

Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
4A_683/2011

Urteil vom 6. März 2012
I. zivilrechtliche Abteilung

Besetzung
Bundesrichterin Klett, Präsidentin,
Bundesrichter Corboz, Bundesrichterin Kiss,
Gerichtsschreiber Kölz.

Verfahrensbeteiligte
X._____ GmbH
Beschwerdeführerin,

gegen

Y._____ Office AG
vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Markus J. Waldis,
Beschwerdegegnerin.

Gegenstand
Vertrag; Erfolgshonorar,

Beschwerde gegen das Urteil des Handelsgerichts
des Kantons Zürich vom 28. September 2011.

Sachverhalt:

A.

Die X._____ GmbH (Beschwerdeführerin) mit Sitz in Deutschland ist ein Dienstleistungsunternehmen, das im Bereich der gewerblichen Immobilienwirtschaft als Beraterin und Managerin tätig ist. Im Kern ihrer Tätigkeit unterstützt sie dabei vornehmlich Vermieter und Grundstückseigentümer von Gewerbeimmobilien mittels Entwicklung von immobilienpezifischen Vertriebs- und Vermarktungskonzepten sowie mit dem Aufbau von Informationsdatenbanken.

Die Y._____ Office AG (Beschwerdegegnerin) mit Sitz in Zürich ist ein Immobilienunternehmen, dessen Zweck im Erwerb, Halten und Verkauf von Liegenschaften und Grundstücken besteht. Sie besitzt und bewirtschaftet ein Immobilienportfolio mit einem Wert von Fr. 1,9 Mia., das zu etwa 75% aus Geschäftsliegenschaften besteht. Die Y._____ -Gruppe, zu der auch die Beschwerdegegnerin gehört, ist zudem als Generalunternehmung tätig.

Mit Vertrag vom 5./8. September 2005 beauftragte die Beschwerdegegnerin die Beschwerdeführerin rückwirkend per 1. Juli 2005 mit der Anwendung des Database-Marketing-Verfahrens zur Erreichung der besseren Vermarktung ihrer Immobilien. Die Leistungen bezogen sich vordergründig auf die Vertriebsobjekte "W._____", die Liegenschaft "V._____" sowie die Liegenschaft "S._____". Die recherchierten Informationen sollten der Beschwerdegegnerin darüber hinaus aber auch für die Vermarktung ihres gesamten Immobilienportfolios zur Verfügung stehen. Gemäss Vertrag verpflichtete sich die Beschwerdeführerin zur Erstellung eines Vertriebsdrehbuches und einer Datenbank mit Firmen in der Region Zürich, die von ihr als potentielle Mieter für Netto-Büroflächen von mindestens 200 Quadratmeter ermittelt wurden. Diese und die Vertriebsmanagement-Leistungen der Beschwerdeführerin vergütete die Beschwerdegegnerin pauschal mit Fr. 501'314.--. Der Vertrag der Parteien wurde per 31. Dezember 2006 durch die Beschwerdegegnerin beendet; dies entspricht der letzten Rechnung der Beschwerdeführerin für Vertriebsmanagement-Leistungen vom 31. Dezember 2006.

In der Folge forderte die Beschwerdeführerin ein Erfolgshonorar. Die Beschwerdegegnerin wies einen

solchen Anspruch zurück.

B.

Am 4. Juli 2007 reichte die Beschwerdeführerin beim Handelsgericht des Kantons Zürich Klage ein, mit der sie beantragte, die Beschwerdegegnerin sei zu verpflichten, ihr den Betrag von Fr. 1'149'842.72 zuzüglich Zins zu 5% seit Klageeinreichung zu bezahlen. Nach Durchführung eines Beweisverfahrens wies das Handelsgericht die Klage mit Urteil vom 28. September 2011 ab.

C.

Die Beschwerdeführerin erhebt Beschwerde in Zivilsachen sowie subsidiäre Verfassungsbeschwerde und stellt dem Bundesgericht folgende Rechtsbegehren:

"1. Das Urteil des Handelsgerichts Zürich vom 28. September 2011 sei aufzuheben.

2. Die Beklagte sei zu verpflichten, der Klägerin den Betrag von CHF 1'149'842.72 zuzüglich Zins zu 5% p.a. seit Klageeinreichung zu bezahlen.

3. Festzustellen, dass das Handelsgericht Zürich befangen ist.

4. Festzustellen, dass das Handelsgericht des Kantons Zürich kein unabhängiges und unparteiisches Gericht im Sinn von Art. 30 Abs. 1 BV und Art. 6 Ziff. 1 EMRK ist.

5. Festzustellen, dass die [vom] Handelsgericht festgesetzte Gerichtsgebühr und die Prozessentschädigung mit dem maximal zulässigen Satz überhöht berechnet wurde.

6. Festzustellen, dass die Höhe der Schweizer Prozesskosten für Unternehmen eine unzulässige Eintrittshürde zur Durchsetzung von Rechtsansprüchen darstellt und damit gegen Art. 29 BV und Art. 30 Abs. 1 BV und Art. 6 Ziff. 1 EMRK verstösst.

7. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beklagten."

Die Beschwerdegegnerin beantragt, die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden könne. Die Vorinstanz verzichtete auf eine Vernehmlassung.

Die Beschwerdeführerin reichte eine Replik ein. Die Beschwerdegegnerin verzichtete auf Gegenbemerkungen.

Erwägungen:

1.

Das Bundesgericht prüft von Amtes wegen und mit freier Kognition, ob ein Rechtsmittel zulässig ist (BGE 136 II 101 E. 1; 470 E. 1; 135 III 212 E. 1).

1.1 Das angefochtene Urteil des Handelsgerichts ist ein Endentscheid, gegen den die Beschwerde zulässig ist (Art. 90 BGG). Das Handelsgericht hat als einzige kantonale Instanz im Sinne von Art. 75 Abs. 2 lit. b BGG entschieden. Sodann übersteigt der Streitwert die Grenze nach Art. 74 Abs. 1 lit. b BGG. Da auch die übrigen Sachurteilsvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerde - unter Vorbehalt einer rechtsgenügenden Begründung (Art. 42 Abs. 2 und 106 Abs. 2 BGG) - grundsätzlich einzutreten. Bei dieser Sachlage fällt eine Behandlung der Eingabe als subsidiäre Verfassungsbeschwerde ausser Betracht (Art. 113 BGG).

1.2 Allerdings ist auf die Rechtsbegehren 3-6 nicht einzutreten:

1.2.1 Mit den Rechtsbegehren 3 und 4 will die Beschwerdeführerin feststellen lassen, dass das Handelsgericht Zürich befangen und kein unabhängiges und unparteiisches Gericht im Sinn von Art. 30 Abs. 1 BV und Art. 6 Ziff. 1 EMRK ist. Ein solchermassen abstrakt formuliertes Feststellungsbegehren, dass ein bestimmtes Gericht kein unabhängiges und unparteiisches Gericht sei, ist im bundesgerichtlichen Verfahren betreffend die Anfechtung eines kantonalen Zivilurteils nicht zulässig (Urteil 4A_118/2010 vom 19. April 2010 E. 2, nicht publ. in: BGE 136 I 207). Die Beschwerdeführerin stellt dieses Begehren zwar im Rahmen des vorliegenden Forderungsprozesses, formuliert es aber losgelöst von diesem und bezieht die angebehrte Feststellung allgemein auf das Handelsgericht Zürich. Weder beantragt sie den Ausstand eines bestimmten Gerichtsmitglieds noch aller in ihrem Rechtsstreit mitwirkenden Richter. Das abstrakte, vom konkreten Verfahren losgelöste Feststellungsbegehren ist unzulässig.

