



**Entscheidung des Kantonsgesichts Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht**

**vom 21. Oktober 2014 (400 14 123)**

---

**Obligationenrecht**

**Direkte Stellvertretung, Voraussetzungen des Eintretens der Rechtswirkungen bei einem Dritten**

\_\_\_\_\_  
Besetzung

Präsident Thomas Bauer, Richterin Barbara Jermann Richterich (Ref.),  
Richter Dieter Freiburghaus; Gerichtsschreiber Hansruedi Zweifel

\_\_\_\_\_  
Parteien

**A. \_\_\_\_ AG,**  
vertreten durch Rechtsanwalt Guido Seitz, Stadthausquai 1,  
8001 Zürich,  
**Klägerin**

gegen

**B. \_\_\_\_ SA,**  
vertreten durch Advokatin Anina Hofer, Oberwilerstrasse 3, Postfach,  
4123 Allschwil,  
**Beklagte und Berufungsklägerin**

\_\_\_\_\_  
Gegenstand

**Obligationenrecht allg./ Forderung**  
Berufung gegen das Urteil des Zivilkreisgerichtspräsidenten Basel-  
Landschaft Ost vom 14. April 2014

**A.** Mit Schreiben vom 12.01.2012 stellte die A.\_\_\_\_ AG der D.\_\_\_\_ AG eine Offerte für die Auswechslung von Heizkessелеlementen für einen Gesamtpreis von CHF 8'863.75 zzgl. MWST samt den Allgemeinen Verkaufs- und Lieferbedingungen zu. Die Offerte wurde mit den Allgemeinen Verkaufs- und Lieferbedingungen der B.\_\_\_\_ SA weitergeleitet und von dieser mit „bon pour accord“ unterzeichnet. Der von der B.\_\_\_\_ SA beigezogene Architekt übermittelte die unterzeichnete Offerte der A.\_\_\_\_ AG mit E-Mail vom 06.02.2012 und teilte mit, die Offerte sei durch den „maître de l'ouvrage“ genehmigt worden. Die offerierten Arbeiten wurden am 14.02.2012 ausgeführt. Am 28.02.2012 und am 01.03.2012 wurden weitere Arbeiten ausgeführt, nachdem die B.\_\_\_\_ SA mit Schreiben vom 28.02.2012 die A.\_\_\_\_ AG zur Leckbehebung aufgefordert hatte. Die Rechnung vom 24.02.2012 für die offerierten Arbeiten und die Rechnungen vom 05.04.2012 für die Servicearbeiten wurden auf die B.\_\_\_\_ SA ausgestellt. Nach dreimaliger Mahnung verwies die B.\_\_\_\_ SA mit Schreiben vom 19.06.2012 darauf, dass sie nicht die Liegenschaftseigentümerin sei, und forderte die Klägerin auf, die Rechnungen auf die C.\_\_\_\_ AG auszustellen. Die A.\_\_\_\_ AG adressierte die Rechnungen im Nachhinein auf die C.\_\_\_\_ AG um. Nach ersten Inkassoschritten gegen die C.\_\_\_\_ AG verlangte die A.\_\_\_\_ AG mit Schreiben vom 04.03.2013 von der B.\_\_\_\_ SA die Bezahlung der ausstehenden Rechnungen. Am 08.07.2013 reichte die A.\_\_\_\_ AG beim Friedensrichteramt Liestal ein Schlichtungsgesuch gegen die B.\_\_\_\_ SA für eine Forderung von CHF 12'524.50 nebst Zins zu 5% p.a. seit dem 04.04.2012, alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Gegenpartei, ein. Am 19.09.2013 wurde die Klagebewilligung ausgestellt.

**B.** Am 06.01.2014 wurde die Klage beim damaligen Bezirksgericht Liestal eingereicht. An der Gerichtsverhandlung präziserte die Klägerin das Rechtsbegehren dahingehend, dass der geltend gemachte Verzugszins erst ab dem 25.06.2012 zu bezahlen sei. Die Beklagte bestritt die Passivlegitimation und die Zuständigkeit des angerufenen Gerichts. Mit Urteil vom 14.04.2014 hiess der Zivilkreisgerichtspräsident Basel-Landschaft Ost die Klage gut und verurteilte die Beklagte zur Bezahlung von CHF 12'524.50 nebst Zins zu 5% seit dem 29.06.2012 an die Klägerin, zur Tragung der Gerichtskosten von CHF 2'400.00 und zur Ausrichtung einer Parteientschädigung von CHF 4'441.20 an die Klägerin.

Er erwog dabei Folgendes: Zu prüfen sei, ob die Beklagte – wie von ihr behauptet – bloss stellvertretend für die Eigentümerin der Liegenschaft die Offerte der Klägerin genehmigt habe. Die Unterzeichnung der Offerte sei zwar nicht datiert, aber aufgrund der Arbeitsausführung am 14.02.2012 müsse der Vertrag vor diesem Zeitpunkt zustande gekommen sein. Auf den Umstand, dass in der Rechnung der Klägerin vom 24.02.2012 auch die C.\_\_\_\_ AG als Eigentümerin im Adresskopf erscheine, komme es folglich nicht an. Überdies seien gemäss Ausführungen der Klägerin die gestellten Rechnungen nicht bereits am 24.02.2012, sondern erst zu einem späteren Zeitpunkt nochmals neu ausgedruckt und an die Eigentümerin adressiert worden. Dieses Vorbringen der Klägerin werde von der Beklagten nicht bestritten. Dafür spreche, dass die an die Eigentümerin zugestellten Rechnungen von einer anderen Person ausgestellt worden seien als die ursprünglichen Rechnungen. Ferner sei unbeachtlich, dass die Beklagte sich an der am 07.03.2012 stattgefundenen Sitzung als Vertreterin ausgegeben habe. Damit bleibe zu prüfen, ob die Klägerin vor oder im Zeitpunkt des Vertragsschlusses aus den Umständen auf das Vertretungsverhältnis habe schliessen müssen. Allein aus dem Umstand, dass eine Partei als Liegenschaftsverwaltung auftrete, könne nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung nicht

