

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VII ZR 89/63

Verkündet am

5. Juli 1965

Pohl,

Justizobersekretär

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Diplomwirtschaftlers Franz W [REDACTED], P [REDACTED],
Pi [REDACTED],

Klägers, Berufungsklägers und
Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

1. Werner C [REDACTED], B [REDACTED], Adolf-S [REDACTED]-Platz [REDACTED],
2. Frau Frieda L [REDACTED], Bi [REDACTED] üb. N [REDACTED],
3. Dr. med. Joachim I [REDACTED], E [REDACTED], Sü [REDACTED] str. [REDACTED],
4. Frau Rosemarie T [REDACTED], Wö [REDACTED] (We [REDACTED]),
Kreis H [REDACTED], Neue Sie [REDACTED] b,
5. Peter C [REDACTED], M [REDACTED], Wi [REDACTED] str. [REDACTED],

Beklagte, Berufungsbeklagte und
Revisionsbeklagte,

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

Der VII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 5. Juli 1965 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Glanzmann und der Bundesrichter Rietschel, Hubert Meyer, Dr. Vogt und Dr. Finke

für Recht erkannt:

Die Revision des Klägers gegen das Urteil des 16. Zivilsenats des Kammergerichts vom 21. Februar 1963 wird zurückgewiesen.

Der Kläger hat die Kosten der Revision zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Beklagten übertrugen durch schriftlichen Vertrag vom 28. Mai 1955 dem Kläger die Verwaltung von 2 ihnen gehörenden bebauten Grundstücken in Berlin. Der Kläger sollte als monatliche Vergütung 5 % von den eingehenden Mieten, ferner monatlich 50 DM für Auslagen erhalten.

Ende 1957 holten die Beklagten ein Gutachten des Buchprüfers Dr. Wi[REDACTED] über die Verwaltungstätigkeit des Klägers ein. Dr. Wi[REDACTED] stellte einen erheblichen Fehlbestand fest. Die Beklagten kündigten mit Schreiben vom 21. Januar 1958 den Verwaltervertrag fristlos und forderten vom Kläger eine eingehende Abrechnung. Der Kläger übersandte am 14. Juli 1958 eine Schlußabrechnung, in der er angab, er habe noch mehrere Tausend DM an Gebühren zu beanspruchen. Dr. Wi[REDACTED] kam dagegen zu dem Ergebnis, daß der Kläger, wenn man seine eigenen Zahlen zugrunde lege, noch 18.000 DM schulde.

Die Beklagten reichten im Oktober 1958 eine Klage ein, mit der sie Rechnungslegung, Leistung des Offenbarungseids und Herausgabe des aus der Verwaltung Erlangten beanspruchten. Das Landgericht wies durch Teilurteil vom 27. April 1961 die Klage auf Rechnungslegung ab, weil der Kläger bereits Rechnung gelegt habe. Es verurteilte ihn aber am 13. Dezember 1962 zur Leistung des Offenbarungseids.

Inzwischen hatte der Kläger den vorliegenden Rechtsstreit mit einem am 29. Dezember 1961 eingereichten Antrag auf Erlaß eines Zahlungsbefehls über 7.075,19 DM anhängig gemacht. Hier hat er restliche Verwaltergebühren, die er zunächst auf 6.625,19 DM, dann auf 4.968,96 DM bezifferte, sowie 450 DM Auslagenersatz beansprucht. Die 4.968,96 DM hat er als 5 %ige Vergütung aus den Mieteinnahmen, den Einnahmen an Heizkosten und sonstigen Einnahmen errechnet. Er hat ferner eine Vergütung von 468 DM für seine Tätigkeit bei der Ablösung der Hypothekengewinnabgabe, der Baunotabgabe und zweier Hypotheken beansprucht. Weiter hat er geltend gemacht, ihm ständen für die Aufstellung eines Finanzierungsplans 1.125 DM und für Tätigkeit als Bauleiter 10.100 DM zu. Hilfsweise hat er behauptet, aus eigenen Mitteln den Beklagten Darlehen in Höhe von 8.225,86 DM gewährt zu haben. Schließlich hat er noch einen Anspruch auf Zahlung von 3.000 DM daraus hergeleitet, daß er den Beklagten ein Darlehen einer Frau D. in dieser Höhe vermittelt habe.

Auf diese Ansprüche in der vorstehend angegebenen Reihenfolge stützt er seinen Antrag, die Beklagten zur Zahlung von 7.075,19 DM nebst Zinsen zu verurteilen.

