

Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}

4A_594/2016

Urteil vom 28. März 2017

I. zivilrechtliche Abteilung

Besetzung
Bundesrichterin Kiss, Präsidentin,
Bundesrichterinnen Klett, Hohl, Niquille, May Canellas,
Gerichtsschreiber Lüthi.

Verfahrensbeteiligte
A. _____ AG,
vertreten durch Rechtsanwalt Oswald Rohner,
Beschwerdeführerin,

gegen

B. _____ AG,
vertreten durch Rechtsanwalt Claudio Möhr,
Beschwerdegegnerin.

Gegenstand
Mäklervertrag; ungerechtfertigte Bereicherung,

Beschwerde gegen das Urteil des Kantonsgerichts
Schwyz, 1. Zivilkammer, vom 13. September 2016.

Sachverhalt:

A.
Die A. _____ AG (damals noch als C. _____ ag firmierend; Klägerin, Beschwerdeführerin) wurde von der B. _____ AG (Beklagte, Beschwerdegegnerin) mit Vertrag vom 3. August 2010 als Mäklerin für zwei Doppeleinfamilienhäuser eingesetzt. Sie vermittelte den Kaufvertrag zwischen der Beklagten und D. _____, woraus eine Honorarforderung zu ihren Gunsten von Fr. 144'450.-- resultierte. Die Beklagte verweigerte diese Zahlung allerdings, da sie der Klägerin bereits Fr. 182'250.-- bezahlt habe für eine vorgängige Vermittlung derselben Wohneinheit an E. _____, die jedoch letztlich wider Erwarten nicht zum Abschluss eines Kaufvertrags geführt habe.

B.
Nach gescheitertem Schlichtungsverfahren reichte die Klägerin am 18. Juni 2013 beim Bezirksgericht Höfe Klage ein mit dem Begehren um Zahlung von Fr. 144'450.-- nebst Zahlungsbefehlskosten und Zins sowie um Beseitigung des Rechtsvorschlags in ebendieser Höhe in der entsprechenden Betreuung gegen die Beklagte. Das Bezirksgericht wies die Klage mit Urteil vom 14. September 2015 ab.
Die von der Klägerin dagegen erhobene Berufung wies das Kantonsgericht Schwyz mit Urteil vom 13. September 2016 ab.

C.
Mit Beschwerde in Zivilsachen beantragt die Klägerin dem Bundesgericht, das Urteil des Kantonsgerichts sei aufzuheben (Ziffer 1.a) und in Gutheissung ihrer Berufung an das Kantonsgericht sei das Urteil des Bezirksgericht aufzuheben und stattdessen ihre Klage gutzuheissen, wobei sie in der Beschwerde ihr dortiges Rechtsbegehren wiederholt (Ziffer 1.b). Eventualiter sei das Urteil des Kantonsgerichts aufzuheben und die Sache zu neuer Entscheidung an dieses zurückzuweisen (Ziffer 2), subeventualiter an das Bezirksgericht zur Ergänzung des Verfahrens und zu neuer Entscheidung

(Ziffer 3); dies alles unter Kosten- und Entschädigungsfolge (Ziffer 4).

Die Beschwerdegegnerin beantragt, die Beschwerde sei kostenfällig abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei. Das Kantonsgericht begehrt ebenfalls die Abweisung, soweit auf die Beschwerde einzutreten sei. Die Beschwerdeführerin hat unaufgefordert eine Replik eingereicht, zu welcher die Beschwerdegegnerin nicht mehr inhaltlich Stellung nahm.

Erwägungen:

1.

Das Bundesgericht prüft von Amtes wegen und mit freier Kognition, ob ein Rechtsmittel zulässig ist (Art. 29 Abs. 1 BGG; BGE 141 III 395E. 2.1 S. 397 mit Hinweisen). Beim angefochtenen Urteil handelt es sich um einen Endentscheid im Sinne von Art. 90 BGG einer letzten kantonalen Instanz (Art. 75 Abs. 1 BGG) und das Streitwertfordernis (Art. 74 Abs. 1 lit. b BGG) ist erfüllt. Auf die Beschwerde in Zivilsachen ist daher - unter Vorbehalt der nachfolgenden Punkte sowie einer rechtsgenügenden Begründung (Art. 42 Abs. 2 BGG) - einzutreten.

