

# Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer



---

Geschäfts-Nr.: PP250020-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. R. Bantli Keller, Vorsitzende, Ersatzober-  
richterin Dr. C. Schoder und Ersatzoberrichterin MLaw N. Menghini-  
Griessen sowie Gerichtsschreiberin MLaw S. Ursprung

## Urteil vom 30. Januar 2026

in Sachen

**A.** \_\_\_\_\_,

Beklagter und Beschwerdeführer

gegen

**B.** \_\_\_\_\_ **AG**,

Klägerin und Beschwerdegegnerin

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. X. \_\_\_\_\_

betreffend **Forderung**

**Beschwerde gegen ein Urteil des Einzelgerichtes im vereinfachten Verfah-  
ren des Bezirksgerichtes Horgen vom 25. November 2024; Proz. FV240011**

### Erwägungen:

1.

1.1. Die Klägerin und Beschwerdegegnerin (nachfolgend Beschwerdegegnerin) erbringt u.a. Dienstleistungen in der Vermittlung und Verwaltung von Immobilien. Sie verlangte vom Beklagten aufgrund eines unterzeichneten "Verwaltungsvertrags für Eigentumswohnungen" vom 31. Mai 2023 eine Entschädigung von in diesem Zusammenhang erbrachten Aufwendungen. Mit Eingabe vom 19. April 2024, samt Klagebewilligung des Friedensrichteramts Horgen vom 16. Januar 2024 und Beilagen, machte sie beim Einzelgericht im vereinfachten Verfahren des Bezirksgerichtes Horgen eine Forderungsklage über Fr. 4'655.20 gegen den Beklagten und Beschwerdeführer (nachfolgend Beschwerdeführer) anhängig (act. 1–4).

Mit Urteil vom 25. November 2024 hiess das Einzelgericht die Klage teilweise gut, verpflichtete den Beschwerdeführer zur Zahlung von Fr. 3'635.70 nebst Zins zu 5 % seit dem 7. November 2023 an die Beschwerdegegnerin, setzte die Entscheidgebühr auf Fr. 975.– fest, auferlegte die Gerichtskosten zu 3/4 dem Beschwerdeführer und verpflichtete diesen, die Beschwerdegegnerin mit Fr. 630.– (inkl. MwSt.) zu entschädigen. Weiter erteilte sie der Beschwerdegegnerin im Umfang der Gutheissung der Klage die definitive Rechtsöffnung (act. 3/4 = act. 4 [Aktensexemplar] = act. 5/28).

1.2. Gegen dieses Urteil führt der Beschwerdeführer mit Eingabe vom 14. Mai 2025 Beschwerde bei der Kammer (act. 2). Er verlangt sinngemäss die Aufhebung des angefochtenen Entscheides und die Abweisung der Klage, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beschwerdegegnerin, sowie die Löschung der Betreuung. Mit Verfügung vom 19. Mai 2025 wurde dem Beschwerdeführer Frist zur Leistung eines Kostenvorschusses für das Beschwerdeverfahren in Höhe von Fr. 750.– angesetzt (act. 6). Der Kostenvorschuss wurde fristgerecht geleistet (act. 8). Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (act. 5/1–30). Auf weitere prozessleitende Anordnungen wurde verzichtet. Das Verfahren erweist sich als spruchreif.

2.

2.1. Das Beschwerdeverfahren richtet sich nach den Art. 319 ff. ZPO. Mit der Beschwerde kann die unrichtige Rechtsanwendung und die offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO). Neue Tatsachen und Beweismittel sind im Beschwerdeverfahren ausgeschlossen (Art. 326 ZPO). Die Beschwerde ist bei der Rechtsmittelinstanz innert der Rechtsmittelfrist schriftlich und begründet einzureichen (Art. 321 Abs. 1 ZPO). Aus der Begründungspflicht ergibt sich ferner, dass die Beschwerde (zu begründende) Rechtsmittelanträge zu enthalten hat. Aus den Anträgen muss hervorgehen, in welchem Umfang der vorinstanzliche Entscheid angefochten wird (ZK ZPO-FREIBURGHaus/AFHELDT, 4. Aufl. 2025, Art. 321 N 14). Dabei darf sich ein Beschwerdeführer nicht darauf beschränken, lediglich die Aufhebung des angefochtenen erstinstanzlichen Entscheids zu beantragen, sondern er muss einen Antrag in der Sache stellen, der im Falle eines reformatorischen Entscheides zum Urteil erhoben werden kann. Demnach ist bei Geldforderungen beispielsweise auch eine Bezifferung des Rechtsbegehrens erforderlich. Dabei genügt es allerdings, wenn sich aus der Begründung, allenfalls in Verbindung mit dem angefochtenen Entscheid, ergibt, was der Rechtsmittelkläger in der Sache verlangt, weil Rechtsbegehren im Lichte der Begründung auszulegen sind. Fehlt es an einem Antrag, so ist auf das Rechtsmittel nicht einzutreten (BGE 137 III 617, E. 4.2, 4.3 und 6.2; vgl. ZK ZPO-RETZ/THEILER, 4. Aufl. 2025, Art. 311 N 34 f.).

