
Datum: 13.11.2013
Gericht: Oberlandesgericht Köln
Spruchkörper: 2. Zivilsenat
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 2 U 17/13
ECLI: ECLI:DE:OLGK:2013:1113.2U17.13.00

Vorinstanz: Landgericht Bonn, 3 O 411/10

Tenor:

Die Berufung des Klägers gegen das am 11.09.2012 verkündete Urteil des Einzelrichters der 3. Zivilkammer des Landgerichts Bonn - 3 O 411/10 - wird zurückgewiesen.

Die Kosten des Berufungsverfahrens trägt der Kläger.

Dieses Urteil und das vorbezeichnete Urteil des Landgerichts Bonn sind vorläufig vollstreckbar. Der Kläger darf die Vollstreckung durch Sicherheitsleistung in Höhe von 110% des aufgrund dieser Urteile vollstreckbaren Betrages abwenden, wenn nicht die Beklagte vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrages leistet.

Gründe:

I.

Der Kläger ist aufgrund Eröffnungsbeschlusses des Amtsgerichts Soltau vom 12.05.1999 - 5 N 71/98 - Konkursverwalter über das Vermögen der E GmbH in N (im Folgenden: Schuldnerin). Die Schuldnerin ist Eigentümerin von Wohnimmobilien in der Mstraße 3 und der Xstraße 22 in M2. Die Beklagte ist - wie zuvor ihre Rechtsvorgängerin, die E2 - Inhaberin von Grundpfandrechten an diesen Grundstücken.

Zwischen dem Kläger und der Rechtsvorgängerin der Beklagten bestand seit dem Jahr 1999 eine mündliche Abrede, wonach der Kläger die beiden Immobilien gegen eine Vergütung zu der von ihm verwalteten Masse verwalten und etwaige Überschüsse abführen sollte. Der

1

2

3

4

Kläger sollte monatliche Vorschüsse auf die erwarteten Überschüsse auszahlen und nach Beendigung des Wirtschaftsjahres der Beklagten bzw. ihrer Rechtsvorgängerin gegenüber abrechnen. Entsprechend dieser Vereinbarung wurde in den Jahren 1999 bis 2005 verfahren.	
Ab dem Jahr 2003 überstiegen die an die Beklagte ausgezahlten Vorschüsse die erwirtschafteten Überschüsse, wobei die sich hieraus ergebenden Negativsalden bis zum Jahr 2005 noch durch nicht ausgekehrte Guthaben abgedeckt werden konnten. Im Jahr 2006 zahlte der Kläger an die Beklagte für beide Objekte Vorschüsse in Höhe von 42.000,00 €. Die ausbezahlten Vorschüsse überstiegen den erwirtschafteten Erlös, der sich hieraus für das Jahr 2006 ergebende Negativsaldo konnte durch ein noch vorhandenes Guthaben nur teilweise ausgeglichen werden. Im Jahre 2007 wurden von dem Kläger keine Vorschüsse mehr an die Beklagte geleistet. In diesem Jahr deckten die Einnahmen die Kosten der laufenden Verwaltung nicht mehr ab.	5
Unter dem 04.03.2008 rechnete der Kläger gegenüber der Beklagten über die Wirtschaftsjahre 2006 und 2007 für beide Wohnobjekte ab, wobei er für das Jahr 2006 zunächst einen Betrag in Höhe von 66.008,29 € (84.112,13 € abzüglich Restguthaben 2005 in Höhe von 18.103,84 €) und für das Jahr 2007 einen Betrag in Höhe von 10.504,62 € von der Beklagten verlangte (Anlagen K 2 und K 3, Bl. 8 ff., 13 ff. d.A.). Mit Schreiben vom 19.03.2009 (Anlage K 4, Bl. 18 f. d.A.) forderte der Kläger die Beklagte auf, diese Beträge bis zum 03.04.2009 an ihn zu zahlen.	6
Der Kläger hat die Auffassung vertreten, die Beklagte sei aufgrund der zwischen den Parteien getroffenen Abreden verpflichtet, die in den Jahren 2006 und 2007 entstandenen Unterdeckungen auszugleichen. Mit seiner der Beklagten am 26.11.2010 zugestellten Klage hat er zunächst beantragt, die Beklagte zur Zahlung von 76.512,91 € nebst Zinsen an die von ihm verwaltete Konkursmasse zu zahlen. Mit Schriftsatz vom 22.08.2011 hat der Kläger korrigierte Abrechnungen vorgelegt (Anlagen K 6 und K 7, Bl. 119 f. d. A.) und die teilweise Rücknahme der Klage erklärt (Bl. 118 d. A.); er errechnet nunmehr für das Jahr 2006 einen Negativsaldo in Höhe von 23.273,79 € und für das Jahr 2007 einen Negativsaldo in Höhe von 40.694,08 €.	7
Der Kläger hat danach beantragt,	8
die Beklagte zu verurteilen, an die von ihm verwaltete Konkursmasse der E GmbH in N 63.967,87 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz seit dem 04.04.2009 zu zahlen.	9
Die Beklagte hat beantragt,	10
die Klage abzuweisen.	11
Sie hat behauptet, sie habe mit dem Kläger lediglich vereinbart, auf die Zwangsverwaltung verzichten zu wollen, wenn sie unter Anrechnung einer Provision für die vom Kläger verwaltete Masse Begünstigte der Einnahmen aus den Objekten sei. Eine Beteiligung an den Ausgaben sei nicht vereinbart worden.	12
Mit dem 11.09.2012 verkündetem Urteil, auf das wegen der Einzelheiten des Sachverhaltes sowie wegen der rechtlichen Würdigung durch die Kammer Bezug genommen wird, hat das Landgericht die Beklagte unter Abweisung der Klage im übrigen zur Zahlung von 23.273,79 € nebst Rechtshängigkeitszinsen verurteilt. Der Kläger habe zwar gegen die Beklagte einen Anspruch auf Rückzahlung der über die erwirtschafteten Einnahmen hinausgehenden	13