Wenn der Beschwerdeführerin in Berücksichtigung der diesbezüglichen Beschwerdebegründung zugute gehalten würde, sie wolle geltend machen, die Vorinstanz sei in ihrem Fall verfassungs- und konventionswidrig zusammengesetzt gewesen bzw. der besonders erwähnte Handelsrichter A. _____ sei befangen, so müsste diese Rüge als verwirkt betrachtet werden:

Wer einen Ablehnungsgrund nicht unverzüglich nach Kenntnisnahme geltend macht, verwirkt den Anspruch auf seine spätere Anrufung (BGE 135 III 334 E. 2.2; 134 I 20 E. 4.3.1 S. 21; 132 II 485 E.

4.3). Dementsprechend ist es mit Treu und Glauben nicht zu vereinbaren, dass die Beschwerdeführerin, die ihre Klage im Juli 2007 beim Handelsgericht anhängig machte, bis nach Erhalt des für sie ungünstigen Urteils zuwartete, um die ihrer Ansicht nach verfassungs- und konventionswidrige Zusammensetzung des Handelsgerichts bzw. Wahl der Handelsrichter mit Beschwerde geltend zu machen. Die Umstände, die sie vor Bundesgericht vorbringt, waren schon während des handelsgerichtlichen Verfahrens bekannt, so, dass es sich bei der in § 59 Abs. 1 des Gerichtsverfassungsgesetzes des Kantons Zürich vom 13. Juni 1976 [aGVG/ZH] erwähnten Kommission für das Handelswesen um ein Organ der Exekutive und nicht - wie es der seit 1. Januar 2006 geltende Art. 75 Abs. 1 der Verfassung vom 27. Februar 2005 des Kantons Zürich (KV/ZH; SR 131.211) verlange - um eine vom Kantonsrat bestimmte Kommission handle, ebenso, dass die Fachrichter hauptberuflich als Geschäftsführer und leitende Angestellte der Privatwirtschaft tätig sein dürften und dass den zwei Berufsrichtern

in der Regel drei Fachrichter gegenüberstünden, die ihre Netzwerkinteressen gegen die beiden Berufsrichter durchsetzen könnten. Trotzdem berief sich die Beschwerdeführerin bei der Vorinstanz nicht auf diese angebliche Verfassungs- und Konventionswidrigkeit (vgl. dazu BGE 136 I 207 E. 3.4). Dem Staatskalender des Kantons Zürich entnimmt die Beschwerdeführerin ferner, dass Handelsrichter A. _____ Geschäftsführer der IBM Schweiz sei. Gestützt darauf behauptet sie, es seien enge geschäftliche Beziehungen von Handelsrichter A. _____ zu der Beschwerdegegnerin vorhanden, was diese jedoch bestreitet. Auch diesen Vorwurf hätte die Beschwerdeführerin früher, als das Verfahren vor der Vorinstanz hängig war, vorbringen können und müssen. Treuwidrig und rechtsmissbräuchlich handelt die Partei, welche Ablehnungsgründe gleichsam in "Reserve" hält, um diese bei ungünstigem Prozessverlauf nachzuschieben (BGE 126 III 249 E. 3c S. 254). Vor Bundesgericht kann die Beschwerdeführerin daher auch damit nicht mehr gehört werden.

Soweit die Beschwerdeführerin schliesslich die Befangenheit des Handelsgerichts Zürich mit den angeblichen Rechtsverstössen, welche diesem nach Auffassung der Beschwerdeführerin im angefochtenen Urteil unterlaufen seien, dartun will, ist ihre Beschwerde nicht nur ungenügend motiviert (Art. 106 Abs. 2 BGG), sondern auch offensichtlich unbegründet.

Der Anspruch auf unabhängige und unparteiische Richter umfasst nicht auch die Garantie jederzeit fehlerfrei arbeitender Richter. Richterliche Verfahrens- oder Einschätzungsfehler sind ebenso wenig Ausdruck einer Voreingenommenheit wie ein inhaltlich falscher Entscheid in der Sache oder Fehler in der Verhandlungsführung (REGINA KIENER, Richterliche Unabhängigkeit, 2001, S. 105). Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung können richterliche Verfahrensfehler nur ausnahmsweise die Unbefangenheit einer Gerichtsperson in Frage stellen. Dabei müssen objektiv gerechtfertigte Gründe zur Annahme bestehen, dass sich in Rechtsfehlern gleichzeitig eine Haltung manifestiert, die auf fehlender Distanz und Neutralität beruht. Es muss sich um besonders krasse Fehler oder wiederholte Irrtümer handeln, die eine schwere Verletzung der Richterpflichten darstellen (BGE 116 Ia 135 E. 3a S. 138, 115 Ia 400 E. 3b, 114 Ia 153 E. 3b/bb S. 158; Urteil 5A_206/2008 vom 23. Mai 2008 E. 2.2).

Solches ist vorliegend nicht dargetan. Vielmehr wiederholt die Beschwerdeführerin in Stichworten lediglich ihre materielle Kritik am vorinstanzlichen Urteil und beanstandet die Nichtanwendung der "als bekannt vorausgesetzte[n] Fachbegrifflichkeit". Damit ist die Befangenheit oder auch nur der Anschein derselben der am angefochtenen Urteil mitwirkenden Richter in keiner Weise aufgezeigt.

1.2.2 Mit dem als selbständiges Feststellungsbegehren formulierten Antrag 5 richtet sich die Beschwerdeführerin gegen den vorinstanzlichen Kostenentscheid. Indem sie feststellen lassen will, Gerichtsgebühr und Prozessentschädigung seien "überhöht" berechnet worden (ohne Bezifferung), verkennt sie die Anforderungen von Art. 107 Abs. 2 BGG, denn ihren Beschwerdeanträgen lässt sich kein rechtsgenügender materieller Antrag auf Abänderung der vorinstanzlichen Kostenregelung entnehmen (Urteil 4A_164/2011 vom 10. November 2011 E. 1.3.2). Ihre Kritik ist ohnehin nicht rechtsgenügend begründet. Die vorinstanzliche Festsetzung der Gerichtsgebühr und der Prozessentschädigung stützt sich auf kantonales Recht (vgl. angefochtenes Urteil E. 4.1.2), dessen Anwendung vom Bundesgericht einzig unter dem Blickwinkel eines Verstosses gegen Bundesrecht bzw. gegen Bundesverfassungsrecht überprüft werden kann (Art. 95 BGG; BGE 134 III 379 E. 1.2), was das Vorbringen entsprechender und gehörig begründeter Rügen in der Beschwerdeschrift voraussetzt (Art. 106 Abs. 2 BGG). Solche lässt die Beschwerdeführerin in ihrer diesbezüglichen Beschwerdebegründung jedoch vermissen. Auf das Rechtsbegehren 5 ist daher nicht einzutreten.

1.2.3 Analoges gilt für den Antrag 6. Darauf kann überdies schon deshalb nicht eingetreten werden, weil der Beschwerdeführerin das Feststellungsinteresse fehlt. Die Beschwerde berechtigt nicht dazu, dem Bundesgericht die Frage von allgemeiner Tragweite zu unterbreiten, ob der Gerichtszugang für Unternehmen wegen der Höhe der schweizerischen Prozesskosten in unzulässiger Weise behindert werde. Das Bundesgericht entscheidet nur konkrete Rechtsstreitigkeiten, äussert sich aber nicht losgelöst davon zu allgemeinen Rechtsfragen.

1.3 Aus diesen Gründen kann auf die Rechtsbegehren 4-6 nicht eingetreten werden. Das Rechtsbegehren 3 ist im kleinen Teil, in dem darauf einzutreten ist, offensichtlich unbegründet.

