

Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}

4A_510/2013

Urteil vom 3. März 2014

I. zivilrechtliche Abteilung

Besetzung
Bundesrichterin Klett, Präsidentin,
Bundesrichter Kolly, Bundesrichterin Niquille,
Gerichtsschreiber Luczak.

Verfahrensbeteiligte

1. A. _____,
2. B. _____ AG,
beide vertreten durch Rechtsanwälte
Ilario Bondolfi und Claudio Allenspach,
Beschwerdeführer,

gegen

C. _____ AG,
vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Flurin von Planta,
Beschwerdegegnerin.

Gegenstand
Mäklervertrag,

Beschwerde gegen das Urteil des Kantonsgerichts von Graubünden, II. Zivilkammer, vom 9. September 2013.

Sachverhalt:

A.

A. _____ (Beklagter 1, Beschwerdeführer 1) hat Wohnsitz in N. _____ und ist einziger Verwaltungsrat und Alleinaktionär der B. _____ AG mit Sitz in M. _____ (Beklagte 2, Beschwerdeführerin 2). Die C. _____ AG (Klägerin, Beschwerdegegnerin) ist eine Aktiengesellschaft, deren Hauptzweck die Vermittlung sowie der An- und Verkauf von Liegenschaften ist. Sie, beziehungsweise ihre wirtschaftlichen Eigentümer, waren seit dem Jahr 2004 für die Beklagten und für weitere Aktiengesellschaften des Beklagten 1 für verschiedene Projekte tätig und wurden entsprechend entlohnt. Der Beklagte 1 erwarb im Jahr 2007 die Liegenschaft Nr. xxx und die Beklagte 2 die Liegenschaft Nr. yyy in L. _____. Die beiden Objekte sind zusammengebaut und gehörten derselben Verkäuferin. Die Klägerin wurde im Zusammenhang mit dem Erwerb der Liegenschaften tätig.

B.

Nachdem die Klägerin ein Vermittlungsverfahren angestrengt hatte, reichte sie am 6. Dezember 2010 mit Leitschein vom 15. November 2010 beim Bezirksgericht Maloja Klage ein und verlangte unter Anderem vom Beklagten 1 Fr. 140'425.20 und von der Beklagten 2 Fr. 237'250.80 als Provisionen für ihre Tätigkeit bezüglich des Erwerbs der Liegenschaften, jeweils nebst Zins und Kosten und unter Beseitigung des Rechtsvorschlags in den angestregten Betreibungen. Das Bezirksgericht erachtete die Provisionsansprüche als ausgewiesen und gab mit Urteil vom 26. Juni 2012 diesen Begehren statt. Mit Bezug auf weitere gegen die Beklagte 2 erhobene Forderungen, für die eine Streitverkündung erfolgt war, nahm das Gericht von einem teilweisen Klagerückzug Vormerk und trat

im Übrigen auf die Klage nicht ein. Die von den Beklagten erhobene Berufung wies das Kantonsgericht von Graubünden am 9. September 2013 ab.

C.

Mit Beschwerde in Zivilsachen beantragen die Beklagten dem Bundesgericht im Wesentlichen, die Klage bezüglich der von den kantonalen Instanzen zugesprochenen Beträge abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei. Ihrem Gesuch um Gewährung der aufschiebenden Wirkung gab das Bundesgericht am 29. November 2013 statt, da dagegen keine Einwände vorgebracht worden waren. Die Beschwerdegegnerin und das Kantonsgericht schliessen auf Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei.

Erwägungen:

1.

Die Beschwerdeführer sind zunächst der Auffassung, mit Bezug auf die Beschwerdeführerin 2 mangle es an der örtlichen Zuständigkeit der kantonalen Instanzen.

