

Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
4A_338/2015

Urteil vom 16. Dezember 2015

I. zivilrechtliche Abteilung

Besetzung
Bundesrichterin Kiss, Präsidentin,
Bundesrichterinnen Klett, Niquille,
Gerichtsschreiberin Marti-Schreier.

Verfahrensbeteiligte
A._____ SA,
vertreten durch Rechtsanwalt Dr. André Clerc,
Beschwerdeführerin,

gegen

B._____ Sàrl,
vertreten durch Advokat Jakob Trümpy,
Beschwerdegegnerin.

Gegenstand
Mäklervertrag,

Beschwerde gegen das Urteil des Obergerichts des Kantons Zug, I. Zivilabteilung, vom 21. Mai 2015.

Sachverhalt:

A.

A.a. Die B._____ Sàrl (Klägerin, Beschwerdegegnerin) mit Sitz in Vevey bezweckt u.a. die Entwicklung, Planung, Organisation und Verwaltung von Bauprojekten im Immobilienbereich sowie die Tätigkeit als Mäkler. Geschäftsführer der B._____ Sàrl sind C._____ und D._____. Die A._____ SA (Beklagte, Beschwerdeführerin) ist eine Aktiengesellschaft mit Sitz in Cham. Sie führt als Architekturbüro und Totalunternehmerin Projekte im Immobilienbereich aus. Direktor der A._____ SA ist E._____.

A.b. Ab Ende 2005 entwickelte die A._____ SA ein Bauprojekt mit vier Gebäuden, das sie als Totalunternehmerin auf dem damaligen Grundstück Nr. xxx in Aigle VD zu erstellen beabsichtigte. Als Vertragsverhandlungen mit einem institutionellen Anleger scheiterten, übergab sie das Projekt am 7. Juni 2006 der B._____ Sàrl "in der Absicht, das Vorhaben in Form eines Totalunternehmervertrags zu entwickeln".

A.c. In der Folge legte die B._____ Sàrl den Finanzplan für die vier Gebäude der F._____ SA vor, die an einer Mitwirkung als Bauherrin interessiert war, falls das Projekt in zwei Bauetappen aufgegliedert (zuerst Gebäude A und B, dann Gebäude C und D) und eine entsprechende Teilung des Grundstücks Nr. xxx in zwei Grundstücke vorgenommen würde. Daraufhin wurde vom Grundstück Nr. xxx das Grundstück Nr. yyy abparzelliert und es wurden zwei Finanzpläne für die zwei Bauetappen erstellt. Gemäss den Finanzplänen sollten der B._____ Sàrl unter dem Titel "développement B._____" insgesamt Fr. 388'000.-- (Fr. 238'000.-- für Gebäude A und B sowie Fr. 150'000.-- für Gebäude C und D) zukommen.

A.d. Die A._____ SA errichtete als Totalunternehmerin für die F._____ SA in einer ersten Projektetappe die Gebäude A und B sowie in einer zweiten Projektetappe die Gebäude C und D. Während der ersten Bauphase liess sich die F._____ SA als Bauherrin von D._____.

(Geschäftsführer der B. _____ Sàrl) vertreten.

A.e. Am 6. Juli 2007 stellte die B. _____ Sàrl der A. _____ SA für ihre bezüglich der Gebäude A und B erbrachten Leistungen eine Rechnung in der Höhe von Fr. 238'000.--, die von der A. _____ SA beglichen wurde.

A.f. Am 31. März 2010 stellte die B. _____ Sàrl der A. _____ SA für ihre bezüglich der Gebäude C und D erbrachten Leistungen eine Rechnung in der Höhe von Fr. 150'000.--. Da die A. _____ SA es ablehnte, die Rechnung zu bezahlen, leitete die B. _____ Sàrl die Betreuung ein. Die A. _____ SA erhob am 17. August 2010 Rechtsvorschlag gegen den Zahlungsbefehl über Fr. 150'000.--.

B.

B.a. Am 28. März 2012 reichte die B. _____ Sàrl beim Kantonsgericht Zug Klage ein. Sie beantragte, die A. _____ SA sei zur Zahlung von Fr. 150'000.-- nebst Zins zu verpflichten, der Rechtsvorschlag in der Betreuung Nr. zzz des Betreibungsamtes Cham sei in diesem Umfang nebst Akzessorien aufzuheben und die definitive Rechtsöffnung sei über diesen Betrag zu bewilligen.

