

Salaire du courtier (rappel des principes) – On distingue, selon l’art. 412 al. 1 CO, le courtage par lequel le courtier est chargé d’indiquer à l’autre partie l’occasion de conclure une convention (courtage d’indication) du courtage par lequel le courtier est chargé de négocier la conclusion d’un contrat (courtage de négociation) contre une rémunération. Le contrat de courtage est en général soumis aux dispositions relatives au mandat simple (art. 412 al. 2 CO).

Si le courtier est tenu contractuellement de servir d’intermédiaire pour la conclusion du contrat, l’étendue de ses obligations est déterminée par la convention contractuelle ou la nature de la transaction. Sauf convention contraire, le droit au salaire du courtier suppose un lien de causalité entre l’activité du courtier et la conclusion effective du contrat principal ou de la transaction cible, un lien psychologique entre les efforts du courtier et la décision du tiers étant suffisant. Le lien psychologique peut exister même si les négociations ont été rompues entre-temps, également dans l’hypothèse où le courtier n’a pas été impliqué jusqu’à la conclusion du contrat ou encore si un autre courtier est intervenu. Il n’y a pas de lien psychologique suffisant uniquement lorsque l’activité du courtier n’a pas abouti à un résultat, que les négociations ont été définitivement rompues et que la vente a finalement été conclue sur une toute nouvelle base.

Intervention du courtier – Il incombe au courtier de prouver que son intervention – à savoir son entremise en cas de courtage de négociation ou ses indications en cas de courtage d’indication – a conduit au succès défini contractuellement. Selon l’art. 413 al. 1 CO, le courtier a droit à son salaire dès que l’indication qu’il a donnée ou la négociation qu’il a conduite aboutit à la conclusion du contrat. En raison de la nature dispositive de l’art. 413 al. 1 CO, cela n’exclut pas que le remboursement des frais (art. 413 al. 3 CO), le paiement d’honoraires ou d’une commission puissent être prévus par le contrat de courtage et ce, même dans l’hypothèse où le contrat entre le tiers et le client n’est pas conclu (consid. 3.1.1).

En l’espèce, la demande de reddition de compte est rejetée, les recourants n’ayant ni exposé concrètement quels documents originaux ils n’auraient pas récupérés, ni établi un lien entre la prétendue violation du devoir de diligence de l’intimée et la demande de restitution des honoraires invoquée en conséquence. La demande en remboursement des honoraires est également rejetée, dans la mesure où le courtier s’est seulement engagé à trouver un acheteur pour un prix minimum, tâche qu’il a accomplie avec succès. Dans ce cas, peu importe de savoir si l’intimée a rempli le contrat de courtage et a mérité les honoraires ou de savoir avec qui d’autre, en dehors de l’acheteuse ultérieure de l’immeuble, le courtier a négocié, dans la mesure où il est certain et incontesté que l’immeuble a été vendu grâce aux efforts de celui-ci (consid. 3.3).

Mäklerlohn (Erinnerung an die Prinzipien) – 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).

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. Ohne anderslautende Vereinbarung setzt der Anspruch auf den Mäklerlohn einen Kausalzusammenhang zwischen der Tätigkeit des Mäklers und dem tatsächlichen Zustandekommen des Hauptvertrages bzw. des Zielgeschäfts voraus, wobei ein psychologischer Zusammenhang zwischen den Bemühungen des Mäklers und dem Entschluss des Dritten ausreicht. Der psychologische Zusammenhang kann auch bestehen, wenn zwischenzeitlich die Verhandlungen abgebrochen wurden. 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 Verkaufsabschluss schliesslich auf einer ganz neuen Basis abgeschlossen wurde.

