

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: _____ nein

BGB §§ 1910, 1915, 1833

Zur Haftung des Vermögenspflegers bei Grundstücks-
verkäufen.

BGH, Urt. v. 22. Februar 1967 - IV ZR 279/65 - OLG Hamburg
LG Hamburg

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

IV ZR 279/65

URTEIL

Verkündet am
22. Februar 1967
[REDACTED],
Justizangestellter

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

der Frau Gertrud K [REDACTED], H [REDACTED],
Ha [REDACTED]platz [REDACTED],

Beklagten und Revisionsklägerin,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

1. Frau Charlotte B [REDACTED], H [REDACTED]-Bl [REDACTED],
W [REDACTED]'s Park [REDACTED],

2. Fräulein Renate B [REDACTED], H [REDACTED]-Bl [REDACTED],
W [REDACTED]'s Park [REDACTED],

Klägerinnen und Revisionsbeklagten,

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

Der IV. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat
auf die mündliche Verhandlung vom 15. Februar 1967
unter Mitwirkung der Bundesrichter Raske, Johannsen,
Wüstenberg, Maaß und Dr. Graf

für Recht erkannt:

Die Revision der Beklagten gegen das Urteil
des 7. Zivilsenats des Hanseatischen Ober-
landesgerichts zu Hamburg vom 27. Juli 1965
wird auf ihre Kosten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Klägerinnen sind die Erben des 1961 verstorbenen
Rechtsanwalts Dr. Kurt W. B. Er wurde am 19. Juni 1953
vom Amtsgericht Hamburg zum Pfleger für die Vermögensange-
legenheiten der betagten und schwer erkrankten Frau Elfrie-
de M. bestellt. Die Pflegschaft endete am 3. September
1958 mit dem Tode der Frau M. Die Beklagte ist die
Alleinerbin der Frau M. Zu deren Nachlaß gehörte ein
in H., Ha. platz, nahe der Rothenbaumchaussee ge-
legenes Miethaus. Die Verwaltung dieses Hauses setzte Dr.
B. auch nach dem Ende der Pflegschaft fort, weil zu-
nächst nicht feststand, wer Erbe der Frau M. sein
würde. Bis zum März 1959 zog er die Mieten ein, zahlte die
fälligen Steuern und Versicherungsbeiträge sowie die Strom-
und Wasserkosten. Außerdem bezahlte er Handwerker, die Re-
paraturen an dem Hause ausgeführt hatten. Mitte März 1959
übernahm der im Februar 1959 vom Nachlaßgericht bestellte



[JLaw – Gesetze und Urteile](#)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
[\(mobile App\)](#)



[JLaw – für Android](#)



[JLaw – für iOS](#)

Nachlaßpfleger die Verwaltung des Nachlasses und damit des Hauses Ha[REDACTED]platz [REDACTED].

Für seine Tätigkeit als Pfleger während der Zeit vom 1. Januar 1958 bis zum Tode von Frau M[REDACTED] bewilligte das Amtsgericht Dr. B[REDACTED] eine Vergütung von 350,-- DM. Neben diesem Betrage forderte Dr. B[REDACTED] von der Beklagten als Erbin der Frau M[REDACTED] eine Vergütung von 250,-- DM für die Tätigkeit, die er bis zur Übergabe der Hausverwaltung an den Nachlaßpfleger ausgeübt hatte.

Wegen des Gesamtbetrags von 600,-- DM erhob Dr. B[REDACTED] Klage gegen die Beklagte. Diese erkannte die Klageforderung in Höhe der vom Amtsgericht bewilligten Vergütung von 350,-- DM an. Es erging ein entsprechendes Anerkenntnisurteil. Durch Versäumnisurteil vom 15. Dezember 1959 wurde die Beklagte verurteilt, weitere 250,-- DM nebst 4 % Zinsen von 600,-- DM seit dem 21. September 1959 an Dr. B[REDACTED] zu zahlen.