Die Beklagten machen geltend, dem Kläger stünden nur Verwaltergebühren in Höhe von 5 % der Mieteinnahmen



zu. Gegenüber diesen und den sonstigen vom Kläger für seine Verwaltungstätigkeit geltend gemachten Gebührenansprüchen erheben sie die Einrede der Verjährung. Sie bestreiten ferner, daß der Kläger ihnen aus eigenen Mitteln Darlehen gewährt habe. Weiter machen sie geltend, daß ein Anspruch aus dem Darlehen der Frau Dietze allenfalls dieser, aber nicht dem Kläger zugestanden habe und daß eine von Frau [REDACTED] gegen sie erhobene Klage auf Zahlung der 3.000 DM rechtskräftig abgewiesen worden sei. Sie rechnen hilfsweise mit einer auf 20.313,63 DM bezifferten Gegenforderung auf, da der Kläger ihnen nach dem Gutachten des Buchprüfers Dr. Wi [REDACTED] diesen Betrag noch schulde.

Der Kläger ist der Auffassung, daß die Erhebung der Verjährungseinrede gegen Treu und Glauben verstoße, aber auch deshalb nicht begründet sei, weil seine Gebührenansprüche in eine Darlehensforderung umgewandelt worden seien.

Die Vorinstanzen haben die Klage abgewiesen.

Mit seiner Revision verfolgt der Kläger den Anspruch auf Zahlung von 7.075,19 DM nebst Zinsen weiter. Die Beklagten beantragen, die Revision zurückzuweisen.

Entscheidungsgründe:

I.

Das Kammergericht meint, der Kläger könne nur Gebühren in Höhe von 5 % der Mieteinnahmen verlangen. Einen Anspruch auf Gebühren und Auslagen habe er nur in Höhe von 2.398,56 DM schlüssig dargelegt. Dieser Anspruch sei aber ebenso wie jeder etwa höhere Gebühren-

anspruch nach § 196 Abs. 1 Nr. 7 BGB verjährt. Die Verjährungsfrist habe, da die Verwaltung am 21. Januar 1958 geendet habe, am 31. Dezember 1958 begonnen und sei am 31. Dezember 1960 abgelaufen.

Diese Entscheidung hält den Angriffen der Revision stand.

1.) Die Revision bezieht sich auf die Rechtsprechung des Reichsgerichts, nach der Ansprüche aus Werkvertrag nicht unter die Vorschrift des § 196 Abs. 1 Nr. 7 BGB fallen. Ihre Ansicht, der Vertrag der Parteien sei ein Werkvertrag, ist jedoch unrichtig, da der Kläger nur die Tätigkeit als Verwalter, nicht aber ein bestimmtes Ergebnis seiner Tätigkeit schuldet. Der Vertrag ist daher ein (auf Geschäftsbesorgung gerichteter) Dienstvertrag (vgl. § 675 BGB). Als solcher ist er übrigens auch in § 8 des schriftlichen Vertrags vom 28. Mai 1955 bezeichnet.

2.) Das Kammergericht führt aus, der Kläger habe die Verjährung nicht durch Aufrechnung (§ 209 Abs. 2 Nr. 3 BGB) in dem Rechtsstreit, in dem die Beklagten ihn auf Rechnungslegung, Leistung des Offenbarungseids und Herausgabe des aus seiner Verwaltung Erlangten verklagt haben, unterbrochen. Für eine Aufrechnung sei in jenem Prozeß noch kein Raum gewesen, weil die Beklagten dort einen Zahlungsanspruch noch nicht beziffert hätten.

der

er im vorliegenden Rechtsstreit nicht vorgebracht, 3
er im Parallelprozeß die Aufrechnung erklärt habe. Eine Aufrechnungserklärung ist in seinen im Prozeß über di

Rechnungslegung eingereichten Schriftsätzen auch nirgends zu finden; die Revision vermag das auch nicht nachzuweisen.

Sie meint indessen, es komme für die Anwendung des § 209 Abs. 2 Nr. 3 BGB nicht darauf an, ob der Kläger eine Aufrechnungserklärung abgegeben habe. Es genüge, daß der Anspruch "im Prozesse geltend gemacht worden" sei. Davon sei aber auszugehen, weil der Kläger sich auf den Prozeß über die Rechnungslegung von den Beklagten habe verweisen lassen. Hier bezieht sich die Revision auf die im Tatbestand des Berufungsurteils (S. 3) wiedergegebene Behauptung des Klägers über Erklärungen des damaligen Anwalts der Beklagten, des Rechtsanwalts Li[REDACTED]. Diesem soll der damalige Prozeßbevollmächtigte des Klägers, Rechtsanwalt M[REDACTED], im Februar 1959 erklärt haben, er erwäge im Rechnungslegungsprozeß die Erhebung einer Widerklage auf Zahlung der Gebühren, und Rechtsanwalt Li[REDACTED] soll erwidert haben, das sei doch nicht notwendig, weil die Forderungen beider Seiten in dem schon anhängigen Prozeß geprüft werden müßten.