1.1. Unzulässig ist der in Rechtsbegehren Ziffer 1.b enthaltene Antrag, es sei die kantonale Berufung gutzuheissen und das Urteil des Bezirksgerichts aufzuheben. Vom Bundesgericht zu beurteilen und gegebenenfalls gutzuheissen ist die Beschwerde in Zivilsachen gegen das vorinstanzliche Urteil, nicht die kantonale Berufung gegen das erstinstanzliche Urteil; auf die Beschwerde ist insoweit nicht einzutreten.

1.2. Macht eine beschwerdeführende Partei vor dem Bundesgericht eine Verletzung ihrer Grundrechte geltend (Art. 106 Abs. 2 BGG), die sie zuvor noch nicht rügte, ist diese Rüge grundsätzlich gleichwohl zu behandeln, soweit die Vorinstanz über eine uneingeschränkte Kognition verfügte und das Recht von Amtes wegen zu prüfen hatte. Allerdings muss die Rüge auf den vorinstanzlichen Sachverhaltsfeststellungen oder einer zulässigen Sachverhaltsergänzung basieren, andernfalls ihr die sachverhaltsmässige Grundlage fehlt. Nicht zu behandeln ist eine solche Rüge ferner dann, wenn ihre (späte) Geltendmachung gegen Treu und Glauben verstösst. Dies ist in der Regel der Fall, wenn eine beschwerdeführende Partei vor Bundesgericht die Verletzung einer Verfahrensgarantie geltend macht (etwa Ausstand oder rechtliches Gehör), die sie bereits vor der Vorinstanz hätte geltend machen können und müssen (zu alledem BGE 142 I 155 E. 4.4.6 S. 158 f. mit Hinweisen).

Die Beschwerdeführerin macht vor Bundesgericht u.a. geltend, die Erstinstanz habe ihr rechtliches Gehör verletzt und sei in formelle Rechtsverweigerung verfallen. Diese habe nämlich die Beweise nicht abgenommen bezüglich der Schadenersatzforderung der Beschwerdegegnerin gegen E._____ und des diesbezüglichen Prozesses, die sie in ihrer Stellungnahme zur Duplik beantragt habe. Dass sie diese Rüge auch vor der Vorinstanz erhoben hätte, bringt die Beschwerdeführerin weder vor noch ist solches ersichtlich. Die Vorinstanz weist in ihrer Stellungnahme ausdrücklich darauf hin, im Rechtsmittelverfahren seien "inhaltlich konkret keine Beweisabnahmefehler" aufgezeigt worden. Dass die Nichtabnahme von Beweismitteln zum Thema Schadenersatzprozess vor der Vorinstanz nicht oder zumindest nicht hinreichend gerügt wurde, belegen auch die freiwilligen Bemerkungen der Beschwerdeführerin zur Stellungnahme der Vorinstanz. Darin bringt sie vor allem vor, die Beweisabnahme zu einem anderen Thema sehr wohl beanstandet zu haben, was aber nichts zur vorliegenden Sache tut. Zudem habe sie gerügt, dass keine Beweisverfügung erlassen worden sei, womit sie "zumindest indirekt" die Nichtbefragung des von ihr zum Thema Schadenersatzprozess beantragten Zeugen gerügt habe. Selbst nach eigener Darstellung hat die Beschwerdeführerin diesen Punkt somit nicht ausdrücklich gerügt. Die "indirekte" Beanstandung war nicht als solche erkennbar und reichte folglich nicht aus. Beruft sich die Beschwerdeführerin erst vor Bundesgericht auf diese angebliche Verletzung ihrer Verfahrensgarantien, obwohl sie dies bereits vor der Vorinstanz hätte tun können und müssen, verhält sie sich treuwidrig und die Rüge ist nicht zu behandeln. Im Übrigen ist nicht ersichtlich, inwiefern das Thema Schadenersatzprozess für den Verfahrensausgang überhaupt entscheidend sein könnte.

2.

2.1. Das Bundesgericht wendet das Recht von Amtes wegen an (Art. 106 Abs. 1 BGG). Mit Blick auf die allgemeinen Begründungsanforderungen an eine Beschwerde (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 86 E. 2 S. 88 f. mit Hinweisen). Eine qualifizierte Rügepflicht gilt

hinsichtlich der Verletzung von Grundrechten und von kantonalem 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; BGE 136 I 49 E. 1.4.1 S. 53 mit Hinweis). Unerlässlich ist im Hinblick auf Art. 42 Abs. 2 BGG, 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 S. 116). Erfüllt eine Beschwerde diese Anforderungen nicht, ist darauf nicht einzutreten.