ausgezählten Vorschüsse für das Jahr (23.273,79 €), ein Anspruch auf Ersatz der im Jahr 2007 für die Verwaltung der Objekte Xstraße und Mstraße entstandenen Aufwendungen (40.694,08 €) bestehe hingegen nicht. Der vom Kläger geltend gemachte Zinsanspruch bestehe in Bezug auf die berechnete Klageforderung erst seit Rechtshängigkeit, da sich die Beklagte mangels wirksamer Mahnung zuvor nicht in Verzug befunden habe.

Gegen dieses Urteil, das den Parteien am 12.03.2013 zugestellt wurde, hat der Kläger mit Schriftsatz vom 06.03.2013, bei Gericht am gleichen Tage eingegangen, Berufung eingelegt und diese mit Schriftsatz vom 10.04.2013, bei Gericht am gleichen Tage eingegangen, begründet. Mit der Berufung verfolgt der Kläger den erstinstanzlich geltend gemachten Zahlungsanspruch im Umfang der Klageabweisung weiter. Er meint, ihm stünde aufgrund der zwischen den Parteien getroffenen vertraglichen Vereinbarungen ein Anspruch auf Zahlung auch insoweit zu, als in Bezug auf das Jahr 2007 die Ausgaben für die Verwaltung der Objekte die tatsächlichen Einnahmen überstiegen. Jedenfalls ergebe sich ein entsprechender Anspruch aus den §§ 675, 670 BGB. 14

Der Kläger beantragt, 15

das am 11.09.2012 verkündete Urteil des Einzelrichters der 3. Zivilkammer des Landgerichts Bonn - 3 O 411/10 - teilweise abzuändern und die Beklagte zu verurteilen, an die von ihm verwaltete Konkursmasse der E GmbH in N weitere Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz aus 23.273,79 € für die Zeit vom 04.04.2009 bis zum 25.11.2010 sowie weitere 40.694,08 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 04.04.2009 zu zahlen. 16