2.2. Die vorliegende Beschwerde wurde innert der Rechtsmittelfrist schriftlich, mit Anträgen versehen und begründet bei der zuständigen Rechtsmittelinstanz eingereicht. Der Beschwerdeführer ist durch den angefochtenen Entscheid beschwert und zur Beschwerde legitimiert. Es ist daher auf die Beschwerde einzutreten.

3.

3.1. Der Beschwerdeführer stellt sich im Wesentlichen auf den Standpunkt, zwischen den Parteien sei nicht ein einfacher Auftrag, sondern ein Mäklervertrag geschlossen worden, weshalb ein Entgelt nur bei erfolgreicher Neuvermietung der

streitbetroffenen Wohnung geschuldet wäre. Da die Wohnung nicht habe vermietet werden können, schulde er auch keine Vergütung (act. 2 S. 1 ff.).

Die Vorinstanz hielt vorab fest, dass keine Partei geltend gemacht habe, es habe ein gemeinsamer tatsächlicher Wille betreffend Vertragsart und/oder Entschädigung bestanden. Es könne daher nicht von einem übereinstimmenden wirklichen Willen der Parteien ausgegangen werden (Urk. 4 E. 3.1 und E. 4.3).

Der Beschwerdeführer stellte diese tatsächliche Feststellung der Vorinstanz nicht resp. nicht rechtsgenügend in Frage.

3.2. Sodann hielt die Vorinstanz fest, dass beim einfachen Auftrag nach Art. 394 Abs. 1 OR der Beauftragte gewisse Dienstleistungen im Hinblick auf ein bestimmtes Resultat zu erbringen habe, ohne dabei einen Erfolg zu schulden. Demgegenüber verspreche der Auftraggeber beim Mäklervertrag dem Mäkler eine Vergütung nur dann, wenn dessen Tätigkeit zum Abschluss des angestrebten Geschäfts führe oder hierzu beitrage. Zwar verweise das Mäklerrecht ergänzend auf den einfachen Auftrag, strukturell unterschieden sich die beiden Vertragsarten jedoch wesentlich. Überwögen die Elemente des einfachen Auftrags, insbesondere wenn der Lohn unabhängig vom Erfolg und ausschliesslich nach den Bemühungen geschuldet sei, liege kein Mäklervertrag vor. Zudem sei der Mäkler in seiner Tätigkeit freier als der Beauftragte und typischerweise nicht Vertreter des Auftraggebers, weshalb er ohne ausdrückliche Ermächtigung nicht zum Abschluss des Hauptvertrags befugt sei. Für die Abgrenzung sei auf die Vereinbarung abzustellen, wobei insbesondere die Vereinbarung von Beratungs- oder über die Vermittlung hinausgehende Tätigkeiten für ein Überwiegen auftragsrechtlicher Elemente sprächen (act. 4 E. 3.2).

Weiter stellte die Vorinstanz fest, es sei unbestritten, dass die Parteien am 31. Mai 2023 im Hinblick auf eine künftige Vermietung der Wohnung an der C. \_\_\_\_\_-strasse 1 in D. \_\_\_\_\_ eine Vereinbarung getroffen hätten (act. 5/4/3). Darin seien verschiedene Tätigkeiten als Verwaltungsaufgaben bezeichnet worden, namentlich die Vermietung mittels geeigneter Werbung, das Einholen von Auskünften über Mietinteressenten, der Abschluss, die Erneuerung und Kündi-

gung von Mietverträgen, die Regelung der Sicherheitsleistung sowie die Abnahme und Übergabe des Mietobjekts. Hinsichtlich des Honorars sehe der Vertrag eine Entschädigung nach Aufwand unter Vereinbarung eines Kostendachs vor (act. 4 E. 3.3).