1.1. Die Vorinstanz hielt die örtliche Zuständigkeit mit Blick auf den für das Verfahren vor erster Instanz anwendbaren Art. 7 Abs. 1 des auf den 1. Januar 2011 aufgehobenen Bundesgesetzes vom 24. März 2000 über den Gerichtsstand in Zivilsachen (Gerichtsstandsgesetz, GestG; AS 2000 2355) für gegeben. Nach dieser Bestimmung ist das für eine beklagte Partei zuständige Gericht für alle beklagten Parteien zuständig, sofern sich die Klage gegen mehrere Streitgenossen richtet. Die Vorinstanz erkannte, von dieser Bestimmung werde nicht nur die notwendige, sondern auch die einfache Streitgenossenschaft erfasst. Den für die Annahme einer einfachen Streitgenossenschaft und die Anwendung von Art. 7 Abs. 1 GestG erforderlichen Sachzusammenhang erachtete die Vorinstanz für gegeben. Die Beschwerdegegnerin verlange von beiden Parteien eine Entschädigung aus einem von ihr behaupteten Mäklervertrag. Beide Liegenschaften seien vor dem Verkauf im Eigentum derselben Aktiengesellschaft gestanden. Darüber hinaus seien beide Objekte zusammengebaut. Die Vertragsverhandlungen seien stets über beide Objekte zusammen geführt worden. Der Beschwerdeführer 1 habe zu Beginn nicht genau gewusst, ob er persönlich oder eine seiner Gesellschaften die Liegenschaften erwerben würden. Klar scheine auf jeden Fall gewesen zu sein, dass die Liegenschaften durch ihn oder eine seiner Gesellschaften erworben werden würden. Da der Beschwerdeführer 1 die Abgrenzung zwischen sich selbst und seinen verschiedenen Gesellschaften nicht vorgenommen habe und als Käuferschaft gegenüber der Verkäuferin aufgetreten sei, könne er sich nicht darauf berufen, beim Kauf der beiden Liegenschaften handle es sich um zwei unterschiedliche, separat zu beurteilende Rechtsgeschäfte.

1.2. Die Beschwerdeführer machen geltend, die bundesgerichtliche Rechtsprechung (BGE 129 III 80 E. 2.2 S. 84) lehne sich an Art. 22 Abs. 3 des Übereinkommens über die gerichtliche Zuständigkeit und die Vollstreckung gerichtlicher Entscheidungen in Zivil- und Handelssachen, geschlossen in Lugano am 16. September 1988 (aLugÜ; AS 1991 2436), an, dem Art. 28 Abs. 3 des revidierten Übereinkommens über die gerichtliche Zuständigkeit und die Anerkennung und Vollstreckung von Entscheidungen in Zivil- und Handelssachen, abgeschlossen in Lugano am 30. Oktober 2007 (Lugano-Übereinkommen, LugÜ; SR 0.275.12) entspreche. Danach sei zu verlangen, "dass eine gemeinsame Verhandlung und Entscheidung geboten erscheint, um zu vermeiden, dass in getrennten Verfahren widersprechende Entscheide ergehen könnten". Die Gefahr, dass der gleiche Anspruch oder die gleiche sonstige Rechtsposition vom einen Gericht so und von einem anderen Gericht anders beurteilt werden könnte, bestehe hier nicht, da beide Liegenschaften in jeder Hinsicht separiert worden seien. Es seien zwei verschiedene Käufer aufgetreten und zwei verschiedene Liegenschaften erworben worden, dies aufgrund zweier verschiedener Verträge zu verschiedenen, separat ausgewiesenen Preisen. Selbst die Beschwerdegegnerin habe den Mäklerlohn mit zwei verschiedenen Rechnungen gefordert. Es bestünden somit für beide behaupteten Mäkleransprüche jeweils gänzlich separierte und in sich vollständige Sachverhalte. Insofern bestehe keine Notwendigkeit, dass die Mäklergeschäfte von den Gerichten gleich beurteilt würden.

1.3. Sinn und Zweck von Art. 7 Abs. 1 GestG war es, durch Schaffung eines einheitlichen Gerichtsstands für Ansprüche gegen mehrere Beklagte, die in einem gewissen sachlichen Zusammenhang stehen, widersprüchliche Entscheide zu vermeiden und die effiziente und ökonomische Streiterledigung zu fördern (BGE 129 III 80 E. 2.1 S. 83 mit Hinweisen; vgl. auch Botschaft vom 18. November 1998 zum Bundesgesetz über den Gerichtsstand in Zivilsachen, BBI