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 S. 17 f. 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 S. 117; 135 III 397 E. 1.5 S. 401). 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 S. 266 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 S. 18 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 S. 90 mit Hinweisen). 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 S. 18).

Beide Parteien machen zahlreiche Ausführungen zum streitgegenständlichen sowie zum prozessualen Sachverhalt, ohne dabei die vorgenannten Voraussetzungen zu beachten. Darauf braucht nicht weiter eingegangen zu werden.

3.

3.1. Unstreitig bestand zwischen den Parteien ein Mäklervertrag zur Vermittlung von zwei Doppelseinzelhäusern. Ziffer 8 dieser Vereinbarung lautet wie folgt:

"Das Basiserfolgshonorar beträgt 2.5 % des Verkaufspreises.

Als Verkaufszeitpunkt gilt die öffentliche Beurkundung des Kaufvertrages. Zu diesem Zeitpunkt wird auch das Honorar fällig. (...)

Vermittelt [die Beschwerdeführerin] einen Käufer, welcher zum Abschluss bereit ist, ist der Auftraggeber dazu verpflichtet, den Abschluss zu tätigen. Voraussetzung ist die Erfüllung des Mindestverkaufspreises. Kommt es seitens Auftraggeber nicht zum Abschluss, ist der Auftraggeber zu einem Unkostenbeitrag von 0.5 % des Verkaufspreises bzw. mindestens CHF 25'000.00 verpflichtet an [die Beschwerdeführerin] als Aufwandsentschädigung zu bezahlen. Der Betrag wird sofort fällig und wird der Provision nicht angerechnet. (...)"

Den am 30. Mai 2012 öffentlich beurkundeten Kaufvertrag zwischen der Beschwerdegegnerin und D._____ hat die Beschwerdeführerin vermittelt, woraus eine Honorarforderung zu ihren Gunsten von Fr. 144'450.-- (inkl. Mehrwertsteuer) resultierte. Für dieselbe Wohneinheit hatte sie bereits früher einen Interessenten, E._____, vermittelt. Mit diesem hatte die Beschwerdegegnerin einen Kaufvertrag abgeschlossen und der Beschwerdeführerin im Juli 2011 eine Provision von Fr. 182'250.-- (inkl. Mehrwertsteuer) überwiesen. In der Folge kam es jedoch nicht zum Abschluss eines Kaufvertrags mit E._____.

3.2. Die Vorinstanz wies die Klage gestützt auf eine vertragsrechtliche Hauptbegründung und eine bereicherungsrechtliche Eventualbegründung ab:

In ihrer Hauptbegründung hielt sie fest, die Beschwerdegegnerin habe eine nachträgliche mündliche Vereinbarung behauptet, wonach die Provision für die Vermittlung von E._____ früher als schriftlich vereinbart als Akontozahlung zu leisten gewesen sei. Als Beweis dafür habe sie die Befragung von zwei Personen als Zeugen angeboten. Die Erstinstanz habe daher prüfen können, ob eine solche nachträgliche mündliche Vereinbarung getroffen worden sei. Weshalb die Erstinstanz nicht von diesem Sachverhalt hätte ausgehen dürfen, weil sie eine der beiden Personen nicht als

Zeuge, sondern als Partei befragt habe, lege die Beschwerdeführerin nicht konkret dar. Nach der Rechtsprechung kämen vertragliche Ansprüche zur Anwendung, wenn in einem Dauerschuldverhältnis Leistungen erbracht worden seien, die sich im Nachhinein als unbegründet erweisen würden, sofern zumindest implizit eine Abrechnungspflicht bestehe und die Saldoziehung noch nicht erfolgt sei. Die Beschwerdegegnerin habe geleistet, obwohl der Betrag damals aufgrund des ausstehenden honorarpflichtigen Veräusserungsfalles E. _____ noch nicht geschuldet gewesen sei. Diese Leistung könne sie sich beim Eintritt des tatsächlichen Veräusserungsfalles D. _____ anrechnen lassen.

In ihrer Eventualbegründung führte die Vorinstanz aus, wenn das behauptete mündliche Einvernehmen nicht bestehen sollte, wäre die von der Beschwerdegegnerin geleistete Provisionszahlung für die Vermittlung von E. _____ gestützt auf Bereicherungsrecht zurückzuerstatten. Dies aufgrund von Art. 62 OR, da die Zahlung im Hinblick auf ein erwartetes, schliesslich aber nicht eingetretenes Ereignis erfolgt sei; Art. 63 Abs. 1 OR sei nicht einschlägig.