Die Vorinstanz erwog sodann, aus der Vereinbarung ergebe sich, dass das Pflichtenheft der Beschwerdegegnerin weit über eine blossе Vermittlungstätigkeit hinausgegangen sei. Die Beschwerdegegnerin sei nicht berechtigt gewesen, beliebig einen Vertragsabschluss mit irgendeiner Partei herbeizuführen, sondern habe insbesondere die Auswahl potenzieller Mieter sorgfältig vornehmen müssen. Die Neuvermietung sei daher vom Aufwand und von der Sorgfalt der Beschwerdegegnerin abhängig gewesen. Zudem seien Beratungstätigkeiten zu erbringen gewesen, an die sich weitere Verwaltungstätigkeiten angeschlossen hätten. Sowohl diese vertraglich vereinbarten Leistungen als auch die Weisungsgebundenheit der Beschwerdegegnerin würden nach Auffassung der Vorinstanz die Anwendbarkeit der gesetzlichen Regeln über den Mäklervertrag ausschliessen. Ergänzend verwies sie darauf, dass der Vertrag selbst ausdrücklich als einfacher Auftrag bezeichnet werde. In der vertraglichen Umschreibung der Absicht, die Wohnung zu vermieten, könne kein Indiz für das Vorliegen eines Mäklervertrags gesehen werden, zumal auch der Beschwerdeführer nicht bestreite, dass nachgelagert Verwaltungsaufgaben angefallen wären. Die Vorinstanz unterstellte die Vereinbarung daher dem Auftragsrecht (act. 4 E. 3.4).

In Bezug auf die Honorarforderung stellte die Vorinstanz fest, strittig sei die vertragliche Entschädigungsregelung. Während die Beschwerdegegnerin ein Honorar nach Zeitaufwand aus dem Auftragsverhältnis geltend mache, wende der Beschwerdeführer sinngemäss ein, das Honorar sei erst bei erfolgreicher Vermietung im Sinne eines Erfolgshonorars geschuldet. Da der Beschwerdeführer die Honorarforderung sowie deren Höhe bestreite, treffe die Beschwerdegegnerin als Beauftragte die Beweislast für die vereinbarten Honorarkonditionen und deren Höhe. Als zentrales Beweismittel werde die Vereinbarung angerufen; Parteibefragungen seien nicht erforderlich (act. 4 E. 4.1). Fehle es an einem feststellbaren übereinstimmenden tatsächlichen Parteiwillen, sei der Vertrag nach dem Vertrau-

ensprinzip auszulegen. Massgeblich sei, wie die Erklärungen der Parteien nach Wortlaut, Zusammenhang und den gesamten Umständen von redlich handelnden Parteien nach Treu und Glauben verstanden werden durften und mussten (act. 4 E. 4.2).

Mangels entsprechender Behauptungen zu einem tatsächlichen Konsens sei die Entschädigungsregelung objektiv auszulegen. Das Vertragsverhältnis sei als einfacher Auftrag zu qualifizieren. Der Vertrag sei als Verwaltungsvertrag bezeichnet und sehe ausdrücklich ein Verwaltungshonorar nach Zeitaufwand mit einem Stundenansatz von Fr. 180.– (exkl. MwSt.) sowie ein Kostendach von CHF 3'500.– vor. Zudem enthalte er keine feste Laufzeit und sei jederzeit kündbar. Weder sei die Vereinbarung einer provisionsartigen Vergütung ersichtlich noch lasse sich aus dem Vertrag ableiten, dass das Honorar erst bei erfolgreicher Vermietung geschuldet sei. Selbst eine abweichende Parteiaussage vermöchte diese klaren Indizien nicht zu entkräften. Auch die Rechtsprechung bestätige dieses Ergebnis. Die Auslegung nach dem Vertrauensprinzip ergebe somit, dass ein Honorar nach Zeitaufwand unter Vereinbarung eines Kostendachs geschuldet und kein Erfolgshonorar vereinbart worden sei (act. 4 E. 4.3).