1999 2847 f. Ziff. 23 zu Art. 6 und zu Art. 7 E-GestG). Das Bundesgericht hat sich für die Auslegung von Art. 7 Abs. 1 GestG in der Tat an Art. 22 Abs. 3 aLugÜ angelehnt, der eine Umschreibung enthielt, wann mehrere, bei verschiedenen Gerichten erhobene Klagen als zusammenhängend zu betrachten sind. Es begründete dies damit, dass die entsprechende Formulierung im Rahmen der Revision des aLugÜ in Art. 6 Ziff. 1 übernommen werden sollte, der auf internationaler Ebene den Gerichtsstand des Sachzusammenhangs vorsehe und als Vorbild für Art. 7 GestG gedient habe (BGE 129 III 80 E. 2.2 S. 84).

1.3.1. Art. 6 Nr. 1 LugÜ begründet nunmehr die Zuständigkeit am Wohnsitz eines von mehreren Beklagten, sofern zwischen den Klagen eine so enge Beziehung gegeben ist, dass eine gemeinsame Verhandlung und Entscheidung geboten erscheint, um zu vermeiden, dass in getrennten Verfahren widersprechende Entscheidungen ergehen könnten. Diese Voraussetzung entspricht im Wortlaut Art. 22 Abs. 3 aLugÜ, der in Art. 28 Abs. 3 LugÜ übernommen wurde (SCHLOSSER, EU-Zivilprozessrecht, 3. Aufl. München 2009, Textgeschichte zu Art. 28 EuGVVO). In der Lehre besteht allerdings eine Kontroverse darüber, ob trotz der textlichen Übereinstimmung die Regelung in Art. 6 Nr. 1 LugÜ enger auszulegen ist als in Art. 28 Abs. 3 LugÜ (SCHLOSSER, a.a.O., N. 3 zu Art. 28 EuGVVO; ablehnend KROPHOLLER/VON HEIN, Europäisches Zivilprozessrecht, 9. Aufl. Frankfurt am Main 2011, N. 9 zu Art. 6 EuGVO; ROHNER/LERCH, in: Basler Kommentar, Lugano-Übereinkommen, 2011, N. 31 zu Art. 6 LugÜ; THOMAS MÜLLER, in: Kommentar zum Lugano-Übereinkommen [LugÜ], Dasser/Oberhammer [Hrsg.], 2. Aufl. 2011, N. 41 zu Art. 6 LugÜ; je mit Hinweis).

1.3.2. Die Frage braucht nicht abschliessend behandelt zu werden. Das Bundesgericht hat in der von den Beschwerdeführern zitierten Entscheidung klargestellt, die Voraussetzung des hinreichenden Zusammenhangs sei erfüllt, wenn sich die Ansprüche gegen die verschiedenen Beklagten im Wesentlichen auf die gleichen Tatsachen und Rechtsgründe stützen (BGE 129 III 80 E. 2.2 S. 84; so nunmehr ausdrücklich Art. 71 Abs. 1 ZPO). Davon abzuweichen, besteht kein Anlass. Der EuGH geht hinsichtlich des notwendigen Zusammenhangs nach Art. 6 Nr. 1 LugÜ davon aus, dass Entscheidungen nicht schon deswegen als einander widersprechend betrachtet werden können, weil es zu einer abweichenden Entscheidung des Rechtsstreits kommt, sondern dass diese Abweichung ausserdem bei derselben Sach- und Rechtslage auftreten muss (Urteil des EuGH vom 11. April 2013 C-645/11

Sapir u.a., noch nicht publ., Randnr. 43 f. mit Hinweisen; Urteil vom 13. Juli 2006 C-539/03

Roche Nederland u.a., Slg. 2006 I-06535 Randnr. 26). Damit Entscheidungen als "widersprechend" im Sinne von Art. 6 Nr. 1 und 28 Abs. 3 LugÜ zu qualifizieren sind, ist nicht notwendig, dass sie "unvereinbar" im Sinne von Art. 34 Nr. 3 LugÜ wären (Urteil des EuGH vom 6. Dezember 1994 C-406/92