geschlossen werden, dass ein Vertretungsverhältnis vorliege. Zwar handle eine Verwaltung per Definition grundsätzlich nicht in eigenem Namen. Dies gelte aber nur insoweit, als es sich bei der ausgeführten Tätigkeit um eine für eine Immobilienverwaltung charakteristische Tätigkeit handle. Eine Liegenschaftsverwaltung könne gegenüber Dritten auch treuhänderisch im eigenen Namen tätig werden. In einem solchen Fall treffe die Vertragswirkung die Liegenschaftsverwaltung selbst. Im vorliegenden Fall habe die Klägerin nicht erkennen können, dass die Beklagte als blosser Verwalterin der Liegenschaft gehandelt habe, insbesondere deshalb, weil die Beklagte gemäss Handelsregistereintrag nicht nur die Verwaltung, sondern auch den Kauf und Verkauf von Immobilien bezwecke. Ausserdem handle es sich bei der Bestellung von Heizkessel-elementen nicht um eine charakteristische Verwaltungstätigkeit. Auch der Umstand, dass die Klägerin die Beklagte dreimal habe mahnen müssen, bevor ihr diese mit Schreiben vom 19.06.2012 mitgeteilt habe, dass die Rechnungen an die C.\_\_\_\_ AG geschickt werden sollten, spreche dafür, dass die Beklagte nicht als Vertreterin aufgetreten sei. Dies führe zur Bejahung der Passivlegitimation der Beklagten. Die in den Allgemeinen Geschäftsbedingungen der Klägerin unter Ziff. 13 aufgeführte Gerichtsstandsklausel „Gerichtsstand ist Liestal“ sei Vertragsbestandteil geworden, weil der Offerte die Allgemeinen Geschäftsbedingungen beigelegt seien. Sie erfülle auch die gesetzlichen Voraussetzungen für die Rechtsgültigkeit. Die nachträglich geleisteten Servicearbeiten seien nicht Bestandteil der am 12.01.2012 offerierten Arbeiten gewesen, weshalb deren Vergütung gestützt auf einen separaten Vertragsschluss zusätzlich geschuldet sei.

**C.** Gegen dieses Urteil erhob die Beklagte mit Eingabe vom 28.05.2014 Berufung und stellte folgende Rechtsbegehren:

„1. *Es sei der Entscheid des Zivilkreisgerichts Basel-Landschaft Ost vom 14. April 2014 vollumfänglich aufzuheben und es sei auf die Klage der Berufungsbeklagten (vormals Klägerin) vom 6. Januar 2014 nicht einzutreten.*

2. *Eventualiter sei der Entscheid des Zivilkreisgerichts Basel-Landschaft Ost vom 14. April 2014 vollumfänglich aufzuheben und es sei die Klage der Berufungsbeklagten (vormals Klägerin) vom 6. Januar 2014 vollumfänglich abzuweisen.*

3. *Unter o/e-Kostenfolge zu Lasten der Berufungsbeklagten.“*

Die Vorinstanz habe den Sachverhalt unvollständig und unrichtig festgehalten sowie mit der falschen Annahme, dass es sich bei dem durch die Berufungsklägerin geschlossenen Vertrag um ein Eigengeschäft handle, Bundesrecht verletzt. Die Berufungsklägerin sei eine Immobilienverwaltung und verwalte die im Eigentum der C.\_\_\_\_ AG stehende Liegenschaft. Die D.\_\_\_\_ AG, die Mieterin der Liegenschaft, habe Anfang Januar 2012 Probleme mit der Heizung festgestellt und daraufhin die Berufungsbeklagte kontaktiert, die ihr eine Offerte betreffend die Reparaturkosten geschickt habe. Daraufhin habe die Mieterin die Berufungsklägerin kontaktiert, welche ihrerseits das Architekturbüro zu Rat gezogen habe. Als das Architekturbüro die Berufungsbeklagte mit den offerierten Reparaturarbeiten habe beauftragen wollen, habe sich die Berufungsbeklagte geweigert, die Arbeiten lediglich auf Geheiss der Architekten auszuführen, und verlangt, dass entweder die Eigentümerin des Gebäudes oder eine diese vertretende Verwaltung die Offerte unterzeichne. Das Architekturbüro habe die Berufungsbeklagte an die Berufungsklägerin als Verwaltung verwiesen. In ihrer Funktion als Verwaltung und Vertreterin der Eigentümerin habe die Berufungsklägerin die Offerte vom 12.01.2012 unterschrieben und den

