
Datum: 05.01.2026
Gericht: Oberlandesgericht Hamm
Spruchkörper: 18. Zivilsenat
Entscheidungsart: Urteil
Aktenzeichen: 18 U 119/24
ECLI: ECLI:DE:OLGHAM:2026:0105.18U119.24.00

Vorinstanz: Landgericht Dortmund, 4 O 74/24
Schlagworte: Rückgabe der Pachtsache und Baulast
Normen: §§ 372, 378, 816 Abs. 2 BGB, 148 Abs. 1, 152 Abs. 1 ZVG
Leitsätze:

1. Die Erfüllungswirkung der Hinterlegung setzt u.a. voraus, dass sich der „wahre“ Gläubiger zumindest unter den vom hinterlegenden Gläubiger bezeichneten Gläubigern befindet und als solcher zumindest bestimmbar ist, wofür es auf die objektive Sicht der Hinterlegungsstelle ankommt.
2. Der Zwangsverwalter kann die Auszahlung hinterlegter Mieten an einen Nichtberechtigten genehmigen, um ihn sodann auf Wertersatz (§ 816 Abs. 2 BGB) in Anspruch zu nehmen.

Tenor:

Auf die Berufung der Klägerin wird das am 23.9.2024 verkündete Urteil des Landgerichts Dortmund teilweise abgeändert;

der Beklagte wird verurteilt, an die Klägerin 22.060,52 € nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit dem 28.3.2024 zu zahlen;

die weitergehende Klage bleibt abgewiesen, die weitergehende Berufung wird zurückgewiesen.

Die Kosten des Rechtsstreits trägt der Beklagte.

Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar.

Der Beklagte darf die Zwangsvollstreckung gegen Sicherheitsleistung in Höhe von 110 % des nach dem Urteil vollstreckbaren Betrags abwenden, wenn nicht die Klägerin vor der Vollstreckung Sicherheit in Höhe von 110 % des jeweils zu vollstreckenden Betrags leistet.

Die Revision wird nicht zugelassen.

Streitwert für die Berufung: 22.060,52 €

Gründe:

1

A.

2

Das im Grundbuch von A. Blatt N01, BV lfd. Nr. 1, bezeichnete Grundstück (Gemarkung N., Flur N02, Flurstück N03, Gebäude- und Freifläche, Gewerbe, J.-straße 00, Größe: 398 m², es handelt sich um ein „Ärztehaus“) stand erstmals bis zum 16.2.2022 unter Zwangsverwaltung (Zwangsverwalter Rechtsanwalt Z. in A.). Eigentümerin dieses Grundstücks war bzw. ist die Grundstücksgesellschaft S. GbR. Über die Räumlichkeiten im 1. OG schloss der Zwangsverwalter Z. am 19.6.2019 mit Wirkung ab dem 1.7.2019 einen Mietvertrag mit der Augenarztpraxis C. (im Folgenden: Mieterin) zu einer monatlichen Miete von 1.380,00 € zzgl. einer Nebenkostenvorauszahlung von 250,00 €; ferner war eine Kautions in Höhe von (jedenfalls) 3.000,00 € zu stellen (§ 10). Mit Beschluss des AG Dortmund (Az. 273 L 041/05) vom 16.2.2022 (Bl. I-179 d.A.) wurde diese Zwangsverwaltung aufgehoben. Die Mieterin stellte unter dem 6.4.2022 einen Hinterlegungsantrag (AG Dortmund, Az. 4 HL 195/22), in dem sie (unter Ziff. 3 des Formulars) unter Hinweis auf eine beigefügte Kopie des Mietvertrags ausführte, nach „Abschluss der Zwangsverwaltung“ sei ihr die Bankverbindung „der Vermieter“ nicht bekannt. Unter Ziff. 4 des Antragsformulars („Bezeichnung der Personen, die als Empfangsberechtigte für den hinterlegten Betrag in Betracht kommen, ...“) führte die Mieterin den Beklagten (mit der Ordnungsziffer 1) und Frau E. Q. (Ordnungsziffer 2) auf, beide mit einer Anschrift in Italien. Die Mieterin erklärte ferner, auf das Recht der Rücknahme zu verzichten.

3

Die Hinterlegungsakte weist aus, dass die Mieterin in der Folge Einzahlungen im Zeitraum vom 6.4.2022 bis zum 2.1.2023 in einer Gesamthöhe von 22.060,52 € auf das ihr im Rahmen des Hinterlegungsantrags bezeichnete Konto der Zentralen Zahlstelle Justiz vornahm (darunter eine Zahlung in Höhe von 3.000,52 € mit der Bemerkung „Kautions“).

4

Mit Beschluss des Amtsgerichts Dortmund (AZ. 279 L 106/22) vom 13.01.2023 (eingetragen im Grundbuch am 30.1.2023) wurde die Klägerin zur Zwangsverwalterin bestellt, die das Objekt am 17.1.2023 in Besitz nahm. Der Beklagte beantragte – nach seiner Darstellung als Geschäftsführer der Vermieterin – zusammen mit Frau E. Q. (s. Hinterlegungsakte AG Dortmund Bl. 73) unter dem 19.5.2023 die Auszahlung der hinterlegten Beträge auf ein von ihm bezeichnetes eigenes Konto. Unter dem 31.5.2023 verfügte das Amtsgericht die Auszahlung. Die Klägerin, die das Amtsgericht am 6.7.2023 in Unkenntnis der bereits erfolgten Auszahlung um Überweisung des hinterlegten Betrags an sie gebeten hatte, forderte die (Grundstücks-)Gesellschaft mit Schreiben vom 19.9.2023 (Bl. I-37f.) erfolglos auf, den Betrag an sie zu zahlen.