Tatry/Maciej Rataj, Slg. 1994 I-05439, Randnr. 55 ff.; zit. Urteil

Roche Nederland u.a., Randnr. 22 f.; FELIX DASSER, in: Kommentar zum Lugano-Übereinkommen [LugÜ], Dasser/Oberhammer [Hrsg.], a.a.O., N. 5 zu Art. 28 LugÜ; SCHLOSSER, a.a.O., N. 3 zu Art. 28 EuGVVO; KROPHOLLER/VON HEIN, a.a.O., N. 3 zu Art. 28 EuGVO). Es genügen vielmehr Widersprüche in den tragenden Urteilserwägungen (SCHLOSSER, a.a.O., N. 4 zu Art. 6 EuGVVO und N. 3 zu Art. 28 EuGVVO; vgl. KROPHOLLER/VON HEIN, a.a.O., N. 10 zu Art. 6 EuGVO). Dass sich Fälle separieren lassen und dass sie getrennt vollstreckt werden können und sich ihre Rechtsfolgen nicht gegenseitig ausschliessen (vgl. zit. Urteil

Tatry/Maciej Rataj, Randnr. 53), bedeutet nicht zwingend, dass keine Gefahr sich widersprechender Urteile besteht.

1.3.3. Die Ansprüche der Beschwerdegegnerin setzen den konkludenten Abschluss von Mäklerverträgen voraus. Bei der Prüfung des normativen Konsenses ist für beide Ansprüche dasselbe Verhalten des Beschwerdeführers 1 vor dem Hintergrund der bisherigen Vertragsbeziehungen zu beurteilen. Insoweit stützen sich die Ansprüche gegen die verschiedenen Beklagten im Wesentlichen auf die gleichen Tatsachen und Rechtsgründe (BGE 129 III 80 E. 2.2 S. 84). Die Vorinstanz ging daher zu Recht davon aus, eine gemeinsame Verhandlung und Entscheidung erscheine geboten, um zu vermeiden, dass in getrennten Verfahren widersprechende Entscheide ergehen könnten.

1.4. Die Beschwerdeführer rügen im Zusammenhang mit der örtlichen Zuständigkeit eine Verletzung der Waffengleichheit.

1.4.1. Die wirtschaftlichen Eigentümer der Beschwerdegegnerin seien als Zeugen einvernommen worden, der Beschwerdeführer 1 dagegen zufolge seiner Parteistellung nicht - auch nicht bezüglich

der Beschwerdeführerin 2. Diese Ungleichbehandlung könne nur beseitigt werden, wenn der Beschwerdeführerin 2 erlaubt werde, sich vor dem eigenen Richter in einem separaten Verfahren zu wehren.

1.4.2. Diese Problematik betrifft nicht die örtliche Zuständigkeit. Sie würde sich ebenso stellen, wenn sich der Sitz der Beschwerdeführerin 2 und der Wohnsitz des Beschwerdeführers 1 am selben Ort befänden. Bei der örtlichen Zuständigkeit geht es darum, ob eine Ausnahme von der Garantie des Wohnsitzgerichtsstands gegeben ist. In Bezug auf die Waffengleichheit kann sich dagegen höchstens die Frage stellen, ob der Beschwerdeführer 1 trotz seiner Parteistellung zumindest für die Klage gegen die Beschwerdeführerin 2 als Zeuge hätte zugelassen werden müssen. Die Beweismittel wurden erstinstanzlich vom kantonalen Prozessrecht geregelt, dessen Anwendung das Bundesgericht unter Vorbehalt von Art. 9 BV oder einer anderen Verletzung von Bundesrecht nicht prüft. Die Beschwerdeführer müssten im Einzelnen darlegen (Art. 106 Abs. 2 BGG), inwiefern die Anwendung der kantonalen Regelung über die Beweismittel Art. 29 Abs. 1 BV verletzt. Diesen Begründungsanforderungen genügt die Beschwerde, die an die örtliche Zuständigkeit anknüpft, nicht.