Die Beklagte beantragt, 17

die Berufung zurückzuweisen. 18

Sie verteidigt unter Wiederholung und Vertiefung ihres erstinstanzlichen Vorbringens das landgerichtliche Urteil, soweit hiermit die Klage abgewiesen worden ist. 19

II. 20

Die zulässige Berufung ist unbegründet. 21

1. 22

Wie mit den Prozessbevollmächtigten der Parteien in der mündlichen Verhandlung ausführlich erörtert, folgt ein Anspruch des Klägers auf Ausgleich der im Berufungsrechtszug noch streitgegenständlichen Unterdeckungen aus dem Jahre 2007 weder aus der ursprünglichen Vereinbarung der Parteien (s. sogleich unter a)) noch aus einer entsprechenden nachträglichen Abrede (s. unten unter b)). 23

a) Die Parteien haben unstreitig eine mündliche Vereinbarung getroffen, wonach der Kläger für die Beklagte die Verwaltung der im Eigentum der Konkursschuldnerin stehenden Objekte Xstraße 22 und Mstraße 3 in M2 übernehmen und erwirtschaftete Überschüsse an die Beklagte auskehren sollte. Die Vereinbarung einer solchen „kalten Zwangsverwaltung“ ist als Geschäftsbesorgungsvertrag i.S.v. § 675 BGB einzuordnen und im Grundsatz zulässig (vgl. MünchKomm/InsO-Tetzlaff 3. Aufl. 2013, § 165 Rn. 187; Beck/Depré-Ringstmeier, Praxis der Insolvenz, 2. Aufl. 2010, § 22 Rn. 99; auch der BGH [NJW-RR 2007, 626, 628] hat eine derartige vertragliche Abrede nicht beanstandet). Aus dieser rechtlichen Einordnung lassen sich indes keine konkreten Schlussfolgerungen über den Umfang der Rechte und Pflichten 24

der Vertragsparteien ziehen. Insbesondere können die Regelungen des Zwangsversteigerungsgesetzes über die gerichtlich angeordnete Zwangsverwaltung nicht ohne weiteres auf die „kalte Zwangsverwaltung“ übertragen werden; zur Vermeidung von Unklarheiten bedarf es vielmehr möglichst eindeutiger und umfassender Regelungen (vgl. etwa Tetzlaff, a.a.O., § 165 Rdn. 187, 189; Tetzlaff, ZinsO 2004, 521, 528; Mitlehner, ZIP 2012, 649, 654). Dies gilt auch und gerade zur Frage der Kostentragung für Verwaltungsmaßnahmen des Verwalters (Tetzlaff, a.a.O., § 165 Rdn. 187).

Die Frage, wer die Aufwendungen zur Verwaltung der Objekte zu tragen hat, wenn und soweit diese nicht durch erwirtschaftete Überschüsse gedeckt sind, ist im Zuge der Absprachen über die Durchführung der „kalten Zwangsverwaltung“ nicht geregelt worden: Weder hat die Rechtsvorgängerin der Beklagten ausdrücklich ihre Bereitschaft zur Übernahme einer etwaigen Unterdeckung erklärt, noch hat der Kläger ein Verhalten der Rechtsvorgängerin der Beklagten vorgetragen, das sich als schlüssige Übernahme derartiger Kosten deuten ließe. Vielmehr sind die Vertragsparteien bei Abschluss der Vereinbarung über die „kalte Zwangsverwaltung“ offenbar davon ausgegangen, dass die Einnahmen aus der Verwaltung zur Deckung der hiermit verbundenen Kosten ausreichen würden. Die so entstandene Regelungslücke lässt sich auch nicht im Wege der ergänzenden Vertragsauslegung im Sinne des Klägers schließen. Im Rahmen der ergänzenden Vertragsauslegung ist nach ständiger Rechtsprechung unter Berücksichtigung aller in Betracht kommenden Umstände zu untersuchen, was redliche und verständige Parteien in Kenntnis der Regelungslücke nach dem Vertragszweck und bei sachgemäßer Abwägung ihrer beiderseitigen Interessen nach Treu und Glauben vereinbart hätten (BGH NJW 2006, 54, 55; MünchKomm/BUSCHE, BGB, 6. Aufl. 2012, § 157 Rdn. 47; jeweils m.w.Nachw.). Die demnach notwendige Abwägung der Parteiinteressen führt indes aus den nachfolgenden Gründen nicht dazu, dass die Parteien eine Nachschusspflicht der Beklagten für im Laufe eines Kalenderjahres entstandene Unterdeckungen vereinbart hätten:

25

Auch unter Geltung der hier noch maßgeblichen Konkursordnung konnte der Verwalter einen unverwertbaren und bis zu seinem Wert belasteten Gegenstand aus der Masse freigeben (vgl. etwa Kuhn/Uhlenbruck, KO, 11. Aufl. 1994, § 6 Rdn. 35; Kilger/K. Schmidt, Insolvenzgesetze, 17. Aufl. 1997, § 47 KO Anm. 8; zur InsO: MünchKomm/InsO-Ott/Vuia, 3. Aufl. 2013, § 80 Rdn. 68). Dass der Kläger von dieser Möglichkeit keinen Gebrauch gemacht und sich mit einer „kalten Zwangsverwaltung“ einverstanden erklärt hat, mag durchaus - auch - im Interesse der Beklagten bzw. ihrer Rechtsvorgängerin gelegen haben. Ein „überragendes Interesse“ an einem solchen Vorgehen, das auch die Inkaufnahme von Verlusten rechtfertigen könnte, ist jedoch entgegen der Auffassung des Klägers nicht zu erkennen. Denn der Rechtsvorgängerin der Beklagten, musste es in erster Linie darum gehen, aus den Erträgen der zu ihren Gunsten belasteten Grundstücke Einnahmen zu erzielen; soweit dies nicht bzw. nicht mehr möglich sein sollte, bestand für sie die Möglichkeit, die Substanz des Grundstücks durch Zwangsversteigerung oder ggf. auch durch einen freihändigen Verkauf zu verwerten. Daneben lag es natürlich auch in ihrem Interesse, die Objekte möglichst in einem ordnungsgemäßen Zustand zu erhalten, um bei einer - zwangsweisen oder freihändigen - Veräußerung einen möglichst hohen Erlös zu erzielen. Dieses Interesse an einem ohnehin noch ungewissen Verwertungserlös rechtfertigt jedoch nicht die Annahme, die Rechtsvorgängerin der Beklagten hätte sich, sofern die Lücke im Vertrag erkannt worden wäre, nach Treu und Glauben auf eine Regelung einlassen müssen, nach der sie auch Verluste bei der laufenden Verwaltung zu tragen gehabt hätte. Die gilt umso mehr, als sie es nach einer Freigabe durch den Kläger ihrerseits in der Hand gehabt hätte, im Rahmen einer Institutszwangsverwaltung nach § 151a ZVG Einfluss auf die Verwaltung der Objekte zu nehmen und parallel hierzu über einen freihändigen Verkauf oder eine Zwangsversteigerung

26

zu entscheiden. Vor diesem Hintergrund hätte es nicht ihrer Interessenlage entsprochen, einerseits keine ernsthafte Kontrolle über die aktuelle Kostensituation zu haben (was sich nicht zuletzt daran zeigt, dass der Kläger die Jahre 2006 und 2007 erst im März 2008 abgerechnet hat), andererseits aber das Risiko einzugehen, über den Ertrag hinaus eigene Mittel einsetzen zu müssen.