Die A. _____ SA erhob mit der Klageantwort Widerklage mit dem Begehren, die B. _____ Sàrl sei zur Rückerstattung des Betrags von Fr. 238'000.-- nebst Akzessorien und zur Zahlung eines ex aequo et bono festzusetzenden Betrags von nicht weniger als Fr. 10'000.-- nebst Akzessorien zu verpflichten.

Mit Entscheid vom 9. Juli 2014 verpflichtete das Kantonsgericht Zug die A. _____ SA zur Zahlung von Fr. 150'000.-- nebst Zins. Das Kantonsgericht hielt zudem fest, dass die B. _____ Sàrl die Betreuung Nr. zzz des Betreibungsamtes Cham in diesem Umfang fortsetzen könne. Die Widerklage wies das Kantonsgericht ab, soweit es darauf eintrat.

B.b. Gegen diesen Entscheid erhob die A. _____ SA Berufung an das Obergericht des Kantons Zug und beantragte, der Entscheid des Kantonsgerichts Zug vom 9. Juli 2014 sei aufzuheben und die Klage sei abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei.

Mit Urteil vom 21. Mai 2015 wies das Obergericht des Kantons Zug die Berufung ab und bestätigte das erstinstanzliche Urteil.

C.

Mit Beschwerde in Zivilsachen und subsidiärer Verfassungsbeschwerde vom 26. Juni 2015 beantragt die A. _____ SA dem Bundesgericht, es sei das Urteil des Obergerichts des Kantons Zug vom 21. Mai 2015 aufzuheben und es sei die Klage abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist; eventualiter sei die Sache an die Vorinstanz zurückzuweisen. Die Beschwerdeführerin beantragt zudem die Erteilung der aufschiebenden Wirkung.

Die Beschwerdegegnerin beantragt die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten ist. Die Vorinstanz beantragt die Abweisung der Beschwerde.

D.

Mit Präsidialverfügung vom 26. August 2015 wurde das Gesuch der Beschwerdeführerin um Erteilung der aufschiebenden Wirkung abgewiesen.

Erwägungen:

1.

Die Vorinstanz hat die Klägerin in ihrem Urteil als "B. _____ GmbH" bezeichnet. Im Handelsregister ist diese jedoch als "B. _____ Sàrl" eingetragen. Da "GmbH" einzig die deutsche Übersetzung von "Sàrl" ist, kann die Gefahr einer Verwechslung ausgeschlossen und das Rubrum von Amtes wegen berichtigt werden (vgl. BGE 136 III 545 E. 3.4.1 S. 551 mit Hinweisen).

2.

Das Bundesgericht prüft von Amtes wegen und mit freier Kognition, ob ein Rechtsmittel zulässig ist (Art. 29 Abs. 1 BGG; BGE 139 III 133 E. 1 S. 133 mit Hinweisen).

Die Beschwerde richtet sich gegen einen verfahrensabschliessenden Endentscheid (Art. 90 BGG) einer oberen kantonalen Instanz, die auf ein Rechtsmittel hin kantonal letztinstanzlich in einer Zivilsache entschieden hat (Art. 75 i.V.m. Art. 72 BGG), die Rechtsbegehren der Beschwerdeführerin sind im kantonalen Verfahren nicht geschützt worden (Art. 76 Abs. 1 BGG), der massgebende Streitwert beträgt mehr als Fr. 30'000.-- (Art. 51 i.V.m. Art. 74 Abs. 1 lit. b BGG) und die

Beschwerdefrist ist eingehalten (Art. 100 Abs. 1 BGG). Auf die Beschwerde in Zivilsachen ist somit - unter Vorbehalt einer hinreichenden Begründung (Art. 42 Abs. 2 und Art. 106 Abs. 2 BGG) - einzutreten.

Da sich die Beschwerde in Zivilsachen als zulässig erweist, ist auf die subsidiäre Verfassungsbeschwerde nicht einzutreten (Art. 113 BGG).

3.