1.4.3. Zudem gilt die freie Beweiswürdigung. Das Gericht kann seine Überzeugung auch aufgrund der Glaubwürdigkeit der Ausführungen in den Rechtsschriften oder einer Parteiaussage gewinnen, und es hat bei der Würdigung der Zeugenaussagen den Eigeninteressen der Befragten Rechnung zu tragen. Als selbständige Prozesspartei und als Alleinaktionär der Beschwerdeführerin 2 konnte der Beschwerdeführer 1 seine Wahrnehmungen in die Prozessschriften einfließen lassen und dazu vom Gericht befragt werden. Eine Verletzung der Waffengleichheit ist weder dargetan noch ersichtlich.

2.

Im Weiteren bestreiten die Beschwerdeführer die Passivlegitimation der Beschwerdeführerin 2. Die Parteien allfälliger Mäklerverträge seien nicht zwingend mit den Kaufparteien identisch. Im Vorfeld des Kaufes sei nur der Beschwerdeführer 1 als natürliche Person aufgetreten oder allenfalls eine andere seiner Gesellschaften, nicht aber die Beschwerdeführerin 2.

2.1. Die Vorinstanz ging zwar davon aus, die Mäklerverträge mit der Beschwerdegegnerin seien aufgrund des konkludenten Verhaltens des Beschwerdeführers 1 zustande gekommen. Sie schloss sich aber auch der Auffassung der ersten Instanz an, aufgrund der wirtschaftlichen Identität des Beschwerdeführers 1 mit der Beschwerdeführerin 2 und der ursprünglich als Käuferin vorgesehen Gesellschaft wäre es rechtsmissbräuchlich, wenn eine Partei die Beschwerdegegnerin für sich tätig werden lasse und der (Kauf-) Vertrag dann mit der anderen geschlossen würde. Da eine Liegenschaft vom Beschwerdeführer 1 und die andere von der Beschwerdeführerin 2 erworben worden sei, habe die Beschwerdegegnerin die Provision von beiden einfordern müssen.

2.2. Die Beschwerdeführer stellen diese Schlussfolgerung in Abrede. Sie machen geltend, ein Provisionsanspruch könne gegebenenfalls auch geschuldet sein, wenn der Kauf durch eine dem Auftraggeber nahestehende Drittpartei getätigt werde. Mit dem Vorwurf des rechtsmissbräuchlichen Verhaltens setzen sich die Beschwerdeführer aber nicht weiter auseinander. Unabhängig davon, ob der Beschwerdeführer 1 rechtlich Schuldner beider Provisionen sein könnte, kann aufgrund der wirtschaftlichen Identität der Parteien indessen ein missbräuchliches Verhalten darin gesehen werden, dass die Beschwerdeführer eine Unklarheit prozessual auszunutzen suchen, die der Beschwerdeführer 1 selbst geschaffen hat, indem er keine klare Trennung zwischen sich selbst und den von ihm beherrschten Gesellschaften durchgeführt hat. Auf diesen Aspekt gehen die Beschwerdeführer nicht ein. Damit erübrigen sich Weiterungen und ist der angefochtene Entscheid in diesem Punkt im Ergebnis nicht zu beanstanden.

3.

Schliesslich sind die Beschwerdeführer der Auffassung, die Vorinstanz habe zu Unrecht aus den Umständen auf den konkludenten Abschluss von Mäklerverträgen geschlossen. Sie beanstanden zudem die Qualifikation der Art des Mäklervertrages, die Annahme, die Beschwerdegegnerin habe Leistungen erbracht, die zu einer Provision berechtigen, und die Festsetzung derselben.

3.1. Der Mäklervertrag kann auch durch konkludentes Verhalten abgeschlossen werden. Dabei wird verlangt, dass das Verhalten des Mäklers hinreichend klar sein muss, damit das Schweigen des Auftraggebers als Zustimmung interpretiert werden kann (BGE 72 II 84 E. 1b S. 87; Urteil des Bundesgerichts 4C.328/2006 vom 16. Oktober 2007 E. 3.1 mit Hinweisen). Es obliegt grundsätzlich

dem Beauftragten, ausdrücklich klar zu stellen, dass er ein vom Abschluss des zu vermittelnden Vertrages abhängiges Honorar beanspruchen werde, wenn aus den Umständen für die Auftraggeberin nicht offensichtlich ist, dass die auf den Erfolg eines Vertragsschlusses gerichtete Tätigkeit als Mäkelei ausgeübt werde (zit. Urteil 4C.328/2006 E. 3.5).