Reparaturauftrag somit im Namen der Eigentümerin erteilt. Am 07.03.2012 habe ein Treffen stattgefunden, anlässlich dessen die Berufungsbeklagte mit der Liegenschaftseigentümerin, der Berufungsklägerin, den Architekten, dem Ingenieur, der Mieterin sowie zwei Handwerkern zusammengetroffen sei. Aus dem von dieser Sitzung erstellten Protokoll ergebe sich, wer in welcher Funktion am besagten Treffen teilgenommen habe. In der Folge habe die Berufungsbeklagte über die Berufungsklägerin diverse Rechnungen an die Eigentümerin der Liegenschaft gesandt. Die Berufungsklägerin habe der Berufungsbeklagten mit Schreiben vom 19.06.2012 erneut bestätigt, dass sie nur in der Funktion als Verwaltung tätig gewesen sei und den Auftrag lediglich im Namen der Liegenschaftseigentümerin gegeben habe. Weiter habe sie der Berufungsbeklagten die korrekte Zustelladresse der Eigentümerin mitgeteilt, weil einzig diese betreffend die Bezahlung der Rechnungen habe entscheiden können. Entgegen der Ansicht der Vorinstanz sei die Berufungsbeklagte seit Beginn der Vertragsverhandlungen darüber informiert gewesen, dass die Berufungsklägerin als Verwaltung tätig gewesen sei, und habe damit zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses gewusst, dass die Berufungsklägerin die Offerte vom 12.01.2012 lediglich in ihrer Tätigkeit als Stellvertreterin genehmigt habe. Dies zeige sich bereits darin, dass sich die Berufungsbeklagte zuvor geweigert habe, einen Vertrag mit den Architekten zu schliessen, und einen direkten Kontakt zur Liegenschaftseigentümerin oder deren Verwaltung gewünscht habe. Sie müsse bereits damals davon ausgegangen sein, dass sich in Vertretung der Eigentümerin eine Verwaltung um die Belange im Zusammenhang mit der Liegenschaft kümmere. Auf ihre Anfrage sei die Berufungsbeklagte über die Architekten mit der Berufungsklägerin in Kontakt gesetzt und darüber informiert worden, mit wem sie es zu tun habe. Zudem sei es normal, dass sich der Eigentümer einer Liegenschaft von einer Verwaltung vertreten lasse. Bereits der Name der Berufungsklägerin mache klar, dass sie im Immobiliengeschäft tätig sei, wobei es sich vermutlich um eine professionelle Immobilienverwaltung handle, die gemäss den Ausführungen der Vorinstanz per Definition grundsätzlich nicht in eigenem Namen handle. Die Vorinstanz habe übersehen, dass die Bestellung der Heizkessелеlemente gerade nicht über die Verwaltung sondern über die Architekten habe abgewickelt werden sollen und dass sich die Berufungsklägerin erst auf explizites Verlangen der Berufungsbeklagten eingeschaltet habe. Spätestens beim ersten Kontakt mit der Berufungsklägerin habe die Berufungsbeklagte zwingend davon ausgehen müssen, dass es sich dabei nicht um die Liegenschaftseigentümerin handle. Die meisten Immobilienfirmen böten mehrere Tätigkeiten an und die Informationen im Handelsregister könnten in keinem Fall Aufschluss darüber geben, in welcher Funktion eine Verwaltung im Einzelfall tätig sei. Dass sich die Berufungsbeklagte des Stellvertretungsverhältnisses bewusst gewesen sei, zeige auch ihr Vorgehen betreffend die Rechnungen und Rechtsstreitigkeiten. Sie habe von Anfang an sämtliche Rechnungen an die Eigentümerin gerichtet, auch wenn sie ihr diese zunächst über die Berufungsklägerin habe zukommen lassen, was naheliegend gewesen sei, weil die Berufungsklägerin als Verwalterin die Ansprechpartnerin der Berufungsbeklagten gewesen sei. Dass die Rechnungen ein zweites Mal ausgedruckt worden seien, beweise entgegen der Ansicht der Vorinstanz nicht, dass die Berufungsbeklagte nicht seit Beginn gewusst habe, dass die Berufungsklägerin lediglich eine stellvertretende Funktion innegehabt habe, zumal der Berufungsbeklagten bei der Adresseingabe auch einfach ein Fehler hätte unterlaufen sein können. Das Schreiben der Berufungsklägerin vom 19.06.2012 deute nicht darauf hin, dass sie damit erstmals habe mitteilen wollen, dass sie lediglich Stellvertreterin sei, sondern zeige bloss, dass die Berufungsklägerin als Stellvertreterin

keinen Einfluss auf die Bezahlung der Rechnungen durch die Eigentümerin haben können. Ebenso wenig hätte die Berufungsbeklagte zunächst eine Betreuung und ein Schlichtungsgesuch gegen die Eigentümerin eingeleitet, wäre sie bei Vertragsschluss davon ausgegangen, dass die Berufungsklägerin ihr Vertragspartner sei. Die Berufungsbeklagte habe zumindest zwingend davon ausgehen müssen, dass die Berufungsklägerin lediglich in Stellvertretung der Eigentümerin der Liegenschaft tätig gewesen sei. Die Passivlegitimation sei damit zu verneinen. Folglich sei die Berufungsklägerin auch nicht an die dem Vertrag zugehörigen Allgemeinen Geschäftsbedingungen gebunden, womit die Gerichtsstandsklausel für sie keine Wirkung habe. Dies müsse zu einem Nichteintretensentscheid mangels örtlicher Zuständigkeit führen. Selbst wenn wider Erwarten Liestal als gültiger Gerichtsstand bejaht werden sollte, sei die Klage aufgrund der fehlenden Passivlegitimation abzuweisen.