4.

Hinsichtlich der Hauptbegründung beanstandet die Beschwerdeführerin vor allem das Beweisverfahren und die Sachverhaltsfeststellung. Eine nachträgliche mündliche Vereinbarung habe die Beschwerdegegnerin in ihren erstinstanzlichen Rechtsschriften weder behauptet noch Beweisanträge dazu gestellt. Zudem sei entgegen Art. 154 ZPO keine Beweisverfügung erlassen worden. Indem Beweise zu nicht behaupteten Tatsachen abgenommen worden seien, zu welchen entsprechend auch keine Beweismittel formgerecht angeboten worden seien, sei die Verhandlungsmaxime verletzt und der Sachverhalt bezüglich der angeblichen nachträglichen mündlichen Vereinbarung willkürlich festgestellt worden.

Sollte dies zutreffen, fielen die Sachverhaltsfeststellungen der Vorinstanz zur nachträglichen mündlichen Vereinbarung bezüglich Akontozahlungen und damit die von ihr festgestellte vertragliche Grundlage für die Rückforderung dahin. Ohne vertraglichen Anspruch auf Rückforderung verbleibt als mögliche Rechtsgrundlage dafür das Bereicherungsrecht (zum Verhältnis zwischen diesen Ansprüchen vgl. BGE 126 III 119 E. 3d S. 122). Erweist sich die Eventualbegründung als tragfähig, kann offenbleiben, wie es sich mit den Sachverhaltsfeststellungen verhält, weshalb das Bestehen eines bereicherungsrechtlichen Anspruchs vorab zu prüfen ist.

5.

Bezüglich der Eventualbegründung ist die Beschwerdeführerin der Ansicht, die Beschwerdegegnerin habe freiwillig eine Nichtschuld bezahlt. Eine solche Zahlung könne sie gemäss Art. 63 Abs. 1 OR nur zurückfordern, wenn sie nachzuweisen vermöge, dass sie sich in einem Irrtum über ihre Schuldpflicht befunden habe. Dies behaupte die Beschwerdegegnerin jedoch selber nicht. Die Vorinstanz gehe davon aus, die Zahlung sei im Hinblick auf ein erwartetes, schliesslich aber nicht eingetretenes Ereignis erfolgt. Dabei übersehe sie, dass Leistungen, die allein aufgrund einseitiger Hoffnungen oder Erwartungen erbracht würden, nicht gestützt auf Art. 62 OR zurückgefordert werden könnten. Hierfür müsse es vielmehr dem Willen beider Beteiligten entsprochen haben, dass der Empfänger der Leistung diese im Hinblick auf einen bestimmten Zweck erhalten und nur bei Eintritt dieses Zwecks behalten solle. Das sei weder behauptet noch bewiesen. Zudem habe die Beschwerdegegnerin nach Ziff. 8 Abs. 3 des Mäklervertrags die Pflicht zum Abschluss des Kaufvertrags gehabt. Da sie den Vertragsschluss mit E. _____ trotz Kaufvorvertrag nicht durchgesetzt habe, habe sie "die causa non secuta vertragswidrig selber herbeigeführt."

5.1.

5.1.1. Der Honoraranspruch der Beschwerdeführerin entsteht gemäss übereinstimmendem Vertragsverständnis beider Parteien mit Abschluss eines Kaufvertrags, weshalb der Abschluss des Kaufvorvertrags mit E. _____ noch keinen solchen Anspruch begründete. Mit ihrer damaligen Zahlung erfüllte die Beschwerdegegnerin daher keine vertragliche Pflicht, da zu diesem Zeitpunkt noch keine solche bestand.

Umstritten ist nun, ob sie damit freiwillig eine Nichtschuld zahlte, bei der die Rückforderung des Geleisteten einen Irrtum über die Schuldpflicht voraussetzt, der hier unstrittig nicht besteht (Art. 63 Abs. 1 OR), oder ob sie im Hinblick auf einen Grund leistete, der sich nicht verwirklichte, womit ein Rückforderungsanspruch bestünde (Art. 62 Abs. 2 OR; *condictio causa data causa non secuta* bzw. *condictio ob causam futuram*).