Dieses Vorbringen ist im Rahmen des § 209 Abs. 2 Nr. 3 BGB nicht schlüssig. § 209 BGB verlangt für die Unterbrechung ein prozessuales Tätigwerden des Gläubigers, eine "positive Betätigung" seines Rechts (RG HRR 1938 Nr. 1041), für den Fall der Eventualaufrechnung daher die Abgabe einer Aufrechnungserklärung (vgl. Soergel, BGB, 9. Aufl., § 209 Randziff. 25). Unterläßt der Gläubiger sie, so tritt jedenfalls eine Unterbrechung nach § 209 BGB nicht ein. Das ist auch dann nicht der Fall, wenn die Aufrechnung im Hinblick auf Erklärungen des Schuldners unterbleibt. Dieser Umstand kann allenfalls von Bedeutung dafür sein, ob der späteren Verjährungseinrede des Schuldners der Einwand unzulässiger Rechtsausübung entgegengesetzt werden kann.

3.) Das Berufungsgericht führt aus, die Verjährung sei auch nicht durch Anerkenntnis unterbrochen worden. Seine Ausführungen hierzu enthalten keinen Rechtsfehler und werden von der Revision nicht angegriffen.

4.) Die Revision meint, die Verjährung sei nach § 202 Abs. 1 BGB gehemmt worden; wenn eine Partei die andere auf einen laufenden Prozeß verweise, so liege praktisch eine Stundung vor.

Auch hierin ist der Revision nicht zu folgen. Eine Stundung oder ein ihr nach § 202 Abs. 1 BGB gleichzustellender Tatbestand sind nur gegeben, wenn der Schuldner sich aus Rechtsgründen vorübergehend der Leistung entziehen kann (BGHZ 10, 310; BGH VersR 1964, 611). Dafür, daß der Kläger den Beklagten das Recht eingeräumt hätte, während der Dauer des über die Rechnungslegung geführten Rechtsstreits die Zahlung der Gebühren zu verweigern, besteht indessen kein Anhaltspunkt. Daß der Kläger die "Verweisung" auf jenen Prozeß selbst nicht so verstanden hat, zeigt die Tatsache, daß er seine Gebühren eingeklagt hat, obschon jener Prozeß noch schwebt. Wäre die "Verweisung" wirklich in dem jetzt von der Revision geltend gemachten Sinne zu verstehen, so müßte die Klage auf Zahlung von Gebühren als zur Zeit unbegründet abgewiesen werden.

5.) Den vom Kläger gegenüber der Verjährungseinrede erhobenen, auf § 242 BGB gestützten Einwand unzulässiger Rechtsausübung hält das Berufungsgericht für unbegründet. Auch insoweit kann die Revision gegenüber den Feststellungen und Ausführungen des Kammergerichts nicht durchdringen.

a) Der Kläger hatte behauptet, bei dem oben unter 2 erwähnten Gespräch zwischen den damaligen Anwälten der Parteien habe Rechtsanwalt M. [REDACTED] gefragt, ob die Beklagten auf die Einrede der Verjährung verzichten würden, wenn der die Rechnungslegung usw. betreffende Rechtsstreit sich länger hinziehen sollte. Rechtsanwalt Linke habe geantwortet, dies werde geschehen. Die Revision rügt, daß der für diese Behauptung angetretene Beweis nicht erhoben worden sei.

Auf diese Verfahrensrüge kommt es nicht an. Selbst wenn der Anwalt der Beklagten im Februar 1959 Erklärungen abgegeben haben sollte, durch die der Kläger sich zunächst von einer Klageerhebung hätte abhalten lassen dürfen, würde das die Abweisung seiner Ansprüche wegen Verjährung nicht hindern. Wie das Berufungsgericht zutreffend ausführt, muß der Gläubiger, der nach dem Verhalten des Schuldners darauf vertrauen durfte, dieser werde Verjährung nicht einwenden, binnen kurzer Frist nach dem Zeitpunkt, in dem ein solches Vertrauen nach dem Verhalten des Schuldners nicht mehr gerechtfertigt ist, Klage erheben (u.a. BGH NJW 1959, 96).