**D.** Mit Berufungsantwort vom 18.08.2014 beantragte die Berufungsbeklagte:

*„Es sei die Berufung der Beklagten und Berufungsklägerin gegen das Urteil des Gerichtspräsidenten des Zivilkreisgerichts Basel-Landschaft Ost vom 14. April 2014 (Prozess Nr. L50 14 10 III) vollumfänglich abzuweisen.*

*Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zuzüglich 8% MWST) zu Lasten der Beklagten und Berufungsklägerin.“*

Die Vorinstanz habe die Passivlegitimation zu Recht als gegeben betrachtet und das von der Beklagten behauptete Stellvertretungsverhältnis richtigerweise verneint. Die Beklagte mache im Berufungsverfahren zum ersten Mal Angaben zum Sachverhalt, welcher dem Zustandekommen des Vertrags zugrunde gelegen haben soll, und stütze sich diesbezüglich auf die Befragung von E.\_\_\_\_ und F.\_\_\_\_ vom Architekturbüro F.\_\_\_\_ als Zeugen. Soweit die Ausführungen der Beklagten nicht mit den Vorbringen der Klägerin im vorinstanzlichen Verfahren übereinstimmten, erwiesen sich diese sowie die beantragten Zeugenbefragungen zufolge Verspätung als unzulässig und unbeachtlich. Davon abgesehen werde bestritten, dass das Architekturbüro die Beklagte als die vertretende Hausverwaltung der Liegenschaftseigentümerin bezeichnet bzw. die Klägerin auf das von der Beklagten behauptete Vertretungsverhältnis hingewiesen habe. Dieser ohnehin unzulässigen neuen Behauptung der Beklagten stehe sodann entgegen, dass das Architekturbüro im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses die Beklagte gegenüber der Klägerin explizit als Auftraggeberin („maître de l'ouvrage“) bezeichnet und die Klägerin ausdrücklich gebeten habe, die Reparaturenrechnungen der Beklagten zu fakturieren. Entsprechend hätten die Rechnungen der Klägerin von Anfang an auf die Beklagte gelautet. Aus der gegengezeichneten Offerte ergebe sich klar, dass diese von der Beklagten ohne irgendeinen Hinweis auf ein Vertretungsverhältnis und im eigenen Namen unterzeichnet worden sei. Dass die Klägerin dennoch aus den Umständen auf das angebliche Vertretungsverhältnis habe schliessen müssen, habe die Vorinstanz zu Recht verneint. Dass die Sitzung vom 07.03.2012 bzw. das darüber erstellte Protokoll für die Frage des Vertretungsverhältnisses keine Bedeutung habe, habe die Vorinstanz ebenfalls zutreffend bemerkt. Die Beklagte argumentiere widersprüchlich, wenn sie vor der Vorinstanz vorbringe, die Klägerin habe die Rechnungen in zwei Exemplaren an die Beklagte und direkt an die Eigentümerin versandt, und im Berufungsverfahren den Versand der Rechnungen über die Beklagte an die Eigentümerin behauptete. Ausdruck und Versand der an die Eigentümerin erstellten Rechnungen seien im Nachhinein erfolgt, nachdem die Beklagte die Klägerin mit Schreiben vom 19.06.2012 dazu aufgefordert habe. Damit sei dokumentiert, dass

die Beklagte die Klägerin erst nach dem Vertragsschluss, der Rechnungsstellung und der Mahnung darüber informiert habe, dass sie nicht Eigentümerin der Liegenschaft sei. Nach der von der Beklagten verlangten Umstellung der Rechnungen habe die damals noch nicht anwaltlich vertretene Klägerin sich durch die Beklagte irreführen lassen und tatsächlich Inkassomassnahmen gegen die Eigentümerin eingeleitet. Daraus vermöge die Beklagte aber nichts zu ihren Gunsten abzuleiten, weil es für die Frage der Passivlegitimation keine Rolle spiele. Auch eine Hausverwaltung könne treuhänderisch Verträge im eigenen Namen und mit Wirkung für sich selber abschliessen. Die Klägerin habe im Zeitpunkt des Vertragsschlusses nicht gewusst, dass die Beklagte als Hausverwaltung den entsprechenden Auftrag im Namen eines Dritten bzw. des Hauseigentümers abgeschlossen habe. Die von der Beklagten im Berufungsverfahren erstmals vorgebrachte und offensichtlich verspätete Sachverhaltsdarstellung betreffend die angebliche Weigerung der Klägerin zum Vertragsabschluss mit dem Architekturbüro sowie dessen angebliche Informationen über die Liegenschaftseigentümerin und deren Rollen sei unbeachtlich. Das Architekturbüro habe im E-Mail vom 06.02.2012 die Beklagte sogar nochmals explizit als Auftraggeberin bezeichnet, weshalb es für die Klägerin bei Vertragsabschluss in keiner Weise erkennbar gewesen sei, dass die Beklagte den Vertrag in Vertretung und mit Wirkung für einen Dritten abschliessen werde. Die blosse Firmenbezeichnung der Beklagten als „Immobilier“ gebe noch keinen Hinweis auf eine Tätigkeit als Verwaltung, sondern einzig, dass die Beklagte sich irgendwie im Immobiliensektor betätige. Mit der Firma einher gehe der im Handelsregister eingetragene Zweck, welcher eben auch den Kauf und Verkauf von Immobilien mitumfasse. Die Vorinstanz habe zutreffend erwogen, dass die Reparatur eines Heizkessels nicht zu den charakteristischen Verwaltungstätigkeiten zähle und eine konkludente Stellvertretung auch deshalb nicht in Frage kommen könne. Die auch diesbezüglich vorgebrachte Kritik der Beklagten betreffend die Auftragsvergabe über das Architekturbüro bzw. angebliche diesbezügliche Informationen der Klägerin sei als unzulässiges Novum unbeachtlich. Selbst bei Berücksichtigung der neuen beklagtischen Behauptungen habe für die Klägerin nicht klar sein müssen, dass es sich bei der Beklagten um die Hausverwaltung und nicht die Liegenschaftseigentümerin gehandelt habe. Die Beklagte habe sich die Tatsache, dass sie gemäss Handelsregistereintrag auch mit Immobilien handle, entgegen halten zu lassen. Weder aufgrund der Firma noch aufgrund des Handelsregistereintrags sei für die Klägerin ersichtlich gewesen, dass die Beklagte als Hausverwaltung und als solche in Vertretung der Liegenschaftseigentümerin handle. Die Behauptung der Beklagten, die Rechnungen der Klägerin seien stets an die Liegenschaftseigentümerin gerichtet gewesen, sei falsch und aktenwidrig. Die ursprünglichen Rechnungen der Klägerin seien auf die Beklagte ausgestellt und dieser zugestellt worden. Soweit die Beklagte behaupte, die ursprüngliche Rechnungsstellung sei ein Irrtum gewesen, sei dies schlichtweg absurd.