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. In der Beschwerdeschrift ist in gedrängter Form darzulegen, inwiefern der angefochtene Akt Recht verletzt (Art. 42 Abs. 2 BGG). 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. Der Beschwerdeführer soll in der Beschwerdeschrift nicht bloss die Rechtsstandpunkte, die er im kantonalen Verfahren eingenommen hat, erneut bekräftigen, sondern mit seiner Kritik an den als rechtsfehlerhaft erachteten Erwägungen der Vorinstanz ansetzen (vgl. BGE 134 II 244 E. 2.1).

Die Verletzung von Grundrechten und von kantonalem und interkantonalem Recht kann das Bundesgericht nur insofern prüfen, als eine solche Rüge in der Beschwerde präzise vorgebracht und begründet worden ist (Art. 106 Abs. 2 BGG; BGE 136 I 65 E. 1.3.1; 133 III 439 E. 3.2). Macht der Beschwerdeführer eine Verletzung des Willkürverbots von Art. 9 BV geltend, genügt es nicht, wenn er einfach behauptet, der angefochtene Entscheid sei willkürlich. Er hat vielmehr im Einzelnen aufzuzeigen, inwiefern dieser offensichtlich unhaltbar ist (BGE 134 II 349 E. 3 S. 352). Auf appellatorische Kritik am angefochtenen Entscheid tritt das Bundesgericht nicht ein (BGE 136 II 489 E. 2.8; 134 V 138 E. 2.1; 133 II 396 E. 3.1. S. 399).

Unbeachtlich sind bloss Verweise auf Ausführungen in anderen Rechtsschriften oder auf die Akten; inwiefern das angefochtene Urteil Bundesrecht verletzt, ist in der Beschwerdeschrift selber darzulegen (BGE 133 II 396 E. 3.1; 131 III 384 E. 2.3; 126 III 198 E. 1d). Die pauschale Bezugnahme der Beschwerdeführerin auf "das gesamte Vorbringen in ihren Schriftsätzen vor dem Handelsgericht" einschliesslich der dort vorgelegten Beweisurkunden und Beweisangebote hat daher unbeachtet zu bleiben.

2.2 Das Bundesgericht legt seinem Urteil den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat (Art. 105 Abs. 1 BGG). 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 135 III 397 E. 1.5). Überdies muss die Behebung des Mangels für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sein (Art. 97 Abs. 1 BGG). Der Beschwerdeführer, der die Sachverhaltsfeststellungen der Vorinstanz anfechten will, muss klar und substantiiert aufzeigen, inwiefern diese Voraussetzungen erfüllt sein sollen (vgl. BGE 136 II 508 E. 1.2; 135 I 19 E. 2.2.2; 133 II 249 E. 1.4.3; 133 III 350 E. 1.3, 393 E. 7.1, 462 E. 2.4). Soweit der Beschwerdeführer den Sachverhalt ergänzen will, hat er zudem mit Aktenhinweisen darzulegen, dass er entsprechende rechtsrelevante Tatsachen und taugliche Beweismittel bereits bei den Vorinstanzen prozesskonform eingebracht hat (Urteile 4A_275/2011 vom 20. Oktober 2011 E. 2; 4A_214/2008 vom 9. Juli 2008 E. 1.2, nicht publ. in: BGE 134 III 570). Auf eine Kritik an den tatsächlichen Feststellungen der Vorinstanz, die diesen Anforderungen nicht genügt, ist nicht einzutreten (BGE 133 II 249 E. 1.4.3).

Zu beachten ist, dass das Bundesgericht in die Beweiswürdigung des Sachgerichts nur eingreift, wenn diese willkürlich ist. Willkür liegt nicht schon dann vor, wenn eine andere Lösung ebenfalls in Betracht zu ziehen oder gar vorzuziehen wäre, sondern nur, wenn der angefochtene Entscheid offensichtlich unhaltbar ist, mit der tatsächlichen Situation in klarem Widerspruch steht, eine Norm oder einen unumstrittenen Rechtsgrundsatz krass verletzt oder in stossender Weise dem Gerechtigkeitsgedanken zuwiderläuft (BGE 134 II 124 E. 4.1; 132 III 209 E. 2.1; 131 I 57 E. 2, 467 E. 3.1). Die Beweiswürdigung ist mithin nicht schon dann willkürlich, wenn sie nicht mit der Darstellung des Beschwerdeführers übereinstimmt, sondern bloss, wenn sie offensichtlich unhaltbar ist (BGE 135 II 356 E. 4.2.1; 129 I 8 E. 2.1 S. 9; 116 Ia 85 E. 2b). Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn das Sachgericht offensichtlich unhaltbare Schlüsse zieht, erhebliche Beweise übersieht oder solche willkürlich ausser Acht lässt (vgl. BGE 129 I 8 E. 2.1; 120 Ia 31 E. 4b). Inwiefern die Beweiswürdigung willkürlich sein soll, ist in der Beschwerde klar und detailliert aufzuzeigen (BGE 134 II 244 E. 2.2; 130 I 258 E. 1.3). Namentlich genügt es nicht, einzelne Beweise anzuführen, die anders als im angefochtenen Entscheid gewichtet werden sollen, und dem Bundesgericht in appellatorischer Kritik die eigene Auffassung zu unterbreiten, als ob diesem freie Sachverhaltsprüfung zukäme (vgl. BGE 116 Ia 85 E. 2b).

Diese Grundsätze verkennt die Beschwerdeführerin über weite Strecken. So präsentiert sie eine

eigene Sachverhaltsdarstellung und weicht auch in ihrer weiteren Beschwerdebegründung wiederholt von den vorinstanzlichen Sachverhaltsfeststellungen ab oder erweitert diese. Darauf kann nicht abgestellt werden, zumal die Beschwerdeführerin keine substantiierten Sachverhaltsrügen im oben beschriebenen Sinn erhebt. Es ist daher durchwegs vom Sachverhalt auszugehen, wie ihn die Vorinstanz festgestellt hat. Überdies kann die Beschwerdeführerin nicht gehört werden, soweit sie ihre Argumentation auf einen Sachverhalt stützt, der von den für das Bundesgericht verbindlichen Feststellungen der Vorinstanz abweicht.

3.

Die Beschwerdeführerin wirft der Vorinstanz "prozessuale Fehler" vor.

3.1 Sie beanstandet, dass die Vorinstanz ihre Vorbringen in der Triplik als unzulässige Noven gemäss § 114 des Gesetzes des Kantons Zürich über den Zivilprozess vom 13. Juni 1976 [aZPO/ZH] nicht zugelassen habe. Entgegen der Vorinstanz habe sie erst durch die als Beilage 6 zur Duplik der Beschwerdegegnerin vorgelegte Provisionsvereinbarung erfahren, dass die Beschwerdegegnerin mit der SPG Intercity Zürich parallel einen anderen Makler beauftragt hatte. Dieses Beweisnovum habe sie zum Anlass genommen, eine Triplik zu formulieren. Die Vorinstanz hielt demgegenüber fest, die Beschwerdeführerin habe bereits der Klageantwort entnehmen können, dass Intercity der Beschwerdegegnerin potentielle Mieter meldete und somit als Maklerin für diese tätig gewesen sei. Damit hätte die Beschwerdeführerin bereits in der Replik eine Vertragsverletzung vorbringen können.

