

Tribunal fédéral – 4A_309/2025
I^{re} Cour de droit civil
Arrêt du 8 janvier 2026

Contrat de courtage
Mäklervertrag

Formation du contrat ;
conclusion tacite du
contrat

Bundesgericht – 4A_309/2025
I. zivilrechtliche Abteilung
Urteil vom 8. Januar 2026

Vertragsabschluss;
stillschweigender Abschluss

art. 412 ss CO
Art. 412 ff. OR



Contrat de courtage (art. 412 ss CO) – Rappel détaillé des principes (consid. 3.1.1). **Formation du contrat** – Rappel des principes (consid. 3.1.3). **Conclusion tacite du contrat** – Un contrat de courtage peut être conclu de manière tacite. Le simple fait de permettre au courtier d’agir n’emporte pas nécessairement la conclusion d’un contrat. Il faut que le client tolère sciemment les activités du courtier sans s’y opposer et que les activités du courtier, de par leur durée ou leur étendue, soient suffisamment claires et distinctives pour que l’absence d’objection puisse être interprétée comme une intention de conclure un contrat (consid. 3.1.2).

En l’espèce, alors qu’un premier contrat avait été résilié, le mandataire ne pouvait pas partir du principe que le courtier ferait visiter le château gratuitement à un client potentiel. L’absence de consensus quant à la commission du courtier ne remet pas en cause ce constat (consid. 3.3.2). Une commission de 3% du prix d’achat est appropriée (consid. 3.3).

Mäklervertrag (Art. 412 ff. OR) – Ausführliche Wiederholung der Grundsätze (E. 3.1.1). **Vertragsabschluss** – Wiederholung der Grundsätze (E. 3.1.3). **Stillschweigender Vertragsabschluss** – Ein Mäklervertrag kann stillschweigend abgeschlossen werden. Die blossе Tatsache, den Mäkler handeln zu lassen, führt nicht notwendigerweise zur Annahme eines Vertragsabschlusses durch konkludentes Handeln. Der Auftraggeber muss die Tätigkeit des Mäklers wissentlich tolerieren, ohne sich dagegen zu wehren, und die Tätigkeit des Mäklers muss aufgrund ihrer Dauer oder ihres Umfangs hinreichend klar und charakteristisch sein, damit das Ausbleiben eines Widerspruchs als Abschlusswille gedeutet werden kann (E. 3.1.2).

Im vorliegenden Fall konnte der Auftraggeber, nachdem ein erster Vertrag gekündigt worden war, nicht davon ausgehen, dass der Mäkler einem potenziellen Käufer das Schloss unentgeltlich zeigen würde. Das Fehlen einer Einigung über die Maklerprovision stellt dieses Ergebnis nicht in Frage (E. 3.3.2). Eine Provision von 3% des Kaufpreises ist angemessen (E. 3.3).

Besetzung
Bundesrichter Hurni, Präsident,

Bundesrichterin Kiss,

Bundesrichter Rüedi,

Gerichtsschreiber Matt.

Verfahrensbeteiligte

A.,

vertreten durch Fürsprecher Hans Horlacher,

Beschwerdeführer,

gegen

B. AG,

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Peter Burkhalter,

Beschwerdegegnerin.

Gegenstand

Forderung aus Mäklervertrag,

Beschwerde gegen den Entscheid des Obergerichts des Kantons Bern, 2. Zivilkammer, vom 2. Juni 2025 (ZK 25 10).

Sachverhalt:

A.

A. (Beschwerdeführer) schloss am 29. November 2017 mit der B. AG (Beschwerdegegnerin) einen Mäklervertrag über den Verkauf der Liegenschaft U. Gbbl. Nr. 140 (Schloss C.). Nachdem ein erster Versuch des Verkaufs gescheitert war, kündigte der Beschwerdeführer diesen Mäklervertrag und schloss mit der D. AG einen Vertrag mit Ausschlussklausel betreffend den Verkauf des Schlosses ab.

Ende April 2021 gelangte die Geschäftsführerin der Beschwerdegegnerin, E., mit einem neuen Kaufinteressenten an den Beschwerdeführer und führte Verkaufsverhandlungen. Der Verkauf des Schlosses wurde am 16. Juli 2021 zum Preis von Fr. 7'250'000.-- zuzüglich Inventar von Fr. 450'000.-- abgeschlossen. Am 1. September 2021 bezahlte der Beschwerdeführer der D. AG die Mäklerprovision.

B.

Am 31. März 2022 erhob die Beschwerdegegnerin beim Regionalgericht Bern-Mittelland Klage gegen den Beschwerdeführer und forderte einen Mäklerlohn von Fr. 231'000.-- zuzüglich Mehrwertsteuer und Zins seit 13. September 2021. Das Regionalgericht sprach ihr am 3. Dezember 2024 Fr. 195'000.-- zuzüglich Zins von 5 % seit 11. November 2021 zu. Im Übrigen wies es die Klage ab.

Das vom Beschwerdeführer angerufene Obergericht des Kantons Bern wies dessen Berufung am 2. Juni 2025 ab und verpflichtete ihn in teilweiser Gutheissung der Anschlussberufung zur Bezahlung von Fr. 195'000.-- zuzüglich Zins von 5 % seit 14. September 2021 an die Beschwerdegegnerin.

C.