**E.** Mit Verfügung vom 26.08.2014 wurde der Schriftenwechsel geschlossen und der Fall der Dreierkammer des Kantonsgerichts, Abteilung Zivilrecht, zum Entscheid aufgrund der Akten überwiesen.

## **Erwägungen**

**1.** Gegen erstinstanzliche Endentscheide kann gemäss Art. 308 Abs. 1 lit. a ZPO Berufung erhoben werden, wobei gemäss Art. 308 Abs. 2 ZPO in vermögensrechtlichen Angelegenheiten

die Berufung nur zulässig ist, wenn der Streitwert der zuletzt aufrechterhaltenen Rechtsbegehren mindestens CHF 10'000.00 beträgt. Die Berufung ist schriftlich und begründet innert 30 Tagen seit Zustellung des begründeten Entscheides bei der Rechtsmittelinstanz einzureichen (Art. 311 Abs. 1 ZPO). Im vorliegenden Fall ist der Streitwert erreicht. Der Beklagten wurde am 28.04.2014 der begründete Entscheid des Zivilkreisgerichtspräsidenten Basel-Landschaft Ost vom 14.04.2014 zugestellt. Die Rechtsmittelfrist ist durch die Berufung vom 28.05.2014 eingehalten. Gemäss § 6 Abs. 1 lit. c EG ZPO ist die Dreierkammer der Abteilung Zivilrecht des Kantonsgerichts für die Beurteilung von Berufungen gegen Entscheide der Präsidien der Zivilkreisgerichte, sofern diese nicht in die Zuständigkeit des Präsidiums des Kantonsgerichts, Abteilung Zivilrecht, fallen, sachlich zuständig. Auf die Berufung ist daher einzutreten.

**2.** Gemäss Art. 317 Abs. 1 ZPO werden im Berufungsverfahren vor der Rechtsmittelinstanz neue Tatsachen und Beweismittel nur noch berücksichtigt, wenn sie ohne Verzug vorgebracht werden und trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon vor erster Instanz vorgebracht werden konnten. Der Sachverhaltsvortrag der Berufungsklägerin bezüglich des Zustandekommens des Vertrags, insbesondere dass die Berufungsklägerin die Offerte in ihrer Funktion als Verwaltung und Vertreterin der C.\_\_\_\_ AG und somit im Namen der C.\_\_\_\_ AG unterzeichnet habe (vgl. Berufungsbegründung S. 3 und 4) und bezüglich der Versendung diverser Rechnungen durch die Berufungsbeklagte über die Berufungsklägerin an die C.\_\_\_\_ AG in den Monaten nach dem Treffen vom 07.03.2012 (vgl. Berufungsbegründung S. 4 unten) ist neu und daher unzulässig. Gleiches gilt auch für die neuen Beweisanträge auf Befragung von E.\_\_\_\_ und F.\_\_\_\_ als Zeugen (vgl. Berufungsbegründung S. 4). Beides hätte bereits im erstinstanzlichen Verfahren vorgebracht werden können. Folglich sind diese neuen Behauptungen und Beweisanträge der Berufungsklägerin nicht zu berücksichtigen.