Das Berufungsgericht stellt fest, dem Kläger sei spätestens seit dem Schreiben des Rechtsanwalts Li. [REDACTED] vom 21. April 1961, in dem dieser einen Verzicht auf die Verjährungseinrede entschieden bestritten habe, bekannt gewesen, daß die Beklagten die Einrede gegenüber einer Gebührenklage erheben würden. Da der Kläger erst mehr als 8 Monate nach diesem Schreiben den Zahlungsbefehl beantragt hat, steht ihm der Einwand unzulässiger Rechtsausübung nicht mehr zur Seite; so lange durfte er keinesfalls warten (vgl. BGH NJW 1959, 96).

b) Der Kläger meint, die Verjährungseinrede verstoße auch deshalb gegen Treu und Glauben, weil die Beklagten ihm die Unterlagen für die Abrechnung vorenthalten hätten.

Das Berufungsgericht führt hierzu aus: Zur Begründung seiner Gebührenklage habe der Kläger nur die Höhe der Mieteinnahmen und der schon entnommenen Gebühren zu kennen brauchen. Er behaupte nicht substantiiert, daß er diese Unterlagen nicht bis Ende 1960 zur Verfügung gehabt habe, und bestreite nicht ausreichend die Behauptung der Beklagten, daß er die zur Klageerhebung erforderlichen Unterlagen im Januar und Februar 1960 erhalten habe.

Die Behauptungen und Beweisangebote, die die Revision demgegenüber aus den in den Tatsacheninstanzen vom Kläger eingereichten Schriftsätzen anführt, können diese Erwägungen des Berufungsgerichts nicht entkräften. Sie ergeben allenfalls, daß die Unterlagen dem Kläger längere Zeit nicht zur Verfügung standen, widerlegen aber nicht die Feststellung des Berufungsgerichts, daß jedenfalls seit Anfang 1960 die zur Begründung der Klage nötigen Unterlagen in seinem Besitz waren. Bis zum Ablauf der Verjährung Ende 1960 blieben ihm daher noch mehrere Monate für die Vorbereitung und Erhebung der Klage.

6.) Der Kläger hatte geltend gemacht, seine Gebührenansprüche seien in eine Darlehensforderung umgewandelt worden und deshalb nicht verjährt.

a) Das Berufungsgericht führt aus, Seine Vereinbarung über die Umwandlung in eine Darlehensforderung habe der Kläger nicht dargetan. Dem blossen "Stehenlassen"

von Gebühren könne eine solche Vereinbarung nicht entnommen werden. Dafür ergebe auch die Behauptung des Klägers nichts, er habe "hierüber" mit der Beklagten Frau L. verhandelt. Ferner sei eine Darlehensvereinbarung nicht daraus zu folgern, daß die Beklagte Frau Löllke in einer von ihr angefertigten Aufzeichnung bei einem Betrag von 4.634,12 DM den Vermerk "Kredit der Hausverwaltung" gemacht habe. Schließlich könne ein Vereinbarungsdarlehen auch nicht deshalb angenommen werden, weil die Beklagten den monatlichen Hausabrechnungen nicht widersprochen hätten, selbst wenn der Kläger darin die nicht entnommenen Gebühren erwähnt und als Kredit der Hausverwaltung bezeichnet hätte.

b) Die Rügen, welche die Revision gegen diese Ausführungen erhebt, sind nicht begründet.

aa) Soweit die Revision ausführt, Frau L. habe die übrigen Miterben mitverpflichten können, wendet sie sich gegen eine Hilferwägung des Berufungsgerichts. Das Vorbringen ist unerheblich, weil nach der Hauptbegründung des Berufungsgerichts in den Verhandlungen mit Frau L. eine Darlehensvereinbarung überhaupt nicht zustandegekommen ist.

bb) Die zweite Rüge richtet sich gegen die vom Berufungsgericht vorgenommene Bewertung des Umstands, daß die Beklagten den monatlichen Hausabrechnungen nicht widersprochen haben. Die Revision macht geltend, das Berufungsgericht behandle den Kläger schlechter als die Beklagten. Denn bei der Erörterung der Gebühr für die Bauleitung laste es dem Kläger an, daß er auf das Schreiben des Beklagten Werner C. vom 15. November 1957 nicht geantwortet habe (s. hierzu unten unter II 5). Durch diese ungleiche Behandlung habe das Berufungsgericht gegen § 286 ZPO und Art. 3 GG verstoßen.