Die Beschwerdeführerin behauptet, dass sie die Klageantwort nicht im genannten Sinne verstanden habe, weshalb das Vorbringen in der Duplik neu gewesen sei und sie zu einer Triplik berechtigt habe. Mit dieser blossen Behauptung eines anderen subjektiven Verständnisses der Klageantwort zeigt die Beschwerdeführerin nicht auf, inwiefern die Vorinstanz mit ihren Erwägungen § 114 aZPO/ZH betreffend das kantonale Novenrecht willkürlich angewendet hätte. Es bleibt daher beim Entscheid der Vorinstanz, die Vorbringen in der Triplik nicht zuzulassen. Damit erübrigt es sich, auf die Einwände der Beschwerdeführerin gegen die Eventualbegründung der Vorinstanz einzugehen, wonach auch die Zulassung der neuen Behauptung der Beschwerdeführerin nicht weiter führte, da ihr kein Schadenersatzanspruch in Höhe des Erfolgshonorars zugestanden wäre.

3.2 Die Vorinstanz liess auch die neuen Behauptungen der Beschwerdeführerin in der Triplik zum Mietvertrag mit der B._____ Bank gemäss § 114 aZPO/ZH nicht zu. Denn diesem von der Beschwerdeführerin mit der Klage eingereichten Mietvertrag lasse sich ohne weiteres auf der ersten Seite entnehmen, dass als Vermieterin und Eigentümerin die Y._____ Generalunternehmung AG aufgeführt sei. Neue diesbezügliche Erkenntnisse liefere der als act. 19/5 vollständig eingereichte Mietvertrag nicht. Zum nun gerügten Umstand hätte die Beschwerdeführerin bereits mit der Replik Stellung nehmen und eine Vertragsverletzung behaupten können.

Auch diese Erwägung vermag die Beschwerdeführerin nicht als willkürlich auszugeben. Sie verweist auf den Mietvertrag "C._____", bei dem erst aus der letzten Seite ersichtlich sei, dass die Beschwerdegegnerin in Wahrheit Vermieterin sei. Die Situation bei einem anderen Mietvertrag ist indessen nicht relevant. Entscheidend und für das Bundesgericht verbindlich ist vielmehr die Feststellung der Vorinstanz, dass der vollständige Mietvertrag "B._____ Bank" betreffend den fraglichen Punkt keine neuen Erkenntnisse geliefert habe.

3.3 Der Vorwurf prozessualer Fehler erweist sich demnach als unzutreffend.

4.

In der Sache dreht sich der Rechtsstreit um die Frage, ob das von der Beschwerdeführerin geforderte Erfolgshonorar für die Vermietungen der Vertriebsobjekte "V._____" und "W._____" sowie der Liegenschaft "T._____" an weitere, über die Erfassung der potentiellen Mieter in der Datenbank hinausgehende Bedingungen und Tätigkeiten der Beschwerdeführerin geknüpft sei oder nicht. Die Beschwerdeführerin stellt sich auf den Standpunkt, dass der Erfolgshonoraranspruch einzig die Recherche, Identifizierung und letztlich "Listung" des potentiellen, für eine Anmietung in Frage kommenden Mieters voraussetze. Die Beschwerdegegnerin wendet demgegenüber ein, dass die Beschwerdeführerin eine Mäklertätigkeit geschuldet habe, sie indes bei den im Streite stehenden Vermietungen keinen kausalen Beitrag geleistet und deshalb keinen Anspruch auf ein Erfolgshonorar habe bzw. der Anspruch der Beschwerdeführerin in Fällen, in denen bereits direkte Kontakte zwischen der Beschwerdegegnerin und potentiellen Mietern bestanden hätten, durch eine Sperrliste ausgeschlossen worden sei. Unbestritten ist, dass die Beschwerdeführerin bezüglich der geforderten

Erfolgshonorare keinen kausalen Beitrag zu den Mietvertragsabschlüssen der Beschwerdegegnerin geleistet hatte.

Entsprechend den Vorbringen der Parteien prüfte die Vorinstanz, ob die Parteien - so der Standpunkt der Beschwerdegegnerin - einen Mäklervertrag geschlossen haben, bei dem das Erfolgshonorar erst geschuldet ist, wenn zwischen der Tätigkeit der Beschwerdeführerin und dem Zustandekommen eines Mietvertrags ein Kausalzusammenhang besteht, oder ob sie - so der Standpunkt der Beschwerdeführerin - einen einfachen Auftrag eingingen, bei dem ein Erfolgshonoraranspruch im Sinne einer Provisionsgarantie unabhängig von einem kausalen Zutun der Beschwerdeführerin zum Abschluss eines Mietvertrags entsteht.

Dabei gelangte die Vorinstanz zum Schluss, dass der Beschwerdeführerin der Beweis für das von ihr behauptete übereinstimmende Vertragsverständnis, wonach die Listung in der Datenbank für ein Erfolgshonorar ausreiche, misslungen sei. Sie stellte daher auf den von ihr erkannten normativen Konsens ab, wonach die Beschwerdeführerin den Abschluss der Mietverträge im Sinne eines psychologischen Kausalzusammenhangs habe fördern müssen, um ein entsprechendes Erfolgshonorar zu erhalten. Da die Beschwerdeführerin bezüglich der geforderten Erfolgshonorare unstreitig keinen kausalen Betrag zu den Mietvertragsabschlüssen geleistet habe, stünden ihr diese nicht zu. Demzufolge sei die Klage abzuweisen.

5.

5.1 Im schweizerischen Vertragsrecht gilt bei Fragen des Konsenses oder der Auslegung der Grundsatz des Primats des subjektiv übereinstimmend Gewollten vor dem objektiv Erklärten, subjektiv aber unterschiedlich Verstandenen. Im Konsens- wie im Auslegungsstreit hat das Sachgericht daher vorab zu prüfen, ob die Parteien sich tatsächlich übereinstimmend geäußert, verstanden und in diesem Verständnis geeinigt haben. Ist dies für den Vertragsschluss als solchen zu bejahen, liegt ein tatsächlicher Konsens vor. Haben die Parteien sich in den Vertragsverhandlungen zwar übereinstimmend verstanden, aber nicht geeinigt, besteht ein offener Dissens und damit kein Vertragsschluss. Haben sie sich übereinstimmend geäußert, aber abweichend verstanden, liegt ein versteckter Dissens vor, der zum Vertragsschluss führt, wenn eine der Parteien nach dem Vertrauensgrundsatz in ihrem Verständnis der gegnerischen Willensäußerung zu schützen und damit die andere auf ihrer Äusserung in deren objektivem Sinn zu behaften ist. Diesfalls liegt ein normativer Konsens vor (BGE 123 III 35 E. 2b).

Ziel der Vertragsauslegung ist es demnach, in erster Linie den übereinstimmenden wirklichen Parteiwillen festzustellen (Art. 18 Abs. 1 OR). Erst wenn eine tatsächliche Willensübereinstimmung unbewiesen bleibt, sind zur Ermittlung des mutmasslichen Parteiwillens 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. Für die Auslegung nach dem Vertrauensprinzip ist der Zeitpunkt des Vertragsabschlusses massgeblich. Nachträgliches Parteiverhalten ist dafür nicht von Bedeutung; es kann höchstens - im Rahmen der Beweiswürdigung - auf einen tatsächlichen Willen der Parteien schliessen lassen. Während das Bundesgericht die objektivierte Vertragsauslegung als Rechtsfrage prüfen kann, beruht die subjektive Vertragsauslegung auf Beweiswürdigung, die vorbehaltlich der Ausnahmen von Art. 97 und 105 BGG der bundesgerichtlichen Überprüfung entzogen ist (BGE 135 III 410 E. 3.2; 132 III 626 E. 3.1 mit Hinweisen).

