

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

IV ZR 1199/68

URTEIL

Verkündet am

18. September 1970

B l e c h e r,
Justizobersekretär

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Steuerbevollmächtigten Albert F [REDACTED], I [REDACTED],
A [REDACTED]-R [REDACTED]-Straße [REDACTED],

Beklagten und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigte: Rechtsanwälte Prof. Dr. [REDACTED]
und Dr. [REDACTED] -

gegen

den Tankwart Hermann C [REDACTED], B [REDACTED], L [REDACTED]
straße [REDACTED],

Kläger und Revisionsbeklagten,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

Der IV. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 18. September 1970 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Hauß sowie der Bundesrichter Dr. Pfretzschner, Dr. Reinhardt, Dr. Buchholz und Dr. Hiddemann

für Recht erkannt:

Die Revision des Beklagten gegen das Urteil des 14. Zivilsenats des Hanseatischen Oberlandesgerichts zu Hamburg vom 10. Juni 1968 wird zurückgewiesen.

Der Beklagte hat die Kosten des Revisionsrechtszuges zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der am [REDACTED] 1938 geborene Kläger war Eigentümer eines fast 105 ha großen Bauernhofes. Diesen hatte er gemäß gemeinschaftlichen Testaments seiner Eltern vom 23. Januar 1948 geerbt. Sein Vater war kurz nach Errichtung des Testaments gestorben. In § 2 des Testaments ist bestimmt, daß nach dem Tode des Ehemannes die Ehefrau an dessen Hofe bis zum 25. Lebensjahr des Anerben Hermann O. [REDACTED] vollkommen freie Verwaltung und Nießbrauch hat. Der Kläger lebte mit seiner Mutter auf dem Bauernhof. Am 4. Mai 1962 heiratete er.

- 3 -

Da der Kläger sich in finanziellen Schwierigkeiten befand, kam er mit dem Beklagten und dessen Ehefrau, der früheren Beklagten zu 2), in Geschäftsverbindung. Der Beklagte ist Steuerbevollmächtigter, befaßt sich aber auch mit Finanzierungsvermittlungen. Seine Ehefrau hat unter ihrem Namen ein Gewerbe als Grundstücksmaklerin angemeldet. Der Kläger war daran interessiert, vom Beklagten Darlehen zu erhalten. Am 29. Mai 1962 verhandelten die Parteien hierüber. Der Beklagte verpflichtete sich, dem Kläger Darlehen bis zur Höhe von 50.000,- DM zu gewähren. Die Höhe der abgegebenen Darlehen, des Disagios und der Darlehnszinsen sind in der Revisionsinstanz unter den Parteien nicht mehr streitig, so daß es keines Eingehens hierauf bedarf.

Gleichzeitig erteilte der Kläger in notarieller Urkunde vom 29. Mai 1962 der Ehefrau des Beklagten den Auftrag, den Verkauf seines Bauernhofes zum Mindestpreis von 800.000,- DM zu vermitteln oder ihm einen Kaufinteressenten nachzuweisen. In dem Auftrag heißt es:

"Der Auftrag gilt als Alleinauftrag und kann ab 1.1.1964 von uns mit einer Frist von 6 Monaten schriftlich widerrufen werden.

Für den Nachweis oder die Vermittlung zahle ich 2 1/2 von Hundert des Kaufpreises zuzüglich übernommener Lasten und vorbehaltenen Rechte oder der sonstigen Gegenleistung, unbeschadet einer Provision von der Gegenseite.

Die Provision entsteht und ist fällig bei Vertragsschluß.



42

Einen Vertragsschluß steht es gleich, wenn ein schriftliches oder beurkundetes Angebot eines Interessenten zu den oben angegebenen Bedingungen von mir nicht angenommen wird, wobei es auf die Zustimmung meiner Ehefrau nicht ankommen soll, ...

Im Rahmen dieses Vertrages werde ich den Makler von allen Vertragsverhandlungen oder zu diesem Zweck aufgenommenen Beziehungen so rechtzeitig benachrichtigen, daß er sich einschalten kann, besonders dann, wenn die Interessenten nicht von ihm namhaft gemacht sind. Bei Umgehung dieser Bestimmung hafte ich für den Schaden."

Vereinbarungsgemäß bestellte der Kläger an seinem Grundbesitz eine Eigentümergrundschuld in Höhe von 70.000,- DM, die er an den Beklagten abtrat, um die gegenwärtigen und künftigen Ansprüche des Beklagten und seiner Ehefrau gegen den Kläger zu sichern.