Der Makler muss, unter Vorbehalt einer anders lautenden Vereinbarung, beweisen, dass seine Intervention – bei der Vermittlungsmäkelei seine Vermittlung, bei der Nachweismäkelei die Nachweisbemühungen des Maklers – zum vertraglich definierten Erfolg geführt hat. Nach Art. 413 Abs. 1 OR ist der Maklerlohn verdient, sobald der Vertrag infolge des Nachweises oder der vereinbarten Vermittlung zustande gekommen ist. Dass typischerweise der Maklerlohn nur verdient ist, wenn der Vertrag mit dem nachgewiesenen Partner oder durch Vermittlung des Maklers 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 (E. 3.3.1).

Im vorliegenden Fall wird der Antrag auf Rechnungslegung abgelehnt, da die Beschwerdeführer weder konkret dargelegt haben, welche Originaldokumente sie nicht zurückerhalten hätten, noch einen Zusammenhang zwischen der angeblichen Verletzung der Sorgfaltspflicht durch die Beschwerdegegnerin und dem daraufhin geltend gemachten Anspruch auf Rückerstattung des Honorars hergestellt haben. Die Forderung nach Rückerstattung des Honorars wird ebenfalls zurückgewiesen, da sich der Makler lediglich verpflichtet hatte, einen Käufer für einen Mindestpreis zu finden, eine Aufgabe, die er erfolgreich erfüllt hat. In diesem Fall ist es unerheblich, ob die Beklagte den Maklervertrag erfüllt und das Honorar verdient hat oder mit wem der Makler außer der späteren Käuferin der Immobilie noch verhandelt hat, da feststeht und unbestritten ist, dass die Immobilie dank der Bemühungen des Maklers verkauft wurde (E. 3.3).

Besetzung

Bundesrichterin Hohl, Präsidentin,
Bundesrichterinnen Kiss, Niquille,
Bundesrichter Rüedi,
Bundesrichterin May Canellas,
Gerichtsschreiber Matt.

Verfahrensbeteiligte

1. A.,
2. B.,
beide vertreten durch Rechtsanwalt Martin Schwaller,
Beschwerdeführerinnen,

gegen

C. AG,
vertreten durch Rechtsanwalt Andreas Felder,
Beschwerdegegnerin.

Gegenstand

Forderung (Maklervertrag),

Beschwerde gegen das Urteil des Kantonsgerichts Luzern, 1. Abteilung, vom 1. Dezember 2020 (1B 20 17).

Sachverhalt:

A.

A. und B. (Beschwerdeführerinnen) schlossen am 29. August 2014 einen Maklervertrag mit Nachtrag vom 27. Mai 2015 mit der C. AG (Beschwerdegegnerin) zum Verkauf der ihnen im Miteigentum

gehörenden Liegenschaft, Grundstück Nr. xxx, Grundbuch U.. Nach deren Verkauf bezahlten die Beschwerdeführerinnen eine Vermittlungsprovision von Fr. 349'920.-- an die Beschwerdegegnerin. Am 17. Februar 2016 leiteten die Beschwerdeführerinnen wegen der ihrer Meinung nach zu Unrecht bezahlten Vermittlungsprovision eine Betreibung gegen den inzwischen verstorbenen D. ein. Er war ehemaliger Geschäftsführer und einziges Verwaltungsratsmitglied der Beschwerdegegnerin. Auf Feststellungsklage des Betriebenen resp. dessen Erben hin stellte das Bezirksgericht Luzern am 13. August 2018 fest, dass die in Betreibung gesetzte Forderung nur im Betrag von Fr. 116'640.-- nebst Zins zu 5% seit 28. September 2015 besteht.

B.

Am 1. Dezember 2017 klagten die Beschwerdeführerinnen beim Bezirksgericht Luzern gegen die Beschwerdegegnerin und beantragten, diese sei zu verpflichten, über ihre Leistungen gemäss Mäklervertrag Rechenschaft abzulegen. Ausserdem sei sie zu Fr. 194'400.-- zuzüglich Zins zu 5% seit 28. September 2015 an die Beschwerdeführerinnen zu verurteilen. Für diesen Betrag sei die definitive Rechtsöffnung zu erteilen.