5.2 Die Vorinstanz ging umgekehrt vor, indem sie zuerst eine normative Auslegung vornahm und hernach prüfte, ob die Beschwerdeführerin ihre davon abweichende Behauptung eines übereinstimmenden Parteiwillens bewiesen habe. Im Ergebnis schadet dieses Vorgehen nicht, da die Vorinstanz so oder anders prüfte, ob ein tatsächlich übereinstimmender Parteiwille, wie ihn die Beschwerdeführerin behauptete, bewiesen sei. Dazu führte sie ein Beweisverfahren durch und würdigte namentlich die Aussagen der Zeugen D. _____ und E. _____ sowie diverse Urkunden. Auch berücksichtigte sie das Verhalten der Parteien nach Vertragsschluss. In eingehender Beweiswürdigung gelangte sie schliesslich zum Ergebnis, dass die Beschwerdeführerin den Beweis ihres Standpunktes nicht erbracht habe.

5.3 Die Beschwerdeführerin befasst sich mit der vorinstanzlichen Beweiswürdigung betreffend den tatsächlichen Konsens der Parteien auf den Seiten 29-33 Ziff. 2.8-2.14 ihrer Beschwerdebegründung. Was sie vorbringt, ist nicht geeignet, Willkür in der Beweiswürdigung aufzuzeigen (vgl. Erwägung 2.2):

Sie erwähnt einige Urkunden, die verdeutlichen sollen, dass sie gerade keine Mäklerin sei. Auch das unwidersprochene Schreiben vom 5. Januar 2007 soll ihrer Auffassung nach das damalig zwischen den Parteien besprochene Vertragsverständnis wiedergeben, was die Vorinstanz als Indiz hätte würdigen müssen. Mit der blossen Darlegung ihrer eigenen Meinung begründet die Beschwerdeführerin indessen nicht, dass und inwiefern die Auffassung der Vorinstanz willkürlich sei.

Das Gleiche gilt hinsichtlich der Würdigung der Zeugenaussagen. Auch diesbezüglich unterbreitet die Beschwerdeführerin dem Bundesgericht lediglich, wie ihrer Ansicht nach die Zeugenaussagen zu würdigen seien. Dabei behauptet sie, die beiden Zeugen hätten das Erfolgshonorar übereinstimmend an vertraglichen Leistungspflichten und nicht an einer Kausalität festgemacht. Diese Ausführungen zielen an der Sache vorbei: Alleine der Umstand, dass der Mäklervertrag vertragstypisch keine Verpflichtung des Mäklers zum Tätigwerden beinhaltet, bedeutet nicht, dass die Parteien eine Leistungspflicht des Mäklers nicht vereinbaren könnten (CATERINA AMMANN, in: Basler Kommentar, Obligationenrecht, 5. Aufl. 2011, N. 7 zu Art. 412 OR). Es ist durchaus denkbar, dass in einem Vertrag Leistungspflichten des Auftragnehmers stipuliert und gleichzeitig das Erfolgshonorar im Sinne des Mäklerlohnes von einem kausalen Beitrag der Beschwerdeführerin zum Mietvertragsabschluss abhängig gemacht werden (vgl. auch Erwägung 7.2).

Weiter greift die Beschwerdeführerin einzelne Aussagen des Zeugen E._____ heraus, die sie als Hinweis für ihre Behauptung zur Begründung des Erfolgshonorars interpretiert haben will. Sie verkennt damit, dass die Beweiswürdigung der Vorinstanz noch nicht willkürlich ist, wenn eine andere Würdigung ebenfalls vertretbar wäre. Die Beschwerdeführerin müsste aufzeigen, dass diejenige, welche die Vorinstanz begründet hat, geradezu unhaltbar ist. Ohnehin erkannte die Vorinstanz durchaus, dass gewisse Aussagen von E._____ - wenn auch nicht diese, welche die Beschwerdeführerin in der Beschwerde herausgreift - Indizien für eine Honorarregelung im Sinne der klägerischen Behauptung darstellten. Das genügte aber im Rahmen der Gesamtwürdigung mit Blick auf die überwiegenden gegenteiligen Indizien nicht, die Vorinstanz von der Richtigkeit der klägerischen Darstellung zu überzeugen.

Sodann rügt die Beschwerdeführerin Willkür bei der Bewertung der Glaubwürdigkeit der Zeugen. Die Vorinstanz habe E._____ grundsätzlich als glaubwürdigen Zeugen eingestuft, obwohl er nicht widerspruchsfrei ausgesagt habe und ihm ein Geschäftsinteresse zu unterstellen sei. Mit ihren Ausführungen substantiiert sie keine willkürliche Einschätzung der Glaubwürdigkeit von E._____. Die Annahme der Vorinstanz, der Zeuge habe kein persönliches Interesse am Ausgang des Prozesses, wird nicht dadurch entkräftet, dass E._____ angeblich übergangslos bei einer anderen Firma im Kanton Zürich als Makler im Wohnungsbereich tätig gewesen sein soll. Ebenso wenig zeigt die Beschwerdeführerin schlüssig auf, dass E._____ in sich widersprüchlich ausgesagt haben soll. Dass er nach Vorhalt der eigenen Master-These zugestanden haben soll, Experte auf dem Gebiet der Erstellung von Database-Marketing zu sein, schliesst nicht aus, dass er das von der Beschwerdeführerin angewandte Verfahren und deren konkreten Aufwand bei der Erstellung der streitigen Datenbank nur in groben Zügen kannte, wie er angab. Eine willkürliche Einschätzung der Glaubwürdigkeit des Zeugen kann daraus jedenfalls nicht abgeleitet werden.

Schliesslich bleibt unausgeführt, inwiefern die angeblich falsche Protokollwiedergabe, wonach Herr D._____ nicht sagte, "Er habe sich auch vorgestellt, dass...", sondern "Er habe vorgestellt, dass..." entscheidend relevant sein soll.

Der Beschwerdeführerin gelingt es mithin nicht, die Beweiswürdigung der Vorinstanz umzustossen.

6.

Nachdem die Beschwerdeführerin einen tatsächlich übereinstimmenden Parteiwillen, wie sie ihn behauptete, nicht zu beweisen vermochte, gelangte die normative Auslegung der Vorinstanz zum Zuge. Zu entscheiden ist demnach, ob die Vereinbarung der Parteien aufgrund ihres Wortlautes und der gesamten Umstände nach Treu und Glauben dahingehend zu verstehen war, dass das "Erfolgshonorar" nur geschuldet ist, wenn das Zustandekommen eines Mietvertrags auf einen kausalen Beitrag der Beschwerdeführerin im Sinne eines psychologischen Kausalzusammenhangs zurückzuführen war, wie dies die Vorinstanz erkannte.

Die strittige Regelung im Vertrag der Parteien vom 5./8. September 2005 lautet wie folgt:

"§ 8

Vergütung

1. Die X._____ erhält für die von ihr nach § 3 dieses Vertrages zu erbringenden Leistungen folgende Vergütungen (jew. zzgl. gesetzlich gültiger MwSt. gem. Schweizer Steuerrecht):

a) Die Tätigkeit gemäss § 3.3 wird durch eine monatliche Pauschale in Höhe von EUR 13.000,00

vergütet. Die X. _____ stellt der Y. _____ diese Tätigkeit, beginnend mit dem Monat der Vertragsunterzeichnung, jeweils zum 15. eines Monats in Rechnung.

b) [Pauschalen für die Leistungen gemäss § 3.1]

c) [Pauschale für die Leistungen gemäss § 3.4]

d) Überdies werden folgende Erfolgshonorare vereinbart:

i) Bei Abschluss eines Mietvertrages mit einer Vertragslaufzeit bis zu 5 Jahren erhält die X. _____ je Vertriebsobjekt ein Erfolgshonorar in Höhe von jew. 1,0 Netto-Monatsmieten.

ii) Bei Abschluss eines Mietvertrages mit einer Vertragslaufzeit von mehr als 5 Jahren erhält die X. _____ je Vertriebsobjekt ein Erfolgshonorar in Höhe von jew. 1,5 Netto-Monatsmieten.

iii) [Erfolgshonorar bei Abschluss eines Kaufvertrages]

e) Das Erfolgshonorar ist verdient, wenn die Y. _____ mit einem in dem CRM-System der X. _____ aufgeführten potentiellen Mieter/Unternehmen (hierunter fallen auch Vertragsschlüsse mit Beteiligungsunternehmen, Niederlassungen etc. der in dem CRM-System aufgeführten Mieter/Unternehmen) einen Miet- oder Kaufvertrag, auch sofern es sich bei der Immobilie um eine andere als die bezeichneten Vertriebsobjekte der Y. _____ handelt, abschliesst. Gelingt im obigen Sinne der Y. _____ der Abschluss eines Miet- oder Kaufvertrages bei einem anderen als den bezeichneten Vertriebsobjekten, so reduziert sich das Erfolgshonorar nach Massgabe von § 8.1.d. i - iii um 50%. Eine Anrechnung der Aufwendungen "X. _____-Rasterfahndung" gem. § 8 Lit. d.iii. erfolgt nicht.