**3.** Wenn jemand, der zur Vertretung eines andern ermächtigt ist, in dessen Namen einen Vertrag abschliesst, so wird gemäss Art. 32 Abs. 1 OR der Vertretene und nicht der Vertreter berechtigt und verpflichtet. Hat der Vertreter beim Vertragsabschluss sich nicht als solcher zu erkennen gegeben, so wird der Vertretene gemäss Art. 32 Abs. 2 OR nur dann unmittelbar berechtigt oder verpflichtet, wenn der andere aus den Umständen auf das Vertretungsverhältnis schliessen musste, oder wenn es ihm gleichgültig war, mit wem er den Vertrag schliesse. Die direkte Vertretungswirkung tritt ein, wenn der Vertreter Vertretungsmacht hat und einem Dritten beim Abschluss des Rechtsgeschäftes ausdrücklich oder stillschweigend erklärt, dass die Wirkungen des Geschäftes beim Vertretenen entstehen sollen. Vertretungsmacht ist stets Voraussetzung für ein Handeln mit Wirkung für Dritte; fehlt sie, tritt diese Wirkung allenfalls dank Gutgläubensschutz oder durch Genehmigung gemäss Art. 38 OR ein (BSK OR I-Watter/Schneller, Art. 32 N 12, 14; CHK-Kut, Art. 32 OR N 19 f.). Eine Vertretungswirkung tritt nur dann ein, wenn der Vertreter zu erkennen gibt, dass ein Vertretungsgeschäft und kein Eigengeschäft abgeschlossen werden soll. Gewisse Umstände sind Indizien für Eigen- oder Vertretungsgeschäfte. Beim Architekten etwa besteht eine Vermutung, dass er für einen anderen handelt. Ferner erfolgt eine Kündigung durch eine Hausverwaltungsfirma vermutungsweise namens des Hauseigentümers (BSK OR I-Watter/Schneller, Art. 32 N 17). Ob ein Handeln im eigenen Namen vorliegt, beurteilt sich aufgrund des nach dem Vertrauensprinzip ausgelegten Verhaltens des Vertreters. Das Wissen des Dritten um die Strohmanneigenschaft des Vertreters ändert an der so

gefundenen Qualifikation nichts. Generell gilt eine Vermutung für Eigengeschäfte. Handelt der Vertreter auf Rechnung des Vertretenen, ohne auf ein allfälliges Vertretungsverhältnis hinzuweisen, ohne dass ein solches aus den Umständen hervorgeht und ohne dass es dem Dritten gleichgültig ist, mit wem er einen Vertrag schliesst, so treten die Rechtswirkungen des indirekt handelnden Vertreters unmittelbar bei ihm selbst ein. Bei einer Klage des Dritten gegen den Vertreter hat Letzterer zu beweisen, dass er ein bestimmtes Geschäft nicht für sich selber, sondern für einen Dritten abgeschlossen hat, ist doch „von der allgemeinen Vermutung auszugehen, dass ein Geschäft in eigenem Namen vorgenommen wurde“. Eine solche Beweislastverteilung ist umso mehr gerechtfertigt, wenn der mutmassliche Vertreter bei Vertragsabschluss nicht aufdeckt, dass er nicht in eigenem Namen sondern in jenem eines Vertretenen kontrahiert und angibt, dass sein Vertreterwille aus den Umständen erkennbar gewesen sein soll (BSK OR I-Watter/Schneller, Art. 32 N 30, 31 und 34 mit weiteren Hinweisen, insbes. BGer 4C.154/2004 E. 2.2.2). Handelt der Vertreter subjektiv in fremdem Namen, aber objektiv gemäss Vertrauensprinzip in eigenem Namen, kommt der Vertrag mit dem Vertreter zustande. Doch kann dieser den Vertrag wegen wesentlichen Erklärungsirrtums anfechten (CHK-Kut, Art. 32 OR N 23).

Das Angebot Nr. 5175557 der Klägerin vom 12.01.2012 wurde von der Beklagten mit den Worten „bon pour accord“ unterzeichnet, womit die Beklagte diese Offerte genehmigte (vgl. Beilage 5 zur Eingabe der Klägerin vom 06.01.2014 an die Vorinstanz sowie die entsprechende deutsche Übersetzung). Dass sie in fremdem Namen handle, hat die Beklagte dabei nicht vermerkt. Ferner führte die Architektin im Email vom 06.02.2012, welchem die Genehmigung der Offerte beilag, aus, sie übersende der Klägerin ihr persönliches, vom Bauherrn genehmigtes Angebot Nr. 5175557 (vgl. Beilage 7 zur Eingabe der Klägerin vom 06.01.2014 an die Vorinstanz sowie die entsprechende deutsche Übersetzung). Aufgrund der aktenkundigen Beweismittel hat die Beklagte die besagte Offerte in eigenem Namen unterzeichnet. Für die Behauptung der Beklagten, dass die Klägerin seit Beginn der Vertragsverhandlungen darüber informiert gewesen sei, dass die Beklagte die Offerte lediglich als Stellvertreterin der Eigentümerin genehmigt habe, liegen keine Beweise vor. Dass sich die Beklagte zuvor geweigert habe, einen Vertrag mit den Architekten zu schliessen und einen direkten Kontakt zur Eigentümerin der Liegenschaft oder deren Verwaltung gewünscht habe, ist eine neue und damit nicht zu hörende Tatsachenbehauptung der Beklagten (vgl. E. 2 hievor). Die Rüge, die Vorinstanz habe diesbezüglich den Sachverhalt falsch festgestellt, geht somit fehl.