Diese Rüge ist unbegründet. Es handelt sich um verschiedene Sachverhalte, bei denen das Berufungsgericht demgemäß dem Schweigen einer Seite auch verschiedene Bedeutung beilegen konnte. Hier steht in Frage, ob das Schweigen der Beklagten auf die Monatsabrechnungen ausreichte, eine Darlehensvereinbarung zustande zu bringen. Dort wird vom Berufungsgericht aus dem Schweigen des Klägers auf einen Widerspruch der Beklagten gefolgert; der Kläger habe den Eindruck erweckt, daß er von dem Versuch, eine Forderung gegen die Beklagten geltend zu machen, Abstand nehme.

II.

Die danach begründete Einrede der Verjährung würde, wie auch das Berufungsgericht bemerkt, allen Gebührenansprüchen des Klägers entgegenstehen. Wegen Verjährung abgewiesen hat aber das Berufungsgericht nur den Anspruch auf die mit 5 % der eingenommenen Mieten = 1.948,56 DM errechnete Vergütung und auf 450 DM Auslagen, insgesamt also einen Anspruch in Höhe von 2.398,56 DM. Die übrigen vom Kläger erhobenen Gebührenansprüche bestehen nach der Auffassung des Berufungsgerichts überhaupt nicht und werden deshalb von ihm abgewiesen; nur hilfsweise bemerkt es, daß die Verjährungseinrede auch gegenüber diesen Ansprüchen durchgreifen würde. Bei dieser Sachlage kann das Revisionsgericht sich nicht auf die Entscheidung beschränken, daß alle Gebührenansprüche verjährt seien. Vielmehr ist auch darauf einzugehen, ob die über 2.398,56 DM hinausgehenden Gebührenansprüche überhaupt bestehen; die dies verneinende Entscheidung des Berufungsgerichts hat eine weitergehende Rechtskraftwirkung als die Abweisung nur wegen Verjährung, bei der dem Kläger nach § 390 Satz 2 BGB die Möglichkeit verbleiben würde, die verjährten Ansprüche demnächst zur Aufrechnung zu verwenden.

1.) Einen Betrag von 2.778,58 DM beansprucht der Kläger mit der Begründung, daß ihm 5 % Vergütung auch von den von den Mietern gezahlten Heizkosten zuständen.

a) Das Berufungsgericht läßt offen, ob die Heizkosten schon deshalb bei der Berechnung der Vergütung auszuscheiden haben, weil diese nach § 3 des Vertrags 5 % "von den eingehenden Mieten" beträgt. Jedenfalls habe der Kläger in den monatlichen Mietabrechnungen die Gebühr nur nach den reinen Mieten eingesetzt. Dadurch habe er zu erkennen gegeben, wie er den Vertrag auffasse, und die Beklagten hätten, da die Auslegung, die Gebühr berechne sich nur von den Mieteinnahmen, nahegelegen habe, darauf vertrauen dürfen, daß der Kläger nicht seine Ansicht ändern und nach Jahr und Tag rückwirkend eine höhere Vergütung fordern werde.

b) Das Berufungsgericht hat demnach den Inhalt der Vergütungsabrede in tatrichterlicher Würdigung ermittelt; seine Ausführungen sind so zu verstehen, daß etwaige Zweifel, die nach dem Text des schriftlichen Vertrags vielleicht bestehen könnten, durch die Handhabung des Vertragsverhältnisses behoben worden sind und damit der Parteiwille zum Ausdruck gekommen ist, die Gebühr nur nach den Mieten zu berechnen. Seine Begründung trägt insoweit die Entscheidung. Die Revisionsrügen greifen nicht durch.

aa) Es ist unerheblich, ob Dr. Wi[REDACTED] in seinem Gutachten davon ausgegangen ist, daß der Kläger 5 % auch von den Heizkosten beanspruchen könne. Seine Ansicht ist nicht maßgebend. Sie mag einen Anhaltspunkt für die im allgemeinen bei Hausverwaltungen übliche Art und Weise, die Vergütung zu berechnen, geben. Daß die Parteien ihren Vertrag aber anders aufgefaßt haben,

durfte das Berufungsgericht aus ihrem Verhalten folgern.

bb) Ohne Erfolg verweist die Revision auf das Vorbringen im Schriftsatz vom 4. Februar 1963 (S. 4). Daraus ist nichts gegen die Annahme des Berufungsgerichts zu entnehmen, daß die monatlichen Mietabrechnungen nur von den reinen Mieteinnahmen ausgegangen seien.