4.1. Der Beschwerdeführer hält in der Beschwerde dagegen, die Vorinstanz habe festgestellt, es sei konkret darum gegangen, die 4.5-Zimmer-Eigentumswohnung an der C.\_\_\_\_-strasse 1 in D.\_\_\_\_ zu verwalten bzw. zu vermieten. Weiter habe die Vorinstanz ausgeführt, aus der Vereinbarung vom 31. Mai 2023 folge, dass die Beschwerdegegnerin geeignete Mieter für die Wohnung habe suchen sollen, namentlich durch geeignete Werbung. Er sei stets davon ausgegangen, dass die Beschwerdegegnerin Mieter habe suchen sollen, weshalb ein Mäklervertrag im Sinne von Art. 412 Abs. 1 OR vorliege. Massgebend sei dabei gemäss Art. 18 Abs. 1 OR der übereinstimmende wirkliche Wille der Parteien und nicht die gewählte Bezeichnung des Vertrages (act. 2 Rz. 1.1–1.4).

4.2. Ein Vertrag kommt durch den Austausch übereinstimmender gegenseitiger Willenserklärungen zustande; diese Willenserklärungen können ausdrückliche oder stillschweigende sein (Art. 1 OR). Der Bestand eines Vertrages, d.h. das Vorliegen eines Konsenses hinsichtlich der objektiv und subjektiv wesentlichen

Vertragspunkte, ist wie dessen Inhalt primär nach dem tatsächlichen subjektiven Willen der Parteien zu ermitteln (Art. 18 OR). Ist ein tatsächlicher Parteiwille nicht behauptet bzw. nicht erstellt, sind zur Ermittlung des mutmasslichen Parteiwillens die Erklärungen der Parteien aufgrund des Vertrauensprinzips so auszulegen, wie sie nach ihrem Wortlaut und Zusammenhang sowie aufgrund der gesamten Umstände nach Treu und Glauben verstanden werden durften und mussten (Art. 2 Abs. 1 ZGB; BGE 145 III 365 E. 3.2.1; BGE 144 III 43 E. 3.3). In diesem Fall hat das Gericht das als Vertragswille anzusehen, was vernünftig und korrekt handelnde Parteien unter den gegebenen Umständen durch die Verwendung der auszulegenden Worte oder ihr sonstiges Verhalten ausgedrückt und folglich gewollt haben würden. Massgebend ist der objektive Sinn des Erklärten, dessen Ermittlung eine Wertung erfordert. Das Gericht hat nach einem sachgerechten Resultat zu suchen, weil nicht anzunehmen ist, dass die Parteien eine unangemessene Lösung gewollt haben (BGE 132 III 626 E. 3.1; BGE 131 III 606 E. 4.1). Nachträgliches Parteiverhalten ist bei der Auslegung nach dem Vertrauensprinzip nicht von Bedeutung; es könnte höchstens bei der subjektiven Auslegung – im Rahmen der Beweiswürdigung – auf einen tatsächlichen Willen der Parteien schliessen lassen (BGE 133 III 61 E. 2.2.1; BGE 132 III 626 E. 3.1; BGE 129 III 675 E. 2.3). Zur rechtlichen Unterscheidung eines Auftrags nach Art. 394 OR und eines Mäklervertrags nach Art. 412 OR kann sodann auf die zutreffenden Erwägungen der Vorinstanz verwiesen werden (act. 4 E. 3.2.).

Mit der blossen Wiederholung, wonach er den Vertrag als Mäklervertrag verstanden habe, setzt sich der Beschwerdeführer nicht mit den vorinstanzlichen Erwägungen auseinander. Die Vorinstanz kam zum Ergebnis, ein übereinstimmender subjektiver Parteiwille lasse sich hinsichtlich der Vertragsqualifikation gerade nicht feststellen. Der Beschwerdeführer verkennt weiter, dass die Suche von Mietern für eine Wohnung sowohl im Rahmen eines Mäklervertrags als auch im Rahmen eines Auftrags erfolgen kann. Der Umstand alleine, dass die Beschwerdegegnerin für den Beschwerdeführer Mieter sucht bzw. vermittelt, ist somit nicht ausschlaggebend für die Vertragsqualifikation. Angesichts dessen, dass kein übereinstimmender wirklicher Wille der Parteien festzustellen war, ging die Vorinstanz korrekt vor, wenn sie den Vertrag nach dem Vertrauensprinzip auslegte. Dabei sind die

Erklärungen der Parteien so auszulegen, wie sie nach ihrem Wortlaut und Zusammenhang sowie aufgrund der gesamten Umstände nach Treu und Glauben verstanden werden durften und mussten. Hierfür durfte die Vorinstanz insbesondere auf das Mass der Freiheit der Tätigkeit des "Vermittlers" sowie auf die gesamten vereinbarten Aufgaben abstellen (act. 4 E. 3.; vgl. sodann BGE 131 III 268 E. 5.1.2). Zudem ist mit der Vorinstanz davon auszugehen, dass die Bezeichnung als einfacher Auftrag im Wortlaut des Vertrages (act. 5/4/3 S. 2) immerhin ein Indiz für die Qualifikation als einfachen Auftrag darstellt.