3.1. 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. Unerlässlich ist im Hinblick auf Art. 42 Abs. 2 sowie Art. 106 Abs. 2 BGG, dass die Beschwerde auf die Begründung des angefochtenen Entscheids eingeht und im Einzelnen aufzeigt, worin eine Verletzung von Bundesrecht liegt. 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).

3.2. Diese Voraussetzungen erfüllt die Beschwerdeführerin nicht, wenn sie der Vorinstanz eine Verletzung von Art. 413 OR vorwirft und geltend macht, der angefochtene Entscheid äussere sich nicht zur Frage der Kausalität zwischen Vertragsabschluss vom 21. Dezember 2009 und behaupteter Mäklertätigkeit. Die Vorinstanz hat ausführlich die - von ihr als überzeugend bezeichneten - Erwägungen des erstinstanzlichen Gerichts zu dieser Frage wiedergegeben. Mit den entsprechenden Ausführungen setzt sich die Beschwerdeführerin in keiner Weise auseinander. Auf ihre Rüge ist daher nicht einzutreten.

Dasselbe gilt für die Rüge der Beschwerdeführerin, die Vorinstanz habe die Aussagen des Zeugen H. _____ (Angestellter der F. _____ SA) nicht berücksichtigt bei der Frage, ob die Projekte A/B und C/D gleichzusetzen seien. Die Beschwerdeführerin will aus der Zeugenaussage ableiten, der für die Liegenschaften C/D abgeschlossene Totalunternehmervertrag sei nicht dank der Beschwerdegegnerin zustande gekommen. Die Vorinstanz hat sich mit diesem Vorbringen der Beschwerdeführerin auseinandergesetzt und ist zum Schluss gekommen, die Ausführungen vermögen mangels näherer Substanziierung nicht zu überzeugen. Sie verwies zudem auch in diesem Punkt auf die Ausführungen des erstinstanzlichen Gerichts zum Kausalzusammenhang. Die Beschwerdeführerin setzt sich damit nicht auseinander und begnügt sich damit, nochmals ihre Sicht der Dinge darzulegen. Dies genügt den Begründungsanforderungen nicht, weshalb auch auf diese Rüge nicht einzutreten ist.

4.

Die Beschwerdeführerin rügt, die Vorinstanz habe mehrfach ihren Anspruch auf rechtliches Gehör verletzt. Ein Entscheid müsse begründet werden und es genüge nicht, schlicht auf die Erwägungen des erstinstanzlichen Gerichts zu verweisen. Die Vorinstanz hätte zumindest ausführen müssen, aus welchem Grund sie sich auf die Argumentation des erstinstanzlichen Gerichts stütze.

4.1. Der Anspruch auf rechtliches Gehör (Art. 53 Abs. 1 ZPO und Art. 29 Abs. 2 BV) verlangt, dass das Gericht die Vorbringen des vom Entscheid in seiner Rechtsstellung Betroffenen auch tatsächlich hört, prüft und in der Entscheidungsfindung berücksichtigt (BGE 134 I 83 E. 4.1 S. 88 mit Hinweisen). Damit sich die Parteien ein Bild über die Erwägungen des Gerichts machen können, ist sein Entscheid zu begründen. Die Begründung muss kurz die Überlegungen nennen, von denen sich das Gericht hat leiten lassen und auf die sich sein Entscheid stützt. Nicht erforderlich ist hingegen, dass sich der Entscheid mit allen Parteistandpunkten einlässlich auseinandersetzt und jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich widerlegt; es genügt, wenn der Entscheid gegebenenfalls sachgerecht angefochten werden kann (BGE 140 II 262 E. 6.2 S. 274; 137 II 266 E. 3.2 S. 270; 136 I 184 E. 2.2.1 S. 188; je mit Hinweisen).

4.2. Diesen Anforderungen genügt das vorinstanzliche Urteil. Die Vorinstanz hat nicht pauschal auf das erstinstanzliche Urteil verwiesen, sondern hat sich mit den Rügen der Beschwerdeführerin jeweils auseinandergesetzt und ergänzend auf das erstinstanzliche Urteil verwiesen. Dabei hat die Vorinstanz die Ausführungen des erstinstanzlichen Gerichts wiedergegeben und hat diese dort, wo es auf sie verwiesen hat, als zutreffend bezeichnet. Damit hat die Vorinstanz zu erkennen gegeben, dass sie die Erwägungen des erstinstanzlichen Gerichts auch ihrem eigenen Urteil zugrunde legt. Dies ermöglicht es der Beschwerdeführerin ohne Weiteres, das vorinstanzliche Urteil sachgerecht anzufechten. Die Rüge der Verletzung des rechtlichen Gehörs ist unbegründet.