Mit Beschwerde in Zivilsachen und subsidiärer Verfassungsbeschwerde beantragt der Beschwerdeführer, die Klage sei abzuweisen. Eventualiter seien die Klageansprüche einredeweise mit Schadenersatzansprüchen gegenüber der Beschwerdegegnerin zu verrechnen. Das Gesuch um aufschiebende Wirkung der Beschwerde wurde präsidialiter abgewiesen. Die Beschwerdegegnerin hat die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei, beantragt.

Erwägungen:

1.

Angefochten ist ein kantonal letztinstanzlicher Endentscheid (Art. 75 Abs. 1 und Art. 90 BGG) in Zivilsachen (Art. 72 Abs. 1 BGG). Der erforderliche Streitwert von Fr. 30'000.-- ist erreicht (Art. 74 Abs. 1 lit. b BGG). Da die Beschwerde in Zivilsachen zulässig ist, ist auf die subsidiäre Verfassungsbeschwerde nicht einzutreten (Art. 113 BGG). Die Beschwerdefrist ist gewahrt (Art. 100 Abs. 1 BGG). Auf die Beschwerde in Zivilsachen ist - unter Vorbehalt einer hinreichenden Begründung (vgl. E. 2 hiernach) - einzutreten.

2.

2.1. Mit Beschwerde in Zivilsachen können Rechtsverletzungen nach Art. 95 und 96 BGG gerügt werden. Die Beschwerde ist hinreichend zu begründen, andernfalls wird darauf nicht eingetreten (BGE 134 II 244 E. 2.1). In der Beschwerdeschrift ist in gedrängter Form darzulegen, inwiefern der angefochtene Akt Recht verletzt (Art. 42 Abs. 2 BGG). Unerlässlich ist, dass die Beschwerde auf die Begründung des angefochtenen Entscheids eingeht und im Einzelnen aufzeigt, worin eine Verletzung von Bundesrecht liegt. Die beschwerdeführende Partei soll in der Beschwerdeschrift nicht bloss die Rechtsstandpunkte, die sie im kantonalen Verfahren eingenommen hat, erneut bekräftigen, sondern mit ihrer Kritik an den als rechtsfehlerhaft erachteten Erwägungen der Vorinstanz ansetzen (BGE 140 III 86 E. 2 S. 89, 115 E. 2).

2.2. 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 140 III 115 E. 2; 135 III 397 E. 1.5). 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 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**).

3.

Der Beschwerdeführer bestreitet die Aktivlegitimation der Beschwerdegegnerin hinsichtlich der Klageforderung, den Bestand eines Mäklervertrages und einen Lohnanspruch. Infolge Doppelmäkelei habe ein Interessenskonflikt der Beschwerdegegnerin bestanden. Ein allfälliger Mäklerlohn wäre mit einem Schadenersatzanspruch zu verrechnen. Schliesslich habe die Vorinstanz die Dispositionsmaxime verletzt.

3.1.

3.1.1. Durch den Mäklervertrag erhält der Mäkler gemäss Art. 412 Abs. 1 OR den Auftrag, gegen eine Vergütung Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrages nachzuweisen (Nachweismäkelei) oder den Abschluss eines Vertrages zu vermitteln (Vermittlungsmäkelei). Der Mäklervertrag steht im Allgemeinen unter den Vorschriften über den einfachen Auftrag (Art. 412 Abs. 2 OR). Charakteristisch für den Mäklervertrag ist dessen Entgeltlichkeit und der Erfolg, der auf die Tätigkeit des Mäklers zurückzuführen ist (**BGE 144 III 43 E. 3.1.**; **139 III 217 E. 2.3**). Der Erfolg kann vertraglich unterschiedlich definiert sein (**BGE 124 III 481 E. 3a**). Die Tätigkeit des Nachweismäklers beschränkt sich auf die Bekanntgabe einer oder mehrerer konkret bestimmter Abschlussgelegenheiten, während der Vermittlungsmäkler auf den Vertragsabschluss aktiv hinwirkt. Ist der Mäkler vertraglich verpflichtet, den Abschluss des Vertrages zu vermitteln, so bestimmt sich der Umfang seiner Pflichten nach der vertraglichen Abrede oder der Natur des Geschäfts (**BGE 144 III 43 E. 3.1.1**). Ohne anderslautende Vereinbarung setzt der Anspruch auf den Mäklerlohn einen Kausalzusammenhang zwischen der Tätigkeit des Mäklers und dem tatsächlichen Zustandekommen des Hauptvertrags bzw. des Zielgeschäfts voraus, wobei ein psychologischer Zusammenhang zwischen den Bemühungen des Mäklers und dem Entschluss des Dritten ausreicht (**BGE 84 II 542 E. 5** mit Hinweisen). Der psychologische Zusammenhang kann auch bestehen, wenn zwischenzeitlich die Verhandlungen abgebrochen wurden (Urteil 4A_59/2021 vom 25. Januar 2022 E. 3.1.1 mit Hinweisen). Es schadet auch nicht, wenn der Mäkler nicht bis zum Abschluss des Vertrages involviert war oder ein anderer Mäkler eingeschaltet wurde. In einem solchen Fall liegt nur dann kein genügender psychologischer Zusammenhang vor, wenn die Tätigkeit des Mäklers zu keinem Resultat geführt hat, die Verhandlungen definitiv abgebrochen wurden und der Verkauf schliesslich auf einer ganz neuen Basis abgeschlossen wurde (**BGE 144 III 43 E. 3.1.1**).