Gegen das Versäumnisurteil legte die Beklagte Einspruch ein. Sie trug vor, gegenüber der Forderung von 250,-- DM rechne sie mit einer Schadensersatzforderung auf. Diese Forderung stehe ihr aus folgenden Gründen zu:
Zu dem Vermögen der verstorbenen Frau M[REDACTED] gehörte noch ein weiteres bebautes Grundstück in H[REDACTED], Ha[REDACTED]platz [REDACTED]. Dr. B[REDACTED] verkaufte dieses Grundstück als Pfleger der Frau M[REDACTED] mit Zustimmung des Vormundschaftsgerichts am 20. Februar 1957 für 20.500,-- DM an den Kaufmann Ernst J[REDACTED]. Die auf dem Grundstück ruhende Vermögensabgabe nach dem LAG in Höhe von ca. 3.500,-- DM übernahm der Käufer nicht. Vor dem Verkauf hatte der Hausmakler V[REDACTED] den Wert des Grundstücks auf 16.000,-- DM geschätzt.

Im Auftrage der Hypothekenbank Hamburg schätzte der

Architekt F. [REDACTED] am 11. Oktober 1958, eineinhalb Jahre nach dem Verkauf, den Beleihungswert des Grundstücks auf 57.500,-- DM und seinen Verkaufswert auf 60.000,-- DM. Die Hypothekenbank gewährte J. [REDACTED] daraufhin ein Hypothekendarlehen von 30.000,-- DM. Am 29. September 1959 veräußerte J. [REDACTED] das Grundstück für 110.000,-- DM. Von diesem Betrage mußten allerdings 24.000,-- DM für die Freimachung der Räume des Hauses durch die Mieter aufgewandt werden. J. [REDACTED] hatte kurz vor dem Weiterverkauf im Prozeßwege durchgesetzt, daß die Wohnräume des Hauses gewerblich genutzt werden durften.

Im Hinblick auf diesen Verkaufserlös erklärte die Beklagte, daß ihre Erblasserin durch Dr. B. [REDACTED] um 54.500,-- DM geschädigt worden sei, weil Dr. B. [REDACTED] sich nicht mit der erforderlichen Sorgfalt nach einem geeigneten Käufer umgesehen und das Grundstück weit unter seinem tatsächlichen Wert veräußert habe. Sie behalte sich vor, abgesehen von der bis zur Höhe der Klageforderung (250,-- DM) erklärten Aufrechnung, diesen Schaden in vollem Umfang gegen Dr. B. [REDACTED] geltend zu machen.

Darauf stellte Dr. B. [REDACTED] den Antrag, festzustellen, daß der Beklagten eine Schadensersatzforderung gegen ihn nicht zustehe. Wegen dieser Klageerweiterung erklärte sich das Amtsgericht Hamburg für unzuständig und verwies den Rechtsstreit an das Landgericht Hamburg.

Am 16. September 1961 verstarb Rechtsanwalt Dr. B. [REDACTED]. Seine Erben, die jetzigen Klägerinnen, nahmen den Rechtsstreit am 16. Juli 1963 auf.

Sie haben den Antrag gestellt, festzustellen, daß der Beklagten ein Schadensersatzanspruch gegen die Klägerinnen

nicht zustehe, und weiter darum gebeten, das Versäumnisurteil des Amtsgerichts Hamburg vom 15. Dezember 1959 aufrechtzuerhalten.

Die Beklagte hat beantragt, die Feststellungsklage abzuweisen, ferner, das Versäumnisurteil aufzuheben.

Zu diesen Anträgen hat sie vorgetragen:

Die Forderung aus Zahlung einer Vergütung von 250,-- DM sei unbegründet, mindestens in dieser Höhe nicht gerechtfertigt. Dr. B. habe nur unbedeutende und einfache Verwaltungsarbeit geleistet. Außerdem sei eine etwaige Forderung durch Aufrechnung erloschen.

Abgesehen davon, daß Dr. B. die Bezahlung der Rechnungen vielfach seinen Büroangestellten überlassen habe, sei auf seine Veranlassung noch ein Teil der Rechnungen durch die Beklagte selbst bezahlt worden. Darauf, daß dem Nachlaßpfleger R. vom Nachlaßgericht eine Vergütung von 600,-- DM zugbilligt worden sei, könnten sich die Klägerinnen nicht berufen, denn diese Vergütung sei übersetzt.