Das Erfolgshonorar ist auch verdient für Vertragsabschlüsse bei den Vertriebsobjekten, die binnen 12 Monaten nach Beendigung dieses Vertrages - gleich aus welchem Grunde - mit einem in dem CRM-System aufgeführten potentiellen Mieter/Unternehmen zustande kommen, auch unabhängig davon, ob die Y. _____ das CRM-System nach Vertragsbeendigung gem. § 10 Abs. 2 weiter nutzt oder nicht. Die Y. _____ verpflichtet sich - auch nach Beendigung des Vertrages - die X. _____ unverzüglich über einen Vertragsabschluss unter Bekanntgabe des Vertragspartners zu informieren. Bei anderen als den bezeichneten Vertriebsobjekten gilt diese Regelung unter Berücksichtigung von § 8.1.e Abs. 1 für max. 6 Monate über den Zeitpunkt der Vertragsbeendigung hinaus.

Das Erfolgshonorar ist zudem verdient, wenn ein Vertragsabschluss bei einem Vertriebsobjekt mit einem in dem CRM-System aufgeführten potentiellen Mieter/Unternehmen nach Ablauf von 12 Monaten nach Beendigung des Vertrages zustande kommt, sofern der potentielle Mieter/Unternehmer in dem CRM-System bereits zeitlich mit einem Flächengesuch aufgeführt ist und dieses nunmehr zum Tragen kommt. Der Anspruch der X. _____ erlischt nach Ablauf von 36 Monaten nach Beendigung des Vertrages, es sei denn, dass zu diesem Zeitpunkt konkrete Vertragsverhandlungen geführt werden. Dies gilt auch für andere als die bezeichneten Vertriebsobjekte.

2. [Reisekosten]

3. [Nebenkosten für zusätzliche Marketingmassnahmen]

4. [MwSt. und Fälligkeit der Rechnungen]

5. [Aufrechnung]

6. [Zurückbehaltungsrecht (Honorarkürzungen)]"

§ 3 des Vertrags, auf welchen in § 8 Ziff. 1 verwiesen wird, hat folgende Regelung zum Inhalt:

"Leistungen des Auftragnehmers

Der Umfang der von X. _____ im Rahmen dieses Vertrages zu erbringenden Leistungen ergibt sich aus den Anlagen 1-4 zu diesem Vertrag sowie den nachstehend aufgeführten Tätigkeiten. Diese sind im Einzelnen:

1. [Erarbeitung des Vertriebsdrehbuchs gemäss Anlage 1A]

2. [Umfang der Recherche gemäss Anlage 3]

3. Der Umfang der von der X. _____ nach diesem Vertrag im Rahmen des Vertriebsmanagements zu erbringenden Leistungen ergibt sich aus der Anlage 1C ("Vertriebsmanagement") zu diesem Vertrag. Dabei wird die X. _____ die in Frage kommenden Mieter qualifizieren, zum Zwecke der Vermietung ansprechen bzw. anschreiben und nach Möglichkeit Besichtigungstermine mit diesen vereinbaren.

4. [Vermarktungsbroschüre je Vertriebsobjekt gemäss Anlage 1B]

5. Hinsichtlich des zeitlichen Ablaufs der Tätigkeit der X. _____ wird auf den diesem Vertrag als Anlage 2 beigefügten Grob Ablaufplan verwiesen, wobei es sich hierbei nur um einen ungefähren, aufgrund von Erfahrungswerten aufgestellten zeitlichen Ablauf handelt. Im Hinblick auf die anzustellenden Analysen und bedingt durch die jeweilige Standortspezifikation können sich demnach durchaus zeitliche Verschiebungen ergeben. Nachhaltige Vertriebswirkungen sind jedoch erst nach einer Vertragslaufzeit von 12 Monaten zu erwarten."

In § 3.3 wird auf Anlage 1C verwiesen. Diese sieht unter dem Titel "Leistungsbeschreibung" folgendes vor:

"Vertriebsmanagement

Vertrieb, Betreuung, Responsmanagement

1. [...]
2. Aufbau, Pflege, Fortführung der Daten innerhalb der X._____-network-solution mit den potentiellen Mietern/Käufern sowie Darstellung der Akquisitionsaktivitäten innerhalb der X._____-network-solution
3. Wahrnehmung von notwendigen Terminen mit Interessenten (Besichtigungen, Informationsgespräche, Vorverhandlungen usw.)
4. Kontaktpflege und Betreuung von Interessenten
5. [...]
6. Einrichtung einer Interessenten-Hotline zu den üblichen Büroarbeitszeiten (Mo-Fr. 8-17 Uhr)
7. Zusammenstellung und Versand von Vertriebs-/Vermietungsunterlagen
8. Telefonisches Respons durch Nachtelefonieren der angeschriebenen Unternehmen und Herausfiltern des Anmietungs-/Ankaufsinteresses sowie Terminfestlegungen
9. [...]
10. [...]
11. [...]
12. Hinzuziehung von Maklern in Abstimmung mit der Y._____(soweit erforderlich)
13. Betreuung und Koordination der Makleraktivitäten in Abstimmung mit der Y._____(soweit erforderlich)
- 14.-21. [...]

Weiter finden sich im Vertrag der Parteien folgende Regelungen, die für die Auslegung der Erfolgshonorarregelung von Interesse sind:

"§ 1

Gegenstand des Vertrages

Die Y._____ beauftragt die X._____ bezogen auf die in der Präambel näher bezeichneten Vertriebsobjekte nach Massgabe dieses Vertrages und seiner Grundlagen mit der Erarbeitung eines Vertriebsleitfadens ("Vertriebsdrehbuch") und der Recherche nach potentiellen für die Vertriebsobjekte in Frage kommenden Mieter sowie dem Vertriebsmanagement, d.h. die X._____ wird im Hinblick auf die Steuerung und Förderung der Vermietungsaktivitäten der Y._____ beratend und ausführend tätig."

"§ 5

Abstimmungspflicht

1. [...]
2. Der Auftragnehmer führt die Kommunikation mit Interessenten unter Beachtung der durch den Auftraggeber gemachten mietvertraglichen (Preis, Laufzeiten, etc.) Vorgaben. Die Y._____ und X._____ stimmen die Angaben zu den bereits vorhandenen Kontakten der Y._____ vor Aufnahme der Vertriebsaktivitäten untereinander ab. Dazu wird eine von beiden Parteien zu unterzeichnende Liste erstellt. Mit der Unterzeichnung wird sie integrierender Bestandteil des Vertrages.

3. [...]

4. [...]"