Der Name der Beklagten „B.\_\_\_\_\_ SA“ lässt einzig auf eine Tätigkeit der Beklagten im Immobiliensektor schliessen, aber nicht auf eine Tätigkeit als klassische Immobilienverwaltung. Ob eine Immobilienverwaltung per Definition grundsätzlich nicht in eigenem Namen handle, ist daher ohne Belang. Die Auswechslung von Heizkessелеlementen ist nach den zutreffenden Ausführungen der Vorinstanz ohnehin keine charakteristische Tätigkeit einer Liegenschaftsverwaltung, aus der auf ein Fremdgeschäft geschlossen werden müsste (vgl. BGer 4A\_317/2010 E. 3.2.3). Auch der Handelsregistereintrag über die Beklagte deutet nicht auf eine hauptsächliche oder überwiegende Tätigkeit der Beklagten als Immobilienverwaltung hin, sondern umfasst sämtliche Möglichkeiten einer Tätigkeit im Immobiliensektor (vgl. Beilage 4 zur Eingabe der Klägerin vom 06.01.2014 an die Vorinstanz). Die Architektin teilte der Klägerin bei Rücksendung der unterschriebenen Offerte explizit mit, in der Beilage finde sie die vom Bauherrn genehmigte Offerte.

Ferner wurde im Email-Kontakt zwischen der Architektin, der Klägerin und der Beklagten vom 08.02.2012 die B.\_\_\_\_ SA als Rechnungsadresse erwähnt (vgl. Beilage 4 zur Eingabe der Beklagten vom 21.04.2014 an die Vorinstanz sowie die entsprechende deutsche Übersetzung), ohne dass die Beklagte dem widersprochen hätte. Deshalb lagen keinerlei Umstände vor, aufgrund derer die Klägerin darauf schliessen musste, dass die Beklagte mir ihr nicht ein Eigen- sondern ein Fremdgeschäft abschloss. Selbst wenn die Klägerin einen Kontakt mit der Eigentümerin oder der Verwaltung verlangt haben sollte, so hätte sie aus der im eigenen Namen erfolgten Unterzeichnung der Offerte durch die Beklagte mangels darauf hindeutender Umstände nicht auf ein Fremdgeschäft schliessen müssen, hätte doch die B.\_\_\_\_ SA genauso gut die Eigentümerin der fraglichen Liegenschaft sein können. Die Sitzung vom 07.03.2012, an welcher u.a. Vertreter der Parteien, der Liegenschaftseigentümerin, der Mieterin und des Architekturbüros teilnahmen, fand erst nach dem Vertragsschluss statt. Deshalb können aus dem von der Architektin erstellten Sitzungsprotokoll und der dortigen Funktionsbezeichnung der anwesenden Vertreter (vgl. Beilage 16 zur Eingabe der Beklagten vom 22.01.2014 an die Vorinstanz sowie die entsprechende deutsche Übersetzung) keine Rückschlüsse darauf gezogen werden, was die Beklagte bei Vertragsschluss aufgrund der Umstände hätte wissen können und müssen.

Die Behauptung der Beklagten, die Klägerin habe von Anfang an sämtliche Rechnungen an die Eigentümerin C.\_\_\_\_ AG gerichtet, auch wenn sie ihr diese zunächst über die Beklagte habe zukommen lassen, lässt sich mit den Beilagen 17a bis 19b zur Eingabe der Beklagten vom 21.01.2014 an die Vorinstanz nicht nachweisen. Die meisten der eingereichten Rechnungen enthalten den Vermerk „nouvelle impression“ und entsprechen somit nicht der Originalversion der Rechnungen der Klägerin. Hingegen waren diejenigen Rechnungen der Klägerin, welche den erwähnten Vermerk nicht enthalten, an die B.\_\_\_\_ SA und nicht an die C.\_\_\_\_ AG adressiert (vgl. Beilagen 18b und 19b zur Eingabe der Beklagten vom 21.01.2014 an die Vorinstanz). Die Vorinstanz ging deshalb zu Recht von der im Übrigen vor 1. Instanz unbestrittenen Sachverhaltsdarstellung der Klägerin (vgl. Protokoll der Gerichtsverhandlung vom 14.04.2014 vor der Vorinstanz) aus, wonach sämtliche Rechnungen zuerst an die Beklagte adressiert und erst nach dem Hinweis der Beklagten in deren Schreiben vom 19.06.2012 (vgl. Beilage 22 zur Eingabe der Beklagten vom 21.01.2014 an die Vorinstanz sowie die entsprechende deutsche Übersetzung) auf die C.\_\_\_\_ AG umgeschrieben wurden. Somit lassen sich auch aus der von der Klägerin gewählten Rechnungsadressatin keinerlei Rückschlüsse darauf ziehen, was die Beklagte bei Vertragsschluss aufgrund der Umstände hätte wissen können und müssen. Ferner widerspricht das eigene Verhalten der Beklagten ihrer behaupteten Sachverhaltsdarstellung: Nachdem die Klägerin die offerierten Arbeiten am 14.02.2012 ausgeführt hatte, forderte die Beklagte ohne Hinweis darauf, dass sie nicht in eigenem Namen handle, per Einschreiben die Klägerin zur Leckbehebung auf (vgl. Beilage 7 zur Eingabe der Beklagten vom 21.04.2014 an die Vorinstanz sowie die entsprechende deutsche Übersetzung). Erst nach Erhalt der 3. Mahnung der Klägerin sah sich die Beklagte veranlasst, mit Schreiben vom 19.06.2012 darauf hinzuweisen, dass sie nicht Eigentümerin des fraglichen Gebäudes sei und dass die Rechnungen an die C.\_\_\_\_ AG zu richten seien (vgl. Beilagen 21 und 22 zur Eingabe der Beklagten vom 21.04.2014 an die Vorinstanz sowie die entsprechende deutsche Übersetzung). Die Vorinstanz hat zu Recht angeführt, dass dieser Umstand dafür spricht, dass die Beklagte nicht als Vertreterin aufgetreten ist.