Schließlich kann der Kläger auch nicht mit Erfolg darauf verweisen, dass er mit der Klage nur einen Betrag verlangt, der hinter den insgesamt im Laufe seiner Tätigkeit erzielten Erlösen zurück bleibt, so dass die Beklagte auch bei antragsgemäßer Verurteilung per Saldo immer noch einen Überschuss erzielt hätte. Denn die Parteien haben eine jährliche Abrechnung der Erträge mit den an die Beklagte gezahlten Vorschüssen vereinbart. Hieraus folgt, dass ein einmal errechneter und ausgezahlter Jahresüberschuss endgültig sein sollte; es war erkennbar nicht Sinn der jährlichen Abrechnung, diese durch die weitere Entwicklung in den Folgejahren wieder in Frage zu stellen. Eine Ausgleichspflicht der Beklagten kann demnach allenfalls insoweit bestanden haben, als die in einem Wirtschaftsjahr gezahlten Vorschüsse hinter dem tatsächlichen Ertrag dieses Jahres zurückblieben. Dem hat die Kammer durch die nicht angefochtenen Verurteilung der Beklagten zur Rückzahlung der im Jahre 2006 überzahlten Vorschüsse in Höhe von 23.273,79 € Rechnung getragen. 27

b) Die Parteien haben auch in der Folgezeit keine Pflicht der Beklagten vereinbart, Verluste aus der Verwaltung der Objekte auch insoweit auszugleichen, als sie die für das laufende Jahr vereinnahmten Vorschüsse übersteigen. 28

Entgegen der Auffassung des Klägers folgt eine entsprechende Vereinbarung nicht etwa daraus, dass er die Objekte über Jahre für die Beklagte verwaltet hat, ohne dass es zu Beanstandungen gekommen sei. Denn solange sich aus der Vermietung der Immobilie Überschüsse ergaben, bestand kein Anlass, sich mit der Frage einer etwaigen Nachschusspflicht der Beklagten überhaupt zu befassen. Gleiches gilt, soweit der Kläger die Einnahmen einschließlich der gebildeten Rücklagen mit Billigung der Beklagten auch dazu verwendet hat, größere Instandhaltungsmaßnahmen durchzuführen. Selbstverständlich hatte die Beklagte als Grundpfandrechtsgläubigerin im Hinblick auf eine mögliche Verwertung der Objekte ein Interesse daran, dass die Erträge – auch – für die Erhaltung und Verbesserung der Sachsubstanz verwendet würden. Daraus lässt sich aber nicht herleiten, dass sie sich durch eine - ohnehin allenfalls stillschweigend erklärte - Billigung der Tätigkeit des Klägers zugleich auch bereit erklärt hat, eigene Mittel in die Instandhaltung oder Instandsetzung der Immobilien zu investieren. 29

Eine Vereinbarung zu der Frage, wer die Aufwendungen zur Verwaltung der Objekte zu tragen hat, wenn und soweit diese nicht durch erwirtschaftete Überschüsse gedeckt sind, ist auch nicht durch den in den Jahren 2006 und 2007 zwischen den Parteien geführten Schriftverkehr (Anlagen K 20 ff., Bl. 197 ff. d.A.) getroffen worden. In seinem Schreiben vom 22.03.2006 (Anlage K 20) hat der Kläger die Beklagte zwar gebeten, aufgrund der ungünstigen Entwicklung der Vermietungssituation über eine Veräußerung der Objekte zu entscheiden; auch findet sich dort ein Hinweis auf die anderenfalls drohende Gefahr, dass die Beklagte als Grundpfandgläubigerin nachhaltig für das Objekt Zuzahlungen leisten muss. Einen konkreten Hinweis darauf, dass bereits auf der Grundlage der damaligen Situation Zuzahlungen notwendig sein könnten, enthält das vorbezeichnete Schreiben hingegen ebenso wenig wie eine als solche erkennbare Bitte des Klägers, sich zur Übernahme etwa entstehender Unterdeckungen bereit zu erklären. 30