Anlässlich der Instruktionsverhandlung vor Bezirksgericht reduzierten die Beschwerdeführerinnen die Forderung um Fr. 116'640.-- und beantragten neu, die Beschwerdegegnerin sei zu verpflichten, ihnen Fr. 77'760.-- nebst Zins zu 5% seit 28. September 2015 zu bezahlen.

Das Bezirksgericht Luzern wies die Klage am 2. März 2020 ab, soweit es darauf eintrat (Ziff. 1 des Rechtsspruchs). Es überband den Beschwerdeführerinnen unter solidarischer Haftung die Prozesskosten bestehend aus Fr. 10'000.-- Gerichtskosten (ohne Kosten des Schlichtungsverfahrens) und Fr. 11'100.-- Parteientschädigung zu Gunsten der Beschwerdegegnerin (Ziff. 2 des Rechtsspruchs). Die dagegen gerichtete Berufung der Beschwerdeführerinnen wies das Kantonsgericht Luzern am 1. Dezember 2020 kostenfällig ab.

C.

Mit Beschwerde in Zivilsachen beantragen die Beschwerdeführerinnen, das Urteil des Kantonsgerichts sei aufzuheben. Die Klage über Fr. 77'600.-- zuzüglich Zins zu 5% seit 28. September 2015 sei gutzuheissen unter Auferlegung der erst- und vorinstanzlichen Verfahrenskosten an die Beschwerdegegnerin. Eventualiter sei die Sache zu neuem Entscheid an das Kantonsgericht zurückzuweisen; unter Kosten- und Entschädigungsfolgen.

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). Die Beschwerdefrist ist gewahrt (Art. 100 Abs. 1 BGG). Auf die Beschwerde 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; zum Ganzen: Urteil 4A_376/2020 vom 28. Dezember 2020 E. 2.1 f.).

3.

Streitig ist vorliegend eine Rückforderung von Fr. 77'760.-- zuzüglich Zins aus dem nach Auffassung der Beschwerdeführerinnen ungültigen Mäklervertrag vom 29. August 2014. Trotz behaupteter Ungültigkeit des Vertrags verlangen die Beschwerdeführerinnen ausserdem, die Beschwerdegegnerin sei zu verpflichten, über die Mandatsführung Rechenschaft abzulegen. Namentlich sei offen zu legen, mit welchen Kaufinteressenten ausser der Käuferin die Beschwerdegegnerin wann und zu welchen Konditionen verhandelt habe. Diese habe eine vertragliche und gesetzliche Pflicht zur getreuen und sorgfältigen Vertragsausführung verletzt, zumal feststehe, dass die Beschwerdeführerinnen im Rahmen des Nachtrags vom 27. Mai 2015 getäuscht und ihre finanziellen Interessen denjenigen der Beschwerdegegnerin hintangestellt worden seien.

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 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 110 II 276 E. 2a).** 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 (**BGE 72 II 84** E. 2 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 Verkaufsabschluss schliesslich auf einer ganz neuen Basis abgeschlossen wurde (BGE 72 II 84 E. 2, 62 II 342 E. 2; zum Ganzen: Urteil 4A_562/2017 vom 7. Mai 2018 E. 3.1 mit Hinweisen).

Der Mäkler muss, unter Vorbehalt einer anders lautenden Vereinbarung (vgl. oben), beweisen, dass seine Intervention - bei der Vermittlungsmäkelei seine Vermittlung, bei der Nachweismäkelei die Nachweisbemühungen des Mäklers - zum vertraglich definierten Erfolg geführt hat (vgl. dazu Urteile 4A_334/2018 vom 20. März 2019 E. 4.1.1; 4A_461/2020 vom 16. Februar 2021 E. 5.1.1). 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 103 II 129 E. 3, 100 II 361 E. 4; zum Ganzen: BGE 144 III 43 E. 3.1.1).