Zur Begründung des zu einem Teil zur Aufrechnung gestellten Schadensersatzanspruches hat die Beklagte weiter vorgetragen:

Nach Ansicht der Beklagten habe Dr. B. das Grundstück Ha. platz voreilig und zu einem zu niedrigen Preise verkauft, er hätte weitere Angebote bei bedeutenden Maklerfirmen einholen und abwarten müssen. Die von Dr. B. beauftragten Makler V. und Ka. hätten den Verkaufswert des Hauses unrichtig geschätzt. Sie selbst, die Beklagte, hätte Dr. B. günstigere Angebote vermitteln können. Ein Ehepaar L. sei bereit gewesen,

einen Kaufpreis von 22.000,-- DM zu bezahlen und die Vermögensabgabe zu übernehmen.

Auf alle Fälle hätte Dr. B. mit dem Verkauf des Hauses noch warten können. Seine Behauptung, zur Erhaltung des Hauses seien kostspielige, von der Baubehörde geforderte und nicht aufzuschiebende Reparaturen, insbesondere Dacharbeiten, notwendig gewesen, zu deren Bezahlung Frau M. das Geld gefehlt habe, sei nicht zutreffend. Das Gegenteil sei deshalb anzunehmen, weil der Käufer J. bis zum Weiterverkauf des Hauses am 29. September 1959 derartige Reparaturen nicht habe ausführen lassen. Der weitere Verlauf der Dinge habe gezeigt, daß wesentlich höhere Preise zu erzielen gewesen wären. J. sei von der Hamburgerischen Hypothekenbank ein hypothekarisch gesichertes Darlehen von 30.000,-- DM gewährt worden, nachdem der Architekt F. den Beleihungswert des Hauses auf 57.500,-- DM und seinen Verkaufswert auf 60.000,-- DM geschätzt habe. Da der Wert des Hauses zu Lebzeiten von Frau M. ca. 75.000,-- DM betragen habe, sei sie und damit ihre Erbin durch den voreiligen Verkauf des Hauses um 54.500,-- DM geschädigt worden. Lieser Schaden sei ihr zu ersetzen, in Höhe von 250,-- DM werde der Anspruch zur Aufrechnung gegen den Vergütungsanspruch herangezogen.

Die Klägerinnen halten das Versäumnisurteil für zutreffend und erklären, der Vergütungsanspruch von 250,-- DM sei angemessen. Er bestehe schon deshalb zu Recht, weil die Beklagte nachträglich ihr Einverständnis mit der Fortführung der Verwaltung durch Dr. B. erklärt habe, indem sie ihn gebeten habe, das Amt des Testamentsvollstreckers zu übernehmen.

Zur Begründung der Feststellungsklage haben die Klä-

gerinnen vorgetragen: Dr. B. habe darauf Rücksicht nehmen müssen, daß Frau M. aus den beiden stark repara-
turbedürftigen Häusern, deren Mieter mit Mietzinsminderung
gedroht hätten, nur geringe Überschüsse erzielt habe. Die
Verbesserung der wirtschaftlichen Lage der Eigentümerin
sei bei ihrem Alter und ihrem sehr schlechten Gesundheits-
zustande nicht mehr aufzuschieben gewesen. Es sei nur noch
mit einer geringen Lebenserwartung zu rechnen gewesen. Aus
dem Verkaufserlös sei die auf dem Hause Ha. platz
ruhende Hypothek von 10.000,-- DM abgelöst worden, durch
den Wegfall der Zinsbelastung habe sich die wirtschaftliche
Lage der Eigentümerin erheblich verbessert. Der Verkauf sei
auch nicht übereilt erfolgt, er habe sich vielmehr drei
Viertel Jahre hingezogen. Der mit dem Verkauf beauftragte
Makler Ka. habe keinen Käufer finden können, der be-
reit gewesen wäre, mehr zu bezahlen. Die Beklagte habe Dr.
B. keine Angebote zugeleitet. Daraus, daß J. nach
eineinhalb Jahren beim Weiterverkauf des Hauses einen
Kaufpreis von 110.000,-- DM erzielt habe, könne nicht ge-
folgert werden, daß Dr. B. im Februar 1957 zu einem
höheren Preis hätte verkaufen können. Abgesehen davon,
daß nach diesem Zeitpunkt eine lebhafte und allgemeine
Aufwärtsbewegung der Grundstückspreise erst eingesetzt
habe, erkläre sich der hohe Weiterverkaufspreis vor allem
daraus, daß J. in der Lage gewesen sei, das Haus ei-
nem Käufer zur gewerblichen Nutzung zu überlassen.