Der Mäkler muss, unter Vorbehalt einer anders lautenden Vereinbarung, beweisen, dass seine Intervention - bei der Vermittlungsmäkelei seine Vermittlung, bei der Nachweismäkelei seine Nachweisbemühungen - zum vertraglich definierten Erfolg geführt hat. Nach Art. 413 Abs. 1 OR ist der Mäklerlohn verdient, sobald der Vertrag infolge des Nachweises oder der vereinbarten Vermittlung zustande gekommen ist. Dass typischerweise der Mäklerlohn nur verdient ist, wenn der Vertrag mit dem nachgewiesenen Partner oder durch Vermittlung des Mäklers zustande kommt, schliesst nicht aus, dass Aufwendungsersatz (Art. 413 Abs. 3 OR) oder ein Honorar auch für den Fall des Nichtzustandekommens des Vertrags zugesichert werden kann (**BGE 131 III 268 E. 5.1.2**). In der Regel trifft den Mäkler keine Pflicht zum Tätigwerden, er ist insbesondere in der Organisation seiner Tätigkeit völlig frei (**BGE 84 II 521 E. 2d**). Eine Verpflichtung zum Tätigwerden hat er nur, wenn eine

Ausschliesslichkeitsklausel verabredet ist (BGE 144 III 43 E. 3.1.1). Art. 413 OR ist dispositiver Natur (BGE 131 III 268 E. 5.1.2; Urteile 4A_59/2021 vom 25. Januar 2022 E. 3.1; 4A_562/2017 vom 7. Mai 2018 E. 3.1).

Wird der Betrag der Vergütung nicht festgesetzt, so gilt, wo eine Taxe besteht, diese und in Ermangelung einer solchen der übliche Lohn als vereinbart (Art. 414 OR). Im Liegenschaftsbereich entspricht die Provision in der Regel einem Prozentsatz des erzielten Verkaufspreises. Der übliche Satz kann dem Referenzpreis entsprechend variieren. Der Tendenz nach gilt: Je höher der Verkaufspreis, desto tiefer der prozentuale Provisionsanspruch des Mäklers (BGE 138 III 669 E. 3.1). Fehlen Tarife und ist eine Übung nicht nachzuweisen, hat das Gericht den üblichen Mäklerlohn festzusetzen. Dabei muss es ähnliche Gesichtspunkte anwenden wie bei der gerichtlichen Herabsetzung eines übersetzten Mäklerlohns nach Art. 417 OR. Das Bundesgericht hat weder einen Prozentsatz von 3 % bzw. 3.57 % des Kaufpreises von rund Fr. 1'700'000.-- noch einen Mäklerlohn von Fr. 492'000.--, entsprechend 3 % des Kaufpreises, als übermässig beurteilt (BGE 138 III 669 E. 3.1).

3.1.2. Der Abschluss des Mäklervertrages unterliegt keinem Formerfordernis (Art. 11 Abs. 1 OR). Wenn keine ausdrücklichen Erklärungen vorliegen, kann er durch konkludente Handlungen zustande kommen (Art. 1 Abs. 2 OR; BGE 136 III 528 E. 3.4.1; 131 III 268 E. 5.1.2). Die blossе Tatsache, den Mäkler handeln zu lassen, führt indessen nicht notwendigerweise zur Annahme eines Vertragsabschlusses durch konkludentes Handeln. Es ist erforderlich, dass der Auftraggeber die Tätigkeit des Mäklers wissentlich toleriert, ohne sich dagegen zu wehren, oder dass er sie stillschweigend in einer anderen Form akzeptiert. Es ist auch erforderlich, dass die Tätigkeit des Mäklers aufgrund ihrer Dauer oder ihres Umfangs ausreichend klar und charakteristisch ist, so dass das Ausbleiben eines Widerspruchs als Wille zum Abschluss eines Mäklervertrages zu interpretieren ist (Urteile 4A_216/2024 vom 3. Oktober 2024 E. 3.1.1; 4A_411/2021 vom 27. Juli 2022 E. 5.1; 4A_307/2018 vom 10. Oktober 2018 E. 4.1; je mit Hinweisen).

3.1.3. Für das Zustandekommen und die Auslegung einer Vereinbarung ist zunächst massgebend, was die Parteien tatsächlich übereinstimmend gewollt haben. Die empirische oder subjektive hat gegenüber der normativen oder objektivierten Vertragsauslegung den Vorrang (BGE 138 III 659 E. 4.2.1; 137 III 145 E. 3.2.1; 130 III 554 E. 3.1). Erst wenn der übereinstimmende wirkliche Wille der Parteien unbewiesen bleibt, sind die Erklärungen der Parteien aufgrund des Vertrauensprinzips so auszulegen, wie sie nach ihrem Wortlaut und Zusammenhang sowie den gesamten Umständen verstanden werden durften und mussten. Dabei ist vom Wortlaut der Erklärungen auszugehen, welche jedoch nicht isoliert, sondern aus ihrem konkreten Sinngefüge heraus zu beurteilen sind (BGE 138 III 659 E. 4.2.1). Ein objektivierter und damit rechtlicher Konsens bedeutet nicht zwingend, dass die sich äussernde Partei tatsächlich den inneren Willen hatte, sich zu binden; es reicht, wenn die andere Partei aufgrund des objektiv verstandenen Sinns der Erklärung oder des Verhaltens nach Treu und Glauben annehmen konnte, die sich äussernde Partei habe einen Rechtsbindungswillen (BGE 144 III 93 E. 5.2.3; 143 III 157 E. 1.2.2).