Art. 413 OR ist dispositiver Natur. Die Parteien können den aleatorischen Charakter des Mäklervertrages mildern und eine Provisionsgarantie in dem Sinn vereinbaren, dass der Auftraggeber dem Mäkler den Lohn ganz oder teilweise auch für den Fall zusichert, dass nicht dieser den Abschluss herbeigeführt hat oder dass ein Abschluss unterbleibt (BGE 131 III 268 E. 5.1.2; Urteil 4A_562/2017 vom 7. Mai 2018 E. 3.1 mit Hinweisen).

3.1.2. 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; 123 III 165 E. 3a). 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 (vgl. E. 2.2 hiervor) gebunden ist (Art. 105 Abs. 1 BGG; BGE 144 III 93 E. 5.2.3; Urteil 4A_136/2021 vom 26. Mai 2021 E. 4.1 mit Hinweisen).

3.2.

3.2.1. Die Vorinstanz äusserte sich zunächst zum Antrag der Beschwerdeführerinnen, die Beschwerdegegnerin habe über die Mandatsführung Rechenschaft abzulegen. Sie verwies im Wesentlichen auf die Ausführungen des Bezirksgerichts, welche sie übernahm. Die Vorinstanz erwog, die Beschwerdeführerinnen hätten eine ungenügende, vertragswidrige Mandatsführung der Beschwerdegegnerin moniert. Diese habe einen fehlerhaften Mieterspiegel erstellt, was nach der Beurkundung des Kaufvertrags zu einer Reduktion des Kaufpreises von Fr. 7.5 Mio. auf Fr. 7.2 Mio. geführt habe. In diesem Zusammenhang hätten die Beschwerdeführerinnen die Edition der "Liegenschaftsunterlagen" des verkauften Grundstücks verlangt. Wie das Bezirksgericht jedoch

zutreffend ausführe, sei nicht klar, welche Unterlagen damit gemeint seien. Die Beschwerdeführerinnen hätten namentlich nicht behauptet, nach Abschluss des Mäklervertrages die Originalverkaufsunterlagen, etwa Mietverträge und Liegenschaftsrechnungen, nicht zurückerhalten zu haben, wie dies üblich sei. Da sie nicht konkret vorgetragen hätten, welche Originalunterlagen sie nicht zurückerhalten haben sollen, sei der Editionsantrag nicht konkret genug formuliert worden, als dass ihm entsprochen und der korrekte Vollzug hätte überprüft werden können. Selbst wenn dies aber so gewesen wäre, hätte das Bezirksgericht dem Antrag nicht Folge geben müssen. Gemäss dem Mäklervertrag habe die Beschwerdegegnerin lediglich einen Käufer vermitteln müssen. Hingegen sei nicht vereinbart worden, dass die Vermittlung zu einem bestimmten, von der Beschwerdegegnerin offenbar falsch berechneten, Betrag hätte erfolgen müssen. Die Parteien hätten lediglich festgelegt, es sei ein Verkaufspreis von mindestens Fr. 5.8 Mio. anzustreben, wobei eine Verkaufszusage erst nach Zustimmung der Beschwerdeführerinnen zum Verkauf erfolgen dürfe. In der Tat sei der Kaufpreis zwar - offenbar fälschlicherweise - auf Fr. 7.5 Mio. berechnet, aber letztlich mit Zustimmung der Beschwerdeführerinnen auf Fr. 7.2 Mio. festgesetzt worden. Diese hätten ferner zwischenzeitlich die Liegenschaftsunterlagen selbst anschauen und den Mieterspiegel verifizieren können. Bei dieser Sachlage sei nicht ersichtlich, inwiefern der Beschwerdegegnerin eine Schlechterfüllung ihrer vertraglichen Pflichten vorzuwerfen sei, weshalb auch der Editionsantrag nicht abzunehmen wäre.