Das Landgericht hat der Feststellungsklage stattge-
geben und das Versäumnisurteil vom 15. Dezember 1959
aufrechterhalten.

Auf die Berufung der Beklagten hat das Oberlandes-
gericht ein Gutachten des Sachverständigen Dipl. Kaufmann
Ruscheweyh darüber eingeholt, welchen Preis ein Hausmakler

bei genügender Bemühung in dem Zeitraum von Januar 1956 bis Februar 1957 für das Grundstück Ha[REDACTED]platz [REDACTED] erzielen konnte. Aufgrund des Beweisergebnisses hat das Oberlandesgericht die Berufung der Beklagten zurückgewiesen.

Mit der Revision will die Beklagte erreichen, daß die Leistungs- und Feststellungsklage abgewiesen werden. Die Klägerinnen bitten, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

Das Rechtsmittel ist unbegründet.

I.

a) Das Berufungsgericht hat das landgerichtliche Urteil insoweit gebilligt, als es die Verurteilung der Beklagten zur Zahlung einer Vergütung von 250,-- DM durch das Versäumnisurteil vom 15. Dezember 1959 bestätigt hat. Diese Entscheidung hat der Berufungsrichter damit begründet, die Beklagte habe Dr. B[REDACTED] zwar nicht ausdrücklich, aber doch stillschweigend den Auftrag erteilt, nach Beendigung der Pflegschaft die Verwaltung des Hauses Ha[REDACTED]platz weiterzuführen. Sie habe nach diesem Zeitpunkt die weitere Tätigkeit des Dr. B[REDACTED] hingenommen. Sie habe auch nicht davon ausgehen können, daß Dr. B[REDACTED] als Rechtsanwalt seine Dienste unentgeltlich leisten würde. Ihr Verhalten habe demnach bei ihm den Eindruck erwecken müssen, daß sie mit einer Fortsetzung seiner Tätigkeit gegen ein angemessenes Entgelt einverstanden sei.

Dr. B[REDACTED] habe bis zum Eingreifen des Nachlaßpflegers eine große Anzahl Rechnungen gezahlt, Buch geführt und eine umfangreiche Abrechnung erstellt. Ohne recht-

liche Bedeutung sei, daß er dabei die Hilfe seiner Büroangestellten in Anspruch genommen habe.

Für die Höhe seiner Vergütung hat das Berufungsgericht ausschlaggebend sein lassen, daß das Vormundschaftsgericht für die Tätigkeit Dr. B. im Jahre 1958 bis zum Tode Frau M. am 3. September 1958, ein Honorar von 350,-- DM festgesetzt hatte. Es hat deshalb für die weitere Tätigkeit Dr. B. über einen Zeitraum von sechs Monaten eine Vergütung von 250,-- DM für angemessen gehalten.

b) Diese Begründung ist im Ergebnis nicht zu beanstanden.

Ob das Berufungsgericht es darauf abstellen durfte, daß die Beklagte nach dem Tode des Pfleglings einer Fortsetzung der Verwaltungstätigkeit Dr. B. nicht widersprach, ist aus Rechtsgründen zweifelhaft. Aus der stillschweigenden Hinnahme der weiteren Verwaltungstätigkeit kann für den Abschluß eines Dienstvertrages mit einem Vergütungsanspruch aus § 612 Abs. 2 BGB - diese Bestimmung käme allein als Grundlage des Vergütungsanspruchs in Betracht - dann nichts hergeleitet werden, wenn Dr. B. nach dem Ende der Pflegschaft zur Fortführung seiner Geschäfte gesetzlich verpflichtet war, so daß für eine vertragliche Begründung entsprechender Pflichten kein Raum war. Zwar hatte das Vormundschaftsgericht auf die Nachricht vom Tode des Pfleglings die Pflegschaft aufgehoben, aber erst Mitte März 1959 übernahm der Nachlaßpfleger die Vermögensfürsorge zugunsten der zunächst nicht feststehenden Erben. In einem derartigen Fall war der Pfleger nach §§ 1698 b, 1893 Abs. 1, 1915 BGB zur Fortführung der Geschäfte verpflichtet, da weder die Entrichtung der Mieten noch die Bezahlung von Abgaben, Versicherungsbeiträgen und Handwerkerrechnungen ohne Schaden monatelang hinausgeschoben

werden könnten. Trotz der Beendigung der Pflegschaft konnte Dr. B. für diese weitere, vom Gesetz geforderte Tätigkeit eine Vergütung bewilligt werden (vgl. Palandt-Lauterbach 26. Aufl., Anm. 2a zu § 1836 BGB und Anm. 1 zu § 1892 BGB).