Das Bundesgericht überprüft diese objektivierte Auslegung von Willenserklärungen als Rechtsfrage, wobei es an Feststellungen des kantonalen Gerichts über die äusseren Umstände sowie das Wissen und Wollen der Beteiligten grundsätzlich gebunden ist (Art. 105 Abs. 1 BGG; BGE 144 III 93 E. 5.2.3; 133 III 61 E. 2.2.1; 132 III 626 E. 3.1; Urteil 4A_465/2024 vom 29. April 2025 E. 2).

3.1.4. Der Dispositionsgrundsatz besagt, dass das Gericht einer Partei nicht mehr und nichts anderes zusprechen darf, als sie verlangt, und nicht weniger, als die Gegenpartei anerkannt hat (Art. 58 Abs. 1 ZPO). Das Gericht hat sich innerhalb des durch die Rechtsbegehren definierten Streitgegenstands zu bewegen (BGE 149 III 172 E. 3.4.1; 143 III 520 E. 8.1). Wie alle Prozesshandlungen sind auch die Rechtsbegehren nach Treu und Glauben auszulegen (vgl. BGE 105 II 149 E. 2a), insbesondere im Lichte der dazu gegebenen Begründung (BGE 136 V 131 E. 1.2). Innerhalb des Streitgegenstandes kann sich das Gericht auch mit einem von den Parteien nicht eingenommenen Rechtsstandpunkt befassen,

indem es beispielsweise den erhobenen Anspruch auf einen anderen als den geltend gemachten Entstehungsgrund hin beurteilt. Dies ergibt sich aus der gesetzlichen Pflicht des Gerichts, das Recht von sich aus anzuwenden (Art. 57 ZPO). Die Parteien brauchen das Recht nicht zu kennen und können auf die rechtliche Würdigung auch gar keinen Einfluss nehmen, denn das kantonale Gericht ist nie an eine unvollständige oder irrige rechtliche Begründung seitens der Parteien gebunden (Urteil 5A_535/2022 vom 8. Juli 2025 E. 5.1 mit Hinweisen).

3.1.5. Die Aktivlegitimation ist die Berechtigung der klagenden Partei, den eingeklagten Rechtsanspruch in eigenem Namen geltend zu machen. Sie ist eine Frage des materiellen Rechts und bestimmt sich bei bundesrechtlichen Ansprüchen nach den fraglichen Normen des Bundesrechts (BGE 130 III 417 E. 3.1; 126 III 59 E. 1a; 125 III 82 E. 1a; 114 II 345 E. 3a). Das Gericht hat die Aktivlegitimation von Amtes wegen zu prüfen, wobei der klagenden Partei der Beweis der Tatsachen obliegt, aus denen sie ihre Aktivlegitimation herleitet (BGE 130 III 417 E. 3.1; 123 III 60 E. 3a). Die Aktivlegitimation muss im Urteilszeitpunkt vorliegen und kann bis dahin hergestellt werden (BGE 108 II 475 E. 1b; Urteile 5A_535/2022 vom 8. Juli 2025 E. 5.2; 5A_410/2023 vom 25. September 2024 E. 2.6.1; je mit Hinweisen).

3.2.

3.2.1. Die Vorinstanz prüfte, ob im Zusammenhang mit der Vermittlung des Kaufinteressenten im April 2021 und dem Verkauf des Schlosses C. zwischen den Parteien ein tatsächlicher Konsens über die wesentlichen Punkte eines neuen Mäklervertrages zustande kam, was sie bejahte. Entgegen der Darstellung des Beschwerdeführers habe die Beschwerdegegnerin den Abschluss eines neuen Vertrages hinreichend behauptet.

Angesichts der Tätigkeit der Beschwerdegegnerin als Immobilienmaklerin sei sodann ohne Weiteres von einem Willen der Entgeltlichkeit auszugehen. E. habe zu keinem Zeitpunkt den Eindruck vermittelt, ihre Arbeit unentgeltlich zur Verfügung zu stellen und die Provision mehrfach angesprochen. Der Beschwerdeführer habe Kenntnis von der beruflichen Maklertätigkeit von E. und ihrer beiden Gesellschaften, der Beschwerdegegnerin einerseits und der F. GmbH mit Sitz in Deutschland andererseits, gehabt. Bereits in der Vergangenheit sei es zwischen den Gesellschaften und dem Beschwerdeführer zu Mäklerverträgen betreffend den Verkauf des Schlosses gekommen. Als E. den Beschwerdeführer im April 2021 aufgrund eines Besichtigungstermins des Schlosses mit dem Kaufinteressenten kontaktiert, und er dieses Vorhaben unterstützt habe, habe er sich über die Entgeltlichkeit der Dienstleistung der Beschwerdegegnerin als professionelle Immobilienmaklerin im Klaren sein müssen. Dies, zumal auch in den vergangenen Verträgen jeweils eine Verkaufsprovision vereinbart worden sei. Dem SMS-Verkehr zwischen E. und dem Beschwerdeführer sei zu entnehmen, dass die Provision Thema gewesen sei und der Beschwerdeführer diesbezüglich festgehalten habe, dass "wir einen Deal machen" und "deine Kommission machen wir beide aus". Spätestens mit diesem Verhalten habe er unmissverständlich zum Ausdruck gebracht, dass er sich der Entgeltlichkeit der Tätigkeit von E. bewusst gewesen sei, und er habe diesbezüglich keine Anzeichen von Einwänden kundgetan. Es sei somit von einem übereinstimmenden Willen betreffend die Entgeltlichkeit der Tätigkeit von E. auszugehen. Mit der in Aussicht gestellten künftigen Einigung über die Höhe der Provision habe der Beschwerdeführer zudem zum Ausdruck gebracht, dass die Höhe der Vergütung aus seiner Sicht zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses gerade kein Hauptpunkt des Vertrages gewesen sei. Hätte er die Höhe der Provision als subjektiv wesentlichen Vertragspunkt angesehen, so hätte er diese thematisieren müssen.