Die Bemühungen der Ehefrau des Beklagten, einen Kaufinteressenten für den Hof des Klägers zu finden, führten sie in Verbindung mit dem Rentner G. Mit diesem verhandelte sie am 2. September 1952. Als Ergebnis der Besprechung ließ sie von G. folgendes an die Firma I.W. F. (Ehefrau des Beklagten) gerichtetes Schreiben unterzeichnen:

"Für den Hof des Bauern Hermann C. in D. Nr. 3, eingetragen im Grundbuch von D. Bd. I Blatt 19, Größe ca. 108 ha, biete ich einen Kaufpreis von

DM 1.000.000,-

i.W. eine Million Deutsche Mark. Ihre Vermittlungsprovision von 2,5 % des Kaufpreises erkenne ich an. Den Kaufpreis werde ich wie folgt begleichen:

- 1.) DM 420.000,- durch Übernahme einer Hypothek der B[REDACTED]-H[REDACTED]-schen Hypothekenbank
- 2.) DM 280.000,- in bar bei Übergabe und Umschreibung im Grundbuch
- 3.) DM 300.000,- durch Eintragung einer Restkaufgeld-Hypothek mit 6 % Jahreszinsen. Ohne Kündigung fällig:
150.000,- DM am 1.11.1964
150.000,- DM am 1.11.1966

Dieses Angebot ist für mich rechtsverbindlich, ich halte mich hieran bis 30. Sept. 1962 gebunden. Die Annahme ist mir mittels eingeschriebenen Briefes mitzuteilen.

gez. Heinz G[REDACTED]"

Am folgenden Tage suchte der Beklagte gleichzeitig in Vertretung seiner Ehefrau den Kläger auf und zeigte diesem das Schreiben des Zeugen G[REDACTED]. Der Kläger äußerte, an dem Angebot kein Interesse zu haben, da er seinen Hof nicht mehr verkaufen wolle. Darauf kam es, soweit der Maklervertrag in Rede steht, zu der Vereinbarung vom 3. September 1962, in der folgendes bestimmt ist:

- "1. Herrn C[REDACTED] ist das Kaufangebot betreffend seinen Hof in D[REDACTED] Nr. 3 über 1.000.000,- DM von Herrn Heinz G[REDACTED] in L[REDACTED] unterbreitet worden. Er macht von diesem Kaufangebot keinen Gebrauch, erkennt aber die entstandenen Provisionsansprüche der Fa. I.W. F[REDACTED], I[REDACTED], in Höhe von 2,5 % des Kaufpreises, nämlich DM 25.000,-, an.
2. Herr C[REDACTED] und Herr F[REDACTED] als Vertreter der Fa. I.W. F[REDACTED] vereinbarten, daß der Provisionsanspruch DM 25.000,- in ein Darlehen in gleicher Höhe umgewandelt wird, das bis zum 31.12.1962 zinslos und ab 1.1.1963 mit 9 % jährlich zu verzinsen ist.

3. Der am 25.5.1962 der Fa. I.W. F. erteilte Verkaufsauftrag bleibt bestehen. Im Falle eines Hofverkaufs wird die Fa. I.W. F. die in ein Darlehen umgewandelte Provision auf evtl. höheren, noch entstehenden Provisionsanspruch anrechnen.
4.
5."

Inzwischen hatten Nachforschungen ergeben, daß G. auf keinen Fall in der Lage gewesen wäre, das von ihm unterzeichnete Kaufangebot zu erfüllen. Von Oktober 1955 bis November 1958 waren sieben von ihm unterzeichnete Wechsel zu Protest gegangen. Er war von Februar bis September 1959 neunmal zur Ableistung des Offenbarungseides geladen worden. Am 6. Oktober 1959 hatte er den Offenbarungseid geleistet. G. war auch im Herbst 1962 vermögenslos, überschuldet und praktisch zahlungsunfähig. Daraufhin richtete der Kläger durch seinen Anwalt an den Beklagten und seine Ehefrau ein Schreiben, durch das er die Darlehensverträge kündigte. Er kündigte ferner den Maklerauftrag fristlos, hilfsweise fristgemäß und focht den Vertrag vom 3. September 1962 wegen arglistiger Täuschung durch die Ehefrau des Beklagten an. Dem Beklagten wurde zugleich und später nochmals durch Schreiben des Rechtsanwalts des Klägers die Rückzahlung der Darlehensbeträge Zug um Zug gegen Rückabtretung der Sicherungsschuld angeboten. Das lehnte der Beklagte ab. Die Ehefrau des Beklagten war auch nicht mit einem Angebot des Maklers O., den der Kläger inzwischen damit beauftragt hatte, den Verkauf seines Hofes zu vermitteln, einverstanden, die zu erwartenden Provisionen zu teilen.