cc) Es versagt auch der Hinweis auf die Anlage 4 der "detaillierten Schlußabrechnung" vom 25. November 1961. Die Anlage befaßt sich weder mit Miet- noch mit Heizkosteneinnahmen, sondern mit Ausgaben.

dd) Das Berufungsgericht hat nicht überschen, daß das Schreiben des Rechtsanwalts J. [REDACTED] vom 17. Dezember 1955 sich nicht über die Hausverwaltergebühr äußert. Es zieht dieses Schreiben nur heran bei der Erwägung, daß der Kläger daraus erkannt habe, welchen großen Wert die Beklagten auf die Klarstellung aller Verbindlichkeiten und damit auch der Höhe der Hausverwaltervergütung legten. Insoweit hält sich das Berufungsgericht bei der Verwertung des Schreibens im Rahmen der ihm zustehenden tatsächlichen Würdigung.

2.) Die Annahme des Berufungsgerichts, die "sonstigen Einnahmen" in Höhe von 4.836,47 DM seien bei der Berechnung der 5 %igen Vergütung nicht zu berücksichtigen, beruht auf tatrichterlicher, durch den Wortlaut des schriftlichen Vertrags gedeckter Auslegung. Sie bindet das Revisionsgericht. Einen Sachverständigen brauchte das Berufungsgericht nicht zuzuziehen, um zu diesem Auslegungsergebnis zu gelangen.

3.) Der Kläger meint, ihm stünden 468 DM für seine Tätigkeit bei der Ablösung der Hypothekengewinnabgabe, der Baunotabgabe und zweier Hypotheken zu. Das Berufungsgericht legt den Vertrag dahin aus, daß diese Tätigkeiten zu den mit der 5 %igen Vergütung abgegoltenen Aufgaben des Klägers gehörten. Das konnte es annehmen, ohne einen Sachverständigen zuzuziehen und ohne nach § 139 ZPO zu fragen, welchen Umfang die Tätigkeit des Klägers im einzelnen gehabt habe.

4.) Der Kläger beansprucht 1.125 DM für die Aufstellung eines Finanzierungsplans.

a) Das Berufungsgericht führt aus, dieser Anspruch ergebe sich weder aus dem Vertrage vom 28. Mai 1955 noch aus einer nachträglichen Vereinbarung und sei jedenfalls verwirkt. Die Beklagten hätten durch Rechtsanwalt J. [REDACTED] vom Kläger zu Beginn der Verwaltungstätigkeit genaue Aufstellungen über vorhandene Verbindlichkeiten, notwendige Ausgaben usw. gefordert. Der Kläger habe mit der Anfertigung dieser Aufstellungen, des "Finanzierungsplans", nur etwas getan, was ein Verwalter zu Anfang seiner Tätigkeit ohnedies tun müsse, nämlich sich einen möglichst genauen Überblick über die wirtschaftliche Lage der verwalteten Häuser verschafft. Deshalb könne nicht angenommen werden, daß der Kläger diese Arbeit den Umständen nach nur gegen eine besondere Vergütung habe leisten sollen. Daran ändere auch nichts, daß die Aufstellung des Finanzierungsplans mit nicht unerheblicher Arbeit verbunden gewesen sein möge. Es sei nicht ungewöhnlich, daß eine umfangreiche Hausverwaltung in der ersten Zeit durch eine 5 %ige Vergütung nur unzureichend bezahlt werde, daß der Verwalter dies aber hinnehme, weil sich für längere Zeit ein angemessener Gewinn ergebe.

b) Die hiergegen gerichteten Rügen der Revision haben keinen Erfolg.

aa) Das Berufungsgericht konnte ohne Sachverständigen-gutachten entscheiden, daß die Aufstellung des Finanzierungsplans ohnehin für die Ausübung der Verwaltertätigkeit notwendig war.

bb) Das Berufungsgericht brauchte den Kläger nicht zu befragen, ob er Sondervollmachten und Sonderaufträge "über den Text des abgeschlossenen Hausverwaltervertrags hinaus" erhalten habe. Die Revision kann deshalb auch nicht über § 139 ZPO sich auf das jetzt vorgelegte Schriftstück vom 15. Februar 1956 berufen, in dem von solchen Vollmachten und Aufträgen die Rede ist. Zudem enthält das Schriftstück über den Finanzierungsplan nichts.

cc) Die Ausführungen des Berufungsgerichts darüber, wie der Beklagte den Brief des Rechtsanwalts J. [REDACTED] vom 17. Dezember 1955 auffassen mußte, stellen eine tatrichterliche Würdigung dar, die das Revisionsgericht bindet. Die Würdigung ist möglich auch bei Berücksichtigung des Umstands, daß Rechtsanwalt J. [REDACTED] selbst den Ausdruck "Finanzierungsplan" gebraucht hat.