Aufgrund der Absicht einer künftigen Einigung über die Höhe der Provision könne darüber, für beide Parteien erkennbar, weder ein natürlicher noch ein normativer Konsens vorliegen. Da die Höhe der Provision beim Mäklervertrag keinen wesentlichen Vertragspunkt darstelle, stehe dies dem

Vertragsschluss nicht entgegen. Wie dem SMS-Verkehr im April 2021 zu entnehmen sei, seien beide Parteien davon ausgegangen, dass der Provisionsanspruch vom Eintritt eines Erfolgs abhängig sei. Hingegen lasse sich aufgrund des SMS-Verkehrs nicht eindeutig festmachen, welchen Umfang der Mäklertätigkeit bzw. welche Form der Mäkelei die Parteien hätten vereinbaren wollen. Daher sei auch der vergangene Mäklervertrag zu berücksichtigen, worin die Parteien eine Vermittlungsmäkelei vereinbart hätten. Auch vorliegend habe E. mit dem Kaufinteressenten einen Besichtigungstermin durchgeführt, sich aktiv mit der Bank und dem Notar in Verbindung gesetzt und im Wissen des Beschwerdeführers Verhandlungen über den Kaufpreis und den Einzugstermin mit dem Interessenten geführt. Der Beschwerdeführer habe von den Verhandlungen Kenntnis gehabt und sogar einen Termin im Schloss zur Besprechung der Details vorgeschlagen. Er habe damit die Bemühungen hinsichtlich eines Vertragsabschlusses von E. nicht nur wissentlich toleriert, sondern sie aktiv unterstützt und gefördert. Im Gesamtkontext sei von einem übereinstimmenden konkludenten Willen der Parteien hinsichtlich einer Vermittlungsmäkelei auszugehen. Es könne offen bleiben, ob neben dem schriftlichen Verkehr Telefongespräche stattgefunden hätten und was dabei allenfalls besprochen worden sei. Für seine Behauptung, wonach weitere subjektiv wesentliche Vertragspunkte bestanden hätten, trage der Beschwerdeführer die Beweislast. Er lege aber nicht dar, inwiefern er gegenüber der Beschwerdegegnerin die subjektive Wesentlichkeit der Höhe des Kaufpreises, der Wegbedingung von Sach- und Rechtsmängeln sowie detaillierter Bestimmungen über das Schlossinventar zu erkennen gegeben habe. Ein fehlender Konsens über diese Nebenpunkte habe keinen Einfluss auf das Zustandekommen des Vertrages.

3.2.2. Sodann verwarf die Vorinstanz den Einwand des Beschwerdeführers, wonach die Beschwerdegegnerin nicht zur Klage legitimiert sei, und ein Anspruch höchstens der in Deutschland domizilierten F. GmbH zustehen könne, weil die gesamte Kommunikation von E. mit dem Käufer, dem Notar und der Bank über diese Gesellschaft gelaufen sei.

Dem hielt die Vorinstanz entgegen, da die Kommunikation zwischen den Parteien via SMS und allenfalls per Telefon erfolgt sei, habe es zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses an einem expliziten Firmenauftritt von E. gefehlt, welcher Rückschlüsse darauf geben könnte, ob sie für die Beschwerdegegnerin oder die F. GmbH gehandelt habe. Nachdem aber bereits der zweite Mäklervertrag mit dem Beschwerdeführer nach der Gründung der Beschwerdegegnerin 2016 aufgrund der Belegenheit des Grundstücks in der Schweiz mit der im Inland domizilierten Beschwerdegegnerin geschlossen worden sei, sei davon auszugehen, dass E. - wie von ihr vorgebracht - den Vertrag in deren Vertretung habe schliessen wollen. Davon habe auch der Beschwerdeführer in diesem Kontext ausgehen müssen. Mit welcher Gesellschaft E. allenfalls gegenüber Dritten aufgetreten sei, sei unerheblich. Abgesehen davon habe die Beschwerdegegnerin die F. GmbH als Hilfsperson beiziehen dürfen, um das Geschäft abzuwickeln. Dies umso mehr, als beide Gesellschaften von E. vertreten worden seien. Im Übrigen habe die F. GmbH sämtliche Forderungen aus dem Mäklervertrag mit dem Beschwerdeführer am 22. März 2023 und damit für den vorliegenden Prozess rechtzeitig an die Beschwerdegegnerin abgetreten. Mit G. von "H. OHG", welcher den Kaufinteressenten an E. vermittelt habe, sei der Beschwerdeführer sodann kein Vertragsverhältnis eingegangen. Daher könne auch seinem Einwand, wonach ein Lohnanspruch höchstens G. zustehen könne, nicht gefolgt werden.