4.3. Weiter rügt der Beschwerdeführer, er habe das Bezirksgericht in seiner Stellungnahme vom 24. April 2024 ausdrücklich auf das Urteil des Bundesgerichts, BGer 4A\_562/2017 E. 3.1, hingewiesen. Danach beschränke sich die Tätigkeit des Nachweismäklers auf die Bekanntgabe konkreter Abschlussgelegenheiten, während der Vermittlungsmäkler aktiv auf den Vertragsabschluss hinwirke. Der Beschwerdeführer macht weiter geltend, die vertragliche Vereinbarung vom 31. Mai 2023 weise durch die Aufgabe betreffend "Abschluss, Erneuerung und Kündigung" von Mietverträgen nach der bundesgerichtlichen Auslegung eindeutig auf eine Vermittlungsmäkelei hin. Indem die Vorinstanz diesen ausdrücklich vortragenen Sachverhalt und die zitierte bundesgerichtliche Rechtsprechung nicht berücksichtigt habe, habe sie ihm das rechtliche Gehör verweigert und willkürlich entschieden (act. 2 Rz. 1.3–1.4).

4.4. Das rechtliche Gehör nach Art. 29 Abs. 2 BV verlangt, dass die Behörde die Vorbringen des vom Entscheid in seiner Rechtsstellung Betroffenen auch tatsächlich hört, prüft und in der Entscheidfindung berücksichtigt. Daraus folgt die Verpflichtung der Behörde, ihren Entscheid zu begründen. Dabei ist es nicht erforderlich, dass sie sich mit allen Parteistandpunkten einlässlich auseinandersetzt und jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich widerlegt. Vielmehr kann sie sich auf die für den Entscheid wesentlichen Punkte beschränken. Die Begründung muss so abgefasst sein, dass sich der Betroffene über die Tragweite des Entscheids Rechenschaft geben und ihn in voller Kenntnis der Sache an die höhere Instanz weiterziehen kann. In diesem Sinne müssen wenigstens kurz die Überlegungen ge-

nannt werden, von denen sich die Behörde hat leiten lassen und auf die sich ihr Entscheid stützt (BGE 136 I 184 E. 2.2.1 und E. 5.2; BGer, 8C\_626/2018, E. 4).

Der vom Beschwerdeführer zitierte Bundesgerichtsentscheid ist hier nicht einschlägig. Vorliegend muss im Rahmen der Vertragsqualifikation der Mäklervertrag vom einfachen Auftrag abgegrenzt werden. Im angeführten Bundesgerichtsentscheid wird hingegen nicht die Vertragsqualifikation, sondern die Entlohnung bei Mäklerverträgen behandelt. Die entsprechende Rüge geht damit fehl.

Auch ist im Umstand, dass sich die Vorinstanz nicht mit jedem einzelnen zitierten Entscheid der Parteien auseinandersetzt, keine Gehörsverletzung zu erblicken, zumal sich das Gericht nur mit den wesentlichen Vorbringen der Parteien auseinandersetzen hat, was vorliegend geschehen ist. Es liegt weder eine Verletzung des rechtlichen Gehörs noch ein willkürliches Verhalten durch die Vorinstanz vor.

4.5. Weiter bringt der Beschwerdeführer vor, aus den Akten gehe hervor, dass die Beschwerdegegnerin am 2. August 2023 auf die Mietinteressenten „E. \_\_\_\_\_“ hingewiesen habe. Die Anmeldung für Mietinteressenten vom selben Datum belege, dass sich diese konkret für die Wohnräume gemeldet hätten. Daraus ergebe sich, dass die Beschwerdegegnerin bevollmächtigt gewesen sei, selbst auf einen Vertragsabschluss hinzuwirken, und dies auch getan habe, womit nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung Vermittlungsmäkelei vorliege. Zudem habe die Beschwerdegegnerin durch ihr schlüssiges Verhalten den Vertrag vom 31. Mai 2023 selbst als Mäklervertrag verstanden und entsprechend gehandelt. Das Bezirksgericht habe sich mit diesen Vorbringen nicht auseinandergesetzt und damit erneut das rechtliche Gehör verweigert (act. 2 Rz. 2.1–2.2).