5.1.2. Im Zeitpunkt der Leistung besteht in beiden Fällen keine rechtliche Pflicht dazu, existiert also keine Schuld - hierin unterscheiden sich die beiden Tatbestände nicht. Dies verkennt die Beschwerdeführerin, wenn sie sich darauf beruft, die Beschwerdegegnerin führe selber aus, eine

rechtlich nicht geschuldete Zahlung geleistet zu haben. Das trifft zwar zu, doch gesteht die Beschwerdegegnerin damit - entgegen der Ansicht der Beschwerdeführerin - nicht zu, eine Nichtschuld i.S.v. Art. 63 Abs. 1 OR erfüllt zu haben.

5.1.3. Die Beschwerdeführerin ist unter Hinweis auf HAHN der Ansicht, bei einer ungerechtfertigten Bereicherung wegen nicht verwirklichtem Grund müsse es dem Willen beider Beteiligten entsprochen haben, dass der Empfänger die Leistung im Hinblick auf einen bestimmten Zweck erhalten und nur bei dessen Eintritt behalten sollte; eine aufgrund bloss einseitiger Hoffnungen erbrachte Leistung könne nicht zurückgefordert werden (vgl. ANNE-CATHERINE HAHN, in: Handkommentar zum Schweizer Privatrecht, 3. Aufl. 2016, N. 9 zu Art. 62 OR).

Damit eine Leistung aus nicht verwirklichtem Grund i.S.v. Art. 62 Abs. 2 OR vorliegt und nicht eine freiwillig bezahlte Nichtschuld i.S.v. Art. 63 Abs. 1 OR, genügt es in der Tat nicht, wenn der Leistende seine Leistung bloss aus subjektiver Sicht mit Blick auf einen bestimmten Grund erbringt. Vielmehr muss der von ihm ins Auge gefasste Grund auch für den Empfänger erkennbar sein (BGE 82 II 430 E. 7 S. 436) und darf von diesem nicht abgelehnt werden, wobei eine vorbehaltlose Entgegennahme der Leistung Zweites regelmässig ausschliesst (ähnlich ALFRED KOLLER, Schweizerisches Obligationenrecht Allgemeiner Teil, 3. Aufl. 2009, S. 509 § 31 Rz. 54, gemäss welchem der Empfänger den vom Leistenden bezweckten Erfolg billigen muss und diesbezüglich auf Art. 6 OR hinweist). Eines übereinstimmenden Willens beider Parteien auch dahingehend, dass der Empfänger die Leistung nur bei Verwirklichung des Grundes soll behalten dürfen, bedarf es hingegen nicht (so aber HAHN, a.a.O., N. 9 zu Art. 62 OR). Durch das Erfordernis einer diesbezüglichen Übereinstimmung der gegenseitigen Willen, also einer Vereinbarung, würde die *condictio causa data causa non secuta* weitgehend obsolet, da eine solche Willensübereinstimmung bei objektivierter Auslegung

regelmässig auch eine Rückerstattungsvereinbarung bei Zweckverfehlung mitumfassen dürfte, was wiederum einen Kondiktionsanspruch ausschliessen würde (BGE 126 III 119 E. 3d S. 122).

Vorliegend ist evident, dass die Beschwerdegegnerin nach Abschluss des Kaufvorvertrags mit E. _____ im Hinblick auf das künftige Entstehen der Honorarforderung der Beschwerdeführerin bei Abschluss des Kaufvertrags leistete. Für die Beschwerdeführerin war der erwartete Zuwendungsgrund ohne Weiteres erkennbar und sie lehnte diesen auch nicht ab, im Gegenteil: gemäss eigener, nicht bestrittener Darstellung in der Beschwerde war sie es selber, die bereits nach Abschluss des Kaufvorvertrags Rechnung für das Vermittlungshonorar in diesem Fall stellte, obwohl ihr Anspruch in diesem Zeitpunkt noch gar nicht entstanden war. Die Beschwerdeführerin beruft sich sodann auf eine Passage in der Klageantwort, aus der sich ergeben soll, die Beschwerdegegnerin habe irrtumsfrei eine Nichtschuld bezahlt. Darin hielt die Beschwerdegegnerin fest, sie habe mit der "Vorauszahlung der Vermittlungsprovision (...) eine Gefälligkeit" zu Gunsten der Beschwerdeführerin geleistet. Mit der Gefälligkeit war dabei die vorzeitige Leistung gemeint, nicht die Leistung an sich, wie die Beschwerdegegnerin in ihrer Duplik klarstellte und aus dem Kontext ohnehin offenkundig war. Die Erfüllung einer künftigen Forderung, die jedoch letztlich nicht zur Entstehung gelangt, wie sie hier vorliegt, ist geradezu ein typisches Beispiel für eine Nichtverwirklichung des Grundes i.S.v. Art. 62 Abs. 2 OR (vgl. etwa HERMANN SCHULIN, Basler Kommentar, Obligationenrecht, Bd. I, 6. Aufl. 2015, N. 13 drittes Lemma zu Art. 62 OR).