Daß bei richtiger Beurteilung der Rechtslage vom Vormundschaftsgericht eine Vergütung festgesetzt worden wäre, und zwar auch in Höhe des mit der Klage geordneten Betrages, kann hier nicht deshalb in Zweifel gezogen werden, weil es sich bei der Vergütung des Pflegers nach §§ 1836 Abs. 1, 1915 BGB um eine Maßnahme handelt, die nach Billigkeitsgesichtspunkten getroffen wird. Hier hatte das Vormundschaftsgericht - entsprechend seiner Praxis in der Vergangenheit - für die Tätigkeit Dr. B. während der Zeit von acht Monaten im Jahre 1958 350,-- DM als Vergütung bewilligt. Dem entspricht das jetzt geforderte Honorar von 250,-- DM für einen Zeitraum von sechs Monaten. Das hat der Berufungsrichter ausdrücklich ausgesprochen. Die Beklagte hat den Anspruch auf die Vergütung der 350,-- DM sofort anerkannt. Den Einspruch gegen das Versäumnisurteil kann die Beklagte, abgesehen von der Frage der Aufrechnung, nicht damit rechtfertigen, daß es Sache des Vormundschaftsrichters, allenfalls des Beschwerdegerichts, gewesen wäre, das Honorar von 250,-- DM festzusetzen. Eine derartige Rechtsverteidigung, bei der die Abgrenzung zwischen der fürsorgenden und der streitigen Gerichtsbarkeit zur Abwehr der Ansprüche herangezogen wird, ist jedenfalls hier mit Treu und Glauben unvereinbar. Auch die Revision hat ihre Bedenken gegen die Verurteilung der Beklagten in diesem Punkte allein darauf gestützt, daß diese Forderung durch Aufrechnung untergegangen sei.

II.

Das trifft jedoch nicht zu. Das Berufungsgericht ist mit Recht der Ansicht, daß der Beklagten als Erbin Frau M. ein Schadensersatzanspruch, mit dem sie aufrechnen konnte, nicht zustehe und deshalb der Feststellungsklage der Klägerin zu entsprechen sei.

a) Daß die Feststellungsklage zulässig ist, hat das Berufungsgericht im Einklang mit dem Landgericht angenommen. Die Gründe, mit denen das Landgericht das rechtliche Interesse der Klägerin an der erbetenen Feststellung bejaht hat, lassen keinen Rechtsfehler erkennen. Die Beklagte hatte in ihrem Schriftsatz vom 16. Mai 1960 geltend gemacht, daß zur Zeit des Verkaufs das Haus Ha. platz Nr. einen Wert von 75.000,-- DM gehabt habe und daß Frau M. durch das Verhalten ihres Pflegers ein Schade von wenigstens 54.500,-- DM entstanden sei. Von diesem ererbten Anspruch wolle sie mit einem Teilbetrag von 250,-- DM aufrechnen. Während des weiteren Verlaufs des Rechtsstreits hat die Beklagte den Antrag, die Feststellungsklage abzuweisen, aufrechterhalten. Um das Feststellungsinteresse der Klägerinnen nachträglich zu beseitigen, hätte sie den Anspruch der Klägerinnen nach § 307 ZPO anerkennen müssen. Da sie das nicht getan hat, hat das Berufungsgericht das Fortbestehen des Feststellungsinteresses mit Recht bejaht.

b) Zu der Frage, ob der Beklagten als Erbin Frau M. aus dem Verkauf des Hausgrundstücks Ha. platz Schadensersatzansprüche erwachsen seien, hat das Berufungsgericht ausgeführt: Dr. B. habe bei richtiger Würdigung der wirtschaftlichen Lage seines Pflégelings seine Pflichten nicht dadurch verletzt, daß er im Februar 1957 das genannte