5.) Der Kläger meint schließlich, er könne 10.100 DM für Tätigkeit als Bauleiter verlangen.

a) Das Berufungsgericht führt hierzu aus, der Kläger habe eine - auch nur stillschweigende - Abmachung über besondere Vergütung dieser Leistung nicht ausreichend vorgetragen. Die von ihm in diesem Zusammenhang behaupteten Tätigkeiten rechtfertigen nicht die Feststellung, sie seien so viel umfangreicher als die

bei jeder größeren Hausverwaltung anfallenden und durch die Vergütung von 5 % abgegoltenen Arbeiten, daß den Umständen nach eine besondere Vergütung sich von selbst verstanden hätte. Diese könne der Kläger auch deshalb nicht verlangen, weil er eine Forderung für Bauleitung in einen "Status der Verbindlichkeiten per 31. Juli 1957" aufgenommen habe, die Beklagten dagegen aber durch Schreiben des Miterben Werner C. [REDACTED] vom 15. November 1957 protestiert hätten. Wenn dann der Kläger auf dieser Forderung nicht mehr bestanden habe, hätten die Beklagten annehmen dürfen, daß er nur versucht habe, seine Bezüge aufzubessern, dies aber wegen des Widerspruchs des Beklagten Werner C. [REDACTED] aufgegeben habe.

b) Auch in diesem Punkt hält das Berufungsurteil den Revisionsangriffen stand.

aa) Das Berufungsgericht war nicht nach § 139 ZPO verpflichtet, den Kläger zum Beweisantritt dafür aufzufordern, daß er, wie er behauptet, 5 % der Baukosten als Vergütung für Bauleitung vereinbart habe. Das Schriftstück vom 15. Februar 1956 (vgl. oben unter II 4) bb) kann auch hier nicht mit einer auf § 139 ZPO gestützten Rüge in den Rechtsstreit eingeführt werden. Es ergibt aber auch nichts für die Vereinbarung einer Vergütung von 5 % der Baukosten oder einer sonstigen Vergütung für Bauleitung.

bb) Der Umstand, daß Werner C. [REDACTED] im Schreiben vom 15. November 1957 gegen "Forderungen für Bauleitung" protestiert hat, konnte vom Berufungsgericht als Anzeichen dafür verwertet werden, daß dem Kläger eine besondere Vergütung hierfür nicht versprochen worden ist. So ist auch das Berufungsurteil in diesem Zusammenhang zu verstehen. Es verwertet das Schreiben vom 15. Novem-

ber 1957 nicht nur unter dem rechtlichen Gesichtspunkt der Verwirkung, sondern auch für die Ermittlung des Vertragsinhalts. Im übrigen handelt es sich hierbei um eine zusätzliche Begründung; auch ohne diese Erwägung wäre das Berufungsgericht ersichtlich zu demselben Ergebnis gekommen.

III.

Hilfsweise macht der Kläger geltend, er habe aus eigenen Mitteln den Beklagten Darlehen von insgesamt 8.225,86 DM gewährt.

1.) Das Berufungsgericht vermißt substantiierte Behauptungen des Klägers über den Abschluß von Darlehensverträgen. Es führt aus, ein Hausverwalter, der über die Einnahmen aus dem Hause verfüge, lege die darlehensweise Hingabe eigener Mittel nicht schon mit der Behauptung dar, er habe bestimmte Beträge in die Hauskasse oder auf Hauskonten gebracht oder Forderungen Dritter erfüllt. Vielmehr müsse ein Hausverwalter, da er in der Regel aus eigenen Mitteln zur Verfügung gestellte Beträge so bald wie möglich wieder aus den Einnahmen des Hauses entnehme, darlegen, daß er die angeblich eingelegten Beträge nicht wieder entnommen habe. Dazu hätte der Kläger eine Abrechnung für die gesamte Verwaltungszeit bis in alle Einzelheiten aufmachen müssen. Diese Darlegung sei auch deshalb erforderlich gewesen, weil der Kläger in seiner Abrechnung vom 25. November 1961 angebe, er habe 10.505,27 DM für private Zwecke entnommen.