5.

Die Beschwerdeführerin rügt, die Vorinstanz habe Art. 18 OR i.V.m. Art. 1 OR verletzt und den Sachverhalt in mehrfacher Hinsicht offensichtlich unrichtig festgestellt. Entgegen der Ansicht der Vorinstanz sei der zwischen den Parteien geschlossene Vertrag nicht als Maklervertrag zu qualifizieren. Die Entschädigung unter dem Titel "développement B._____" sei für Projektentwicklungsarbeit und nicht für die Vermittlung eines Vertragsabschlusses mit einem Investor vorgesehen gewesen.

5.1. Die Vorinstanz ging von folgendem Sachverhalt aus, den das erstinstanzliche Gericht festgestellt hatte:

Zwischen den Parteien ist umstritten, für welche Leistung die Beschwerdegegnerin die Beträge von Fr. 238'000.-- und Fr. 150'000.--, die in den Finanzplänen unter dem Titel "développement B._____" enthalten waren, erhalten sollte. Für den Gesamtzusammenhang sei relevant, dass die Parteien bereits vor, während und auch nach dem strittigen Projekt zusammengearbeitet hätten und die Beschwerdeführerin der Beschwerdegegnerin bereits früher Kommissionen für Makleraufträge vergütet habe. Im ersten gemeinsamen Bauprojekt habe die Beschwerdeführerin der Beschwerdegegnerin mit Schreiben vom 17. März 2005 eine Maklerkommission von Fr. 220'000.-- bestätigt, welche C._____ (Geschäftsführerin der Beschwerdegegnerin) in dem der Beschwerdeführerin zugestellten, vorläufigen Finanzplan unter dem Titel "honoraires de développement" aufgeführt habe. Bei diesem Projekt habe die Beschwerdegegnerin keinen Investor vermitteln können und habe daher kein Honorar erhalten. In einem nächsten Projekt in der Gemeinde Châtel-St-Denis habe C._____ am 6. Oktober 2005 wiederum einen Finanzplan erstellt und dabei ihr Honorar als "honoraires et développement" in der Höhe von Fr. 145'000.-- aufgelistet. Diesem Finanzplan sei eine Übersicht gleichen Datums

beigefügt gewesen, welche den Betrag von Fr. 145'000.-- als "commission" aufweise. Die Beschwerdeführerin habe beide Dokumente unterzeichnet. Dies beweise, dass die Parteien die Begriffe "honoraires et développement" und "commission" einvernehmlich als Synonyme verwendet hätten. Der unter Mithilfe von C._____ zustande gekommene Kontakt zwischen der F._____ SA und der Beschwerdeführerin habe zu einem Totalunternehmervertrag zwischen den Letztgenannten geführt und die Beschwerdegegnerin habe den vereinbarten Betrag von Fr. 145'000.-- erhalten. Auch beim vorliegend strittigen Projekt sei es C._____ gewesen, welche die Beschwerdeführerin über das Interesse des Vertreters der F._____ SA informiert habe. Die F._____ SA und die Beschwerdeführerin hätten erneut einen Totalunternehmervertrag abgeschlossen, bei dem der Vertrag für das Projekt in Châtel-St-Denis als Vorlage gedient habe.