In ihrem Antwortschreiben vom 18.05.2006 (Anlage K 21) führt die Beklagte lediglich aus, dass sie ebenfalls an einem Verkauf der Objekte interessiert ist; dass sie bereit sein könnte, 31

für etwaige Unterdeckungen eintreten zu wollen, ist dem Schreiben hingegen nicht zu entnehmen. Das Schreiben nimmt vielmehr erkennbar Bezug auf vorangegangene Schreiben des Klägers vom 22.03.2006; diesem Schreiben ist aber nicht zu entnehmen, dass sich die dort - abstrakt - angesprochene Gefahr von Zuzahlungen überhaupt realisieren würde, wenn es zu einem Verkauf innerhalb des von der Beklagten angeregten Zeitraumes käme („zumindest bis Ende dieses Jahres noch nicht aus der Masse freigegeben“). Selbst wenn dies aber der Fall gewesen wäre, könnte allein aus der Bitte, die Grundstücke für einen begrenzten Zeitraum noch nicht freizugeben, nicht auf eine Kostenübernahme geschlossen werden. Das bloße Schweigen zu der vom Kläger in Aussicht gestellten Möglichkeit von Zuzahlungen bedeutet nicht, dass die Beklagte auch bereit war, derartige Zahlungen tatsächlich zu leisten. Dies gilt umso mehr, als die Beklagte dem Grundanliegen des Klägers, nämlich einer zeitnahen Verwertung der Immobilien, grundsätzlich zugestimmt hat. Die Gefahr von Zuzahlungen hatte der Kläger in seinem Schreiben vom 22.03.2006 aber nur für den Fall angesprochen, dass die Beklagte gegen eine Veräußerung votieren würde.

Zu Gunsten des Klägers kann in diesem Zusammenhang auch unterstellt werden, dass - wie er im Berufungsrechtszug vorträgt - evident war, dass „ab oder nach 2006 nicht durch Altguthaben gedeckte Kostenunterdeckungen mit Sicherheit anfallen oder allermindestens ernsthaft zu erwarten sein würden“. Selbst wenn dies der Fall gewesen sein sollte, kann aus der bloßen Bitte der Beklagten, die „kalte Zwangsverwaltung“ noch für einen begrenzten Zeitraum fortzuführen nicht ohne Weiteres ihre Bereitschaft geschlossen werden, auch für daraus gegebenenfalls entstehende Unterschrift einzustehen. Wenn der Kläger zur Fortsetzung der bisherigen Verfahrensweise Wert auf eine entsprechende Erklärung der Beklagten gelegt haben sollte, wäre es an ihm gewesen, eine derartige Erklärung mit hinreichender Deutlichkeit zu verlangen. Zudem wäre es ihm auch ein Leichtes gewesen, auf eine bereits eingetretene oder unmittelbar bevorstehende Unterdeckung hinzuweisen und sich der Bereitschaft der Beklagten, für diese Unterdeckung einzustehen, zu versichern. 32

Soweit der Kläger schließlich mit seinen weiteren Schreiben vom 07.09.2006 (Anlage K 22) und vom 01.02.2007 (Anlagen K 22 und K 24) die Reduzierung der monatlichen Abschlagszahlungen an die Beklagte von 5.000,00 € auf 1.500,00 € und sodann von 1.500,00 € auf 0,00 € angekündigt hat, rechtfertigt dies ebenfalls keine abweichende Bewertung. Die mit der Verschlechterung der Vermietungssituation begründete Verringerung der Abschlagszahlungen auf 1.500,00 € monatlich bedeutet bei verständiger Würdigung nur, dass weiterhin mit - wenn auch geringeren - Überschüssen aus der Vermietung zu rechnen sein würde. Andernfalls wäre nicht erklärlich, weshalb überhaupt noch Abschlagszahlungen erbracht werden sollten. Auch die vollständige Einstellung der Abschlagszahlungen ohne jeglichen Hinweis auf mögliche Unterdeckungen bedeutet nur, dass die Mieteinnahmen - nur - noch zur Kostendeckung ausreichen würden. Unabhängig davon, dass einem Schweigen der Beklagten auf die genannten Schreiben überhaupt nur unter besonderen Voraussetzungen Erklärungswert beigemessen werden könnte, würde auch ein unterstelltes Einverständnis mithin allenfalls dahin gehen, dass die Beklagte sich mit einer Verringerung der Einnahmen einverstanden erklärt; Anhaltspunkte für eine weitergehende Erklärung, dass die Beklagte auch für eine in den Schreiben nicht einmal ansatzweise erwähnte Unterdeckung eintreten würde, bestehen nicht. 33