Am 7. Januar 1963 trat der Beklagte die zu seinen Gunsten an dem Grundbesitz des Klägers bestellte Grundschuld nebst Zinsen an die I [REDACTED] Volksbank ab, um seine Kreditschuld gegenüber dieser Bank zu sichern. Nachdem die Volksbank dem Kläger mitgeteilt hatte, daß die Grundschuld wegen der Kreditverbindlichkeiten des Beklagten voll valutierte und sie als Zinsen (9 %) bis zum 31. Dezember 1962 1.471,- DM beanspruche, überwies der Kläger einschließlich der für Januar 1963 fälligen Zinsen 72.007,03 DM an die Bank. In Höhe dieses Betrages verminderte sich die Kreditschuld des Beklagten. Unter dem 22. März 1967 forderte der Anwalt des Klägers den Beklagten und seine Ehefrau auf, bis zum 1. April 1963 29.304,53 DM an den Kläger zu bezahlen.

Am 20. September 1963 verkaufte der Kläger seinen Bauernhof durch Vermittlung des Maklers O [REDACTED] für 1.000.000,- DM an den Landwirt T [REDACTED].

Der Kläger hat von dem Beklagten und seiner Ehefrau die Erstattung des von ihm an die I [REDACTED] Volksbank zur Ablösung der Grundschuld nebst Zinsen gezahlten Betrages abzüglich der an ihn von dem Beklagten gezahlten Darlehnsbeträge nebst vereinbartem Disagio und Zinsen begehrt. Er hat bestritten, zur Zahlung einer Maklerprovision verpflichtet gewesen zu sein und hierzu vorgetragen:

Der Maklerauftrag vom 29. Mai 1962 sei rechtsunwirksam. Die Ehefrau des Beklagten habe ihn nicht in notariell beurkundeter Form angenommen. Das sei erforderlich gewesen, weil er sich durch den Antrag gebunden

habe, seinen Hof zu veräußern. Da der Bauernhof sein gesamtes Vermögen dargestellt habe, habe er über diesen gemäß § 1365 BGB nur mit Zustimmung seiner Ehefrau verfügen können. Er habe zudem gemäß § 14 der Höfeordnung über den Hof nicht vor der Vollendung seines 25. Lebensjahres verfügen dürfen. Das ergebe sich auch aus dem gemeinschaftlichen Testament seiner Eltern. Hierauf habe er den Beklagten vor der Unterzeichnung des Maklerauftrages wiederholt hingewiesen. Tatsächlich habe er mit dem Beklagten nur über die Gewährung eines Darlehens verhandeln wollen. Der Beklagte habe jedoch von ihm verlangt, daß er der Ehefrau des Beklagten einen Alleinauftrag zur Veräußerung des Hofes erteile, um das zu gewährende Darlehen zusätzlich abzusichern. Der Beklagte und seine Ehefrau hätten seine finanziellen Schwierigkeiten und seine Unerfahrenheit zu ihrem Vorteil ausgenutzt. Die Vereinbarung, daß die Nichtannahme eines schriftlichen Angebots eines Interessenten dem Abschluß eines Kaufvertrages gleichstehen solle, sei sittenwidrig und daher nichtig. Jedenfalls müsse diese Vereinbarung dahin ausgelegt werden, daß die Provision nur bei Ablehnung eines mit den zur Überprüfung erforderlichen Unterlagen versehenen Angebots eines ernsthaften, seriösen und finanzstarken Interessenten verdient sein sollte. Stattdessen hätten ihm der Beklagte und seine Ehefrau, wie von vornherein beabsichtigt, nur ein "Luftangebot" unterbreitet. G■■■■ sei als Käufer ernsthaft nicht in Betracht gekommen, was der Beklagte und seine Ehefrau gewußt hätten. Die Ehefrau des Beklagten habe es jedenfalls pflichtwidrig unterlassen, die finanziellen Verhältnisse des G■■■■ zu überprüfen. Es sei vollkommen unüblich, sich ein festes Angebot für den Kauf eines der-

artigen Objektes machen zu lassen, ohne daß der Interessent den Hof vorher besichtigt habe. Der Beklagte habe erklärt, daß er, der Kläger, bei der Ablehnung des Angebotes verpflichtet sei, eine Provision von 25.000,- DM zu bezahlen. Er habe geglaubt, es handele sich bei G. um einen ernsthaften Interessenten. Er habe dringend weitere Darlehen benötigt, um insbesondere einen Wechsel einlösen zu können. Der Beklagte habe seine Notlage ausgenutzt, indem er sich zur Gewährung weiterer Darlehen nur unter der Voraussetzung bereit erklärt habe, daß er, der Kläger, eine Provision von 25.000,- DM anerkenne. Deswegen habe er den Vertrag vom 3. September 1962 unterzeichnet. Nachdem er die Verhältnisse des G. aufgedeckt habe, sei es ihm nicht mehr zuzumuten gewesen, an dem Maklervertrag festzuhalten.

Der Kläger hat beantragt, den Beklagten und seine Ehefrau als Gesamtschuldner zu verurteilen, an den Kläger 29.304,53 DM nebst Zinsen zu zahlen.

Der Beklagte und seine Ehefrau haben beantragt, die Klage abzuweisen.