Der Umstand, dass die Klägerin zunächst Inkassomassnahmen gegen die C.\_\_\_\_ AG samt Betreibungsbegehren und Schlichtungsgesuch einleitete, ereignete sich erst im Anschluss an das Schreiben der Beklagten vom 19.06.2012 und überdies lange Zeit nach dem Zustandekommen des Vertrags. Folglich geht es entgegen der Ansicht der Beklagten nicht an, daraus zu schliessen, die Klägerin habe gewusst oder davon ausgehen müssen, dass die Beklagte lediglich als Stellvertreterin der Liegenschaftseigentümerin aufgetreten sei.

Selbst wenn entgegen der Ansicht des Kantonsgerichts, Abteilung Zivilrecht, davon ausgegangen würde, die Beklagte habe den Nachweis eines Fremdgeschäfts erbracht, so hat es die Beklagte unterlassen, vor 1. Instanz zu behaupten und zu beweisen, dass sie überhaupt bevollmächtigt war, im Namen der Liegenschaftseigentümerin den Vertrag zu unterzeichnen. Mangels Vertretungsmacht der Beklagten kann folglich keine Rechtswirkung für die Liegenschaftseigentümerin eingetreten sein, sondern der Vertrag ist mit der Beklagten selbst zustande gekommen. Somit hat die Vorinstanz die Passivlegitimation zu Recht bejaht. Die Rüge der Verletzung von Bundesrecht erweist sich mithin als unzutreffend.

4. Laut Art. 17 Abs. 1 ZPO können die Parteien, soweit das Gesetz nichts anderes bestimmt, für einen bestehenden oder für einen künftigen Rechtsstreit über Ansprüche aus einem bestimmten Rechtsverhältnis einen Gerichtsstand vereinbaren. Die Vereinbarung muss gemäss Art. 17 Abs. 2 ZPO schriftlich oder in einer anderen Form erfolgen, die den Nachweis durch Text ermöglicht. Einfache Schriftlichkeit genügt in jedem Fall. Die Vereinbarung muss nicht in ein und demselben Dokument enthalten sein (Sutter-Somm/Hedinger, in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger, ZPO Komm., Art. 17 N 17). Bei einer Gerichtsstandsvereinbarung handelt es sich um einen Vertrag des Prozessrechts. Dieser ist wie alle Verträge nach Massgabe des Vertrauensprinzips zu beurteilen. Ob ein gültiger Verzicht auf den Wohnsitzrichter vorliegt, hängt davon ab, ob der Vertragspartner des Verzichtenden in guten Treuen annehmen durfte, sein Kontrahent habe mit dem Akzept zum Vertrag auch der Gerichtsstandsvereinbarung zugestimmt. Da die in allgemeinen Geschäftsbedingungen enthaltene Gerichtsstandsklausel in der Regel eine geschäftsfremde und damit ungewöhnliche Bestimmung darstellt und zudem ein verfassungsmässiges Recht beschränkt, ist diese Annahme nur dann gerechtfertigt, wenn davon ausgegangen werden kann, der Verzichtende habe von der Gerichtsstandsklausel tatsächlich Kenntnis genommen und ihre Bedeutung richtig erkannt. Eine tatsächliche Kenntnisnahme darf angenommen werden, wenn die allgemeinen Geschäftsbedingungen der Vertragsofferte beigelegt waren oder wenn aus früheren Geschäftsbeziehungen deren Anwendbarkeit und Inhalt bekannt waren. Namentlich von einem geschäftserfahrenen und rechtskundigen Vertragspartner kann diesfalls erwartet werden, dass er die Gerichtsstandsklausel beachtet und versteht, ferner, dass er sie ausdrücklich ablehnt, wenn er mit dem Verzicht auf den Wohnsitzrichter nicht einverstanden ist. Der Nachweis besonderer geschäftlicher oder juristischer Kenntnisse ist dabei freilich nicht vorausgesetzt. Ist die Klausel klar und eindeutig, genügt nach dem Vertrauensprinzip auch die Erfahrung eines durchschnittlich gebildeten Vertragspartners (BGer 4A\_247/2013 E. 2.1.2 mit weiteren Hinweisen).

Dass die Allgemeinen Geschäftsbedingungen der Offerte beigelegt sind, wurde nie bestritten. In Ziff. 13 der Allgemeinen Geschäftsbedingungen befindet sich klar formuliert und für den durchschnittlich gebildeten Vertragspartner verständlich die Klausel „Gerichtsstand ist Liestal“.

Da die Beklagte die Offerte in eigenem Namen abgeschlossen hat (vgl. E. 3 hievor), ist sie auch an die besagte Gerichtsstandsklausel gebunden. Die Vorinstanz hat die örtliche Zuständigkeit deshalb zu Recht bejaht.

5. (...)

**Demnach wird erkannt:**

- ://:
1. Die Berufung wird abgewiesen.
  2. Die Gerichtsgebühr von pauschal CHF 1'500.00 wird der Berufungsklägerin auferlegt. Die Berufungsklägerin hat der Berufungsbeklagten eine Parteientschädigung von CHF 2'808.00 inkl. MWST von CHF 208.00 zu bezahlen.

Präsident

Gerichtsschreiber

Thomas Bauer

Hansruedi Zweifel