2. 34

Ein Anspruch des Klägers gegen die Beklagte auf Ersatz der im Jahre 2007 getätigten Aufwendungen ergibt sich auch nicht aus §§ 675 Abs. 1, 670 BGB. Denn auch wenn die §§ 675, 670 BGB im Grundsatz einschlägig sein sollten, steht dem Kläger der geltend gemachte 35

Anspruch jedenfalls deshalb nicht zu, weil der Geschäftsbesorger nur Ersatz der zum Zwecke der Ausführung der Geschäftsbesorgung „notwendigen“ Aufwendungen verlangen kann; dies trifft auf die im Jahre 2007 angefallenen Verwaltungskosten nicht zu.

Über die Notwendigkeit der von ihm getätigten Aufwendungen hat der Geschäftsbesorger nach seinem verständigen Ermessen aufgrund sorgfältiger Prüfung und unter Berücksichtigung aller Umstände, insbesondere auch der Interessen des Auftraggebers, zu entscheiden (Palandt/Sprau, BGB, 72. Aufl. 2013, § 670 Rn. 4). Aus den vom Landgericht dargelegten Gründen (S. 13 - 16 des angefochtenen Urteils), auf die der Senat zur Vermeidung von Wiederholungen Bezug nimmt, waren die die vom Kläger getätigten Aufwendungen indes nicht notwendig, um den Zweck der Geschäftsbesorgung - nämlich die Erzielung von Einnahmen - zu erreichen. Die vom Kläger fortgesetzte „kalte Zwangsverwaltung“ hat in den Jahren 2006 und 2007 vielmehr erhebliche Kosten verursacht, obwohl eine dauerhafte Verbesserung der Einnahmesituation nicht zu erwarten war. 36

Auch der vom Kläger im Berufungsrechtszug in den Vordergrund gestellte Gesichtspunkt der Substanzerhaltung rechtfertigt keine abweichende Bewertung. Der Kläger war von der Beklagten nicht damit beauftragt worden, die Objekte auf deren Kosten zu erhalten oder zu verbessern, sondern - ebenso wie ein nach § 150 Abs. 1 ZVG bestellter Zwangsverwalter - Einnahmen aus Vermietung oder Verpachtung zu generieren. Wenn es der Beklagten darum gegangen wäre, die Liegenschaften „verkaufsfertig“ zu machen, hätte ein solcher Verkauf schon Jahre zuvor stattfinden können. Die zur Ausführung des Auftrags notwendigen Aufwendungen beschränkten sich deshalb auf die Kosten für solche Maßnahmen, die zur Erzielung von Einnahmen aus der Vermietung/Verpachtung der Objekte notwendig waren. Waren solche Einnahmen nach Abzug der laufenden Kosten nicht mehr möglich, handelt sich bei diesen Kosten nicht mehr um notwendige Ausgaben. 37

Das Landgericht hat auch zutreffend darauf hingewiesen, dass dieses Ergebnis der Regelungslage bei einer gerichtlich angeordneten Zwangsverwaltung entspricht. Soweit der Kläger hier unter Berufung auf die Entscheidung des Bundesgerichtshofs vom 17.06.2004 (IX ZR 218/03 = ZIP 2004, 1521 ff.) Abweichendes vertritt, überzeugt dies nicht. Zum einen betrifft die Entscheidung nur die hier nicht in Rede stehende Frage, ob der Zwangsverwalter vom Gläubiger auch dann Vergütung und Auslagenersatz verlangen kann, wenn die gezahlten Vorschüsse hierzu nicht ausreichen. Zum anderen hat der BGH in der genannten Entscheidung ausdrücklich auch darauf abgestellt, dass nicht geltend gemacht sei, der klagende Zwangsverwalter habe die Anzeigepflicht aus § 9 Abs. 4 ZwVerwVO verletzt und deshalb die Entstehung des geltend gemachten Anspruchs zu verantworten. Genau dies wirft die Beklagte dem Kläger aber - bei einer Übertragung der im ZVG-Verfahren geltenden Grundsätze zu Recht - vor. Seine vagen Prognosen zu möglichen Zuzahlungen im Schreiben vom 22.03.2006 sind insbesondere nicht mit einer Vorschussanforderung im Rahmen einer Zwangsversteigerung vergleichbar. Während die Vorschussanforderung nämlich dem Gläubiger sehr konkret deutlich macht, dass und in welcher Höhe die Zwangsverwaltung Kosten verursacht, die sich möglicherweise nicht amortisieren werden, lässt sich dem Schreiben vom 22.03.2006 nur entnehmen, dass derartige Kosten eventuell dem Grunde nach anfallen könnten; über die Höhe etwaiger Kosten verhält das genannte Schreiben von vornherein nicht. 38