3.2. Die Vorinstanz hat festgehalten, die Beschwerdegegnerin beziehungsweise die an ihr wirtschaftlich Berechtigten seien schon früher für den Beschwerdeführer 1 und dessen Gesellschaften tätig geworden und hätten dafür Provisionen erhalten. Die Beschwerdeführer bestreiten diese tatsächlichen Feststellungen im Grundsatz nicht. Sie messen jedoch in ihrer Argumentation zum Nachweis des Mäklervertrages und zu der Eindeutigkeit, mit der für den Auftraggeber erkennbar gewesen sein muss, dass die Tätigkeit als Mäkelei ausgeübt wird, den bisherigen vertraglichen Beziehungen keine hinreichende Bedeutung zu. Hat eine Partei bei früheren Projekten bereits die Dienste eines Mäklers gegen Provision in Anspruch genommen und beansprucht sie entsprechende Leistungen für ein anderes Projekt erneut, kann sie sich nicht darauf berufen, der Mäkler habe nicht eindeutig zu erkennen gegeben, dass er als solcher tätig wurde. Sofern die Beschwerdeführer im hier zu beurteilenden Fall Leistungen entgegennahmen, für die in den bisherigen Geschäftsbeziehungen Provisionen geleistet wurden, durfte die Beschwerdegegnerin mangels klarer gegenteiliger Anhaltspunkte nach Treu und Glauben darauf vertrauen, sie werde für ihre Bemühungen wie in den früheren Fällen entlohnt und zwar grundsätzlich unter den gleichen Voraussetzungen und zu demselben Ansatz.

3.2.1. Um den angefochtenen Entscheid als bundesrechtswidrig auszuweisen, müssten die Beschwerdeführer aufzeigen, aufgrund welcher Umstände sie nach Treu und Glauben davon ausgehen konnten, die Beschwerdegegnerin sei für ihre Leistungen anders zu entlohnen als bei früheren Projekten oder erbringe ihre Leistungen gratis. Dazu müssten sie darlegen, dass Art oder Umfang der erbrachten Leistungen sich in wesentlichen Punkten von den früher erbrachten und entschädigten Leistungen unterschieden oder dass die Beschwerdegegnerin auch bei den früheren Projekten entsprechende Leistungen erbracht hat, ohne dafür eine separate Provision zu verlangen. Derartige Ansätze finden sich zwar in der Beschwerde, indem beispielsweise behauptet wird, bemerkenswert sei, dass die Beschwerdegegnerin kein Grundstückskaufgeschäft der Beschwerdeführer benannt habe, für dessen Nachweis und Zuführung sie habe Mäklerlohn beanspruchen können. Dies ist den tatsächlichen Feststellungen im angefochtenen Entscheid aber nicht zu entnehmen und die Beschwerdeführer zeigen weder auf, wo sie entsprechende Behauptungen prozesskonform in das Verfahren eingebracht und zum Beweis gestellt haben (Urteile des Bundesgerichts 4A_275/2011 vom 20. Oktober 2011 E. 2, nicht publ. in: BGE 137 III 539; 4A_214/2008 vom 9. Juli 2008 E. 1.2, nicht publ. in: BGE 134 III 570), noch, dass erst der angefochtene Entscheid dazu Anlass gegeben hätte (Art. 99 Abs. 1 BGG; BGE 133 III 393 E. 3 S. 395). Daher sind sie mit ihren diesbezüglichen Vorbringen nicht zu hören. Und selbst wenn die Beschwerdegegnerin in der Vergangenheit tatsächlich nur Provisionen für Verkaufsgeschäfte erhalten haben sollte, könnten die Beschwerdeführer daraus nur etwas zu ihren Gunsten ableiten, wenn sie prozesskonform dargelegt hätten, dass die Beschwerdegegnerin sie bereits früher bei Kaufgeschäften unterstützt hat, ohne Provision zu verlangen. Ansonsten bleibt es dabei, dass die Beschwerdegegnerin nach Treu und Glauben davon ausgehen durfte, die Beschwerdeführer wüssten, dass sie ihre Leistungen als Mäklerin gegen Provision erbringe.