3.2.2. Weiter erwog die Vorinstanz, da die Beschwerdeführerinnen die mangelnde Rechenschaft zur Grundlage ihrer Honorarrückforderung gemacht hätten, habe das Bezirksgericht unbesehen des unzureichenden Editionsantrags zu Recht geprüft, ob eine Rechenschaftspflicht der Beschwerdegegnerin aufgrund des Gesetzes und des Mäklervertrages bestanden habe. Gestützt darauf habe es zutreffend festgestellt, dass sich die Beschwerdegegnerin lediglich verpflichtet habe, einen Käufer für die Liegenschaft zu vermitteln. Dies habe sie getan und den Mäklervertrag damit erfüllt. Hätten die Beschwerdeführerinnen einen höheren Verkaufspreis erzielen wollen, hätten sie das Angebot des designierten Käufers ablehnen und die Beschwerdegegnerin weitere Kaufinteressenten suchen lassen können. Selbst wenn jedoch noch andere Kaufinteressenten vorhanden gewesen wären, könnten die Beschwerdeführerinnen daraus nichts zu ihrem Vorteil ableiten, zumal nicht erstellt sei, ob es mit weiteren Kaufinteressenten zu einem Vertragsschluss und einem höheren Verkaufserlös gekommen wäre. Da die Beschwerdeführerinnen auch den Nachweis der Übernahme der SVIT-Standesregeln und somit einer weitergehenden Rechenschaftspflicht nicht erbracht hätten, habe das Bezirksgericht auch den Antrag zur Edition der vollständigen Unterlagen der Mandatsführung zu Recht abgewiesen. Dessen zutreffender Auffassung würden die Beschwerdeführerinnen wiederum bloss die Behauptung entgegen stellen, der Vermittlungsmäkler habe dem Auftraggeber zu dokumentieren, mit welchen potenziellen Kaufinteressenten er verhandelt und worin deren Reaktion bestanden habe. Die Beschwerdeführerinnen würden aber nicht darlegen, auf welche gesetzliche oder vertragliche Verpflichtung sie diese Auffassung stützten.

3.2.3. Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerinnen sei die Beschwerdegegnerin auch nicht verpflichtet gewesen, ihnen den Käufer mit dem höchsten oder wirtschaftlich besten Angebot zu vermitteln, so die Vorinstanz weiter. Wie bereits ausgeführt, habe sie lediglich einen Käufer vermitteln, einen Kaufpreis von mindestens Fr. 5.8 Mio. anstreben und vor der Verkaufszusage das Einverständnis der Beschwerdeführerinnen einholen müssen. Mit diesen Feststellungen habe das Bezirksgericht zudem hinreichend über die Vorbringen der Beschwerdeführerinnen befunden. Ebenso habe es deren Rechtsauffassung, wonach die Beschwerdegegnerin eine Rechenschafts-, Sorgfalts- oder Treuepflicht verletzt habe, zutreffend verworfen. Damit sei der Auffassung der Beschwerdeführerinnen, gestützt auf die krass sorgfaltswidrige Handlung der Beschwerdegegnerin rechtfertige sich eine Rechenschaftspflicht, die rechtliche Grundlage entzogen, sodass kein Anlass bestanden habe, sich weiter dazu zu äussern.

3.2.4. Sodann prüfte die Vorinstanz einen Anspruch der Beschwerdeführerinnen aus Vertrag und unerlaubter Handlung, den sie indes verneinte. Sie erwog, gestützt auf das Urteil des Bezirksgerichts

vom 13. August 2018 betreffend den Rechtsstreit der Beschwerdeführerinnen und dem ehemaligen Geschäftsführer der Beschwerdegegnerin stehe fest, dass dieser die Beschwerdeführerinnen im Rahmen des Nachtrags vom 27. Mai 2015 zum Mäklervertrag absichtlich getäuscht habe. Die daraus resultierenden Ansprüche hätten die Erben des vormaligen Geschäftsführers im Betrag von Fr. 116'640.-- an die Beschwerdeführerinnen zurückerstattet, worauf diese den Forderungsbetrag im vorliegenden Verfahren entsprechend reduziert hätten.