"§ 6

Leistungen des Auftraggebers

Vom Auftraggeber werden folgende Leistungen übernommen oder in seinem Auftrag von X._____ resp. deren fachlich Beteiligten erbracht:

1. [...]

2. [...]

3. [...]

4. [...]

5. [...]

6. Das Führen der Vertragsverhandlungen mit den potentiellen Mietern/Käufern obliegt allein dem AG. Die X._____ wird die Y._____ hierbei durch ihre Teilnahme an einem Erstbesichtigungstermin unterstützen."

"§ 7

Einschaltung von Dritten

1. [...]

2. Die Y._____ hat vor Einschaltung von vermarktungsrelevanten Sonderfachleuten wie beispielsweise Makler, Werbeagenturen o.dgl. die X._____ vor deren Beauftragung zu informieren. Gelangt die X._____ zu der Erkenntnis, dass der Beizug eines Dritten im obigen Sinne mit ihrem Auftrag unvereinbar ist, so hat sie dies dem AG schriftlich mit Begründung mitzuteilen. Falls die Y._____ dennoch auf die Beauftragung des Dritten besteht, steht der X._____ ein fristloses Kündigungsrecht nach Massgabe von § 4 Ziff. 3 Satz 3 dieses Vertrages zu."

7.

Die Beschwerdeführerin widmet der normativen Vertragsauslegung die Seiten 9-29 Ziff. 1-2.7 ihrer Beschwerdebegründung. Mit der ausführlichen Darlegung des eigenen Standpunktes verkennt sie jedoch die Rolle des Bundesgerichts. Dieses ist, auch im Rahmen von Beschwerdeverfahren gegen Urteile des Handelsgerichts, keine Appellationsinstanz, die mit umfassender Sachverhalts- und Rechtskognition den Fall nochmals beurteilen würde. Das Bundesgericht nimmt als oberstes Gericht des Bundes im Wesentlichen lediglich eine Rechtsüberprüfung vor. Entsprechend hätte die Beschwerdeführerin - wie ausgeführt (Erwägung 2.1) - in Auseinandersetzung mit den als rechtsfehlerhaft ausgemachten Erwägungen der Vorinstanz darlegen müssen, dass und inwiefern die Vorinstanz mit ihren Erkenntnissen zum normativen Konsens Bundesrecht verletzte. Diesen Begründungsanforderungen wird die Beschwerdeführerin kaum gerecht. Sie zitiert zwar verschiedentlich aus den Erwägungen der Vorinstanz, aber nur, um ihnen ihre eigene Sicht der Dinge gegenüber zu stellen. Auf ihre Darlegungen kann daher grösstenteils nicht eingetreten werden. Soweit erkennbar ist, welche Rechtsverletzungen die Beschwerdeführerin rügen will, ist dazu Folgendes auszuführen:

7.1 Die Beschwerdeführerin scheint der Meinung zu sein, der Wortlaut von § 8 Ziff. 1 lit. d und e des Vertrags lasse keinen Spielraum für eine Auslegung, wie sie die Vorinstanz anstelle. Die Beschwerdegegnerin sei beim Wortlaut zu behaften, zumal dieser alle Konzernstufen (auch Juristen) durchlaufen habe. Wenn die fachlich qualifizierten Beteiligten bei der Beschwerdegegnerin für das Erfolgshonorar tatsächlich eine Zuführung im Sinne eines Mäklervetrags hätten vereinbaren wollen, so hätten sie den entsprechenden Fachbegriff verwendet.

Die Vorinstanz ging bei ihrer normativen Auslegung korrekterweise vom Wortlaut der betreffenden Vertragsbestimmungen aus. Sie hielt zunächst fest, gemäss dem Wortlaut von § 8 Ziff. 1 lit. d und e sei ein Erfolgshonorar bei Abschluss eines Mietvertrags durch die Beschwerdegegnerin mit einem im CRM-System der Beschwerdeführerin aufgeführten potentiellen Mieter/Unternehmen verdient. Würde man - so die Vorinstanz - nur auf den Wortlaut dieser einen Vertragsbestimmung abstellen, reichte vordergründig bereits ein Mietvertragsabschluss, ohne dass es auf einen kausalen Beitrag der Beschwerdeführerin ankomme. Die Vorinstanz hob im Weiteren hervor, dass der Wortlaut der Bestimmung auch den Begriff des Erfolgshonorars umfasse. Dazu erwog sie, bereits der Ausdruck "Erfolg" beinhalte ein Kausalitätselement, nämlich dass durch das eigene Handeln ein positives Resultat erzielt werde. Dann wäre es aber fraglich, ob bereits die Auflistung eines Mieters in der Datenbank durch die Beschwerdeführerin als Erfolg bezeichnet werden könne, denn allein die Auflistung in der Datenbank führe noch nicht zu einem Mietvertragsabschluss, der den Erfolg ausmache bzw. die Voraussetzung für das Erfolgshonorar darstelle. Sodann erschiene es - bei alleiniger

Betrachtung des Vertrags - nicht als sachgerecht, wenn die Beschwerdeführerin für einen von der Beschwerdegegnerin herbeigeführten Erfolg ein zusätzliches Honorar erhielte.

Diese bundesrechtlich nicht zu beanstandenden Erwägungen zeigen, dass der Wortlaut der fraglichen Bestimmungen keineswegs derart klar ist, dass kein Auslegungsspielraum offen bleibt. Die Vorinstanz zog daher zutreffend und in Übereinstimmung mit der bundesgerichtlichen Rechtsprechung (BGE 129 III 118 E. 2.5 S. 122) weitere Vertragsbestimmungen heran, zumal in § 8 Ziff. 1 auf § 3 und dort wiederum auf die Anlage 1C verwiesen wird.

Die Behauptung, dass der Wortlaut des Vertrags bei der Beschwerdegegnerin auch von Juristen geprüft worden sei, ist neu und daher unzulässig (Art. 99 Abs. 1 BGG). Die Beschwerdeführerin vermag daher aus dieser Behauptung nichts für ihren Standpunkt abzuleiten. Auch der Umstand, dass auf Seiten der Beschwerdegegnerin fachlich qualifizierte Personen beteiligt waren, hilft der Beschwerdeführerin nicht, da nicht ersichtlich ist, auf welchem im Vertrag verwendeten Fachbegriff die Beschwerdegegnerin zugunsten des klägerischen Standpunktes behaftet werden sollte (vgl. BGE 125 III 305 E. 2b S. 309).

Andererseits kann der Vorinstanz auch nicht eine reine Wortauslegung vorgeworfen werden, weil sie ihre Auslegung einzig am Wort "Erfolgshonorar" bzw. gar am Teilausdruck "Erfolg" festgemacht hätte, wie die Beschwerdeführerin moniert. Dieses Wort bildete bloss ein Element der Überlegungen der Vorinstanz. Sie berücksichtigte darüber hinaus die relevanten Vertragsbestimmungen in ihrer Gesamtheit und im Zusammenhang sowie die Umstände des Vertragsabschlusses. Von einer auf ein einzelnes Wort reduzierten Auslegung kann daher keine Rede sein.

7.2 Die Vorinstanz entnahm den weiteren herangezogenen Vertragsbestimmungen, dass die Beschwerdeführerin zu Tätigkeiten verpflichtet war, die dafür sprächen, dass das Erfolgshonorar erst

verdient sei, wenn die Beschwerdeführerin den Abschluss eines Mietvertrags durch einen kausalen Beitrag gefördert habe. So umfasse bereits das pauschal vergütete "Vertriebsmanagement" gemäss § 3.3 und Anlage 1C Tätigkeiten, bei denen es um das Hinwirken auf einen Mietvertragsabschluss gehe, wie u.a. das Ansprechen bzw. Anschreiben von potentiellen Mietern, die Vereinbarung von Besichtigungsterminen, die Entfaltung von Akquisitionstätigkeiten (Kundenwerbung) und das Führen von Vorverhandlungen. Wenn aber schon das "Vertriebsmanagement" durch die Beschwerdeführerin die kausale Herbeiführung eines Vertragsabschlusses bezweckt habe, wäre es - so die Vorinstanz - nicht folgerichtig, für das Erfolgshonorar gegenteilig kein kausales Handeln der Beschwerdeführerin zu verlangen.