Grundstück veräußert habe. Frau M. habe in bedrängten wirtschaftlichen Verhältnissen gelebt. Beide Häuser, die geringe Überschüsse erbrachten, hätten in naher Zukunft umfangreiche Reparaturen erfordert, für die allein beim Grundstück Ha. platz ein Aufwand von 8.000,-- bis 10.000,-- DM notwendig gewesen sei. Die Ausführung kostspieliger Reparaturen sei von der Baubehörde angemahnt worden. Hierfür hätten Frau M. die Mittel gefehlt. Die Überschüsse aus der Vermietung der Wohnungen beider Häuser seien deshalb so niedrig gewesen, weil aus ihnen die Zinsen für drei Hypotheken im Gesamtbetrag von 16.000,-- DM hätten aufgebracht werden müssen, mit denen das Grundstück Ha. platz belastet war. Es habe daher nahe gelegen, die wirtschaftlichen Verhältnisse Frau M. dadurch zu verbessern, daß aus dem Verkaufserlös das besonders ins Gewicht fallende Hypothekendarlehen von 10.000,-- DM zurückgezahlt wurde. Das Ziel, auf diesem Wege die Lage des Pfleglings zu verbessern, sei durch den Verkauf des Hauses Ha. platz erreicht worden. Der Pfleger habe zwar nicht sofort die dem Pflegling bereit gestellten Unterhaltsbeträge von monatlich 300,-- DM erhöht. Er habe aber im Jahre des Verkaufs sofort eine größere Rücklage bilden können. Das sei im Hinblick auf die Notwendigkeit, für Reparaturen am Hause Ha. platz gerüstet zu sein, zweckmäßig gewesen. Jeder Hausbesitzer hätte bei vernünftiger Verwaltung älterer Häuser, an denen seit Jahrzehnten nichts ausgebessert worden war, ebenso gehandelt.

Für die Entscheidung der Frage, ob Dr. B. seine Pflichten bei der Vermögensfürsorge verletzt habe, komme es daher noch darauf an, ob er nach den damaligen Ver-

hältnissen bei pflichtgemäßem Verhalten in der Lage gewesen wäre, einen höheren Kaufpreis zu erzielen. Das hat das Berufungsgericht verneint. Es hat sich dabei auf das Gutachten des Sachverständigen Ruscheweyh ~~***~~ gestützt, der aufgrund einer Analyse des damaligen Grundstückmarktes zu dem Ergebnis gekommen ist, daß ein Hausmakler einen höheren Preis als 20.500,-- DM nicht hätte erzielen können. Die Brauchbarkeit dieses Gutachtens wird nach Ansicht des Berufungsrichters auch nicht durch die Schätzung des Architekten F. vom 11. Oktober 1958 in Frage gestellt.

Die Beklagte habe schließlich auch nicht nachweisen können, daß Dr. B. konkrete Angebote solcher Interessenten, die bereit waren, einen höheren Preis zu bewilligen, bekanntgeworden seien.

III.

Diese Beweiswürdigung greift die Revision mit Verfahrensrügen an. Sie macht zunächst geltend, das Berufungsgericht habe § 286 ZPO verletzt, weil es den im Schriftsatz vom 23. Mai 1964 (Bl. 217) von der Beklagten angebotenen Beweis nicht erhoben habe, daß eine Frau Fi. bereit gewesen wäre, für das Haus Ha. Platz einen höheren Preis anzulegen.

Diese Rüge ist unbegründet. In dem genannten Schriftsatz wird zwar vorgetragen, die Beklagte habe einem Mitarbeiter Dr. B. ausgerichtet, daß Frau M. einem Hausverkauf nicht zustimme, sei er aber nicht zu vermeiden, könne sie Interessenten mit Angeboten bis zu 30.000,-- ^{DM}