3. 39

Auch der mit der Berufung geltend gemachte weitergehende Zinsanspruch auf den erstinstanzlich zugesprochenen Betrag von 23.273,79 € für die Zeit vom 04.04.2009 bis zur Klagezustellung besteht nicht. Ein solcher Anspruch folgt insbesondere nicht aus den aus §§ 40

286 Abs. 1 S. 1, 288 Abs. 1 BGB, weil die Beklagte sich in Ermangelung einer wirksamen Mahnung mit der Rückzahlung dieses Betrages nicht in Verzug befand.

Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs stellt eine Zuviehforderung die Wirksamkeit der Mahnung und damit den Verzug des Schuldners hinsichtlich der verbleibenden Restforderung nicht in Frage, wenn der Schuldner die Erklärung des Gläubigers nach den Umständen des Falles als Aufforderung zur Bewirkung der tatsächlich geschuldeten Leistung verstehen muss und der Gläubiger zur Annahme der gegenüber seinen Vorstellungen geringeren Leistung bereit ist. Dabei kann eine unverhältnismäßig hohe, weit übersetzte Zuviehforderung den zu Recht angemahnten Teil so in den Hintergrund treten lassen, dass dem Schuldner kein Schuldvorwurf zu machen ist, wenn er sich nicht als wirksam gemahnt ansieht. Am Verschulden fehlt es aber auch dann, wenn der Schuldner die wirklich geschuldete Forderung nicht allein ausrechnen kann, weil sie von ihm unbekannten internen Daten des Gläubigers abhängt (BGH NJW 1991, 1286; NJW 2006, 3271, 3272 m.w.Nachw.). So liegt der Fall hier. Dem Kläger selbst ist es erst im laufenden Verfahren gelungen, die Forderung so zu spezifizieren, dass der tatsächlich geschuldete Betrag errechnet werden konnte. Das vermeintlich verzugsbegründende Schreiben vom 04.03.2008 enthält - ebenso wie die Klageschrift vom 04.11.2010 - nicht die notwendigen Informationen, um die Erstattungsforderung des Klägers für das Jahr 2006 berechnen zu können. Vor diesem Hintergrund war es der Beklagten vorprozessual nicht möglich, den tatsächlich geschuldeten Betrag zu errechnen und an den Kläger zu zahlen.

III. 42

Die prozessualen Nebenentscheidungen beruhen auf §§ 97 Abs. 1, 708 Nr. 10, 711 ZPO. 43

Anlass zur Zulassung der Revision besteht nicht. Der Rechtsstreit hat keine grundsätzliche Bedeutung, und eine Entscheidung des Revisionsgerichts ist weder zur Fortbildung des Rechts noch zur Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung geboten. Die vorliegende Entscheidung betrifft vielmehr einen besonders gelagerten Einzelfall. 44

Berufungsstreitwert: bis 45.000,00 € 45

(40.694,08 € streitige Hauptforderung zuzüglich der nicht von § 4 Abs. 1 ZPO erfassten Verzugszinsen auf die erstinstanzlich zugesprochene Hauptforderung) 46