Sie sind der Ansicht, daß der Kläger der Ehefrau des Beklagten zur Zahlung einer Maklerprovision verpflichtet sei. Hierzu haben sie im wesentlichen vortragen: Der Maklerauftrag vom 29. Mai 1962 sei rechtswirksam. Es sei üblich, daß lediglich das Angebot an einen Makler schriftlich formuliert werde. Die Ehefrau des Beklagten habe den Auftrag angenommen, indem sie sich darum bemüht habe, Kaufinteressenten zu finden. Durch den Maklerauftrag habe der Kläger sich noch nicht verpflichtet, über seinen Grundbesitz zu verfügen. Er habe

dadurch auch nicht über sein gesamtes Vermögen verfügt. Dem Notar gegenüber habe er erklärt, daß seine Mutter bereit sei, auf ihr Nießbrauchrecht zu verzichten. Ausgangspunkt der Verhandlungen sei es gewesen, daß der Kläger durch seinen Leichtsinns, namentlich seinen Hang zur Rennfahrrerei, stark verschuldet gewesen sei und daher Geld gebraucht und beabsichtigt habe, seinen Bauernhof zu verkaufen. Der daraufhin erteilte Maklervertrag verstoße nicht gegen die guten Sitten. Der Beklagte habe sich wegen des Maklerauftrages veranlaßt gesehen, dem Kläger auf dessen Bitten bis zur Durchführung des Kaufvertrages durch Darlehen zu helfen, die dringlichsten Verpflichtungen zu erfüllen. Diese Hilfeleistung erkläre und rechtfertige auch die vom Kläger in dem Maklervertrag eingegangenen Bindungen. Nach Kenntnis des Angebots G. habe der Kläger erklärt, daß die Ehefrau des Beklagten trotzdem ihre Provision erhalten solle. Daher sei es zum Abschluß des Vertrages vom 3. September 1962 gekommen. Das Verhalten des Klägers habe die Beklagten veranlaßt, sich nicht weiter um Interessenten für einen Verkauf des Hofes zu bemühen. Bald darauf habe der Kläger dem Makler O. einen neuen Vermittlungsauftrag erteilt, weil er sich offenbar nicht getraut habe, mit neuen Geldwünschen an den Beklagten heranzutreten und diesem zu offenbaren, daß er den Hof nun doch verkaufen müsse. Unter diesen Umständen sei der Kläger nicht berechtigt gewesen, den der Ehefrau des Beklagten erteilten Maklerauftrag vor dessen Ablauf zu kündigen. Der Kläger schulde die von ihm anerkannte Provision und Schadensersatz wegen der der Ehefrau des Beklagten entgangenen Käuferprovision.

Die Ehefrau des Beklagten hat dem Beklagten ihre angeblichen Ansprüche auf Provision bzw. Schadensersatz abgetreten. Der Beklagte hat mit diesen Ansprüchen die Aufrechnung gegen die Klageforderung erklärt.

Das Landgericht hat den Beklagten verurteilt an den Kläger 26.304,53 DM zu zahlen und die Mehrforderung abgewiesen. Soweit die Klage gegen die Ehefrau des Beklagten gerichtet war, hat es diese in vollem Umfange abgewiesen.

In der Berufungsinstanz hat der Beklagte vorgebracht, daß er dem Kläger über die vom Landgericht erkannten Beträge noch ein weiteres Darlehen in Höhe von 3.500,- DM gewährt habe und daß das Disagio nicht wie vom Landgericht angenommen mit 1.000 DM sondern mit 1.500 DM zu bemessen sei. Unstreitig ist im zweiten Rechtszug zwischen den Parteien geworden, daß der Kläger dem Beklagten auf sämtliche Darlehen als Zinsen 2.007,03 DM schuldet, die der Kläger an die I. Volksbank zur Abgeltung der Zinsen für die abzulösende Grundschuld entrichtet hat.

Weiterhin hat der Beklagte im Berufungsrechtszug eingeräumt, daß G. "unseriös" gewesen sei. Er und seine Ehefrau hätten jedoch geglaubt, G. sei ein seriöser Bieter. Sie hätten zunächst nur prüfen wollen, ob dem Kläger die Bedingungen des Angebots genehm seien. Zu der für später beabsichtigten Überprüfung der Bonität des G. sei es nur deshalb nicht gekommen, weil der Kläger bei Vorlage des Angebots geäußert habe, seinen Hof überhaupt nicht mehr verkaufen zu wollen. Damit habe der Kläger den seiner Ehefrau er-

teilten Maklerauftrag gebrochen, indem er dieser die Möglichkeit genommen habe, eine Käuferprovision zu verdienen.

Das Berufungsgericht hat unter Abänderung des landgerichtlichen Urteils den Beklagten verurteilt, an den Kläger 22.000,- DM nebst Zinsen zu zahlen. Im übrigen hat es die weitergehende Klage gegen den Beklagten und die weitergehende Berufung des Beklagten zurückgewiesen.