namhaft machen. Daß in diesem Zusammenhang der Name der Frau Fi [REDACTED] genannt worden sei, hat die Beklagte in dem Schriftsatz nicht behauptet. Darin wird vielmehr lediglich darauf hingewiesen, daß in einem Schreiben, das Rechtsanwalt Dr. L [REDACTED] an das Vormundschaftsgericht gerichtet habe, der Hinweis enthalten sei, daß Frau Fi [REDACTED] bereit gewesen sei, 28.000,-- bis 30.000,-- DM zu zahlen. Das an das Vormundschaftsgericht gerichtete Schreiben, in dem die Beklagte über die Führung der Pflégenschaft durch Dr. B [REDACTED] Beschwerde führt, stammt vom 11. März 1958, als der Verkauf des Grundstücks Ha [REDACTED] platz [REDACTED] mehr als ein Jahr zurücklag. Die Beklagte hat nicht vorgetragen, daß sie Dr. B [REDACTED] oder dessen Vertreter oder Mitarbeiter schon vor Abschluß des Kaufvertrages auf das Angebot der Frau Fi [REDACTED] hingewiesen habe. Ein derartiger Hinweis ist auch nicht in dem Antrage zu erblicken, die Beklagte als Partei zu vernehmen. Auf den nicht näher substantiierten Antrag auf Parteivernehmung brauchte das Berufungsgericht nicht einzugehen, zumal nach dem vorliegenden Beweisergebnis keine Anhaltspunkte dafür bestanden, daß Dr. B [REDACTED] andere konkrete Angebote auf einen höheren Kaufpreis vorgelegen hätten.

Die Revision meint ferner: Dr. B [REDACTED] habe deshalb pflichtwidrig gehandelt, weil er nicht berücksichtigt habe, daß die Grundstückspreise von 1956 ab angestiegen und daß für Häuser mit gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten auch damals besonders hohe Preise geboten worden seien. Das Berufungsgericht hat festgestellt, daß hier derartige Aussichten auf einen höheren Verkaufspreis davon abhingen, daß im Prozeßwege die Verwendung des Wohnhauses zu geschäftlichen Zwecken erstritten wurde und einem ent-

sprechenden Erwerber frei verfügbare Räume angeboten werden konnten. Es liege keine Pflichtverletzung darin, daß Dr. B. diese Möglichkeit nicht verfolgt habe. Wegen des Alters und Gesundheitszustandes seines Pfleglings mußte er darauf bedacht sein, bald eine gewisse Verbesserung der wirtschaftlichen Verhältnisse herbeizuführen. Die Revision bedenkt nicht, daß es für die Frage einer pflichtgemäßen Vermögensverwaltung hier nicht darauf ankommen kann, welche Entscheidungen ein an künftige wirtschaftliche Entwicklungen denkender Kaufmann getroffen hätte. Für die Frage, welche Pflichten Dr. B. in bezug auf das Vermögen seines Pfleglings oblagen, kam es vielmehr darauf an, wie das Vermögen damals, und zwar möglichst rasch zugunsten des Pfleglings einzusetzen war. Angesichts der Lebenserwartung Frau M. wäre auch ein Vermögensverzehr nicht als unwirtschaftliche Maßnahme anzusehen gewesen, da Dr. B. nicht die Aufgabe hatte, ohne hinreichende Berücksichtigung der vordringlichen Bedürfnisse und Interessen seiner Pflegebefohlenen für deren Erben die Substanz des Vermögens zu erhalten.

Diese Gesichtspunkte schlossen es aus, die Chancen einer Entwicklung zu nutzen, die auch nach dem Vortrag der Revision in der fraglichen Zeit noch in den Anfängen steckte. Das Geschäftsraummietengesetz mit der Freigabe der Mieten für Geschäftsräume und der Aufhebung des Mieterschutzes war am 26. Juni 1952 in Kraft getreten. Für preisgebundene, bis zum 31. Dezember 1949 bezugsfertige Wohnungen, also die meisten Altwohnungen, brachte zwar das am 1. August 1955 in Kraft getretene erste Bundesmietengesetz eine gewisse Lockerung der Mietpreisbindung. Sie verbesserte aber die Rentabilität der Häuser mit