Die Vorinstanz hielt fest, die Beschwerdeführerinnen könnten entgegen ihrer Auffassung aus der vorerwähnten Täuschung im Rahmen des Nachtrags mit Bezug auf den ursprünglichen Mäklervertrag vom 29. August 2014 nichts für sich ableiten. Dieser behalte vielmehr seine Gültigkeit, zumal davon auszugehen sei, dass es sich bei der Vereinbarung vom 29. August 2014 und dem Nachtrag vom 27. Mai 2015 um zwei verschiedene Verträge handle. In Letzterem sei lediglich resp. spezifisch für den Fall, dass die Liegenschaft an die spätere Käuferin veräussert werde, eine andere Honorarregelung getroffen worden. Der erste Mäklervertrag habe jedoch gemäss unmissverständlicher Vereinbarung der Parteien im Nachtrag, abgesehen von der spezifischen Provisionsregelung, weiter unverändert in Kraft bleiben sollen und hätte weiterhin Bestand gehabt, wenn der Verkauf mit der späteren Käuferin nicht zustande gekommen wäre. Die Beschwerdeführerinnen vermöchten, soweit sie dies überhaupt begründeten, nicht aufzuzeigen, weshalb diese auf die aktenkundigen Urkunden gestützte Auffassung des Bezirksgerichts unzutreffend sein und ein einheitlicher, aufgrund der Täuschung vollständig nichtiger Vertrag vorliegen soll. Hierzu genüge es nicht, dies lediglich zu behaupten. Soweit die Beschwerdeführerinnen schliesslich vortrügen, sie hätten den ursprünglichen Vertrag sofort gekündigt, wenn sie von der Täuschung im Rahmen der Vertragsergänzung gewusst hätten, so würden sie nicht einmal behaupten, dass das täuschende Verhalten Auswirkungen auf den ursprünglichen Vertrag gehabt hätte und ihnen einen Kündigungsgrund hätte geben sollen. Im Übrigen fehle es für die Rückforderung eines Provisionsanspruchs gestützt auf Art. 41 OR an einem auf die widerrechtliche Täuschung zurückzuführenden Schaden, zumal die Täuschung nur den Nachtrag zum Mäklervertrag betroffen habe und der diesbezügliche Schaden der Beschwerdeführerinnen vergütet worden sei. Hingegen seien sie mit Bezug auf den ursprünglichen Mäklervertrag nicht getäuscht worden.

Hinsichtlich eines Rückerstattungsanspruchs aus Vertrag erwog die Vorinstanz schliesslich, ein solcher könne sich, nachdem der Nachtrag zum Mäklervertrag infolge Täuschung unverbindlich sei, höchstens aus dem ursprünglichen Vertrag ergeben. Indes hätten die Beschwerdeführerinnen insoweit weder eine Vertragsverletzung aufgezeigt noch einen über den bereits vergüteten Betrag von Fr. 116'640.-- hinausgehenden Schaden substantiiert. Soweit sie ihren Anspruch damit begründen würden, dass der Mäklervertrag insgesamt unverbindlich sei, erfolge der Einwand verspätet und sei dieser unbeachtlich. Aus den Eingaben der Beschwerdeführerinnen im erstinstanzlichen Verfahren müsse im Übrigen geschlossen werden, dass sie lediglich den Nachtrag zum Mäklervertrag als unverbindlich erachtet hätten, hätten sie doch die behaupteten Rechenschaftspflichten der Beschwerdegegnerin aus dem Vertragsverhältnis abgeleitet und ihre Leistungsklage mit der vermeintlichen Schlecht- oder Nichterfüllung des Vertrages begründet.

3.3. Die vorstehend zusammengefasst wiedergegebenen Erwägungen der Vorinstanz, womit sie einen gültigen ersten Mäklervertrag vom 29. August 2014 annahm und eine Verletzung vertraglicher und (subsidiär) gesetzlicher Rechenschafts-, Sorgfalts- oder Treuepflichten der Beschwerdegegnerin verneinte, sind bundesrechtskonform. Darauf kann grundsätzlich verwiesen werden. Die Beschwerde genügt den gesetzlichen Begründungsanforderungen (oben E. 2) weitestgehend nicht. Soweit sie überhaupt nachvollziehbar ist, ist sie unbegründet.