Mit der Revision, um deren Zurückweisung der Kläger bittet, verfolgt der Beklagte sein Begehren weiter, die Klage auch gegen ihn in vollem Umfange abzuweisen.

Entscheidungsgründe:

1. Das Berufungsgericht hat festgestellt, daß der Kläger, indem er 72.007,03 DM zur Ablösung der Grundschuld an die Volksbank I [REDACTED] gezahlt und damit den Bankkredit des Beklagten in entsprechender Höhe getilgt hat, in Höhe von 46.500,- DM (Darlehensschuld), 1.500,- DM (Disagio) und 2.007,03 DM (Zinsen) gleich 50.007,03 DM eigene Verbindlichkeiten gegenüber dem Beklagten erfüllt hat. Die Ausführungen des Berufungsgerichts zu diesem Punkt lassen keine Rechtsfehler erkennen. Auch von der Revision werden hierzu keine Rügen erhoben.

Der Streit geht daher nur noch darum, ob der Beklagte um den über die Verbindlichkeiten des Klägers hinausgehenden Betrag in Höhe von 22.000,- DM ungerechtfertigt bereichert ist oder ob ihm ein begründeter Anspruch seiner Ehefrau auf Maklerprovision oder Schadensersatz in mindestens entsprechender Höhe abgetreten worden ist, mit dem er wirksam aufrechnen konnte.

2. Das Berufungsgericht hat den Maklervertrag vom 29. Mai 1962 als wirksam angesehen. Es ist jedoch zu dem Ergebnis gelangt, daß der Ehefrau des Beklagten auf Grund dieses Vertrages weder ein Provisionsanspruch noch ein Schadensersatzanspruch gegenüber dem Kläger entstanden ist, der von ihr an den Beklagten hätte abgetreten werden können.

a) Das Berufungsgericht hat darin, daß der Kläger am 3. September 1962 erklärte, seinen Hof nicht mehr verkaufen zu wollen, keine zum Schadensersatz verpflichtende Verletzung des Maklervertrages gesehen. Hiergegen wendet sich die Revision ohne Erfolg.

Es gehört zum Wesen des Maklervertrages, daß der Auftraggeber in seiner Entschliebung, ob er das vom Makler nachgewiesene oder vermittelte Geschäft abschließen will oder nicht, frei ist. Da ihn die Einschaltung des Maklers grundsätzlich nicht in seiner Entschliebung beeinträchtigen soll, verstößt er nicht gegen Treu und Glauben (§ 162 BGB) und handelt nicht vertragswidrig, wenn er seine eigenen Interessen über das Interesse des Maklers an seiner Provision setzt. In seiner

Freiheit, abzuschließen oder nicht, ist er auch nicht dadurch beschränkt, daß er einen Alleinauftrag erteilt hat. Er behält seine Freiheit selbst dann, wenn er auf bestimmte Zeit auf den Widerruf seines Auftrages verzichtet hat. Damit hat er, wenn nicht das Gegenteil ausdrücklich und wirksam vereinbart worden ist, noch keine Pflicht zu verkaufen übernommen (BGH NJW 1967, 1225).

Die Erklärung des Klägers gegenüber dem ihm unterbreiteten Kaufangebot G■■■■■ läßt sich daher nicht als ein Widerruf des erteilten Maklerauftrages ansehen, ganz abgesehen davon, daß ein zeitlich befristeter Auftrag, wie er hier vorlag, vor dem Zeitablauf nicht gekündigt werden kann. Selbst wenn man also in der Erklärung, nicht mehr verkaufen zu wollen, eine ordentliche Kündigung sehen wollte, so wäre sie unwirksam gewesen. Darüber hinaus ist der Revisionsbegründung aber entgegen zu halten, daß der Maklervertrag gerade nicht widerrufen worden ist. Das hat das Berufungsgericht in tatrichterlicher Würdigung der Vereinbarung vom 3. September 1962 unangreifbar festgestellt. Der Ehefrau des Beklagten hätte es daher jedenfalls bis zu der ab 1. November 1962 erfolgten Kündigung des Maklervertrages aus wichtigen Gründe freigestanden, einen zum Ankauf unter sachgemäßen Bedingungen bereiten und fähigen Käufer zu stellen. Zumindest wäre vom Beklagten darzulegen gewesen, daß es bei weiteren Bemühungen gelungen wäre, einen solchen Käufer zu ermitteln, und daß diese Ermittlung nur wegen des erklärten Desinteresses des Klägers am Verkauf seines Hofes unterblieben sei. Der Beklagte hat aber weder behauptet, daß das Kaufangebot eines seriösen Käufers unterbreitet worden sei, noch dargelegt, daß ein solches Angebot bis Anfang November 1962 hätte unterbreitet wer-

den können. Das zeitweilige Desinteresse des Klägers am Verkauf seines Hofes brauchte der Ehefrau des Beklagten keine Veranlassung zu geben, nunmehr untätig zu bleiben. Denn die Unterbreitung eines zumutbaren Kaufangebots hätte auch bei nichterfolgtem Kaufabschluß jedenfalls den vereinbarten Provisionsanspruch begründet. Entgangen wäre der Ehefrau des Beklagten in diesem Falle zwar eine möglicherweise vereinbarte Käuferprovision. Aber, wie schon gesagt, war der Kläger zum Kaufabschluß nicht verpflichtet, so daß die Erlangung auch einer Käuferprovision allein im Risikobereich der Ehefrau des Beklagten lag.