alten Wohnungen nur wenig, da der Mieterschutz bestehen blieb. Bei dieser Sachlage ist erklärlich, daß die damalige Preisbildung bei Häusern sehr verschieden ausfiel, je nachdem, ob es sich um Wohnhäuser mit Altwohnungen handelte, oder ob die Häuser freien Geschäftsraum enthielten. So erklärt sich also, daß die Verkehrswerte der meist vernachlässigten Wohnhäuser aus der Zeit vor der Jahrhundertwende mit preisgebundenen und unter Mieterschutz stehenden Wohnungen in den Jahren 1956/57 von einer Aufwärtsentwicklung der Grundstückspreise noch kaum erfaßt wurden. Hierauf hat der Sachverständige Ruscheweyh hingewiesen. Er hat den damaligen Verkehrswert des Hauses He[redacted]platz [redacted] mit Hilfe von Vergleichspreisen ermittelt, also von Preisen, die für ähnliche Wohnhäuser damals tatsächlich erzielt wurden. Diese Methode ist nicht zu beanstanden: Kaufpreise, die für gleichartige Grundstücke im Wertermittlungszeitraum tatsächlich gezahlt worden sind, geben wichtige Anhaltspunkte für die Bemessung des Verkehrswerts. Diese Wertermittlung mit Hilfe von Vergleichskäufen ist eine auch von der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs anerkannte Schätzungsmethode (NJW 1959, 1915 Nr. 1). Daß der Sachverständige bei seinem Verfahren eine in der Zukunft in Betracht kommende gewerbliche Nutzungsmöglichkeit für das Haus Ha[redacted]platz [redacted] nicht in Betracht gezogen hat, ist entgegen der Revision kein Schätzungsfehler. Die aus diesem Grunde erhobene Rüge aus § 286 ZPO ist unbegründet. Nur dann, wenn entsprechende Aussichten von den Käufern derartiger Grundstücke bei den Preisangeboten damals tatsächlich berücksichtigt worden wären und schon zu Preiserhöhungen geführt hätten, hätte der Sachverständige hierauf näher eingehen und an Hand der Beispiele erörtern müssen, welche Rolle dieser Gesichtspunkt

bei der Preisgestaltung im Einzelfall gespielt hat. Nach den in Frage kommenden Verhältnissen bedurfte es der Erörterung dieser Faktoren nicht: Der Gutachter hat darauf hingewiesen, daß eine Ausweitung des Geschäfts- und Kontorviertels der inneren Stadt Hamburg nach Norden damals noch in den Anfängen steckte und für das in Frage kommende Wohnhaus ohne Bedeutung war.

Es trifft auch nicht zu, wie die Revision weiter rügt, daß sich der Berufungsrichter mit dem Gutachten, das von dem Architekten F. [REDACTED] erstattet worden war, nicht auseinandergesetzt hätte. Ausschlaggebend ist, daß das Berufungsgericht auf beide Gutachten eingegangen ist und ausgeführt hat, daß die Methode des Sachverständigen Ruscheweyh vorzuziehen sei. F. [REDACTED] habe nicht auf die in dem maßgebenden Zeitraum tatsächlich erzielten Preise abgestellt, sondern eine theoretische Berechnung des Verkaufswertes vorgenommen. Dem Berufungsrichter stand es frei, zu bestimmen, welcher Berechnungsmethode er sich anschließen wollte. Nach alledem sind die Angriffe der Revision gegen das der Entscheidung des Berufungsgerichts zugrunde gelegte Gutachten unbegründet.

In sachlichrechtlicher Beziehung läßt das angefochtene Urteil keinen Rechtsfehler erkennen. Das Berufungsgericht hat festgestellt, daß Dr. B. [REDACTED] den Verkauf des Hauses Ha. [REDACTED]platz [REDACTED] nicht aufschieben konnte. Mit der Feststellung des Berufungsgerichts, daß beide Häuser in naher Zukunft kostspielige Reparaturen erfordern würden, ist durchaus zu vereinbaren, daß der Erwerber des Hauses Ha. [REDACTED]platz [REDACTED] bis zum Weiterverkauf solche Reparaturen nicht ausführen ließ. Das Berufungsgericht hat

ferner festgestellt, daß der Pfleger nach Lage der Sache das Interesse des Pfléglinge ausreichend wahrnahm, wenn er den Makler K[REDACTED] mit dem Verkauf des Hauses beauftragte. Der von diesem erzielte Preis entsprach den damaligen Verhältnissen.

Da auch die sonstigen Rügen der Revision ungegründet sind, muß das Rechtsmittel mit der Kostenfolge aus § 97 Abs. 1 ZPO zurückgewiesen werden.

Raske

Johannsen

Wüstenberg

Maß

Dr. Graf