Die Vorinstanz hat ausgeführt, dass die vereinbarte Tätigkeit der Beschwerdegegnerin weit über eine blosser Vermittlungstätigkeit hinausgegangen sei. Aus dem Umstand alleine, dass die Beschwerdegegnerin im Auftrag des Beschwerdeführers Mietinteressenten gesucht und weitergeleitet hat, kann – entgegen der Meinung des Beschwerdeführers – ein Auftragsverhältnis nicht ausgeschlossen werden. Der Beschwerdeführer setzt sich auch hier nicht ausreichend mit den be-

gründeten Erwägungen der Vorinstanz auseinander. Eine Verletzung des rechtlichen Gehörs liegt nicht vor.

4.6. Der Beschwerdeführer rügt weiter, die Vorinstanz habe ausgeführt, die Beschwerdegegnerin sei nicht berechtigt gewesen, irgendeinen Vertragsabschluss mit irgendeiner Partei herbeizuführen. Diese Auffassung sei aktenwidrig und willkürlich, da aus dem Dokument „20230802 Mietinteressenten E.\_\_\_\_\_, F.\_\_\_\_\_“ hervorgehe, dass die Beschwerdegegnerin beauftragt gewesen sei, einen Mietvertrag mit Interessenten zu erarbeiten (act. 2 Rz. 2.3).

Das neu eingereichte Mietinteressentenformular (act. 3/5) ist im vorinstanzlichen Verfahren nicht eingereicht worden und kann entsprechend nicht berücksichtigt werden. Sodann stützt die im Recht liegende Korrespondenz zwischen den Parteien vor Vertragsabschluss die Einschätzung der Vorinstanz, dass vorliegend eine sorgfältige Auswahl der Mieter gefragt war. Zum einen erklärt der Beschwerdeführer während der Vertragsverhandlungen im E-Mail vom 22. Mai 2023 selbst, "unsere zukünftigen Hausgenossen sollen zu uns passen" (act. 5/14= act. 3/2). Weiter wird vom Beschwerdeführer vorgeschlagen, dass die Beschwerdegegnerin eine Auswahl von schriftlichen Bewerbungen vorlegt. Offenbar hatten der Beschwerdeführer und seine Frau sehr klare (und teilweise wechselnde) Ansichten hinsichtlich einer geeigneten Mietpartei (vgl. auch act. 5/9/3 S. 1). Damit ist offensichtlich, dass der Beschwerdeführer nicht irgendeinen, sondern – nachvollziehbarweise – eine ihm und seiner Frau genehme Mietpartei als Hausgenosse wollte. Dies erfordert jedoch gerade die sorgfältige Auswahl der potentiellen Mieter, wie es die Vorinstanz zutreffend festgehalten hat. Eine falsche oder willkürliche Feststellung des Sachverhaltes liegt nicht vor.

4.7. Sodann rügt der Beschwerdeführer, das Bezirksgericht habe zwar ein verbindliches Kostendach von CHF 3'500.– festgestellt, gleichzeitig bestehe jedoch ein angefallenes Honorar von CHF 5'575.20. Das vereinbarte Kostendach verbiete es der Beschwerdegegnerin, weitere Beratungs- oder Verwaltungstätigkeiten in Rechnung zu stellen, weshalb der Vertrag in der von der Vorinstanz vertretenen Auslegung unmöglich zu erfüllen sei. Indem die Vorinstanz dennoch von weiteren

möglichen Dienstleistungen ausgegangen sei, habe sie Art. 20 Abs. 1 OR missachtet und willkürlich geurteilt (act. 2 Rz. 4.1–4.5).

Der Beschwerdeführer verkennt, dass die Vorinstanz das Kostendach berücksichtigte und das Honorar dem Kostendach entsprechend reduzierte (vgl. act. 4. E. 5.1. ff.). Das Kostendach besagt, dass die vereinbarten Leistungen nicht beliebig, sondern nur bis zur vereinbarten Höhe in Rechnung gestellt werden können. Mit einem unmöglichen Vertragsinhalt hat dies nichts zu tun. Die Ausführungen des Beschwerdeführers sind in diesem Punkt unverständlich. Weitere Rügen betreffend die Höhe des zugesprochenen Honorars bringt der Beschwerdeführer nicht vor.