Schließlich genüge zur Begründung eines Darlehensanspruchs auch die Behauptung des Klägers nicht, er habe 4.082,93 DM am 3. Februar 1958 bei der Berliner Discobank eingezahlt, um ein für die Hausverwaltung ein-

gerichtetes Konto auszugleichen. Zum Ausgleich könne er wegen der vorangegangenen Entnahmen verpflichtet gewesen sein.

Weil die Hingabe eigener Mittel an die Beklagten nicht bewiesen sei, könne der Kläger ebensowenig wie aus Darlehen auch aus Auftrag (§ 670 BGB), Geschäftsführung ohne Auftrag oder ungerechtfertigter Bereicherung Ansprüche herleiten.

2. Die Revisionsrügen entkräften diese Feststellungen und Ausführungen nicht.

a) Die von der Revision angeführten Angaben auf S. 2 des Schriftsatzes vom 25. September 1962 sind unbewiesene und nicht unter Beweis gestellte Behauptungen des Klägers.

b) Die Anlage 2 zum Schriftsatz vom 25. September 1962 ist die oben unter I 6 a schon erwähnte Aufzeichnung der Frau L. [REDACTED]. Sie betrifft stehengelassene Hausverwaltergebühren, nicht aus eigenen Mitteln des Klägers gewährte Darlehen. Der Anspruch auf Hausverwaltergebühren ist aber, wie schon ausgeführt, verjährt.

c) Das Berufungsgericht hat entgegen der Meinung der Revision die Darlegungs- und Beweislast nicht verkannt.

Die Behauptung, daß der Kläger bestimmte Beträge aus eigenen Mitteln eingeschossen hat, genügt zur Begründung eines Darlehensanspruchs schon deshalb nicht, weil damit noch keine Darlehensvereinbarung dargetan ist.

Bei der gegebenen Sachlage ist dem Berufungsgericht aber auch darin zuzustimmen, daß aus der Einlage eigener Mittel des Klägers auch sonstige Ansprüche, insbesondere auf Aufwendungsersatz aus § 670 BGB, noch nicht gefolgert werden können. Nach seiner eigenen Darstellung hat er mehrfach auch Beträge, insgesamt in Höhe von 10.505,27 DM, für private Zwecke entnommen. Andererseits will er mehrfach eigene Mittel eingeschossen haben. Bei solchem Hin und Her von Vorlagen und Entnahmen läßt sich in der Tat nur dann, wenn durch umfassende Abrechnung ein Saldo zugunsten des Klägers festgestellt wird, ein Anspruch gegen die Beklagten aus der Hergabe eigener Mittel des Klägers herleiten.

d) Das läßt die Abrechnung, die der Kläger am 25. November 1961 erstellt hat, nach dem Berufungsurteil nicht erkennen.

Der Einwand der Revision, der Kläger habe nicht anders abrechnen können, weil ihm Belege gefehlt hätten, trifft nicht zu. Wie oben unter I 5 b schon ausgeführt ist, hatte der Kläger die Belege nur zeitweise nicht zur Verfügung und hat nach ihrer Aushändigung die "detaillierte Schlußabrechnung" vom 25. November 1961 erstellt.

e) Was die Überweisung von 4.082,93 DM an die B[REITENBURG] Di[REITENBURG]bank vom 3. Februar 1958 angeht, so entkräftet das Vorbringen der Revision nicht die Erwägung des Berufungsgerichts, der Kläger könne zu diesem Ausgleich wegen vorheriger Entnahmen verpflichtet gewesen sein und die Überweisung beweise deshalb noch nichts dafür, daß der Kläger den Beklagten ein Darlehen gewährt hätte oder sonst in Vorlage für sie getreten wäre. Es ist auch unwahrscheinlich, daß er

sich hierzu nach der fristlosen Kündigung des Verwalter-
vertrags noch bereit gefunden haben sollte.

IV.

Einen Anspruch wegen des von Frau Dietze gewährten
Darlehens verneint das Kammergericht zutreffend. Der Vor-
trag des Klägers in der Tatsacheninstanz hierzu (S. 8 des
Schriftsatzes vom 4. Februar 1963) war unschlüssig. Die
Revision stellt, was unzulässig ist, in diesem Zusammen-
hang neue Behauptungen auf und versucht erfolglos, diese
mit einer offensichtlich unbegründeten Rüge aus § 139 ZPO
in den Rechtsstreit einzuführen.

V.

Nach allem ist die Revision unbegründet und mit der
Kostenfolge aus § 97 ZPO zurückzuweisen.

Glanzmann

Vogt

Rietschel

Finke

Meyer