Die Zusammenarbeit der Parteien habe sich somit stets nach demselben Prinzip gestaltet: Die Beschwerdeführerin habe jeweils ein Bauprojekt entwickelt und der Beschwerdegegnerin mitgeteilt, zu welchen Konditionen sie dieses Projekt als Totalunternehmerin zu realisieren gedenke. Daraufhin habe C._____ den von der Beschwerdeführerin angestrebten Totalunternehmervertrag in eine Verkaufsakte integriert und einen Investor gesucht, der bereit gewesen sei, mit der Beschwerdeführerin einen entsprechenden Vertrag abzuschliessen. In diesem Sinne würden die Aussage von C._____ und E._____ (Direktor der Beschwerdeführerin) übereinstimmen, wonach C._____ für E._____ "seinen Vertrag verkaufen" sollte. E._____ habe ausdrücklich bestätigt, dass die Beschwerdegegnerin die Bauobjekte A und B verkauft habe. Die Parteien hätten sich somit darauf geeinigt, dass die Beschwerdegegnerin für die Beschwerdeführerin einen Totalunternehmervertrag vermitteln sollte und sich dieser Auftrag auf alle vier Bauprojekte A, B, C und D erstrecken würde. Die nachträgliche Unterteilung des Projekts in zwei Etappen (A/B und C/D) sei erst nach Abschluss des strittigen Vertrags zwischen den Parteien und auf Wunsch der F._____ SA erfolgt. Aus der

Chronologie der Ereignisse könne zudem ausgeschlossen werden, dass die Zahlung der Beschwerdeführerin an die Beschwerdegegnerin von Fr. 238'000.-- für Projektentwicklungsarbeit gedacht gewesen sei, die D._____ für die Liegenschaften A und B geleistet habe. D._____ sei im März 2007 sowie am 2. April 2007 von der F._____ SA damit beauftragt worden, als Bauherrenvertreter deren Interessen zu vertreten, und er habe dieser dafür Rechnung gestellt. Die Beschwerdeführerin habe die Rechnung der Beschwerdegegnerin von Fr. 238'000.-- bereits am 31. Juli 2007 bezahlt, obwohl die Bauarbeiten für die Liegenschaften A und B gemäss Totalunternehmervertrag erst am 30. Januar 2009 hätten beendet werden sollen und sich die Bauherrenvertretung von D._____ erst im Anfangsstadium befunden habe. Die Beschwerdeführerin habe somit offenbar den Vertrag als von der Beschwerdegegnerin erfüllt betrachtet, was einen Rückschluss auf den wirklichen Willen der Beschwerdeführerin bei Vertragsschluss erlaube. Die von der Beschwerdegegnerin zu erbringende Leistung "développement B._____" gegen eine Vergütung von Fr. 238'000.-- habe somit keine über die erfolgreiche

Vermittlung des Totalunternehmervertrags hinausgehende Projektentwicklungsarbeit beinhaltet. Da der zu vermittelnde Totalunternehmervertrag alle vier Liegenschaften A, B, C und D umfasst habe, würden die vorstehenden Ausführungen auch für die Liegenschaft C/D gelten. Nach übereinstimmendem Willen der Parteien sollte somit die Beschwerdegegnerin von der Beschwerdeführerin für eine erfolgreiche Vermittlung des Totalunternehmervertrags bezüglich der Liegenschaften A und B Fr. 238'000.-- und bezüglich der Liegenschaften C und D Fr. 150'000.-- erhalten.

5.2. Der Inhalt eines Vertrags bestimmt sich in erster Linie durch subjektive Auslegung, das heisst nach dem übereinstimmenden wirklichen Parteiwillen (Art. 18 Abs. 1 OR). Erst wenn eine tatsächliche Willensübereinstimmung unbewiesen bleibt, sind zur Ermittlung des mutmasslichen Parteiwillens die Erklärungen der Parteien im Rahmen der objektivierten Vertragsauslegung aufgrund des Vertrauensprinzips so auszulegen, wie sie nach ihrem Wortlaut und Zusammenhang sowie den gesamten Umständen verstanden werden durften und mussten (BGE 138 III 659 E. 4.2.1 S. 666; 137 III 145 E. 3.2.1 S. 148). 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 132 III 626 E. 3.1 S. 632 mit Hinweisen). Das Bundesgericht greift in die Beweiswürdigung des Sachgerichts nur ein, 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 138 IV 13 E. 5.1 S. 22; 134 II 124 E. 4.1 S. 133; 132 III 209 E. 2.1 S. 211). Dass die von Sachgerichten gezogenen Schlüsse nicht mit der eigenen Darstellung der Beschwerdeführerin übereinstimmen, belegt keine Willkür (BGE 140 III 264 E. 2.3 S. 266 mit Verweisen).

5.3.