b) Das Berufungsgericht ist weiterhin zu dem Ergebnis gelangt, daß auch der Vertrag vom 3. September 196 keinen Anspruch der Ehefrau des Beklagten begründet habe. Es hat diesen Vertrag nicht als gegen die guten Sitten verstoßend angesehen und auch die Anfechtung wegen arglistiger Täuschung nicht durchgreifen lassen. Rechtlich hat es diesen Vertrag als einen Vergleich gewertet. Es hat ihn jedoch für unwirksam gehalten, weil der nach dem Inhalt des Vertrages als feststehend zu Grunde gelegte Sachverhalt der Wirklichkeit nicht entsprochen habe.

Auch wenn man mit der Revision das Vorliegen eines Vergleiches ablehnt und davon ausgeht, daß ein Schuldanerkenntnis abgegeben worden ist (RGZ 108, 105, 107), vermag das weder einen Provisions- noch im Hinblick auf die Umwandlung einen Darlehensrückzahlungsanspruch der Ehefrau des Beklagten zu rechtfertigen. Hierbei bleibt es gleich, ob man von einem deklaratorischen oder abstrakten Schuldanerkenntnis und von einer kausalen oder abstrakten Umschaffung ausgeht.

Das deklaratorische Anerkenntnis soll das Schuldverhältnis dem Streit der Parteien entziehen. Es bewirkt daher regelmäßig, daß der das Anerkenntnis Abgebende in Zukunft mit solchen Einwendungen ausgeschlossen ist, die er bereits bei Abgabe der Erklärung gekannt oder zumindest für möglich gehalten hat. Wie auch der Beklagte nicht in Abrede stellt, sollte anstelle des Abschlusses eines Kaufvertrages nur ein abgelehntes "seriöses" schriftliches Kaufangebot den Provisionsanspruch begründen. Unstreitig war G. kein "seriöser" Käufer und unstreitig hat der Kläger die Kenntnis hiervon erst nach Abgabe des Schuldanerkenntnisses erlangt. Er konnte sich daher gegenüber der Ehefrau des Beklagten auf die "Unseriösität" berufen mit der Folge, daß sie der Entstehung des Provisionsanspruches entgegensteht.

Geht man von einem abstrakten Anerkenntnis aus, so ist der Klägerdem in zulässiger Weise mit der Einrede der ungerechtfertigten Bereicherung entgegengetreten, weil es ohne rechtlichen Grund abgegeben wurde (§ 812 Abs. 2 BGB). Anders wäre es nur, wenn das Anerkenntnis nach dem Willen der Vertragsteile ohne Rücksicht auf das Bestehen oder Nichtbestehen einer Provisionsforderung für die Zukunft eine klare Rechtslage hätte schaffen sollen, da in diesem Fall die Einrede aus ungerechtfertigter Bereicherung ausgeschlossen wäre (BGH NJW 1963, 2317). Ein solcher Wille wäre denkbar, wenn der Kläger durch sein Anerkenntnis nur der Tatsache Rechnung tragen wollte, daß er durch seinen Entschluß, den Hof nicht mehr zu verkaufen, den Maklerauftrag gebrochen und der Ehefrau des Beklagten die Möglichkeit genommen hatte, eine Provision zu erhalten. Dem steht jedoch die unan-

greifbare Feststellung des Berufungsgerichts entgegen, daß der Kläger sein Anerkenntnis in dem Glauben an ein seriöses Kaufangebot abgegeben hat, nicht aber eine Bereinigung herbeiführen wollte, gleichgültig ob eine Provisionsforderung entstanden war oder nicht. Das war auch die Grundlage der Vorstellungen des Beklagten, als er sich für seine Ehefrau unter Bezugnahme auf die Ablehnung des Angebots G. das Anerkenntnis der Provisionspflicht geben ließ.

Soweit die Umwandlung in ein Darlehen in Rede steht, hat schon das Berufungsgericht zutreffend ausgeführt, daß die Begründung eines derartigen "Umwandlungsdarlehens" zur Voraussetzung gehabt hätte, daß der Kläger der Ehefrau des Beklagten einen entsprechenden Betrag aus einem anderen Grunde schuldete. Die neu geschaffene kausale Forderung, wie sie das Berufungsgericht im Auge hat, ist in ihrem Bestehen vom Bestehen der alten unmittelbar abhängig (BGHZ 28, 167). Wollte man aber von einer neu geschaffenen abstrakten Forderung sprechen, so griffe auch ihr gegenüber die Einrede aus § 812 Abs. 2 BGB durch.

