

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

IV ZR 89/72

URTEIL

Verkündet am
21. September 1973
Hellmann,
Justizhauptsekretär

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der Witwe Marie-Luise G [REDACTED] geb. K [REDACTED],
[REDACTED] H [REDACTED], Im F [REDACTED], Alleinerbin des am
29. April 1972 verstorbenen Kaufmanns Rudi G [REDACTED],

Beklagten und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

den Immobilienmakler Kurt B [REDACTED], T [REDACTED],
K [REDACTED]straße [REDACTED],

Kläger und Revisionsbeklagten,

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

Der IV. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 21. September 1973 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Hauß und die Richter Professor Johannsen, Dr. Pfretzschner, Dr. Reinhardt und Dr. Buchholz

für Recht erkannt:

Die Revision der Beklagten gegen das Urteil des 2. Zivilsenats des Oberlandesgerichts Stuttgart vom 14. April 1972 wird zurückgewiesen.

Die Kosten der Revision trägt die Beklagte.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Kläger ist Immobilienmakler. Der frühere Beklagte, der nach Verkündung des Berufungsurteils verstorbene Kaufmann Rudi G. [REDACTED], betrieb ein Wohnungsbauunternehmen. Alleinerbin des früheren Beklagten - in der Folge Erblasser genannt - ist seine Witwe, die nunmehrige Beklagte. Der Kläger und der Erblasser standen seit dem Jahre 1967 in Geschäftsverbindung.

- 3 -

Im Jahre 1968 vermittelte der Kläger dem Erblasser den Erwerb eines Grundstücks in Reutlingen/K[REDACTED]straße, auf dem Eigentumswohnungen errichtet werden sollten.

Am 3. März 1969 schlossen der Kläger und der Erblasser den folgenden Vertrag:

1. Herr Kurt B[REDACTED] erklärt sich bereit, für die Firma Rudi G[REDACTED] Baugrundstücke zu vermitteln. Er erhält für seine Vermittlungsdienste eine Provision von 3 % des jeweiligen Kaufpreises von der Firma G[REDACTED].
2. Herr G[REDACTED] verpflichtet sich, den Verkauf und die Vermietung von Objekten oder Teilen davon, die auf den von Herrn B[REDACTED] vermittelten Grundstücken errichtet werden, allein durch Vermittlung von Herrn B[REDACTED] vornehmen zu lassen.

Für diese Vermittlung erhält Herr B[REDACTED] ebenfalls eine Provision von 3 % des Verkaufs- oder Mietpreises von der Firma Rudi G[REDACTED]. Das gilt nicht für Vermietungen.
3. Die Firma G[REDACTED] verpflichtet sich außerdem, Grundstücksgeschäfte mit Personen, die er durch Vermittlung oder Empfehlung von Herrn Baumann kennenlernte, nur über Herrn B[REDACTED] abzuwickeln (Verkäufe, Käufe, Vermietungen etc.).
4. Auch für den Fall, daß Grundstücke, Wohnungen, Häuser udgl. von Herrn G[REDACTED] direkt an Interessenten verkauft oder vermietet werden, verpflichtet sich dieser, an Herrn B[REDACTED] zur Bezahlung einer Provision von 3 % des Verkaufspreises.
5. ...
6. Die Vermittlungsprovisionen werden mit Abschluß der jeweiligen Verträge fällig.
7. Dieser Vertrag tritt mit Unterzeichnung der Vertragsparteien in Kraft.



Im Jahre 1969 erwarb der Erblasser im Baugebiet Käsenbach in Tübingen von den Grundstückseigentümern B [REDACTED], D [REDACTED] und V [REDACTED] Baugrundstücke.

Im Vertrag mit V [REDACTED] hatten sich die Vertragsparteien in § 13 Abs. II ein Rücktrittsrecht vorbehalten für den Fall, daß

- a) der Erblasser ein vorbezeichnetes Grundstück
- ein Teil dieses vom Erblasser noch zu erwerbenden Grundstücks sollte an Stelle eines Kaufpreisteiles V [REDACTED] verschafft werden - nicht bis spätestens 1. April 1970 erworben habe,
- b) die beantragte Bebauungsplanänderung im Bereich "Öhlerauffahrt" nicht genehmigt würde.

Nachdem die bis zum 1. April 1970 laufende Frist zum Erwerb des Grundstücks bis zum 1. Juli verlängert worden war, der Erblasser aber das Grundstück auch bis zu diesem Zeitpunkt nicht erworben hatte, erklärte V [REDACTED] mit Schreiben vom 30. Juni 1970 aus diesem Grunde seinen Rücktritt vom Vertrag.

Mit Schreiben vom 21. Oktober 1970 kündigte der Erblasser den Vertrag vom 3. März 1969 ab sofort.

Im vorliegenden Rechtsstreit macht der Kläger Provisionsansprüche hinsichtlich der genannten Objekte geltend. Ein weiterer Provisionsanspruch bezüglich eines Objektes L [REDACTED]straße in Tübingen ist im Revisionsrechtszuge nicht mehr im Streit, nachdem er in den beiden Vorinstanzen aberkannt worden ist.

Der Kläger hat vorgetragen: Der Erblasser habe im Baugebiet K[REDACTED] in Tübingen durch seine - des Klägers - Vermittlung die Grundstücke der Eigentümer B[REDACTED], D[REDACTED] und V[REDACTED] erworben. Bevor der Erblasser und dessen Architekt B. diese Objekte gekannt hätten, habe er - der Kläger - mit den Eigentümern verhandelt, sie bis zum Vertragsschluß bearbeitet und den Erblasser mit ihnen bekannt gemacht. Für diese Tätigkeit ständen ihm im Falle B[REDACTED] 3.216,78 DM, im Falle D[REDACTED] 2.187,81 DM und im Falle Vetter 3.874,66 DM, insgesamt also 9.279,05 DM an Provisionen zu. Daß V[REDACTED] zwischenzeitlich von dem Kaufvertrag zurückgetreten sei, berühre seinen Provisionsanspruch nicht.

Die Kündigung des Vertrages vom 3. März 1969 sei unwirksam gewesen. Er - der Kläger - wäre in der Lage gewesen, die Wohnungen innerhalb angemessener Frist für den Erblasser zu verkaufen. Da ihm der Erblasser dies unmöglich gemacht habe, sei er verpflichtet, ihm die aus dem Verkauf des Objekts K[REDACTED]straße zu erwartenden Provisionen zu ersetzen.

Bereits im Herbst 1969 habe ihn der Erblasser beauftragt, Verkaufsverhandlungen über die auf dem Grundstück Reutlingen/K[REDACTED]straße geplanten Eigentumswohnungen zu führen. Diese Verhandlungen hätten aber ausgesetzt werden müssen, da noch keine Baugenehmigungen vorgelegen hätten. Noch im Oktober 1970 sei ihm von dem Erblasser erklärt worden, bei Vorliegen der erwarteten Baugenehmigungen erhalte er die neuen Pläne, damit er sich erneut um den Verkauf bemühen könne. Am 19. Oktober 1970 habe schließlich der Beklagte das Vorliegen der Baugenehmigung mitgeteilt und die Übersendung der Pläne in Aussicht gestellt. Er - der Kläger - habe mithin hinsichtlich dieses Objektes

einen Alleinauftrag gehabt. Von der bei Ausführung dieses Alleinauftrages ihm zugefallenen Provision mache er einen Teilbetrag von 10.000,-- DM geltend.

Der Kläger hat beantragt, den Beklagten zur Zahlung von 39.259,05 DM zu verurteilen.

Der frühere Beklagte hat beantragt, die Klage abzuweisen. Er hat hierzu vorgetragen:

Der Erwerb der Grundstücke der Eigentümer B., D. und V. sei nicht von dem Kläger vermittelt worden, der Erwerb dieser Grundstücke sei vielmehr von ihm selbst und seinem Architekten B. zustandegebracht worden. Hinsichtlich des Erwerbs des Grundstücks Vetter sei ein Provisionsanspruch des Klägers ohnehin ausgeschlossen, da V. inzwischen von einem ihm vertraglich eingeräumten Rücktrittsrecht Gebrauch gemacht habe. Bezüglich des Objektes Reutlingen/K.straße habe der Kläger niemals einen Alleinauftrag erhalten, das Grundstück sei inzwischen in eine von ihm mitgegründete GmbH eingebracht worden. Aus dem Vertrag vom 3. März 1969 könne der Kläger insoweit Ansprüche nicht herleiten, da das fragliche Grundstück bereits vor Abschluß dieses Vertrages vermittelt worden sei. Im übrigen hat der frühere Beklagte die Auffassung vertreten, dieser Vertrag sei als sittenwidriger Knebelungsvertrag nichtig.

Das Landgericht hat den früheren Beklagten verurteilt, an den Kläger 5.404,49 DM nebst Zinsen zu zahlen. Es hat im übrigen die Klage abgewiesen.

Das Oberlandesgericht hat dem Kläger einen Anspruch in Höhe von 19.279,05 DM nebst Zinsen zuerkannt. Die jet-

zige Beklagte verfolgt mit der zugelassenen Revision ihr Begehren, die Klage in vollem Umfange abzuweisen, weiter. Der Kläger bittet um Zurückweisung der Revision.

Entscheidungsgründe:

I. 1. Das Berufungsgericht nimmt an, dem Kläger stehe für die Vermittlung des Erwerbs der Grundstücke B [REDACTED], V [REDACTED] und D [REDACTED] nach § 652 BGB ein Provisionsanspruch in Höhe von 9.279,05 DM zu.

Das Berufungsgericht hat dazu festgestellt, der Kläger habe von dem Erblasser der Beklagten den Auftrag gehabt, den Erwerb von Grundstücken im Baugebiet K [REDACTED] zu vermitteln. Dieser Auftrag habe sich auch auf die Grundstücke B [REDACTED], D [REDACTED] und V [REDACTED] bezogen. Die gegen diese Feststellung erhobene Verfahrensrüge der Revision kann schon deshalb nicht durchgreifen, weil ausweislich der Niederschrift vom 7. Mai 1971 von den Parteien außer Streit gestellt worden ist, daß der Kläger vom Erblasser den Auftrag erhalten hatte, die Grundstücke im ganzen Baugebiet K [REDACTED] zu vermitteln.

2. Das Berufungsgericht hat weiterhin angenommen, der Kläger habe eine vermittelnde Tätigkeit zwischen dem Erblasser und B [REDACTED], D [REDACTED] sowie V [REDACTED] entfaltet. Diese sei mitursächlich für den Abschluß der Kauf- und Tauschverträge gewesen.

Entgegen der Auffassung der Revision hat das Berufungsgericht dabei nicht den Begriff der Vermittlung verkannt.

Zum Vermitteln im Sinne des § 652 BGB gehört ein Verhandeln des Maklers mit beiden Parteien. Der Makler braucht aber nicht mit beiden Seiten gleichzeitig zu verhandeln. Mit dem Auftraggeber ist vielmehr eine weitere Verhandlung, als sie in der Übertragung und Entgegennahme des Auftrages, also in dem Abschluß des Maklervertrages liegt, nicht erforderlich (Soergel/Siebert/Mormann, BGB 10. Aufl., § 652 Rn. 5). Entscheidend ist die Aufnahme des Kontaktes mit der Gegenseite. Auf sie muß der Makler einwirken mit dem Ziel, das Geschäft mit dem Auftraggeber zustande zu bringen (BGH Urteil vom 24. Mai 1967 - VIII ZR 40/65 = LM § 652 Nr. 25).

Die vom Berufungsgericht hierzu fehlerfrei getroffenen Feststellungen rechtfertigen die Annahme einer vermittelnden Tätigkeit des Klägers.

Auch der vom Berufungsgericht angenommene ursächliche Zusammenhang zwischen der vermittelnden Tätigkeit des Klägers und dem Abschluß der Verträge mit B., D. und V. ist rechtlich nicht zu beanstanden.

Nach § 652 BGB entsteht der Provisionsanspruch des Maklers, wenn seine Tätigkeit für den Abschluß des Vertrages ursächlich geworden ist. Dazu genügt es, daß die Maklertätigkeit neben anderen Bedingungen nur mitursächlich für das Zustandekommen des Vertrages ist. Sie braucht nicht die einzige und die hauptsächliche Ursache zu sein. Beim Vermittlungsmakler genügt es, daß seine Tätigkeit die Abschlußbereitschaft des Dritten irgendwie gefördert hat, der Makler also beim Vertragsgegner ein Motiv gesetzt hat, das nicht völlig unbedeutend war (BGH Urteil vom 21. Mai 1971 - IV ZR 52/70 - = WM 1971, 1098, 1100).

Es ist auch nicht erforderlich, daß der Makler selbst beim Abschluß des Vertrages mitgewirkt hat. Die (Mit-) Ursächlichkeit seiner Vermittlungstätigkeit entfällt nur dann, wenn seine Bemühungen gescheitert sind und der Vertrag später ohne seine Mitwirkung durch neue Verhandlungen auf völlig anderer Grundlage zustande kommt. Dagegen ist bei einer den Gegenstand des Maklerauftrages bildenden vermittelnden Tätigkeit für eine Mitverursachung dann noch Raum, wenn der ohne die Mitwirkung des Maklers herbeigeführte Geschäftsabschluß in Fortführung dessen, wenn auch gescheiterter Vermittlung auf der von ihm angebahnten und fortwirkenden Grundlage zustande kommt (RG LZ 1915, 976; HRR 1930 Nr. 606; WarnRspr 1937 Nr. 73; Staudinger/Riedel, Komm.z.BGB 11. Aufl., § 652 Rn. 37). Auch ein, selbst geraume Zeit andauerndes Ruhen der Verhandlungen ist unter diesen Voraussetzungen nicht geeignet, den ursächlichen Zusammenhang zu unterbrechen (RG SeuffArch 88 Nr. 138).

Diese rechtlichen Maßstäbe hat auch das Berufungsgericht seiner Beurteilung zugrunde gelegt. Auf Grund seiner Würdigung des Ergebnisses der Beweisaufnahme ist es zu dem Schluß gelangt, daß ungeachtet der später einsetzenden Vermittlungstätigkeit der Architekten B. und Sch. die ursprüngliche Tätigkeit des Klägers beim Vertragsabschluß noch fortgewirkt hat, daß nämlich die Entschließung der Eigentümer durch diese Tätigkeit erheblich mitbeeinflußt worden ist. Diese tatrichterliche Beurteilung ist im Rahmen der revisionsgerichtlichen Nachprüfbarkeit rechtlich nicht zu beanstanden. Entgegen der Ansicht der Revision hat das Berufungsgericht bei seiner Bejahung der Ursächlichkeit auch nicht auf seine allgemeine Feststellung, der Kläger sei Motor oder Anreger

des Gesamtprojektes gewesen, sondern, wie seine Ausführungen zeigen, ersichtlich auf das konkrete Einzelgeschäft abgestellt. Die von der Revision erhobene Verfahrensrüge, unter Verletzung des § 286 ZPO habe das Berufungsgericht das Vorbringen der Beklagten, V. [REDACTED] habe mit dem Kläger als Makler nichts zu tun haben wollen, nicht berücksichtigt, hat der Senat geprüft und nicht für durchgreifend erachtet (BGH EntlG Art. I Ziff. 4).

Die Voraussetzungen eines Provisionsanspruches lagen danach vor.

3. Zu Recht hat das Berufungsgericht weiterhin ausgesprochen, daß auch der Provisionsanspruch des Klägers aus der Vermittlung des Vertrages V. [REDACTED] mit dem Abschluß des Vertrages V. [REDACTED] entstanden und durch die Wiederaufhebung des Vertrages infolge des ausgeübten Rücktritts des V. [REDACTED] nicht berührt worden ist.

Es handelte sich hierbei um die Ausübung eines vertraglich vereinbarten Rücktrittsrechts. Das Gesetz gibt hierfür keine Regelung. Im Schrifttum ist es umstritten, ob die Wiederaufhebung des Vertrages infolge der Ausübung eines vertraglich vereinbarten Rücktrittsrechts den Makleranspruch berührt oder nicht. Eines Eingehens auf die hierzu vertretenen verschiedenen Ansichten bedarf es jedoch in dem hier vorliegenden Fall nicht. Es ist nämlich davon auszugehen, daß den Maklerlohn nur eine Wiederaufhebung des Vertrages berühren kann, die ihren Grund in der Unvollkommenheit des Vertrages hat. Ist der Vertrag aber ohne Rücktrittsvorbehalt und im übrigen auch bedingungslos abgeschlossen, so entsteht mit seinem Abschluß der Maklerlohnanspruch (§ 652 Abs. 1 Satz 1 BGB).

Auch in diesem Fall kann den Vertragsteilen ein Rücktrittsrecht zustehen. Dieses beruht dann auf dem Gesetz (§§ 325, 326 BGB) und hat seinen Grund nicht in der Unvollkommenheit des abgeschlossenen Vertrages, sondern in seiner unzulänglichen Ausführung. Die Vertragsteile haben sich mit dem Abschluß des Vertrages willensmäßig gebunden. Das Erfüllungsrisiko im Verhältnis zum Makler trägt dann aber der Auftraggeber. Dabei ist es ohne Bedeutung, von welchem der Vertragsteile der Mangel der Erfüllung zu vertreten ist. Die Wiederaufhebung des Vertrages infolge Ausübung des gesetzlichen Rücktrittsrechts kann daher den bei Abschluß des Vertrages entstandenen Maklerlohnanspruch nicht wieder in Fortfall bringen.

Die Rechtslage ist aber nicht anders zu beurteilen, wenn das vereinbarte Rücktrittsrecht auch nur das beinhaltet, was den Vertragsteilen ohnehin schon auf Grund des gesetzlichen Rücktrittsrechts zusteht, diesem also nur nachgebildet ist (RG LeipzZ 1915, Sp. 504; OLG München NJW 1970, 200; Reichel, Die Maklerprovision, S. 60 unten, 61 a); Erman/Wagner, BGB Handkomm. 5. Aufl., § 652 Rn. 8; Soergel/Siebert/Mormann, BGB 10. Aufl., § 652 Rn. 18; Staudinger/Riedel, BGB 11. Aufl., § 652 Rn. 29; Palandt/Thomas, BGB, 32. Aufl., § 652 Anm. 4 C e). Ein solcher Rücktrittsvorbehalt kann daher, wenn sich, wie hier, nichts Gegenteiliges aus dem Maklervertrag ergibt, nicht dafür sprechen, daß die Vertragsteile ihre Willensbindung erst eintreten lassen wollten, wenn der Rücktritt nicht in der vorbehaltenen Frist ausgeübt oder seine Nichtausübung sicher war.

Nach dem vom Berufungsgericht festgestellten Sachverhalt stand V. vereinbarungsgemäß ein Rücktritt

für den Fall zu, daß der Erblasser der Beklagten nicht bis zum 1. April 1970, später bis zum 1. Juli 1970 verlängert, ein bezeichnetes Grundstück erwarb und ihm hiervon ein Teilstück übertrug, und V. trat vom Vertrag zurück, weil der Erblasser seine Pflicht, die Fläche dem Vetter termingemäß zu verschaffen, in zu vertretender Weise nicht erfüllt hatte.

V. übte daher ein Rücktrittsrecht aus, das ihm in gleicher Weise auch nach § 326 BGB wegen Verzuges des Erblassers zugestanden hätte. Unerheblich ist es hierbei, daß es bei dem vertraglichen Rücktrittsrecht nicht einer Fristsetzung und Ablehnungsandrohung bedurfte. Denn auch im Rahmen des § 326 BGB kann auf die Fristsetzung ausdrücklich oder auch nur stillschweigend verzichtet werden. Insoweit sind die Regeln des § 326 BGB nicht zwingend (RGZ 104, 373, 375).

Ohne Rechtsverstoß konnte das Berufungsgericht daher annehmen, daß das von V. in Anspruch genommene Rücktrittsrecht der Ausübung des gesetzlichen Rücktrittsrechts gleich kam. Seine Ausübung konnte daher den Makleranspruch nicht wieder in Fortfall bringen.

Nun hatte sich auch der Erblasser in § 13 Abs. II a) des Vertrages den Rücktritt für den Fall der Nichterwerbung des für die Teilübertragung an V. vorgesehenen Grundstücks vorbehalten. Ein solches Rücktrittsrecht ließ sich aus dem Gesetz nicht herleiten, es war mithin nicht einem gesetzlichen Rücktrittsrecht nachgebildet. Gleichwohl konnte auch dieses Rücktrittsrecht den Bestand des Provisionsanspruchs nicht berühren. Der Erblasser hatte sich nämlich damit den Rücktritt vorbehalten für den Fall

eigener Nichterfüllung oder eigenen Verzugs. Die durch Ausübung dieses Rücktrittsrechts herbeigeführte Wiederaufhebung des Kauf- und Tauschvertrages hätte ihren Grund letztlich ebenfalls nicht in der Unvollkommenheit des abgeschlossenen Vertrages, sondern in seiner unzulänglichen Ausführung gehabt. Auch hier ist entscheidend der Grundsatz, daß das Erfüllungsrisiko im Verhältnis zum Makler der Auftraggeber trägt. Der Makler hat keinen Einfluß darauf, ob die Parteien den Vertrag erfüllen, hiervon kann daher - abgesehen von der Möglichkeit einer abweichenden Abrede im Maklervertrag - sein Provisionsanspruch nicht abhängen (BGH, LM § 652 BGB, Nr. 35 = NJW 69, 1957).

Schließlich hatten sich beide Vertragsteile in § 13 Abs. II b) des Vertrages den Rücktritt vorbehalten für den Fall, daß die beantragte Bebauungsplanänderung nicht genehmigt würde. Nach der rechtlich nicht zu beanstandenden Vertragsauslegung des Berufungsgerichts ist davon auszugehen, daß die Beteiligten trotz dieses Rücktrittsvorbehalts die Wirksamkeit des Kauf- und Tauschvertrages nicht in der Schwebe lassen, daß sie vielmehr sofort eine endgültige Willensbindung herbeiführen wollten. Der Provisionsanspruch ist mithin ungeachtet des Rücktrittsvorbehalts entstanden. Wie das Berufungsgericht festgestellt hat, lagen keine Anhaltspunkte dafür vor, daß ohne den von Vetter nach § 13 Abs. II a) des Vertrages ausgeübten Rücktritt einer der Beteiligten von dem nach § 13 Abs. II b) des Vertrages eingeräumten Rücktrittsrecht Gebrauch gemacht hätte. Da nicht feststeht, ob dieses Rücktrittsrecht jemals zur Auflösung des Vertrages geführt hätte, kommt ein Wegfall des Provisionsanspruchs schon aus diesem Grunde nicht in Betracht.

Der Provisionsanspruch des Klägers in Höhe von 9.279,05 DM ist daher begründet.

II. Das Berufungsgericht hat schließlich angenommen, dem Kläger stehe auf Grund des Vertrages vom 3. März 1969 ein Anspruch in der geltend gemachten Höhe von 10.000,-- DM zu, weil der Erblasser der Beklagten ohne Einschaltung des Klägers mehrere auf dem Grundstück K[REDACTED]straße in Reutlingen errichtete Eigentumswohnungen verkauft habe.

Das Berufungsgericht hat zu Recht die Wirksamkeit des Vertrages bejaht. Auch die von ihm vorgenommene Auslegung des individuell ausgehandelten Vertrages, die zur Bejahung des Anspruchs führt, ist im Rahmen der revisionsgerichtlichen Nachprüfbarkeit rechtlich nicht zu beanstanden. Das gilt insbesondere für die Auffassung, in § 2 des Vertrages, in dem das Berufungsgericht nicht einen konkreten Maklerauftrag, sondern einen auf die Erteilung künftiger Makleraufträge gerichteten Rahmenvertrag sieht, liege die Verpflichtung des Erblassers, mit dem Kläger für die genannten Objekte Alleinaufträge abzuschließen, wenn sie zum Verkauf anständen. Wegen der Einzelheiten der Vertragsauslegung wird auf die Ausführungen des Berufungsurteils (S. 40 bis 51) Bezug genommen. Die Angriffe der Revision sind insoweit nicht begründet, der Vertrag verstößt vor allem nicht gegen § 138 BGB.

1. Unzutreffend ist der Vorwurf der Revision, der Vertrag entziehe dem Erblasser jede Handlungsfähigkeit, vernichte seine wirtschaftliche Selbständigkeit und diene unter Außerachtlassung jeglicher Rücksichtnahme auf ihn allein der Verfolgung eigensüchtiger Interessen des Klägers.

Zu betonen ist zunächst, daß es sich um einen individuell ausgehandelten Vertrag zwischen gleichermaßen geschäftserfahrenen und branchenkundigen Geschäftsleuten handelt. Die Möglichkeit der Ausnutzung eines wirtschaftlichen oder intellektuellen Übergewichts durch eine Vertragspartei scheidet somit aus. Anerkannt ist, daß eine Beschränkung in der wirtschaftlichen Freiheit nicht ohne weiteres sittenwidrig ist (RG 165, 1, 15). Es kommt vielmehr dabei auf die Beurteilung der gesamten Umstände an. Dazu sind die Belange beider Parteien in Betracht zu ziehen. Ein Verstoß gegen die guten Sitten liegt nur vor, wenn die auferlegte Beschränkung die wirtschaftliche Bewegungsfreiheit eines Teiles im ganzen oder in einem wesentlichen Teil lähmt (RG 130, 143, 145). Eine solche Beschränkung ist hier jedoch nicht gegeben, auch nicht im Hinblick auf das mit einer erweiterten Provisionspflicht verbundene Verbot des Selbstverkaufs in § 4 des Vertrages, das in Verbindung mit § 2 des Vertrages zu sehen ist. Als Individualvereinbarung ist eine solche Klausel - insbesondere zwischen gleichstarken Parteien - rechtlich zulässig (anders in Allg. Geschäftsbedingungen, Senatsurteil vom 8. Mai 1973, BGHZ 60, 377, 383), sie führt hier auch in einer Gesamtschau mit den anderen Klauseln des Vertrages nicht zur Annahme eines Sittenverstosses. Wie das Berufungsgericht ausführt, war der Erblasser nicht verpflichtet, Grundstücke durch den Kläger zu erwerben. Er konnte vom Kläger angebotene Grundstücke ablehnen, Grundstücke im Direktgeschäft erwerben oder sich den Erwerb von Grundstücken durch andere Makler nachweisen und vermitteln lassen. Nur wenn er - freiwillig - Grundstücke durch den Kläger erwarb, mußte er die darauf errichteten Objekte dem Kläger im Alleinauftrag zur Veräußerung an die Hand geben. Nach der nicht zu beanstandenden Auslegung des Berufungsgerichts stand es jedoch

in der freien Entscheidung des Erblassers, ob und wann er solche Grundstücke bebaute und weiterveräußerte. Auch im Rahmen der Alleinaufträge blieb dem Erblasser die für den Maklervertrag typische Entscheidungsfreiheit erhalten, mit einem vom Kläger zugeführten Interessenten abzuschließen oder nicht. Zutreffend nimmt das Berufungsgericht an, daß der Kläger auch ohne ausdrückliche Regelung in dem Vertrag bei Erteilung der in § 2 vorgesehenen Alleinaufträge der allgemein anerkannten Tätigkeitspflicht des allein beauftragten Maklers unterlegen habe (die Bereiterklärung in § 1 des Vertrages bezieht sich ersichtlich nur auf die Erwerbsvermittlung). Es ist nicht ersichtlich, daß der Kläger etwa diese Verpflichtung wegbedingen wollte. Es kann auch nicht die Rede davon sein, daß diese Vereinbarung allein den Interessen des Klägers diene. Kleine und mittlere Wohnungsbauunternehmen bedienen sich in der Regel zur Veräußerung ihrer Objekte der Hilfe eines Maklers, andernfalls müssen sie zusätzliche Aufwendungen für eine eigene Verkaufsorganisation machen.

Insoweit liegt mithin keine übermäßige Beschränkung der wirtschaftlichen und unternehmerischen Freiheit des Erblassers vor.

Auch gegen die in § 3 des Vertrages enthaltene Verpflichtung des Erblassers, Grundstücksgeschäfte mit Personen, die er durch Vermittlung oder Empfehlung des Klägers kennengelernt hatte, nur über den Kläger abwickeln zu lassen, bestehen keine Bedenken, wenn man auf die nicht zu beanstandende Auslegung des Berufungsgerichts abstellt, daß sich diese Pflicht auf vom Kläger in Ausübung seiner Maklertätigkeit geführte Personen bezieht.

Es ist rechtlich möglich, darin eine Kundenschutzklausel zu sehen, wie sie als Individualvereinbarung wirksam ausgehandelt werden kann.

Der Vertrag sieht für seine Bindung eine Zeitgrenze nicht vor. Er spricht allerdings auch nicht ausdrücklich von einer unbegrenzten Dauer, vielmehr schweigt er insoweit. Zeitlich unbegrenzte Bindungen dieser Art sind rechtlich nicht zulässig. Das Fehlen einer zeitlichen Begrenzung führt hier jedoch entgegen der Auffassung der Revision nicht zur Nichtigkeit wegen Verstoßes gegen die guten Sitten. Gelten solche Bindungen für eine Mehrzahl von Geschäften und mangels ausdrücklicher Regelung für unbestimmte Zeit, so beschränkt sich die Dauer durch den Grundsatz von Treu und Glauben (§ 157 BGB). Der angemessene Zeitraum der Bindung ist dann mit Rücksicht auf die Verkehrssitte nach billigem Ermessen unter Berücksichtigung der Umstände des Falles festzusetzen (BGH, LM § 157 BGB (Gh) Nr. 2 (betreffend Kundenschutz); RG JW 05, 399; RG, LZ 22, Sp. 25 (betrifft Alleinverkauf); siehe auch Soergel/Siebert/Mormann, aaO., § 652, Rn. 11; Staudinger/Riedel, aaO., § 652, Rn. 18; Palandt/Thomas, aaO., § 652, Anm. 10 Bb; Erman/Wagner, aaO., § 652, Rn. 19). Diese Grundsätze hat das Berufungsgericht richtig erkannt und angewandt. Die Bemessung des angemessenen Zeitraumes ist Sache tatrichterlicher Feststellung (RG, LZ 22, Sp. 25). Das Berufungsgericht hat bei der Bemessung der "Maklerbindung" nach § 2 auf fünf Jahre die Grenzen billigen Ermessens nicht überschritten und die wesentlichen Umstände des Falles berücksichtigt - insbesondere die nicht unerhebliche Zeitspanne zwischen Erwerb und Bebauung der vermittelten Grundstücke und die Befugnis des Erblassers, den Zeitpunkt der Be-

bauung und Veräußerung selbst zu bestimmen -. Die Bemessung selbst ist der revisionsgerichtlichen Nachprüfung entzogen. Auf jeden Fall stellt eine Zeitgrenze von fünf Jahren noch keine sittenwidrige Bindung dar.

2. Das Berufungsgericht nimmt an, daß die Verpflichtung des § 2 sich sowohl auf bereits bei Vertragschluß vermittelte Grundstücke als auch auf zukünftig zu vermittelnde Grundstücke bezieht. Angesichts des Wortlautes des Vertrages und seiner Entstehungsgeschichte - es bestand schon zuvor eine Geschäftsverbindung, bezüglich eines Direktverkaufes war es zu Meinungsverschiedenheiten gekommen - ist diese Auslegung möglich, sie verstößt insbesondere nicht gegen gesetzliche Auslegungsregeln. Der Senat ist daher an sie gebunden. Die in diesem Zusammenhang erhobene Verfahrensrüge, das Berufungsgericht habe unter Verletzung des § 286 ZPO die beantragte Parteivernehmung des Klägers unterlassen, hat der Senat geprüft und für unbegründet erachtet (BGHEntlG Art. I Ziffer 4).

3. Von der "Maklerbindung" wurde der Erblasser nicht befreit, mag er auch das Grundstück über eine von ihm und seinem späteren Partner Kern gegründete GmbH bebaut und veräußert haben. Die Veräußerung durch die GmbH, deren Gesellschafter er war, muß er sich schon angesichts seiner fortbestehenden wirtschaftlichen Beteiligung an diesen Geschäften wie ein eigenes Direktgeschäft zurechnen lassen.

4. Der Erblasser konnte sich der "Maklerbindung" während der noch laufenden fünfjährigen Geltungsdauer auch nicht durch die unter dem 21. Oktober 1970 erklär-

te Kündigung des Vertrages vom 3. März 1969 entziehen (für eine außerordentliche Kündigung aus wichtigem Grund liegen keine Anhaltspunkte vor).

Mochte er durch Kündigung auch den Rahmenvertrag ex nunc auflösen können, so blieb er doch mangels Rückwirkung der Kündigung an die bereits eingetretene, auf fünf Jahre befristete "Maklerbindung" gebunden.

Der Erblasser hätte daher - wie das Berufungsgericht zutreffend annimmt - den Verkauf der Eigentumswohnungen auf dem Grundstück Reutlingen/K...straße dem Kläger im Alleinauftrag übertragen müssen. Diese Verpflichtung des § 2 hat er in zu vertretender Weise verletzt. Gemäß § 4 des Vertrages schuldete er mithin wegen unzulässigen Direktgeschäftes 3 % Provision für jede verkaufte Eigentumswohnung (erweitertes Provisionsversprechen).

5. Auf Grund des Umfangs des Projektes Karlstraße, des veranschlagten Gesamtverkaufspreises und der Zahl der bisher getätigten Verkäufe hat das Berufungsgericht die von der Revision nicht angegriffene Feststellung getroffen, daß der Kläger innerhalb angemessener Frist wenigstens Wohneinheiten zum Gesamtkaufpreis von 340.000,-- DM verkauft hätte, wenn ihm von dem Erblasser der Beklagten bzw. der von ihm mitbegründeten GmbH der Alleinauftrag zum Verkauf der Wohnungen erteilt worden wäre. Das bedeutet den Anfall von Provision in Höhe von 10.200,-- DM. Das Zahlungsverlangen des Klägers in Höhe von 10.000,-- DM nebst den zuerkannten Zinsen ist mithin gerechtfertigt.

Damit erweist sich die Revision insgesamt als unbegründet. Sie war daher zurückzuweisen.

Dr. Hauß

Johannsen

Dr. Pfretzschner

Dr. Reinhardt

Richter am Bundesgerichtshof
Dr. Buchholz
ist erkrankt und
an der Unterzeichnung verhindert.

Dr. Hauß