5.3.1. Diese Grundsätze verkennt die Beschwerdeführerin, soweit sie in ihrer Beschwerde den durch die Vorinstanz festgestellten Sachverhalt erweitert, ohne diesbezügliche Sachverhaltsrügen geltend zu machen. Die entsprechenden Ausführungen sind im bundesgerichtlichen Verfahren nicht zu beachten.

5.3.2. Die Beschwerdeführerin wirft der Vorinstanz eine Verletzung von Art. 18 OR i.V.m. Art. 1 OR vor, weil diese den Vertrag falsch ausgelegt und insbesondere die Unklarheitenregel nicht angewendet habe. Die Unklarheitenregel kommt zur Anwendung, sofern die übrigen Auslegungsmittel versagen (vgl. BGE 133 III 61 E. 2.2.2.3 S. 69). Für eine objektivierte Vertragsauslegung aufgrund des Vertrauensprinzips besteht indessen nur Raum, wenn eine tatsächliche Willensübereinstimmung unbewiesen bleibt. Dies ist hier nicht der Fall. Die Ausführungen der Vorinstanz sind zwar insofern etwas missverständlich, als sie selbst den Wortlaut des Vertrags auslegt. Gleichzeitig hat sie aber ausgeführt, bereits das erstinstanzliche Gericht sei zum Schluss gekommen, nach übereinstimmendem Willen der Parteien habe die Beschwerdegegnerin von der Beschwerdeführerin für eine erfolgreiche Vermittlung des Totalunternehmervertrags bezüglich der Liegenschaften A und B Fr. 238'000.-- sowie bezüglich der Liegenschaften C und D Fr. 150'000.-- erhalten sollen. Sodann stellte die Vorinstanz fest, die Einwände der Beschwerdeführerin vermögen das vorinstanzliche Beweisergebnis nicht umzustossen. Die Vorinstanz ging mithin von einem übereinstimmenden wirklichen

Parteiwillen aus, weshalb sich eine objektivierte Auslegung des Vertrags erübrigt. Die Rüge der Beschwerdeführerin ist unbegründet.

5.3.3. Die Beschwerdeführerin rügt weiter, die Vorinstanz habe Art. 168 Abs. 1 lit. a i.V.m. Art. 172 lit. c ZPO verletzt, indem sie die Aussage des Zeugen H._____ als nicht oder wenig ergiebig erachtet habe.

Die Vorinstanz hat ausgeführt, der Zeuge H._____ habe aus eigener Wahrnehmung keine Kenntnis davon, was zwischen den Prozessparteien vereinbart worden sei. Insofern könne er über den Vertragsinhalt auch kein Zeugnis ablegen. Das Zeugnis vom Hörensagen könne bestenfalls als Indiz in die Beweiswürdigung einbezogen werden. Wenn dem Zeugen aber von einer dritten Person über etwas berichtet worden sei, könne er über seine Wahrnehmung des Berichts Zeugnis ablegen, solange die Tatsache der Erfassung einer Mitteilung Beweisgegenstand sei. Da der Zeuge H._____ einzig Zeugnis darüber habe ablegen können, was C._____ ihm gegenüber gesagt

hatte, seien seine Aussagen zum Bestand oder Nichtbestand einer Vermittlungskommission wenig ergiebig. Aus seinen Aussagen könne jedenfalls nicht geschlossen werden, dass die Prozessparteien keine Vermittlungsgebühr vereinbart hätten.

Was die Beschwerdeführerin gegen diese Ausführungen vorbringt, überzeugt nicht. Die Vorinstanz hat durchaus anerkannt, dass die Aussagen des Zeugen H._____ grundsätzlich als Beweismittel dienen können. Wie die Vorinstanz die Zeugenaussagen würdigt, kann das Bundesgericht nur auf Willkür hin überprüfen. Inwiefern die vorinstanzliche Beweiswürdigung in diesem Punkt willkürlich wäre, zeigt die Beschwerdeführerin nicht auf. Ihre Rüge erweist sich damit als unbegründet, soweit darauf einzutreten ist.

5.3.4. Die Beschwerdeführerin wirft der Vorinstanz schliesslich in den folgenden zwei Punkten eine willkürliche Beweiswürdigung vor.