3.2.2. Zudem kommt es entgegen der Auffassung der Beschwerdeführer nicht entscheidend darauf an, ob die von der Beschwerdegegnerin entfaltete Tätigkeiten dem klassischen Zuführen oder dem Nachweis von Verkaufsinteressenten entspricht. Entscheidend ist vielmehr, dass der Beschwerdeführer 1 nach den Feststellungen der Vorinstanz selbst ausgesagt hat, man habe gewusst, dass der einzelzeichnungsberechtigte Verwaltungsrat der Beschwerdegegnerin und der Sohn des Direktors der Verkäuferin Schulkollegen gewesen seien, weshalb man auf seine Mithilfe gesetzt habe, weil man sich dadurch einen besseren Zugang zu der als schwierig geltenden Verkäuferin beziehungsweise zu deren Direktor erhofft habe. Indem die Beschwerdegegnerin den Beschwerdeführern diesen verbesserten Zugang verschafft hat, erbrachte sie die Leistung, derentwegen sie beigezogen wurde. Dass sie dies als Mäklerin tat, war aufgrund der früheren Geschäfte eindeutig erkennbar. Wenn die Beschwerdeführer nicht bereit waren, für diese Leistung eine Provision zu bezahlen, hätten sie dies klar zum Ausdruck bringen müssen.

3.3. Die Beschwerdeführer machen geltend, die angeblich vermittelten Kaufverträge enthielten eine Klausel, in der die Parteien ausdrücklich bestätigten, es würden keinerlei Kommissionen bzw. Provisionen an Drittpersonen oder Beteiligte ausbezahlt.

3.3.1. Die Beschwerdegegnerin ist nicht Partei der Kaufverträge und damit nicht an diese gebunden. Das ist auch den Beschwerdeführern bewusst. Sie machen aber geltend, soweit die Beschwerdegegnerin mit den Vertragsentwürfen befasst war, durfte die Vertragsklausel von ihr nach dem Vertrauensgrundsatz nur so ausgelegt werden, dass für den Ankauf niemandem eine Provision ausbezahlt werde.

3.3.2. Für die Auslegung nach dem Vertrauensprinzip sind die Umstände bei Vertragsschluss massgebend. Nachträgliches Parteiverhalten ist nicht von Bedeutung; es kann höchstens - im Rahmen der Beweiswürdigung - auf einen tatsächlichen Willen der Parteien schliessen lassen (BGE 133 III 61 E. 2.2.1 S. 67; 132 III 626 E. 3.1 S. 632). Da der entsprechende Absatz nach den Feststellungen der Vorinstanz auf Wunsch der Verkäuferin eingefügt wurde, ist es nicht offensichtlich unhaltbar (Art. 97 Abs. 1 BGG), wenn die Vorinstanz der Passage für den tatsächlichen Willen der Prozessparteien keine massgebende Bedeutung zuerkannte, zumal der Sinn der Klausel namentlich darin lag, aufzuzeigen, dass innerhalb der Verkäuferschaft keine Kommissionen oder Vermittlungen bezahlt wurden.

3.4. Nach Ansicht der Beschwerdeführer haben die Parteien mit einer Vereinbarung vom 11. September 2008 die bis dato vorhandenen Forderungen regeln wollen. Dass dort die beiden Kaufverträge nicht erwähnt würden, belege, dass die Beschwerdegegnerin für ihre Bemühungen im Zusammenhang mit dem Ankauf der Liegenschaften nicht mit einer Provision entschädigt werden sollte. Die in der Replik von der Beschwerdegegnerin abgegebene Erklärung, Ankauf, Ausbau und Verkauf seien von den Parteien als Einheit angesehen worden, widerspreche der Aussage eines der wirtschaftlich an der Beschwerdegegnerin berechtigten Organe, das am Vertragsschluss mitgewirkt habe. Nach dessen Aussage sei der Auftrag, für den Verkauf der Wohnungen besorgt zu sein, erst nach Abschluss der Kaufverträge erteilt worden, und die Provision sei unabhängig davon geschuldet gewesen, ob auch noch gelinge, einen Verkauf der Wohnungen zu tätigen. Da die Beschwerdegegnerin den Ankauf der Liegenschaften und den Verkauf der Wohnungen nicht als Einheit aufgefasst habe, müsste sie der Auffassung gewesen sein, der Provisionsanspruch sei bei Abschluss der Vereinbarung vom 11. September 2008 bereits fällig gewesen. Damit würde ein allfälliger Anspruch von der Saldoklausel erfasst und sei daher untergegangen. Das Verhalten der Beschwerdegegnerin zeige, dass ihr bei Abschluss der Vereinbarung vom 11. September 2008 klar war, dass für die Ankäufe keine Provision vereinbart gewesen sei. Daran ändere sich nichts, wenn man mit der Vorinstanz davon ausgehe, die Vereinbarung sei durch den späteren Abschluss eines Vergleichs am 4. Juni 2010 aufgehoben worden. Dies sei indessen ohnehin nicht der Fall, da im Vergleich ausdrücklich festgehalten werde, die Verkäufe der streitigen Liegenschaften seien nicht Bestandteil des Vergleichs.