3.3.1. Die Beschwerdeführerinnen legen nicht ansatzweise dar, weshalb der angefochtene Entscheid Bundesrecht verletzen soll. Sie begründen und substantiieren nicht einmal, wie die geltend gemachte Rückerstattungsforderung von Fr. 77'600.-- zustandekommen soll, und diese ist, angesichts der anscheinend vorbehaltlos bezahlten Vermittlungsprovision von Fr. 349'920.-- und der bereits erfolgten Rückerstattung von Fr. 116'640.-- durch die Beschwerdegegnerin aufgrund der unstrittigen Täuschung im Rahmen des Nachtrags zum Mäklervertrag, nicht nachvollziehbar. Dies gilt insbesondere vor dem

Hintergrund, dass die Beschwerdeführerinnen den Mäklervertrag insgesamt für ungültig erachten. Sie begründen auch nicht, was sie mit Bezug auf die Rückerstattungsforderung mit ihrem Antrag auf Rechenschaftsablage bezwecken. Namentlich unterlassen sie es, einen Zusammenhang zwischen der behaupteten Sorgfaltspflichtverletzung der Beschwerdegegnerin und dem infolge dessen geltend gemachten Rückerstattungsanspruch herzustellen. Soweit ersichtlich, geht der Vorwurf der Beschwerdeführerinnen mit Blick auf die konkrete Mäklerforderung einzig dahin, dass sie infolge eines Fehlers der Beschwerdegegnerin lediglich einen Käuferlös für die Liegenschaft von Fr. 7.2 Mio. anstelle von Fr. 7.5 Mio. erzielt hätten. Es leuchtet jedoch nicht ein und die Beschwerdeführerinnen zeigen nicht auf, weshalb eine entsprechende Vertragsverletzung, selbst unter der Annahme, sie wäre erstellt, die Edition sämtlicher Mandatsunterlagen zu weiteren Verkaufsbemühungen rechtfertigen soll. Es ist daher bereits fraglich, ob überhaupt ein hinreichendes Rechtsschutzinteresse am Antrag um Rechenschaftsablage besteht, zumal diese nicht reiner Selbstzweck sein kann. Auch leuchtet nicht ein und legen die Beschwerdeführerinnen nicht dar, weshalb es für die Frage, ob die Beschwerdegegnerin den Mäklervertrag erfüllt und das Honorar verdient hat, relevant sein soll, mit wem ausser der späteren Liegenschaftskäuferin die Beschwerdegegnerin sonst noch verhandelt hat. Fest steht jedenfalls und ist unbestritten, dass die Liegenschaft aufgrund der Bemühungen der Beschwerdegegnerin verkauft wurde. Es ist daher nicht zu beanstanden, wenn die Vorinstanz erwog, die Beschwerdegegnerin habe den Vertrag erfüllt und das vereinbarte Honorar verdient. Im Übrigen begründen die Beschwerdeführerinnen auch nicht, gestützt auf welche konkrete Rechtsgrundlage oder Vertragsklausel sie eine Offenlegung der gesamten Mäklerbemühungen verlangen. Hierzu kann es mit der Vorinstanz nicht genügen vorzubringen, die Beschwerdegegnerin habe sich im Rahmen des Nachtrags zum Mäklervertrag nachweislich gesetzeswidrig verhalten. Dies impliziert oder belegt keine weiteren Vertragsverletzungen, welche über den bereits zurückerstatteten Betrag hinaus eine Reduktion der Provision zu begründen vermöchten. Die Vorinstanz verneint einen Anspruch der Beschwerdeführerinnen auf Rechenschaftsablage mithin zu Recht.