3.2.3. Den Einwand des Beschwerdeführers, wonach der für die Entstehung des Mäklerlohns erforderliche Kausalzusammenhang zwischen der Tätigkeit von E. und dem Kaufentschluss fehle, verwarf die Vorinstanz ebenfalls.

Sie erwog, der Käufer habe glaubhaft angegeben, erst über die Webseite der "H. OHG" vom Verkauf des Schlosses C. im Jahr 2021 erfahren zu haben. Er habe dann mit E. das Schloss besichtigt und ihr nach der Zustellung "guter Unterlagen" die Kaufzusage erteilt. Daraufhin sei der Verkauf "plötzlich" von der Firma D. AG abgewickelt worden. Deren erster aktenkundiger Kontakt mit dem Käufer datiert gemäss Vorinstanz vom 28. April 2021 und damit lediglich wenige Tage nach dem Besichtigungstermin

mit E.. Die Aussagen des Käufers deckten sich zudem mit den unbestrittenen Tatsachen und den eingereichten Unterlagen. Hingegen finde sich darin kein Hinweis, welcher die Behauptung des Beschwerdeführers stützen würde, dass der Kontakt zum Käufer über die D. AG aufgrund deren vorgängiger Kontakte mit der Tochter des Käufers zustande gekommen wäre. Damit fehle ein alternativer Zusammenhang, welcher den Kausalzusammenhang zwischen der Tätigkeit der Beschwerdegegnerin und dem Entschluss des Käufers entfallen liesse.

Mithin stehe fest, dass sich der Käufer aufgrund der Bemühungen von E. zum Kauf entschieden habe, wobei er den Entschluss dannzumal anhand des von ihr kommunizierten Kaufpreises von Fr. 6'500'000.-- gefällt habe. Die Beschwerdegegnerin habe somit aktiv auf den Vertragsabschluss hingearbeitet. Obwohl sie in der Folge aus den Verhandlungen ausgeschlossen, und der Kaufvertrag schliesslich über Fr. 7'250'000.-- zuzüglich Inventar zustande gekommen sei, sei das Mäklerhonorar verdient. Dass Dritte die Vertragsverhandlungen übernommen und zu Ende geführt hätten, unterbreche den erforderlichen Kausalzusammenhang nicht. Dieser setze weder einen Konsens über alle Vertragspunkte voraus, noch müsse der Vertragsabschluss unmittelbare Folge der Mäklertätigkeit sein. Nicht zu beanstanden sei schliesslich die von der Erstinstanz festgesetzte Höhe des Mäklerlohns und das Heranziehen von früheren Vereinbarungen zwischen den Parteien. Mit Blick darauf sowie die speziellen Eigenheiten des Schlosses müsse ein Provisionsanspruch von 3 % als üblich beurteilt werden. Aufgrund der kommunizierten Kaufzusage von Fr. 6'500'000.-- resultiere ein Anspruch der Beschwerdegegnerin von Fr. 195'000.--. Dieser sei, entgegen dem Einwand des Beschwerdeführers, nicht infolge Doppelmäkelei verwirkt. Der Käufer habe bestätigt, dass er mit der Beschwerdegegnerin in keinem Vertragsverhältnis gestanden habe. Auch eine Herabsetzung des Mäklerlohns aufgrund der Tätigkeit der D. AG sei nicht angezeigt.

3.2.4. Schliesslich verneinte die Vorinstanz einen Schadenersatzanspruch des Beschwerdeführers aus dem gescheiterten, früheren Verkaufsversuch.

Wenngleich die unachtsame Zuführung eines zahlungsunfähigen Erwerbers unter Umständen eine Sorgfaltspflichtverletzung darstellen könnte, sei die Zahlungsunfähigkeit des vormaligen Käufers nicht erstellt, wie auch der Beschwerdeführer festhalte. Ein fehlender Zahlungswille falle hingegen in seinen Verantwortungsbereich und wäre als innere Tatsache auch bei Beachtung aller nötigen Sorgfalt durch die Beschwerdegegnerin nicht erkennbar gewesen. Die vom Beschwerdeführer geltend gemachten, aber nicht bewiesenen Hypothekarzinsen, Unterhaltskosten, Einkommenssteuern und Personalkosten stellten zudem keinen Schaden dar. Als Eigentümer hätte er diese Kosten ohnehin tragen müssen. Im Übrigen hätte sich der Beschwerdeführer den Mehrerlös aus dem erfolgten Verkauf an den behaupteten Schaden anrechnen zu lassen. Ersterer überschreite letzteren, insbesondere betreffend Anwaltskosten und Rechtsöffnungsverfahren, bei weitem. Ein Schadenersatzanspruch, welchen den Beschwerdeführer mit dem Mäklerlohn verrechnen könnte, sei nicht nachgewiesen.