5.2. Die Beschwerdeführerin macht schliesslich geltend, die Beschwerdegegnerin sei gemäss Mäklervertrag verpflichtet gewesen, den Kaufvertrag mit E. _____ zum Abschluss zu bringen. Indem sie darauf verzichtet habe, habe sie die Nichtverwirklichung des Zuwendungsgrundes selbst in vertragswidriger Weise herbeigeführt.

Ist der Leistende dafür verantwortlich, dass sich der Zuwendungsgrund nicht verwirklicht, kann es je nach den Umständen gegen Treu und Glauben verstossen, wenn er das von ihm Geleistete zurückfordert (vgl. BGE 104 II 202 E. 4 S. 203 f.). Wie es sich damit verhält, kann hier aber offenbleiben. Denn es besteht mit Ziff. 8 Abs. 3 des Mäklervertrags eine Vertragsbestimmung, die ausdrücklich die Höhe der Entschädigung der Beschwerdeführerin festlegt, sollte es wegen der Beschwerdegegnerin nicht zu einem Vertragsschluss mit einem vermittelten Interessenten kommen. Selbst wenn also die Beschwerdegegnerin für den Nichtabschluss des Kaufvertrags mit E. _____ und damit die Nichtverwirklichung des Grundes verantwortlich sein sollte (was offenbleiben kann), würde dies eine Rückforderung des Geleisteten höchstens im Ausmass der vertraglich vereinbarten Aufwandsentschädigung ausschliessen. Diese beträgt 0.5 % des Verkaufspreises und beläuft sich somit auf Fr. 36'450.-- (inkl. Mehrwertsteuer). Nach Abzug einer solchen Aufwandsentschädigung übersteigt der geleistete Betrag von Fr. 182'250.-- den eingeklagten Betrag von Fr. 144'450.-- immer noch um Fr. 1'350.--, womit diese Frage für den Ausgang des Verfahrens nicht relevant ist.

5.3. Der vertraglichen Honorarforderung der Beschwerdeführerin über Fr. 144'450.-- steht somit eine

bereicherungsrechtliche Forderung der Beschwerdegegnerin über mindestens Fr. 145'800.-- gegenüber. Zu einer Klageabweisung führt diese Situation allerdings nur, wenn die eingeklagte Forderung durch Verrechnung getilgt worden ist (vgl. Art. 124 Abs. 1 OR). Dass die Beschwerdegegnerin Verrechnung erklärte, zeigt ein Schreiben von ihr, das von der Beschwerdeführerin in ihrer Beschwerde wiedergegeben wird. Bloss der Vollständigkeit halber sei erwähnt, dass die bereicherungsrechtliche Forderung im Zeitpunkt, als sie mit der vertraglichen Forderung verrechnet werden konnte, noch nicht verjährt war, weshalb die allenfalls später eingetretene Verjährung der Verrechnung nicht im Wege stand (Art. 120 Abs. 3 OR; vgl. dazu auch Urteil 9C_566/2007 vom 3. Januar 2008 E. 3.3). Die eingeklagte Forderung ist somit durch Verrechnung untergegangen und die Klage wurde zu Recht abgewiesen.

6.
Die Beschwerde ist abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Dem Ausgang des Verfahrens entsprechend wird die Beschwerdeführerin kosten- und entschädigungspflichtig (Art. 66 Abs. 1 und Art. 68 Abs. 2 BGG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.
Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.
2.
Die Gerichtskosten von Fr. 5'500.-- werden der Beschwerdeführerin auferlegt.
3.
Die Beschwerdeführerin hat die Beschwerdegegnerin für das bundesgerichtliche Verfahren mit Fr. 6'500.-- zu entschädigen.
4.
Dieses Urteil wird den Parteien und dem Kantonsgericht Schwyz, 1. Zivilkammer, schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 28. März 2017

Im Namen der I. zivilrechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts

Die Präsidentin: Kiss

Der Gerichtsschreiber: Lüthi