3.3.2. Soweit die Beschwerdeführerinnen wiederum vorbringen, infolge der Täuschung im Rahmen des Nachtrags zum Mäklervertrag sei der gesamte Vertrag unwirksam, kann ebenfalls auf die zutreffenden Erwägungen der Vorinstanz verwiesen werden, zumal die Beschwerdeführerinnen nichts vorbringen, was deren Rechtsauffassung als bundesrechtswidrig erscheinen liesse. Im Übrigen verhalten sich die Beschwerdeführerinnen widersprüchlich, wenn sie sich zur Begründung der Rechenschafts- und Rückerstattungspflicht der Beschwerdegegnerin auf den Vertrag berufen, obwohl sie diesen gesamthaft als ungültig erachten. Auch darauf wies die Vorinstanz hin. Sie nahm daher zutreffend an, dass zumindest der Bestand des ursprünglichen Mäklervertrags unter den Parteien unbestritten gewesen sei. Vor diesem Hintergrund beurteilte sie auch die entsprechende Rüge der Beschwerdeführerinnen zu Recht als verspätet (vgl. auch oben 3.2.4).

Sodann begründete die Vorinstanz unter Berücksichtigung der einschlägigen Rechtsgrundlagen zum Mäklervertrag sowie der konkreten Vertragsauslegung schlüssig, weshalb sie den Vertrag als erfüllt erachtete und keine Vertragsverletzung erkannte. Dies gilt namentlich auch mit Bezug auf die Behauptung der Beschwerdeführerinnen, wonach die Beschwerdegegnerin verpflichtet gewesen sein soll, das wirtschaftlich beste resp. preislich höchste Angebot zu vermitteln, was die Vorinstanz überzeugend verwarf. Auch vor diesem Hintergrund verneinte sie zudem ein Einsichtsrecht in die "Liegenschaftsunterlagen" des verkauften Grundstücks zu Recht, zumal ein schutzwürdiges Interesse der Beschwerdeführerinnen nicht ersichtlich ist und diese solches nicht dartun.

3.3.3. Zu keinen weiteren Bemerkungen Anlass geben schliesslich die vorinstanzlichen Ausführungen zum fehlenden Rückerstattungsanspruch der Beschwerdeführerinnen aus unerlaubter Handlung. Es steht fest und ist unbestritten, dass die Erben des ehemaligen Geschäftsführers der Beschwerdegegnerin dessen täuschendes Verhalten anerkannt und den daraus erwachsenen Schaden den Beschwerdeführerinnen zurückerstattet haben, worauf diese ihre Forderung im vorliegenden Verfahren im entsprechenden Umfang reduzierten. Es ist unerfindlich, was die

Beschwerdeführerinnen daraus mit Bezug auf den ursprünglichen Mäklervertrag für sich ableiten wollen, zumal dieser knapp ein Jahr vor dem täuschenden Nachtrag abgeschlossen worden war. Die Vorinstanz verneinte daher einen Kausalzusammenhang zwischen Täuschung und Schaden mit Bezug auf den ursprünglichen Mäklervertrag zu Recht. Auch darauf kann verwiesen werden.

4.

Die Beschwerde ist abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann. Ausgangsgemäss haben die Beschwerdeführerinnen die Gerichtskosten zu tragen und die Beschwerdegegnerin angemessen zu entschädigen. Sie haften hierfür solidarisch (Art. 66 Abs. 1 und 5, Art. 68 Abs. 1, 2 und 4 BGG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.

2.

Die Gerichtskosten von Fr. 4'000.-- werden den Beschwerdeführerinnen in solidarischer Haftbarkeit auferlegt.

3.

Die Beschwerdeführerinnen haben die Beschwerdegegnerin für das bundesgerichtliche Verfahren mit Fr. 5'000.-- zu entschädigen. Sie haften solidarisch.

4.

Dieses Urteil wird den Parteien und dem Kantonsgericht Luzern, 1. Abteilung, schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 25. Januar 2022

Im Namen der I. zivilrechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts

Die Präsidentin: Hohl

Der Gerichtsschreiber: Matt