3.3. Die vorstehend zusammengefassten Erwägungen der Vorinstanz sind überzeugend.

3.3.1. Der Beschwerdeführer bestreitet die Aktivlegitimation der Beschwerdegegnerin neu mit der Begründung, dass höchstens E. privat forderungsberechtigt sein könne. Darauf ist mangels materieller Ausschöpfung des Instanzenzugs nicht einzugehen, nachdem der Beschwerdeführer vor Vorinstanz noch geltend gemacht hatte, wenn überhaupt sei die F. GmbH aktivlegitimiert (oben E. 3.2.2). Im Übrigen kann auf die diesbezüglichen, überzeugenden Erwägungen der Vorinstanz, womit sich der Beschwerdeführer nicht auseinandersetzt, verwiesen werden. Es ist nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz annahm, der Beschwerdeführer habe erkennbar davon ausgehen müssen, dass E. für die Beschwerdegegnerin gehandelt habe und diese habe die F. GmbH als Hilfsperson beiziehen dürfen. Nicht einzugehen ist deshalb auch auf die Ausführungen des Beschwerdeführers zur mangelnden Aktivlegitimation der F. GmbH und daraus folgend der Unmöglichkeit der Abtretung der Forderung an

die Beschwerdegegnerin. Ohnehin genügt diese Rüge den Begründungsanforderungen nicht, da der Beschwerdeführer lediglich auf seine Ausführungen in der Berufung verweist. Auch insoweit begründet er im Übrigen keine Willkür mit Bezug auf die tatsächlichen Feststellungen der Vorinstanz, soweit seine Vorbringen überhaupt nachvollziehbar sind.

3.3.2. Der Beschwerdeführer begründet sodann nicht rechtsgenügend, dass die Vorinstanz im Zusammenhang mit dem von ihr bejahten Abschluss eines neuen Mäklervertrags im Rahmen des Verkaufs von Schloss C. im April 2021 in Willkür verfallen wäre oder sonst Bundesrecht verletzt hätte.

Der Beschwerdeführer belässt es dabei, die überzeugende vorinstanzliche Beweiswürdigung zu kritisieren und ihr seine eigene Auffassung entgegenzustellen, was zum Nachweis von Willkür nicht genügt (oben E. 2.2). Dies ist etwa der Fall, wenn er vorbringt, aus seinem "Glückwunsch zum Besichtigungstermin" und "Daumenhoch-Symbol" könne nicht auf einen konkludenten Vertragsschluss geschlossen werden. Gegen einen solchen spricht sodann weder, dass der Beschwerdeführer zum Ausdruck gebracht haben will, dass ihm die Provision "Mühe bereite", noch der Einwand, dass er schon damals davon ausgegangen sein will, aus dem gescheiterten, ersten Verkauf des Schlosses Schadenersatzforderungen gegenüber der Beschwerdegegnerin zu haben. Darauf ist nicht im Detail einzugehen. Der Vorinstanz ist jedenfalls zuzustimmen, dass der Beschwerdeführer unter den gegebenen Umständen nicht annehmen konnte, die Beschwerdegegnerin würde ihre - willkürfrei erwiesenen - Leistungen um den Verkauf des Schlosses unentgeltlich erbringen. Ob und was genau abgemacht war und welcherlei Telefonate (nicht) stattgefunden haben sollen, ist in diesem Zusammenhang unerheblich, zumal auch die Vorinstanz davon ausging, dass mit Bezug auf die Höhe der Mäklerprovision kein Konsens vorlag (oben E. 3.2.1). Wie sie jedoch zutreffend erwog, stand dies dem Abschluss eines Vertrages nicht entgegen, da die Höhe der Provision zu diesem Zeitpunkt auch für den Beschwerdeführer nicht wesentlich gewesen sei. Er weist diese Feststellung nicht als unzutreffend, geschweige denn als willkürlich aus. Nicht zu beanstanden ist in diesem Zusammenhang ferner, wenn die Vorinstanz erwog, der Beschwerdeführer habe nicht dargelegt, inwiefern er gegenüber der Beschwerdegegnerin die subjektive Wesentlichkeit der Höhe des Kaufpreises, der Wegbedingung von Sach- und Rechtsmängeln sowie detaillierter Bestimmungen über das Schlossinventar zu erkennen gegeben habe. Ein fehlender Konsens über diese Nebenpunkte hindert daher mit der Vorinstanz das Zustandekommen des Vertrages nicht.

3.3.3. Auch, soweit der Beschwerdeführer die vorinstanzlichen Erwägungen zur Anspruchsentstehung des Mäklerlohns kritisiert, begründet er keine Verletzung von Bundesrecht.

Es steht im Gegenteil willkürfrei fest, dass die Beschwerdegegnerin und - entgegen der Darstellung des Beschwerdeführers nicht die D. AG - den späteren Käufer des Schlosses an den Beschwerdeführer vermittelte, in Absprache mit diesen Verkaufsverhandlungen führte, Kontakt zur Bank und zum beurkundenden Notar aufnahm und insbesondere, dass es im Nachgang zu diesen Bemühungen zum Vertragsschluss und zur Vertragserfüllung kam. Unter diesen Umständen kann keine Rede davon sein, dass es an einem psychologischen Kausalzusammenhang zwischen den Bemühungen der Beschwerdegegnerin und dem Kaufentschluss fehlen würde, sodass das Mäklerhonorar nicht verdient wäre. Es ist unerfindlich, was der Beschwerdeführer mit seinen diesbezüglichen Vorbringen für sich ableiten will, etwa, wenn er geltend macht, die Beschwerdegegnerin habe sich mit dem Käufer von Anfang an über den Kaufpreis zerstritten, ihre Kapitalnachweise seien untauglich gewesen, und die bloss mündliche Kaufzusage sei ein non-valeur. Die Vorinstanz begründet gleichfalls schlüssig, dass der Kausalzusammenhang aufgrund der späteren Bemühungen der D. AG nicht unterbrochen wurde. Darauf kann verwiesen werden.