3. Schließlich hat das Berufungsgericht eine tragfähige Anspruchsgrundlage der Ehefrau des Beklagten auch nicht darin gesehen, daß der Kläger trotz des befristeten Alleinauftrages unstreitig seinen Hof durch die Vermittlung eines anderen Maklers am 20. September 1963 zum Preise von 1 Million DM verkaufte, ohne die Ehefrau des Beklagten von den Vertragsverhandlungen benachrichtigt oder ihr sonst Gelegenheit gegeben zu haben, sich

einzuschalten und den Kaufvertrag zu vermitteln. Eine schuldhafte Verletzung der entsprechenden Vertragspflichten durch den Kläger hat das Berufungsgericht deshalb nicht für vorliegend erachtet, weil der Maklervertrag vom Kläger am 1. November 1962 aus wichtigem Grunde wirksam fristlos gekündigt worden sei und der Beklagte nicht behauptet habe, daß der Kläger schon vor der Kündigung des Maklervertrages mit dem schließlichen Käufer verhandelt habe, ohne die Ehefrau des Beklagten einzuschalten.

Erfolglos rügt die Revision demgegenüber, daß vom Berufungsgericht der Rechtsbegriff des wichtigen Kündigungsgrundes verkannt worden sei.

Einen wichtigen Grund für die fristlose Kündigung des Maklerauftrages hat das Berufungsgericht im Verhalten der Ehefrau des Beklagten vor und bei Abschluß des Vertrages vom 3. September 1962 gesehen. Diese habe, so führt das Berufungsgericht aus, dem Kläger das Angebot eines im hohen Maße unseriösen Interessenten für den Kauf seines Hofes für 1 Million DM unterbreitet. Als der Kläger sich desinteressiert gezeigt habe, seinen Hof zu verkaufen, habe sie es zumindest geduldet, daß dieser von dem Kaufangebot keinen Gebrauch gemacht, aber einen Provisionsanspruch anerkannt habe. Erst danach habe der Kläger durch eigene Ermittlungen erfahren, daß ihm das Kaufangebot eines zahlungsunfähigen Interessenten unterbreitet worden sei, der unter anderem bereits den Offenbarungseid geleistet habe. Diese Entdeckung habe beim Kläger den Eindruck erwecken müssen, daß die Ehefrau des Beklagten seine Interessen grob verletzt

habe. Unter diesen Umständen habe es dem Kläger nicht zugemutet werden können, sich weiterhin noch ein Jahr und zehn Monate die Dienste der als Maklerin beauftragten Ehefrau des Beklagten gefallen zu lassen. Auf ein Verschulden der Ehefrau des Beklagten komme es hierbei nicht einmal an. Jedoch habe sie auch schuldhaft vertragswidrig gehandelt. Zwar brauche ein Makler in der Regel nicht die wirtschaftliche Situation eines Kaufinteressenten zu prüfen. Er müsse aber ihm bekannt gewordene Tatsachen, die Bedenken gegen die Zuverlässigkeit des Käufers erweckten, dem Auftraggeber mitteilen. Hier sei zu berücksichtigen, daß der Kläger einen langjährigen Alleinauftrag über den Verkauf seines Hofes für mindestens 800.000 DM unter der sehr günstigen Bedingung erteilt habe, eine Provision schon bei Ablehnung eines vertragsgemäßen Angebots zu schulden. Auf Grund dieses Entgegenkommens habe der Kläger erwarten können, daß seine Interessen von der Ehefrau des Beklagten besonders gewahrt würden. Aus dem eigenen Vorbringen der Beklagten ergebe sich, daß die Angaben des Käufers G. über den beabsichtigten Hofkauf wirr und unklar gewesen seien. Danach hätte die Ehefrau des Beklagten nicht das scheinbar klare Angebot vom 2. September 1962 von G. unterschreiben lassen und dem Kläger ohne Kommentar unterbreiten dürfen. Sei auch der Makler vor der Übermittlung eines Kaufangebotes nicht verpflichtet, die Bonität des Käufers zu überprüfen, so müsse er sich doch fragen, ob die Angaben des Käufers die Annahme rechtfertigten, er werde imstande sein, das Kaufangebot zu erfüllen. Der Kläger sei nicht einmal darauf hingewiesen worden, daß es unklar gewesen sei, ob G. den Hof im eigenen Namen oder im Namen seiner Nichte habe kaufen

wollen, und daß er über die Aussichten, die Anzahlung von 280.000,- DM und die Restkaufraten von zweimal 150.000,- DM leisten zu können, nur unklare Angaben gemacht habe. Hierauf habe der Kläger hingewiesen werden müssen, bevor man ihn veranlaßt habe, einen Provisionsanspruch in Höhe von 25.000,- DM anzuerkennen.