5.3.4.1. Die Beschwerdeführerin bringt erstens vor, aus anderen Verträgen zwischen den Parteien liessen sich entgegen der Ansicht der Vorinstanz keine Schlüsse für den vorliegend strittigen Vertrag ziehen, wenn gerade kein Investor habe vermittelt werden können und daher kein Honorar geflossen sei. Denn damit habe auch die Vertragsauslegung nie erörtert werden müssen. Auch die Beschwerdeführerin anerkennt indessen, dass die Beschwerdegegnerin beim Projekt in der Gemeinde Châtel-St-Denis einen Investor vermitteln konnte und sie den vereinbarten Betrag erhalten hat. In diesem Fall sind "honoraires et développement" und "commission" zudem einvernehmlich als Synonyme verwendet worden. Es ist nicht willkürlich, das Verhalten der Parteien vor und nach Abschluss des strittigen Vertrags einzubeziehen, wenn alle Verträge nach demselben Muster geschlossen wurden.

5.3.4.2. Zweitens rügt die Beschwerdeführerin, aus dem Zeitpunkt der Zahlung von Fr. 238'000.-- lasse sich entgegen der Ansicht der Vorinstanz nicht auf die Vereinbarung eines Maklerlohns schliessen. Für die Bauherrenvertretung durch D._____ sei ein Pauschalhonorar vergütet worden, weshalb nichts gegen eine Bezahlung noch vor Abschluss der Arbeiten gesprochen habe. Wenn die im Finanzierungsplan enthaltenen Fr. 238'000.-- als Maklerlohn zu verstehen wären, so wäre der Finanzierungsplan unvollständig geblieben; ein Bauprojekt wie das vorliegend strittige bedürfe einer Bauherrenvertretung. Die Bauherrenvertretung habe denn auch dem damaligen statutarischen Zweck der Beschwerdegegnerin entsprochen. Die Vorinstanz habe zudem die Aussage des Zeugen H._____ (Angestellter der F._____ SA) nicht berücksichtigt, wonach die Aufgabe der Beschwerdegegnerin immer die Vertretung des Bauherrn gewesen sei.

Nach den vorinstanzlichen Feststellungen stand bei der Erstellung der Finanzierungspläne noch nicht fest, dass die F._____ SA den Totalunternehmervertrag eingehen und D._____ als Bauherrenvertreter auftreten würde. Der Auftrag zur Vertretung der Bauherrin F._____ SA ging von dieser selbst aus und D._____ stellte denn auch der F._____ SA Rechnung für die Bauherrenvertretung. Die Beschwerdeführerin legt nicht dar, weshalb die Beschwerdegegnerin für diese Bauherrenvertretung auch noch von ihr selbst hätte entschädigt werden sollen. Auch aus der Aussage des Zeugen H._____ ergibt sich einzig, dass D._____ jeweils die Bauherrin F._____ SA vertreten hat (was ohnehin unbestritten ist), nicht aber, dass die Beschwerdegegnerin aus diesem Grund von der Beschwerdeführerin entschädigt werden sollte. Vor diesem Hintergrund ist es nicht willkürlich, wenn die Vorinstanz zum Schluss kam, die Beschwerdeführerin habe den Betrag von Fr. 238'000.-- nicht für die Dienste von D._____ als Bauherrenvertreter geschuldet, sondern als Maklerlohn.

6.

Nach dem Gesagten ist auf die subsidiäre Verfassungsbeschwerde nicht einzutreten und die Beschwerde in Zivilsachen ist abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Bei diesem Verfahrensausgang wird die Beschwerdeführerin kosten- und entschädigungspflichtig (Art. 66 Abs. 1, Art. 68 Abs. 2 BGG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Auf die subsidiäre Verfassungsbeschwerde wird nicht eingetreten.

2.

Die Beschwerde in Zivilsachen wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.

3.

Die Gerichtskosten von Fr. 5'500.-- werden der Beschwerdeführerin auferlegt.

4.

Die Beschwerdeführerin hat die Beschwerdegegnerin für das bundesgerichtliche Verfahren mit Fr. 6'500.-- zu entschädigen.

5.

Dieses Urteil wird den Parteien und dem Obergericht des Kantons Zug, I. Zivilabteilung, schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 16. Dezember 2015

Im Namen der I. zivilrechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts

Die Präsidentin: Kiss

Die Gerichtsschreiberin: Marti-Schreier