3.4.1. Auch wenn die Provisionsansprüche für den Kauf der Liegenschaften nicht vom Erfolg der Tätigkeit der Beschwerdegegnerin beim nachfolgenden Verkauf der Wohnungen abhängen, können die Parteien vereinbaren, die Provision sei erst nach dem Verkauf zu leisten. Dies ergibt insofern Sinn, als in diesem Zeitpunkt durch den Verkauf Finanzmittel verfügbar sind. Auch wenn der Provisionsanspruch für den Ankauf nicht vom Erfolg der Tätigkeiten der Beschwerdegegnerin für den Verkauf abhängt, musste die Beschwerdegegnerin keineswegs zwingend der Auffassung sein, der Provisionsanspruch sei bei Abschluss der Vereinbarung vom 11. September 2008 bereits fällig gewesen. Der von den Beschwerdeführern behauptete Widerspruch besteht insoweit nicht.

3.4.2. Wird zudem durch den Vollzug des Vergleichs vom 4. Juni 2010 die Vereinbarung vom 11. September 2008 aufgehoben und gleichzeitig festgehalten, der Vergleich betreffe die hier streitigen Liegenschaften nicht, spricht dies dafür, dass auch die Vereinbarung vom 11. September 2008 die Provision für diese Liegenschaften nicht betroffen hat. Sonst hätte sich die Aufhebung der Vereinbarung und damit der Vergleich auch auf diese Liegenschaften ausgewirkt. Eine Weitergeltung der aufgehobenen Vereinbarung für diese Liegenschaften kann aus den Dokumenten nach Treu und Glauben nicht abgeleitet werden. Vielmehr war vereinbart, dass die Beschwerdegegnerin und die an ihr wirtschaftlich Berechtigten diese vorbehaltenen und bestrittenen Forderungen unter Verwirkungsfolge bis 31. Dezember 2010 auf dem zivilprozessualen Weg geltend zu machen hatten, falls sich die Parteien nicht einigten. Eine derartige Vereinbarung ergäbe keinerlei Sinn, wenn die Parteien davon ausgingen, die Saldoklausel der Vereinbarung vom 11. September 2008 behalte für diese Ansprüche Geltung.

4.

Damit ist insgesamt nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz die Provisionsansprüche als

ausgewiesen erachtete. Die Beschwerde erweist sich als unbegründet. Sie ist abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Dem Ausgang des Verfahrens entsprechend werden die Beschwerdeführer kosten- und entschädigungspflichtig.

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.

2.

Die Gerichtskosten von Fr. 6'500.-- werden unter solidarischer Haftbarkeit den Beschwerdeführern auferlegt.

3.

Die Beschwerdeführer haben die Beschwerdegegnerin ist für das bundesgerichtliche Verfahren unter solidarischer Haftbarkeit mit Fr. 7'500.-- zu entschädigen.

4.

Dieses Urteil wird den Parteien und dem Kantonsgericht von Graubünden, II. Zivilkammer, schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 3. März 2014

Im Namen der I. zivilrechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts

Die Präsidentin: Klett

Der Gerichtsschreiber: Luczak