Soweit der Beschwerdeführer eine Verletzung der Dispositionsmaxime rügt, kann ihm ebenfalls nicht gefolgt werden. Eine solche ist nicht darin zu erblicken, dass die Vorinstanz einen Lohnanspruch gestützt auf einen neuen, konkludenten Mäklervertrag bejahte, während der Beschwerdeführer geltend macht, die Beschwerdegegnerin habe ihm im April 2021 erklärt, sie brauche keinen neuen

Verkaufsauftrag. Dieser Einwand beschlägt nicht den Streitgegenstand des vorliegenden Verfahrens. Es kann auch nicht gesagt werden, dass die Vorinstanz der Beschwerdegegnerin etwas anders oder mehr zugesprochen hätte, als diese beantragt hat (vgl. oben E. 3.1.4).

3.3.4. Auch, was der Beschwerdeführer mit Bezug auf die Höhe des Maklerlohns vorbringt, vermag die vorinstanzlichen Erwägungen nicht in Frage zu stellen. Darauf kann ebenfalls verwiesen werden.

Nicht neuerlich einzugehen ist nach dem in Erwägung 3.3.2 Gesagten zunächst auf die Rüge, wonach Art. 414 OR nicht anwendbar sei, weil die Höhe des Lohns keinen Neben-, sondern einen Hauptpunkt des Vertrages darstelle. Diese Auffassung des Beschwerdeführers trifft nicht zu. Entgegen seinem Einwand ist es sodann nicht zu beanstanden, wenn die Vorinstanz in Ermangelung eines Konsenses über die Höhe des Maklerlohns die bisherigen Vereinbarungen zwischen den Parteien herangezogen hat. Inwiefern darin ein Ermessensmissbrauch liegen soll, ist unerfindlich. Das Vorgehen ist im Gegenteil naheliegend. Die Vorinstanz begründete auch überzeugend, weshalb sie, entsprechend den bisherigen Parteivereinbarungen, eine Provision von 3 % des Kaufpreises für angemessen erachtete, diese aufgrund der von der Beschwerdegegnerin kommunizierten Kaufzusage von Fr. 6'500'000.-- auf dieser Basis ermittelte und trotz des Abschlusses des Kaufvertrages durch die D. AG keine Kürzung der Provision vornahm. Mit den diesbezüglichen Einwänden des Beschwerdeführers hat sich die Vorinstanz zutreffend auseinandergesetzt. Darauf kann verwiesen werden, zumal er dieselben Einwände vor Bundesgericht wiederholt. Die Vorinstanz hat auch in diesem Zusammenhang nicht gegen die Dispositionsmaxime verstossen, indem sie für die Höhe des Maklerlohns auf die Üblichkeit der Vergütung abstellte, während sich die Beschwerdegegnerin auf den früheren Maklervertrag bezogen haben soll. Die Rüge betrifft vielmehr eine Frage der Rechtsanwendung, welche das Gericht von Amtes wegen vorzunehmen hat (oben E. 3.1.4).

3.3.5. Der Beschwerdeführer bringt schliesslich nichts vor, was die Erwägungen der Vorinstanz hinsichtlich der von ihm zur Verrechnung gebrachten Schadenersatzforderung als willkürlich oder bundesrechtswidrig ausweisen würde.

Insbesondere hat die Vorinstanz einen Schadenersatzanspruch aus Sorgfaltspflichtverletzung im Zusammenhang mit dem gescheiterten, ersten Verkauf des Schlosses bundesrechtskonform verneint. Gleiches gilt für die vom Beschwerdeführer geltend gemachte Anspruchverwirkung resp. Nichtigkeit infolge unzulässiger Doppelmäkelei durch die Beschwerdegegnerin. Die Vorinstanz stellt nachvollziehbar auf die Aussage des Käufers ab, wonach er mit der Beschwerdegegnerin in keinem Vertragsverhältnis stand. Der Beschwerdeführer belässt es jeweils wiederum dabei, seine bereits vor Vorinstanz vorgebrachten Einwände zu wiederholen, was zum Nachweis von Willkür in der Beweiswürdigung nicht genügt (oben E. 2.2). Ebenfalls ungenügend ist es, wenn der Beschwerdeführer für seinen Rechtsstandpunkt, insbesondere zur behaupteten Sorgfaltspflichtverletzung der Beschwerdegegnerin, auf die Berufungsbegründung verweist. Er hätte vielmehr auf die Begründung des angefochtenen Entscheids eingehen und im Einzelnen aufzeigen müssen, worin eine Verletzung von Bundesrecht liegen soll (vgl. BGE 140 III 115 E. 2)

4.

Die Beschwerde ist abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann. Ausgangsgemäss hat der Beschwerdeführer die Gerichtskosten zu tragen und die Beschwerdegegnerin angemessen zu entschädigen (Art. 66 Abs. 1, Art. 68 Abs. 1, 2 BGG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.

2.

Die Gerichtskosten von Fr. 6'000.-- werden dem Beschwerdeführer auferlegt.

3.

Der Beschwerdeführer hat die Beschwerdegegnerin für das bundesgerichtliche Verfahren mit Fr. 7'000.-- zu entschädigen.

4.

Dieses Urteil wird den Parteien und dem Obergericht des Kantons Bern, 2. Zivilkammer, schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 8. Januar 2026

Im Namen der I. zivilrechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts

Der Präsident: Hurni

Der Gerichtsschreiber: Matt