4.8. Schliesslich rügt der Beschwerdeführer, die Vorinstanz habe Art. 18 OR missachtet, da sie nicht berücksichtigt habe, dass der Vertrag am 22. September 2023 um 16:51 Uhr einseitig gekündigt worden sei. Damit sei die Vorinstanz zu Unrecht davon ausgegangen, es liege ein einfacher Auftrag im Sinne von Art. 394 OR vor, obwohl die Beschwerdegegnerin bis zur Kündigung ausschliesslich Tätigkeiten erbracht habe, die der Suche oder Vermittlung von Mietinteressenten gedient hätten und damit Art. 412 OR unterstünden (act. 2 Rz. 5–5.1).

Wie bereits vorstehend ausgeführt, kommt es bei der Vertragsqualifikation gestützt auf das Vertrauensprinzip nicht auf die im Nachgang zum Vertragsschluss tatsächlich ausgeübten Tätigkeiten, sondern auf den gestützt auf Treu und Glauben zu eruierenden (übereinstimmenden) Vertragsinhalt an. Dass die Aufgaben der Beschwerdegegnerin nicht nur die Vermittlung der Wohnung, sondern auch nachgelagerte Verwaltungstätigkeiten beinhalten sollten, hat der Beschwerdeführer selbst ausgeführt (Prot. Vi. S. 6) und ergibt sich direkt aus dem Vertrag (act. 4/3 S. 1). Auch diese Rüge ist unbegründet.

4.9. Der angefochtene Entscheid ist demnach nicht zu beanstanden. Die Beschwerde ist abzuweisen.

5.

Die Beschwerde erweist sich insgesamt als unbegründet und ist abzuweisen. Ausgangsgemäss wird der Beschwerdeführer für das Beschwerdeverfahren kostenpflichtig (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Die Entscheidgebühr berechnet sich nach der Gebührenverordnung des Obergerichts vom 8. September 2010 (GebV OG), welche im Zivilprozess unter Berücksichtigung von Zeitaufwand und Schwierigkeit des Falles streitwertabhängige Gebühren vorsieht (§ 2 Abs. 1 lit. a, c und d GebV OG). Ausgehend von einem Verfahrensstreitwert in Höhe von Fr. 3'635.70 ist die Gerichtsgebühr in Anwendung von § 4 Abs. 1 und § 12 Abs. 1 und 2 GebV OG auf Fr. 750.– festzusetzen und dem Beschwerdeführer aufzuerlegen. Parteientschädigungen sind keine zuzusprechen. Dem Beschwerdeführer nicht, weil er unterliegt, der Beschwerdegegnerin nicht, weil ihr keine Umtriebe entstanden, die zu entschädigen wären.

**Es wird erkannt:**

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die zweitinstanzliche Entscheidgebühr wird auf Fr. 750.– festgesetzt, dem Beschwerdeführer auferlegt und mit dem von ihm geleisteten Vorschuss verrechnet.
3. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Beschwerdegegnerin unter Beilage eines Doppels von act. 2, sowie an das Einzelgericht des Bezirksgerichtes Horgen und die Obergerichtskasse, je gegen Empfangsschein.

Die erstinstanzlichen Akten gehen nach unbenütztem Ablauf der Rechtsmittelfrist an die Vorinstanz zurück.

5. Eine **Beschwerde** gegen diesen Entscheid an das Bundesgericht ist innert **30 Tagen** von der Zustellung an beim Schweizerischen Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, einzureichen. Zulässigkeit und Form einer solchen

Beschwerde richten sich nach Art. 72 ff. (Beschwerde in Zivilsachen) oder Art. 113 ff. (subsidiäre Verfassungsbeschwerde) in Verbindung mit Art. 42 des Bundesgesetzes über das Bundesgericht (BGG).

Dies ist ein Endentscheid im Sinne von Art. 90 BGG.  
Es handelt sich um eine vermögensrechtliche Angelegenheit. Der Streitwert beträgt Fr. 3'635.70.  
Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich  
II. Zivilkammer

Die Vorsitzende:

i.V. die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. R. Bantli Keller

lic. iur. K. Würsch

versandt am: