

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

VIII ZR 66/64

URTEIL

Verkündet am
4. April 1966
Klett
Justizobersekretär

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Wirtschaftsjuristen Herbert S c h [REDACTED] in
M [REDACTED], P [REDACTED]straße [REDACTED],

Beklagten und Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -

gegen

Frau Therese S t [REDACTED] in M [REDACTED], Ba [REDACTED]-
straße [REDACTED],

Klägerin und Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt [REDACTED] -.

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 4. April 1966 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Haidinger und der Bundesrichter Dr. Gelhaar, Artl, Dr. Messner und Mormann

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 5. Zivilsenats des Oberlandesgerichts München, anstelle der Verkündung den Parteien zugestellt am 27. und 30. Dezember 1963, wird auf Kosten des Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Der Beklagte bemühte sich im Jahre 1961 um den Verkauf seines bebaubaren Grundstücks in Sto [REDACTED] bei M [REDACTED]. Er kam hierüber mit der Klägerin ins Gespräch und erwähnte, daß ein von ihm beauftragter Makler versagt habe. Die Klägerin erbot sich, dem Beklagten Kaufinteressenten für das Grundstück zu benennen. Am 11. Juni 1961 kündigte der Beklagte seinem Makler fristlos und schrieb an die Klägerin:

Ich habe mit Interesse davon erfahren, daß sie über Herrn Lu [REDACTED] mir beim Verkauf meines Grundstücks in Sto [REDACTED] (1640 qm, unbelastet, 20 m eigenes Würmufer) behilflich sein wollen.

Es ist allgemein bekannt, daß in Sto [REDACTED] Preise von 60 - 80 pro qm bezahlt werden. Da ich meinen Bauplatz bald verkaufen will, gebe ich ihn für nur 48,16 DM pro qm ab, sodaß sich ein Kaufpreis von 79.000 DM errechnet. Das wäre ein wirklich billiger

Preis. Wenn in wenigen Jahren die Klinikstadt gebaut sein wird, dürfte der Preis etwa das Dreifache betragen.

Wenn sich durch Sie ein Käufer finden läßt, der evtl. mehr bezahlt als 48,16 DM pro qm, so soll der Mehrpreis Ihnen gehören.

Es sollte mich freuen, von Ihnen in dieser Sache bald zu hören und ...

Daraufhin nahm die Klägerin außer mit dem in dem vorstehenden Schreiben genannten Berufsmakler Lu [REDACTED] noch mit anderen Maklern Verbindung auf und verwies sie an den Beklagten. Zuletzt benannte sie am 13. August 1961 fernmündlich dem Beklagten den Bau- und Immobilienkaufmann A [REDACTED] in Krailling mit dem Bemerkten, daß dieser einen Käufer an der Hand habe. Der Beklagte wandte sich sofort schriftlich an Ackermann und teilte dies der Klägerin mit Schreiben vom 13. August 1961 mit. In diesem brachte er zunächst seine Enttäuschung über den bisherigen Verlauf der Sache zum Ausdruck. Anschließend heißt es in dem Schreiben:

"Ich hatte mich in doppelter Weise geirrt: Einmal war ich der Meinung, daß Sie selbst eine Reihe von Interessenten zur Hand haben und selbst für mich als Maklerin tätig würden. So ist es aber leider nicht, sondern Sie haben mich bisher an 3 Makler verwiesen, wo ich überall 3 % Provision bezahlen muß.

Insbesondere habe ich mich über den Wert des Platzes gründlich geirrt. Als ich erstmals Anfangs Juli mit Ihnen sprach, glaubte ich, gerade noch einen qm-Preis von rund 48,-- DM erzielen zu können. Durch die zwischenzeitlichen Verhandlungen, die ich auch selbst mit vielen anderen Leuten geführt habe, hat sich aber herausgestellt, daß ich mich über die Baulandpreise in Sto [REDACTED] in voller Unkenntnis befunden habe und daß tatsächlich ein Preis von 60 DM pro qm allgemein bezahlt wird.

Ich kann nun unmöglich pro qm 12,-- DM herschenken, allein deswegen, weil mir die Preise nicht bekannt waren. Es wäre mir natürlich am liebsten



gewesen, wenn Sie selbst und zwar allein für mich die Maklersache gemacht hätten, nachdem das aber offenbar nicht der Fall ist und die Preise ganz anders und weitaus höher liegen, als wir beide geglaubt haben, müssen wir zwischen uns eine neue Abmachung treffen. Denn ich kann nicht neben dem, was Sie zu bekommen haben, noch an den Makler weitere 3 % bezahlen, da bliebe mir als Verkäufer schließlich nur ein Bruchteil von dem, was wirklich angemessen ist.

Vielleicht haben Sie einmal Zeit, bei uns vorzusprechen, damit wir in Anwesenheit meiner Frau die Sache gründlich überlegen und eine Regelung treffen, die jeden von uns zufrieden stellt."

.....

Der Interessent, der A [REDACTED] als Makler beauftragt hatte, war der Kaufmann K [REDACTED] aus G [REDACTED]. An diesen veräußerte der Beklagte das Grundstück. In dem notariellen Kauf- und Veräußerungsvertrag vom 14. September 1961 wurde auf Wunsch des Beklagten der Kaufpreis unvollständig mit nur 72.000 DM angegeben. Außerdem zahlte K [REDACTED] weitere 19.000 DM an den Beklagten. A [REDACTED] erhielt nur von K [REDACTED] 800 DM Provision. Vom Beklagten, mit dem er keinen Maklervertrag abgeschlossen hatte, verlangte und bekam er nichts.

Mit Schreiben vom 10. November 1961 übersandte der Beklagte der Klägerin einen Verrechnungsscheck über 500 DM mit dem Bemerkten: "Für Ihre freundliche Empfehlung gegenüber der Fa. Martin A [REDACTED]."

Die Klägerin verlangt: Zahlung des den Betrag von 79.000 DM überschießenden Kaufpreises abzüglich der 500 DM, die sie nur unter Vorbehalt angenommen habe, insgesamt 11.500 DM nebst Zinsen.

Der Beklagte bestreitet, daß sein Angebot im Schreiben vom 11. Juni 1961 Inhalt eines Maklervertrages zwischen den Parteien geworden sei. Die Klägerin habe es nicht wirksam angenommen. Im übrigen habe sie nach dem Sinn der diesem Schreiben vorausgehenden Unterredung den Verkauf des Grundstücks v e r m i t t e l n sollen. Dem habe nicht entsprochen, daß sie den Beklagten dann nur an Makler und die Firma A [REDACTED] verwiesen habe. Der Klägerin sei auch bekannt gewesen, daß die Ehefrau des Beklagten sowohl bei dem der Klägerin zu erteilenden Auftrag als auch bei dessen Durchführung habe mitwirken sollen.

Das Landgericht hat dem Klagebegehren entsprochen. Im Berufungsverfahren hat der Beklagte seine Einwendungen ergänzt und insbesondere geltend gemacht, der beabsichtigte Maklervertrag mit der Klägerin sei von der Zustimmung der Ehefrau des Beklagten abhängig gewesen. Das Verlangen der Klägerin verstoße gegen die guten Sitten, weil die beanspruchte Vergütung in keinem Verhältnis zu der von der Klägerin erbrachten Leistung stehe und die Klägerin die Unerfahrenheit des Beklagten ausgenutzt habe.

Das Oberlandesgericht hat die Berufung des Beklagten zurückgewiesen.

Mit der Revision erstrebt der Beklagte die Abweisung der Klage, während die Klägerin die Zurückweisung des Rechtsmittels beantragt.

Entscheidungsgründe:

I. Die Klägerin ist nicht Berufsmaklerin, sondern Hausfrau.

Sie wurde nach ihren Angaben als Maklerin nur in diesem einzelnen Fall tätig. Unstreitig hat sie dem Beklagten die Gelegenheit zum Abschluß des notariell beurkundeten Vertrages vom 14. September 1961, durch den der Beklagte sein Baugrundstück an K [REDACTED] veräußerte, nachgewiesen. Auf ihre Mitwirkung geht der Verkauf des Grundstücks zurück. Die Parteien streiten darüber, ob die Klägerin hierfür die Vergütung beanspruchen kann, die der Beklagte ihr in dem Schreiben an die Klägerin vom 11. Juni 1961 angeboten hatte.

Die Klägerin stützt ihren Anspruch darauf, daß sie mit diesem Schreiben einverstanden gewesen sei und dies durch ihr Verhalten dem Beklagten gegenüber zum Ausdruck gebracht habe. Damit sei eine entsprechende Vereinbarung auch über die Höhe des Maklerlohns zustande gekommen. Das Bestehen dieser Vereinbarung habe der Beklagte zudem in seinem Schreiben vom 13. August 1961 zugegeben. Dabei habe er lediglich den Versuch gemacht, von einer Zusage loszukommen, die ihm leid geworden sei, als er erkannt hatte, daß er der Klägerin zuviel versprochen habe.

1. Das Berufungsgericht entnimmt dem Schreiben vom 11. Juni 1961 ein vollständiges, in sich geschlossenes Angebot zum Abschluß eines Maklervertrages. Dieses habe die Klägerin durch schlüssiges Verhalten angenommen. Sie sei alsbald für den Beklagten tätig geworden, ohne dem Vertragsangebot zu widersprechen. Zunächst habe sie sich - entsprechend diesem Angebot des Beklagten - über den Berufsmakler Lu [REDACTED] um die Veräußerung des Grundstücks bemüht. Dann habe sie sich noch an weitere Makler (Firma L [REDACTED] und Firma F [REDACTED]) gewandt und schließlich den Beklagten mit der Firma A [REDACTED] in Verbindung gebracht. Das Ver-

halten der Klägerin müsse dahin ausgelegt werden, daß sie aufgrund des Vertragsangebots des Beklagten tätig geworden und mit seinem Angebot einverstanden gewesen sei.

Wenn die Annahme des Angebots vom 11. Juni 1961, wie der Beklagte behauptet habe, verspätet gewesen sein sollte, so sei die Vereinbarung dadurch zustande gekommen, daß der Beklagte das in der "Annahmeerklärung" der Klägerin liegende Vertragsangebot durch schlüssige Handlungen angenommen habe, indem er die Hinweise der Klägerin widerspruchslos befolgt habe. Ferner sei seinem Schreiben vom 13. August 1961 eindeutig zu entnehmen, daß er hierin den wirksamen Abschluß des Vertrages entsprechend seinem Angebot vom 11. Juni 1961 bestätige.

2. Diese Würdigung des Sachverhalts wird von der Revision angegriffen. Dem Berufungsgericht ist jedoch aus Rechtsgründen im Ergebnis beizutreten.

War die Annahmeerklärung der Klägerin, die in dem nach Erhalt des Schreibens vom 11. Juni 1961 dem Beklagten zur Kenntnis gebrachten Bemühen der Klägerin um den Nachweis eines Käufers von dem Berufungsgericht ohne Rechtsverstoß gesehen wird, nicht rechtzeitig, so durfte die Klägerin doch nach Treu und Glauben voraussetzen, daß der Beklagte trotz der etwaigen Verspätung die in dem schlüssigen Verhalten liegende Annahmeerklärung der Klägerin gutheißen oder sie vom Gegenteil alsbald in Kenntnis setzen werde. Der Beklagte hat jedoch ohne Widerspruch Hinweise der Klägerin auf Kaufinteressenten entgegengenommen und ihr erkennbar auch eine weitere Tätigkeit der Klägerin, mit der sie Kaufinteressenten benennen und die Gelegenheit zum Abschluß des von dem Beklagten erstrebten Kaufvertrages nachweisen wollte, erwartet.

wobei die Klägerin davon ausgehen durfte, daß der Beklagte an seinem Angebot vom 11. Juni 1961 festhalte. Der Vertrag war daher jedenfalls als geschlossen anzusehen, bevor die Klägerin den Beklagten am 13. August 1961 fernmündlich auf einen Interessenten hinwies, den die Firma A [REDACTED] für das Grundstück habe. Das Berufungsgericht durfte in diesem Zusammenhang zum Nachteil des Beklagten auch werten, daß er in seinem Schreiben vom 13. August 1961 an die Beklagte eine "neue Abmachung" erstrebte, womit er zugleich bestätigte, daß bereits ein Maklervertrag mit einer bestimmten Vergütung zustande gekommen war.

Die Revision rügt zwar, das Berufungsgericht habe überschen, daß die Klägerin den Beklagten nicht an verschiedene Mittelsmänner verwiesen, sondern "Leute vom Maklerbüro zum Beklagten geschickt habe"; unbestritten habe sie Verbindung mit mehreren Maklern aufgenommen, die dem Beklagten Interessenten schickten. Die Rüge ist indes unbegründet. Denn es fehlt an jedem Anhaltspunkt für die Annahme, das Berufungsgericht habe diesen Sachvortrag des Beklagten übersehen. Das Vorbringen steht der Annahme nicht entgegen, daß die Klägerin das Angebot vom 11. Juni 1961 durch schlüssiges Verhalten angenommen habe und daß der Beklagte dies erkannt habe. Das Berufungsgericht hätte insoweit zugunsten der Klägerin auch werten können, daß sie unbestritten nach dem Schreiben vom 11. Juni 1961 wiederholt auf dem Büro, in dem der Beklagte tätig war, vorgesprochen hat und daß bei keinem dieser Gespräche von dem Schreiben des Beklagten vom 11. Juni 1961 oder dem Verkauf des Grundstücks die Rede war. Es ist auch sonst kein Grund ersichtlich, aus welchem der Beklagte hätte schließen dürfen, daß die Klägerin nicht mit dem Schreiben vom 11.

Juni 1961 einverstanden sei und daß ihre Bemühungen nicht dieses Schreiben zur Grundlage hätten. Es wäre deshalb nach Treu und Glauben geboten gewesen, daß der Beklagte die Klägerin ausdrücklich darauf hinwies, wenn er an dem Schreiben vom 11. Juni 1961 nicht mehr festhalten wollte. Mit seinem Versuch, den Abschluß des Maklervertrages in Frage zu stellen, setzt der Beklagte sich zudem in Widerspruch zu seinem eigenen Verhalten gegenüber der Klägerin. Es handelt sich also hier nicht lediglich darum, daß der Beklagte mit Leuten verhandelt hat, die ihm aufgrund von Hinweisen der Klägerin von anderen Maklern geschickt worden waren. Entscheidend ist vielmehr, daß der Beklagte durch sein Verhalten bei der Klägerin die Vorstellung unterhalten hat, sie dürfe sich weiter aufgrund seines Angebots vom 11. Juni 1961 um den Nachweis einer Gelegenheit zum Abschluß des Kaufvertrages bemühen.

Demnach muß davon ausgegangen werden, daß ein Maklervertrag zwischen den Parteien mit dem Inhalt des Angebots vom 11. Juni 1961 bereits zustande gekommen war, als die Klägerin am 13. August 1961 den Beklagten fernmündlich auf einen Interessenten hinwies, den er über die Firma A [REDACTED] erfahren könne. Infolgedessen kommt es nicht darauf an, ob auch dem Schreiben vom 13. August 1961 ein Einverständnis des Beklagten und Zugeständnis entnommen werden kann, daß der Maklervertrag mit dem Inhalt des Angebots vom 11. Juni 1961 zustande gekommen war.

3. Dieses Angebot war auch nicht vor Annahme durch die Klägerin hinfällig geworden, wie die Revision geltend macht, oder von der Zustimmung der Ehefrau des Beklagten abhängig, die nicht erteilt worden ist.

Die Revision bezieht sich auf ein Telefongespräch der Klägerin mit der Ehefrau des Beklagten, über das diese im ersten Rechtszuge vernommen worden ist. Das Gespräch und die von den Beteiligten dabei abgegebenen Erklärungen sollen der Annahme entgegenstehen, daß das Angebot des Beklagten vom 11. Juni 1961 Inhalt des Maklervertrages geworden sei. Der Beklagte hatte im ersten Rechtszuge dazu vorgetragen, bei seiner ersten und einzigen Besprechung mit der Klägerin vor diesem Schreiben habe sie sich unter Hinweis auf ihren ausgedehnten Bekanntenkreis erboten, ihm den beabsichtigten Verkauf seines Grundstücks (ohne Zuhilfenahme eines Maklers) zu vermitteln. Dabei sei über die Höhe der Vergütung an die Klägerin für den Fall erfolgreicher Vermittlung nicht gesprochen worden. Nach Erhalt des Schreibens vom 11. Juni 1961 habe die Klägerin in der Wohnung des Beklagten angerufen, um mit ihm über die ganze Sache zu sprechen. Der Beklagte sei aber nicht anwesend gewesen, sodaß die Klägerin nur mit seiner Ehefrau habe sprechen können, was seinem vorher der Klägerin gegenüber geäußerten Wunsche entsprochen habe. Vorher sei die Vergütungsfrage mit der Klägerin nur insoweit berührt worden, als er der Klägerin gesagt habe, er werde ihr über die Honorierung einen Vorschlag unterbreiten, über den sie sich allerdings noch mit seiner Ehefrau unterhalten und abstimmen müsse. Bei dem telefonischen Anruf in seiner Wohnung habe die Klägerin den erhaltenen Brief erwähnt und der Ehefrau des Beklagten dabei auch erklärt, daß dieser ihr darin als Provision den Teil des Verkaufserlöses zugesichert habe, der 79.000 DM übersteige. Die Ehefrau des Beklagten habe ihm schon vorher Vorwürfe wegen des zu hohen Provisionsversprechens gemacht. Sie habe der Klägerin sofort erklärt, es komme auf keinen Fall in Frage, daß sich der Beklagte mit 79.000 DM zufrieden

gebe und der Klägerin der Mehrbetrag zufließen solle. Diese Erklärung habe er als Kündigung des der Klägerin erteilten Maklerauftrages aufgefaßt. Die Klägerin habe bei dem Gespräch schließlich der Ehefrau des Beklagten angeboten, die zugesagte Provision mit ihr zu teilen.

Die Revision macht nun geltend, die Ehefrau des Beklagten habe in ihrer Zeugenaussage vom 15. Oktober 1962 bekundet, sie habe der Klägerin bei dem Gespräch erwidert, ein Preis von 60 - 70.000 DM, der ihr genannt worden sei, komme nicht in Betracht, die Klägerin möge sie aufsuchen, um sich über die Angelegenheit zu unterhalten. Auf den Vorschlag der Klägerin, mit ihr den Mehrbetrag zu teilen, habe sie erwidert, dies müsse mündlich besprochen werden, wobei sie sich gedacht habe, die Angelegenheit müsse mit ihrem Mann besprochen werden. Die Zeugin habe auf Vorhalt auch bekundet, gekündigt habe sie nur in dem Sinn, daß sie erklärt habe, sie sei damit nicht einverstanden.

Das Landgericht würdigte die Aussage dahin, die Ehefrau des Beklagten sei über die Vereinbarung der Parteien nicht informiert und auch nicht bevollmächtigt gewesen, für den Beklagten verbindliche Erklärungen abzugeben. Auch sei etwas Abschließendes nicht besprochen worden. Im übrigen seien die Vertragsbeziehungen zwischen den Parteien fortgeführt worden, sodaß auch deshalb der fernmündlichen Besprechung zwischen der Klägerin und der Zeugin keine Bedeutung zukomme. Im Berufungsverfahren machte der Beklagte insoweit insbesondere geltend, er habe bei der Besprechung mit der Klägerin Anfang Juni 1961 unmißverständlich zum Ausdruck gebracht, daß sie sich mit seiner Ehefrau abstimmen müsse, da die Sache noch des Näheren besprochen werden müsse, und daß er wünsche, die Klägerin

solle gemeinsam mit seiner Ehefrau die Vermittlung in Angriff nehmen. Damit habe er den zu erteilenden Maklerauftrag von der Zustimmung der Ehefrau abhängig gemacht. Deshalb habe er verlangt, daß die Klägerin seine Frau anrufen und das weitere Vorgehen besprechen müsse. Bei seinem Gespräch mit der Klägerin habe er beiläufig erwähnt, daß er dem von ihm ins Auge gefaßten Immobilienbüro einen festen Betrag, nämlich den Mehrerlös über ein der Höhe nach noch festzulegendes Limit anzubieten gedenke. Der Klägerin habe er aber nur einen schriftlichen Vorschlag über die Vergütung in Aussicht gestellt.

Das Berufungsgericht würdigt das Vorbringen des Beklagten hinsichtlich der Aussage seiner Ehefrau im Ergebnis in Übereinstimmung mit dem Landgericht: Die Zeugin habe bekundet, daß sie weder Miteigentümerin des Grundstücks noch hiermit wirtschaftlich befaßt gewesen sei, daß ihr auch die zwischen den Parteien gepflogenen Verhandlungen nicht bekannt gewesen seien und daß sie vom Beklagten auch keine Vollmacht gehabt habe. Der Beklagte habe somit keinen erkennbaren vernünftigen Anlaß gehabt, die Wirksamkeit seiner rechtsgeschäftlichen Erklärungen von der Zustimmung seiner Ehefrau abhängig zu machen. Der bloße Anruf der Klägerin in der Wohnung des Beklagten, bei dem sie der gerade anwesenden Ehefrau mitgeteilt habe, daß sie einen Käufer für das Grundstück habe, könne die Behauptung des Beklagten, der Maklervertrag sei von der Zustimmung der Ehefrau abhängig, nicht der Wahrscheinlichkeit näher bringen. Wenn er für den Vertrag eine so ungewöhnliche Bedingung hätte stellen wollen, so hätte er dies in seinem Angebot vom 11. Juni 1961 zum Ausdruck gebracht und schließlich in seinem Schreiben vom 13. August 1961 nicht die Abänderung des geschlossenen Vertrages verlangt, sondern erklärt, daß seine Ehefrau aus den genannten Gründen die Genehmigung des Vertrages ablehne.

Wenn die Revision demgegenüber auf die Aussage der Ehefrau des Beklagten verweist, so ergibt sich daraus weder, daß der Beklagte den Abschluß des Maklervertrages von der Zustimmung seiner Ehefrau abhängig gemacht hat, noch daß sein Angebot vom 11. Juni 1961 durch das Gespräch wirksam widerrufen worden ist. Soweit die Zeugin in diesem Zusammenhang von einer Kündigung des Maklerverhältnisses spricht, handelt es sich um eine rechtliche Würdigung, die durch den von ihr bekundeten Sachverhalt, nämlich die von ihr abgegebenen Erklärungen, nicht gestützt wird. Die Klägerin brauchte in den Erklärungen der Zeugin keinen Widerruf des Maklerauftrages und auch keine Zurücknahme des Angebots vom 11. Juni 1961 zu erblicken. Deshalb kommt es nicht darauf an, ob die Ehefrau des Beklagten dazu ermächtigt war, solche Erklärungen abzugeben.

Soweit die Revision mit ihren Ausführungen den Standpunkt des Beklagten durchzusetzen versucht, der Maklervertrag sei von der Zustimmung der Ehefrau abhängig gemacht worden, versucht sie in unzulässiger Weise eine eigene Würdigung des Sachverhalts an die Stelle der des Berufungsgerichts zu Geltung zu bringen.

4. Erst im Berufungsverfahren ließ der Beklagte vortragen, er habe der Klägerin bei dem Gespräch Anfang Juni 1961 gesagt, daß er eine kurze schriftliche Niederlegung des ihr zu erteilenden Auftrags wünsche, wozu man sich baldigst in seiner Wohnung zusammensetzen sollte. Er habe hierbei auch zum Ausdruck gebracht, daß er mit der Klägerin genau den gleichen formularmäßigen Maklervertrag abzuschließen wünsche, wie er ihn von Mandanten der Kanzlei des Rechtsbeistandes Fr. [REDACTED] (bei dem der Beklagte da-

mals beschäftigt war) unausgefüllt in Händen habe. Wenn sie schon für ihn als Maklerin tätig werden wolle, solle sie die gleichen Rechte haben und Pflichten übernehmen wie jeder andere Makler. In einem weiteren Schriftsatz versuchte der Beklagte mit diesem Vorbringen, das die Klägerin nicht bestritten habe, die Behauptung zu rechtfertigen, der Maklervertrag habe vereinbarungsgemäß schriftlich abgeschlossen werden sollen und sei auch deswegen nicht zustande gekommen.

Das Berufungsgericht führt dazu aus, der Umstand, daß die Klägerin sich zu dem ständig wechselnden Vorbringen des Beklagten nicht immer im einzelnen ausdrücklich erklärt habe, könne nach den Umständen nicht dahin ausgelegt werden, daß sie die Behauptungen des Beklagten unbestritten lassen wolle. Das neue Vorbringen, das nach Ergänzung zur Beweisaufnahme nötigen würde, dürfe nach § 529 Abs. 2 ZPO nicht zugelassen werden. Im übrigen komme es hierauf deshalb nicht an, weil der Beklagte die Vollziehung des Maklervertrages zugelassen habe, ohne sich auf die Nichtigkeit mangels Schriftform zu berufen, und auch im Schreiben vom 13. August 1961 die Wirksamkeit des Vertrages nicht in Frage gestellt habe. Daraus sei zu schließen, daß die Parteien eine mögliche Vereinbarung über die Schriftform durch schlüssiges Verhalten wieder aufgehoben haben.

Dem Berufungsgericht ist rechtlich darin beizutreten, daß in der zunächst vorgetragenen Behauptung des Beklagten, er habe den mit der Klägerin beabsichtigten Maklervertrag nur schriftlich abschließen wollen, noch nicht die schlüssige Behauptung liegt, daß die Parteien die Schriftform vereinbart haben. Das Berufungsgericht nimmt auch zutreffend an, daß die Klägerin, die im zweiten Rechtszuge außer dem Antrag auf Zurückweisung der Berufung keine schriftsätzlichen Erklärungen zur Sache abgeben hat, hier-

mit noch nicht zum Ausdruck gebracht hat, sie wolle den neuen Sachvortrag des Beklagten nicht bestreiten. Denn sie hat es ersichtlich für überflüssig angesehen, auf dieses neue Vorbringen noch zu erwidern. Das Berufungsgericht durfte deshalb das neue Vorbringen nach § 529 Abs. 2 ZPO zurückweisen. Der Beklagte hatte es überdies unterlassen, für seine Behauptung Beweis anzubieten. Das Berufungsgericht war nach Lage der Sache nicht verpflichtet, den Beklagten zu befragen, ob er es unter Beweis stellen wolle. Die Revision kann deshalb auch nicht mit der Rüge durchdringen, der Beklagte hätte auf entsprechenden Hinweis die Vernehmung der Klägerin zum Beweise dafür beantragt, daß die Schriftform für den Maklervertrag zwischen den Parteien vereinbart worden sei.

Dem Schlußsatz des Schreibens des Beklagten vom 11. Juni 1961 brauchte das Berufungsgericht nicht zu entnehmen, daß eine solche Vereinbarung zustande kommen sollte. Wenn das Schreiben mit den Worten endet, "es würde mich freuen, von Ihnen in dieser Sache bald zu hören" so können diese Worte nach dem Zusammenhang dahin verstanden werden, daß der Beklagte hiermit die Zuführung von Kaufinteressenten meinte, wie das Landgericht angenommen hat. Dem Berufungsgericht ist deshalb kein Rechtsfehler unterlaufen, wenn es diesen Punkt bei der Begründung des Urteils nicht ausdrücklich behandelt. Es hat ihm ersichtlich keine Bedeutung beigelegt und brauchte das auch nicht zu tun. Deshalb kommt es nicht darauf an, ob das Berufungsgericht das neue Vorbringen auch deshalb für unerheblich ansehen durfte, weil die Parteien eine etwaige Vereinbarung über die Schriftform durch schlüssiges Verhalten wieder aufgehoben hätten.

5. Der Maklervertrag ist entgegen der Auffassung der Revision auch nicht dadurch hinfällig geworden, daß die Klägerin auf das Schreiben vom 13. August 1961 keine Antwort gegeben hat. Ob in ihm eine wirksame Kündigung des Maklervertrages zu finden ist, kann dahingestellt bleiben. Denn hierdurch könnte der geltend gemachte Anspruch nicht berührt werden, weil dieser daraus hergeleitet wird, daß die Klägerin den Beklagten schon vorher auf einen Kaufinteressenten hingewiesen hatte, mit dem der Beklagte dann verhandelt und anschließend den Kaufvertrag am 14. September 1961 geschlossen hat.

6. Die Annahme des Berufungsgerichts, die Klägerin habe nach dem Verträge und der Provisionszusage vom 11. Juni 1961 nur die Gelegenheit zum Abschluß des Kaufvertrages über das Grundstück nachzuweisen brauchen, nicht aber den Verkauf selbst vermitteln müssen, ist aus Rechtsgründen ebenfalls nicht zu beanstanden. Der Beklagte kann deshalb nicht mit der Einrede durchdringen, das Geschäft sei zwar durch die Mitwirkung der Klägerin zustande gekommen, ihre Tätigkeit habe jedoch nicht der Art entsprochen, wie sie nach dem Inhalt des Maklervertrages vorausgesetzt war und deshalb hätte vorgenommen werden müssen. Die Ausführungen der Revision zu diesem Punkt ergeben keinen beachtlichen Rechtsverstoß des Berufungsgerichts.

II. Im Berufungsverfahren hat der Beklagte ferner geltend gemacht, die Klägerin habe seine Unerfahrenheit bewußt ausgenutzt, wobei ihr von Anfang an klar gewesen sei, daß sie durch ihre Tätigkeit eine Provision verdienen könne, die die Vergütung eines berufsmäßigen Maklers weit überstieg. Er habe sich in Unkenntnis über die wirklichen Grundstückspreise befunden, wie seinem Schreiben vom 13. August

1961 zu entnehmen sei, während die Klägerin auf dem Grundstücksmarkt besser unterrichtet gewesen sei. Eine Vergütung wie sie hier verlangt werde, verstoße auch im Hinblick auf die erbrachte Leistung der Klägerin wegen des Übermaßes der Entlohnung gegen die guten Sitten.

Das Berufungsgericht weist auch die Wuchereinrede gemäß § 529 Abs. 2 ZPO als verspätet zurück. Es bemerkt dabei, das Vorbringen des Beklagten sei zudem, soweit er sich auf Unkenntnis über die tatsächlichen Grundstückspreise und seine Unerfahrenheit berufe, widerspruchsvoll.

Die Revision macht demgegenüber geltend, das Berufungsgericht hätte von Amts wegen prüfen müssen, ob das Geschäft gegen die guten Sitten verstoße. Denn es handle sich insoweit um eine Rechtsfrage. Diese Rüge greift nicht durch.

Nach ständiger Rechtsprechung kann das bloße Mißverhältnis zwischen Leistung und Gegenleistung grundsätzlich nicht ausreichen, einen vereinbarten Maklerlohn wegen seiner Höhe als unsittlich erscheinen zu lassen (RG Warn.-Rspr. 1922 Nr. 94; vgl. RGZ 64, 181). Soweit aber der Beklagte den Wuchereinwand daraus herleitet, die Klägerin habe seine Unerfahrenheit ausgenutzt, handelt es sich nicht nur um eine Rechtsfrage, sondern auch um Tatsachen, die hier, weil der unstreitige Sachverhalt diese Behauptung nicht rechtfertigt, noch hätten festgestellt werden müssen. Im übrigen reicht das tatsächliche Vorbringen des Beklagten auch nicht aus, um ihn als unerfahren erscheinen zu lassen. Dabei kommt es auf den Mangel

an Lebenserfahrung und die Kenntnis geschäftlicher Dinge überhaupt an, Voraussetzungen, die mit dem Vorbringen des Beklagten noch nicht dargetan worden sind. Der bloße Mangel in der Kenntnis geschäftlicher Dinge auf einem bestimmten Gebiet, hier über die tatsächlich erzielbaren Grundstückspreise, genügt nicht, um den Beklagten als unerfahren erscheinen zu lassen. Es fehlt zudem an einem ausreichenden Anhaltspunkt dafür, daß die Klägerin die behauptete Unkenntnis des Beklagten **b e w u ß t** ausgenutzt habe, also über die Bewertung des Grundstücks des Beklagten besser unterrichtet gewesen sei als er, zumal der Beklagte vorgetragen hatte, die Klägerin habe das Grundstück überhaupt nicht besichtigt.

Ein Verstoß gegen die guten Sitten im Sinne des § 138 Abs. 1 BGB liegt ebenfalls nicht vor. Bei Prüfung dieser Frage muß auch auf die Umstände des Maklervertrages abgestellt werden. Mit dem Inhalt des Angebots vom 11. Juni 1961 bot der Vertrag objektiv zwar der Klägerin eine weitgehende Chance, er enthielt aber für sie auch das Risiko, daß ihre Bemühungen ohne jede Vergütung blieben. Jedenfalls durfte die Klägerin subjektiv auch diese Möglichkeit in Rechnung stellen. Es fehlt insbesondere an einem ausreichenden Anhaltspunkt für die Annahme, die Klägerin habe eine schwierige Lage des Beklagten zu ihrem Vorteil bewußt ausgenutzt. In der bloßen Ausnutzung des Irrtums des Beklagten über den erzielbaren Grundstückspreis liegt noch kein bewußter Verstoß gegen die guten Sitten. Deshalb hatte das Berufungsgericht auch keine hinreichende Veranlassung, die Frage der Sittenwidrigkeit des Vertrages unter dem rechtlichen Gesichtspunkt eines Verstoßes gegen § 138 Abs. 1 BGB zu erörtern.

III. Schließlich stellt die Revision zur Prüfung, ob die Ursächlichkeit zwischen der Tätigkeit der Klägerin und dem Verkauf des Grundstücks durch den Beklagten zu bejahen sei. Sie führt dazu lediglich aus, es genüge grundsätzlich nicht die bloße Zuführung eines anderen demnächst erfolgreich tätigen Maklers zur Begründung des Anspruchs auf Maklerlohn. Dabei bezieht sich die Revision auf einen so lautenden Leitsatz, der einer in HRR 1932 Nr. 115 veröffentlichten Entscheidung des Kammergerichts vom 8. Juli 1931 vorangestellt worden ist. Diese Entscheidung behandelt aber einen Sachverhalt, der in wesentlichen Umständen anders gelagert war, als der vorliegende. Denn in jenem Falle hatte es ein Beamter übernommen, für einen Grundbesitz einen Käufer zu besorgen, und dem Verkäufer einen gewerbsmäßigen Makler als Kaufliebhaber benannt. Mit diesem kam dann kein Kaufvertrag, sondern nur ein neuer Maklervertrag zustande, um dessen Vermittlung der Beamte nicht geboten worden war. Erst durch die Bemühungen des gewerbsmäßigen Maklers kam es zur Veräußerung des Grundbesitzes in Teilstücken, während eine derartige Veräußerung zunächst von dem Verkäufer nicht vorgesehen war.

In der vorliegenden Sache hat die Klägerin nicht lediglich einen Makler benannt, sondern auf einen bestimmten Interessenten für das Grundstück hingewiesen, der durch den benannten Makler angegeben werden sollte. Es kam darauf auch nicht zu einem Maklervertrag zwischen dem Beklagten und der Firma A [REDACTED], sondern alsbald zu unmittelbaren Verhandlungen zwischen dem Beklagten und dem Kaufinteressenten, die zum Abschluß des Veräußerungsvertrages führten. Der Hinweis der Klägerin auf einen bestimmten Interessenten lag nach den Feststellungen des Berufungsgerichts, die von der Revision

ohne Erfolg angegriffen werden, noch im Rahmen des zwischen den Parteien geschlossenen Mäklervertrages. Der in der Entscheidung des Kammergerichts enthaltene Ausspruch, für die Zuführung eines anderen Mäklers wäre ein Anspruch auf Provision nur in ganz besonderen Ausnahmefällen begründet, trifft nicht den hier zur Beurteilung stehenden Sachverhalt. Brauchte die Klägerin nach dem Vertrage den Verkauf des Grundstücks nicht zu vermitteln, so erfüllte sie die ihr obliegenden Voraussetzungen für den Anspruch auf Mäklerlohn dadurch, daß sie den Nachweis einer Gelegenheit für den Abschluß des Kaufvertrages erbrachte. Bei dieser Sachlage ist der ursächliche Zusammenhang zwischen Nachweis und Geschäftsabschluß unbedenklich zu bejahen.

IV. Demnach war die Revision des Beklagten als unbegründet zurückzuweisen. Die Kosten des Revisionsverfahrens fallen ihm nach § 97 ZPO zur Last.

Dr. Haidinger

Dr. Gelhaar

Artl

Dr. Messner

Mormann