Die Beschwerdeführerin tritt dem mit dem Argument entgegen, dass es sich bei den in § 3.3 und Anlage 1C aufgeführten Tätigkeitspflichten, an denen die Vorinstanz die Vertragsqualifikation als Mäklervertrag festmache, nicht um mäklerspezifische Tätigkeiten handle. Richtigerweise gebe es gar keine mäklertypischen Tätigkeitspflichten. Vielmehr bestehe beim Mäklervertrag gerade keine Pflicht zum Tätigwerden des Mäklers. Dass im Vertrag der Parteien Tätigkeitspflichten aufgeführt seien, weise daher darauf hin, dass kein Mäklervertrag vorliege.

Es trifft zu, dass der Makler - andere Vereinbarung oder Exklusivität vorbehalten - grundsätzlich keine Pflicht hat, tätig zu werden (AMMANN, a.a.O.; betreffend den Exklusivmakler: BGE 103 II 129 E. 3). Der Makler verletzt den Vertrag also nicht, indem er gar nicht tätig wird. Wenn er allerdings tätig wird, treffen ihn ähnliche Sorgfalts- und Treuepflichten wie den Beauftragten. Vor allem aber - und im vorliegenden Zusammenhang entscheidend - wird durch die grundsätzlich fehlende Pflicht zum Tätigwerden nichts darüber ausgesagt, ob der Makler sein Honorar unabhängig von einem für den Vertragsabschluss kausalen Tätigwerden verdient oder nicht. Für den Honoraranspruch des Mäklers ist die Erfolgsbedingtheit essentiell. Der Maklerlohn ist verdient, sobald der Vertrag infolge des Nachweises oder der Vermittlung des Mäklers zustande gekommen ist (Art. 413 Abs. 1 OR). Zu den objektiv wesentlichen Elementen des Mäklervertrages gehören die Entgeltlichkeit und die Erfolgsbedingtheit aufgrund der Tätigkeit des Mäklers - sei es zum Nachweis oder zur Vermittlung eines Vertrages (BGE 131 III 268 E. 5.1.2 S. 275; 124 III 481 E. 3a S. 482).

Entgegen der Beschwerdeführerin schliesst der Mäklervertrag die Vereinbarung von Leistungspflichten des Mäklers nicht aus. Der Honoraranspruch des Mäklers bedingt gerade, dass der Vertragsabschluss auf die Wahrnehmung der vereinbarten Mäklertätigkeit zurückzuführen ist. Der Maklerlohn ist nur geschuldet, wenn das Zustandekommen des Vertrages zwischen dem Auftraggeber und dem Dritten darauf zurückzuführen ist, dass der Makler eine Tätigkeit von der Art, wie sie vereinbart wurde, entfaltet hat. Auf das Erfordernis der Kausalität kann zwar durch Vereinbarung verzichtet werden (AMMANN, a.a.O., N. 9 zu Art. 413 OR). Ohne eine solche Vereinbarung muss aber zwischen der Mäklertätigkeit und dem Vertragsabschluss ein Kausalzusammenhang bestehen, wobei ein psychologischer Zusammenhang zwischen den Bemühungen des Mäklers und dem Entschluss des Dritten ausreicht (BGE 84 II 542 E. 5 S. 549; Urteil 4A_337/2011 vom 15. November 2011 E. 2.1 m.w.H.; AMMANN, a.a.O., N. 2 und 8 zu Art. 413 OR).

Diese Ausführungen zeigen, dass die Vorinstanz die im Vertrag der Parteien erwähnten Leistungspflichten der Beschwerdeführerin zu Recht dahingehend berücksichtigt hat, dass die Parteien den Anspruch auf das Erfolgshonorar im Sinne eines Maklerlohnes von einem kausalen Handeln der Beschwerdeführerin abhängig machten und keine blosse Provisionsgarantie stipuliert war. Entgegen der Meinung der Beschwerdeführerin indiziert der Umstand, dass im Vertrag Leistungspflichten der Beschwerdeführerin vereinbart wurden, gerade nicht, dass die Parteien auf das Erfordernis des Kausalzusammenhangs verzichtet hätten.

7.3 Die Beschwerdeführerin rügt sodann, die Vorinstanz stelle willkürliche Verweisungen an, die vom Vertrag nicht gedeckt seien.

Der Vorwurf ist unberechtigt. Die Vorinstanz konstruierte nicht einen Verweis von § 8 Ziff. 1 lit. d und e auf § 3 Ziff. 3 des Vertrages. Vielmehr hielt sie zutreffend fest, § 8 Ziff. 1 verweise auf § 3 des Vertrages. § 3.3 konsultierte sie gestützt auf den diesbezüglichen Verweis in § 8 Ziff. 1a, und auf die Anlage 1C nahm sie gestützt auf den in § 3.3 enthaltenen Verweis Bezug, um den dort verwendeten Ausdruck "Vertriebsmanagement" zu erfassen. Eine willkürliche oder unzulässige Konstruktion von Verweisen ist nicht auszumachen.

7.4 Was die Beschwerdeführerin mit ihren Ausführungen unter dem Titel "Exklusivität" rügen will, ist nicht ersichtlich. Sie bezieht sich auf § 9 Ziff. 4 des Vertrags und damit auf eine Bestimmung, die im für das Bundesgericht verbindlich festgestellten Sachverhalt der Vorinstanz keine Erwähnung findet.

Auch die Argumentation unter dem Titel "Nachlauffrist" entwickelt sie unter Einbezug der Bestimmung von § 9 Ziff. 4 des Vertrags, welche die Vorinstanz ausgeblendet habe. Sie kann auch damit nicht gehört werden. Denn das Bundesgericht kann den Sachverhalt betreffend § 9 Ziff. 4 des Vertrags nicht ergänzen, da die Beschwerdeführerin diesbezüglich keine Sachverhaltsrüge im von der Rechtsprechung geforderten Sinn substantiiert (vgl. Erwägung 2.2).

7.5 Soweit auf die Vorbringen der Beschwerdeführerin im Zusammenhang mit der normativen Auslegung eingetreten werden kann, vermag sie mit denselben keine Bundesrechtsverletzung aufzuzeigen. Der Vorinstanz kann mithin keine Missachtung des Vertrauensprinzips vorgeworfen werden, wenn sie die Vereinbarung der Parteien dahingehend auslegte, der Erfolgshonoraranspruch der Beschwerdeführerin setze voraus, dass die Beschwerdeführerin den Abschluss der Mietverträge im Sinne eines psychologischen Kausalzusammenhangs gefördert habe. Nachdem Letzteres betreffend die geltend gemachten Erfolgshonorare unbestrittenermassen nicht zutraf, war die Klageabweisung folgerichtig.

8.

Die Beschwerde ist abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann. Dem Verfahrensausgang 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. 12'000.-- werden der Beschwerdeführerin auferlegt.

3.

Die Beschwerdeführerin hat die Beschwerdegegnerin für das bundesgerichtliche Verfahren mit Fr. 14'000.-- zu entschädigen.

4.

Dieses Urteil wird den Parteien und dem Handelsgericht des Kantons Zürich schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 6. März 2012

Im Namen der I. zivilrechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts

Die Präsidentin: Klett

Der Gerichtsschreiber: Kölz