Wie die Revision selbst ausführt, liegt ein wichtiger Kündigungsgrund dann vor, wenn dem Auftraggeber die Fortsetzung des Maklerverhältnisses nach verständigem Ermessen nicht mehr zugemutet werden kann, wobei alle Umstände des Falles, die Interessen beider Teile und die beiderseitige Treupflicht zu beachten sind.

Davon geht auch das Berufungsgericht aus, das den Rechtsbegriff des wichtigen Grundes nicht verkannt hat. Der revisionsrechtlichen Nachprüfung sind insoweit Grenzen gesetzt, als es Aufgabe des Tatrichters ist zu prüfen, ob das Verhalten einer Vertragspartei unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Einzelfalles einen wichtigen Grund zur Lösung des Vertrages darstellt. Dabei hat das Berufungsgericht mit Recht darauf abgestellt, daß ein Vertrag, der einen Auftraggeber langfristig an einen Makler bindet, ein ungestörtes Vertrauensverhältnis zur Grundlage hat.

Zwar wird im allgemeinen der Umstand, daß ein Makler im Rahmen eines befristeten Alleinauftrages zum Verkauf eines Grundstückes dem Auftraggeber einen Käufer anbietet, den er als seriös ansieht, der es aber tatsächlich nicht ist, für die Annahme eines wichtigen Kündigungsgrundes nicht ausreichen. Hier lag jedoch eine

Besonderheit des Falles darin, daß das Angebot eines seriösen Käufers den Provisionsanspruch auslösen sollte, auch wenn der Kläger das Angebot nicht annahm. Dieser Umstand verpflichtete die Maklerin jedenfalls dazu, dem Kläger die Tatsache zu unterbreiten, daß die mündlichen Angaben des Käufers über den beabsichtigten Hofkauf keineswegs dem klaren und eindeutigen schriftlichen Angebot entsprachen, und ihm zu bedeuten, daß es ihr zunächst nur um die Prüfung ginge, ob ihm, dem Kläger, die Bedingungen des schriftlichen Angebots überhaupt genehm seien. Wäre dies geschehen, so hätte es den Kläger vor der Abgabe des Provisionsanerkennnisses bestimmt veranlaßt, das Angebot selbst zu überprüfen oder zumindest die Maklerin aufzufordern, ein Angebot vorzulegen, das auf klaren und eindeutigen Angaben beruhte. Nutzte die Maklerin die Erklärung des Klägers, seinen Hof nicht mehr verkaufen zu wollen, dazu aus, ihm das auf unklaren Angaben beruhende Kaufangebot als ein klares und eindeutiges Angebot zu unterbreiten, um ein Provisionsanerkennnis zu erlangen, so verletzte sie damit ihre dem Kläger gegenüber obliegende Treuepflicht. Mag auch der Kläger nach Aufdeckung der Unseriösität des Käufers G. irrtümlich der Annahme gewesen sein, die Maklerin habe ihm bewußt das Kaufangebot eines unseriösen Käufers vorgelegt, so war dennoch das Verhalten der Maklerin, auch wenn dieses Bewußtsein nicht vorlag, bei der sonstigen Sachlage geeignet, das Vertrauen des Klägers in die Tätigkeit der Maklerin zu untergraben. Hinzu kommt noch der weitere Umstand, daß trotz des vom Kläger anerkannten Provisionsanspruchs der Maklerauftrag weiter bestehen bleiben und im Falle eines Hofverkaufs

die in ein Darlehen umgewandelte Provision auf einen eventuell höheren, noch entstehenden Provisionsanspruch angerechnet werden sollte. Praktisch lief dies darauf hinaus, daß der befristete Alleinauftrag weiter bestehen bleiben, aber die Maklerin bei einem Verkauf des Hofgrundstückes keinen oder nur noch einen sehr geringen Provisionsanspruch haben sollte. Eine solche Vertragsgestaltung aber war geeignet, beim Kläger den berechtigten Verdacht wachzurufen, daß die Maklerin seine Interessen nicht mehr in dem Maße wahrnehmen würde, wie es ihr im Rahmen des Alleinauftrages obgelegen hätte.

4. Da die Entscheidung des Berufungsgerichts demnach schon von den erörterten Gründen getragen wird, kann es dahinstehen, ob einem Provisions- oder Schadensersatzanspruch der Ehefrau des Beklagten auch noch die weiteren vom Kläger vorgetragenen Umstände hätten entgegenstehen können oder nicht.

Die Revision ist daher als unbegründet zurückzuweisen.

Dr. Hauß

Dr. Pfretzschner

Dr. Reinhardt

Dr. Buchholz

Hiddemann