5

Die Klägerin hat die Auffassung vertreten, sie sei gem. § 152 ZVG gehalten, Mieten zur Zwangsverwaltungsmasse zu vereinnahmen, auch wenn sie Zeiträume vor Anordnung des Zwangsverwaltungsverfahrens beträfen. Aus § 1123 Abs. 2 BGB ergebe sich, dass auch solche Mieten von der Beschlagnahmewirkung der Zwangsverwaltung umfasst seien, deren Fälligkeit im Zeitpunkt des Eintritts der Beschlagnahmewirkung noch nicht länger als ein Jahr bestanden habe. Die Mieterin sei mit der Hinterlegung von ihrer Verpflichtung gegenüber dem Vermieter befreit worden. Infolge der Anordnung des Zwangsverwaltungsverfahrens hätten ihr, der Klägerin, diese Mieten zugestanden; der Beklagte habe sie ohne Rechtsgrund vereinnahmt. Später hat die Klägerin die Auffassung vertreten, es sei mit der Hinterlegung keine Erfüllung eingetreten, denn diese sei nur „zugunsten des Beklagten und Frau Q.“, nicht aber zugunsten der Vermieterin (GbR) vorgenommen worden.

Wegen der erstinstanzlich gestellten Anträge wird auf den Tatbestand des angefochtenen Urteils Bezug genommen.

7

Der Beklagte hat die Auffassung vertreten, nach Aufhebung der ersten Zwangsverwaltung hätten die Mieten – also ab Januar 2022 – wieder der Vermieterin zugestanden. Mit der Hinterlegung unter Rücknahmeverzicht sei es zur Befreiung der Mieterin und mithin zur Erfüllung der betreffenden Mietforderungen gekommen. Es sei zwar richtig, dass Mieten zum Haftungsverband des Grundpfandrechts gehörten und folglich auch von der Beschlagnahme im Rahmen der Zwangsverwaltung umfasst seien (§§ 1123 Abs. 1 BGB, 20 Abs. 1 ZVG). Hier jedoch sei vor der am 13.1.2023 angeordneten (erneuten) Beschlagnahme ein Erfüllungssurrogat (Hinterlegung) und damit ein Tatbestand des § 1124 Abs. 1 S. 1 BGB eingetreten.

8

Das Landgericht hat die Klage abgewiesen und dazu ausgeführt, die Beschlagnahme zugunsten der Klägerin habe die hinterlegten Beträge nicht erfasst. Die Forderungen seien bereits im Zeitpunkt der jeweiligen Hinterlegungen (jeweils unter Verzicht auf die Rücknahme) erloschen, nicht erst im Zeitpunkt der Auskehrung an den wahren Gläubiger. Zwar sei der Eintritt der schuldbefreienden Wirkung im Fall der Hinterlegung davon abhängig, dass sich der (wahre) Gläubiger zumindest auch unter den vom Schuldner im Hinterlegungsantrag benannten Prätendenten befinde, doch sei dies hier der Fall. Denn die Auslegung des Hinterlegungsantrags, namentlich aufgrund der Bezugnahme und Beifügung des Mietvertrags, ergebe, dass als Gläubigerin der Mieten die Vermieterin, die Gesellschaft bürgerlichen Rechts bestehend aus den im Mietvertrag genannten Gesellschaftern, gemeint sei.

9

Mit ihrer Berufung verfolgt die Klägerin den erstinstanzlichen Antrag weiter. Sie meint, die Auffassung des Landgerichts, wonach Erfüllungswirkung durch die Hinterlegung eingetreten sei, treffe nicht zu. Die Klägerin verweist auf den unstreitigen Umstand, dass im Hinterlegungsantrag eine direkte Bezugnahme auf die Vermieterin fehle, weil die benannten beiden Personen weder als Gesellschafter noch als Vertreter der Gesellschaft bezeichnet worden seien. Sie meint, das Landgericht hätte auf der Grundlage seiner Rechtsauffassung vor einer Entscheidung zunächst auch die weiteren, bislang nicht vorgelegten Hinterlegungsanträge dahingehend prüfen müssen, wer darin als Empfangsberechtigter aufgeführt worden sei.

10

Auf einen Hinweis des Senats trägt sie vor, es sei Erfüllungswirkung zugunsten der Mieterin mit der Geltendmachung des Zahlungsanspruchs gegenüber der Beklagten eingetreten. Der Beklagte sei als Nichtberechtigter anzusehen, der gem. § 816 Abs. 2 BGB auf Rückzahlung hafte. Dem entspreche es, dass der Beklagte selbst gegenüber der Hinterlegungsstelle den Auszahlungsanspruch geltend gemacht und sein eigenes Konto als „Zahlungsziel“ benannt

11

habe.

Sie beantragt,	12
abändernd den Beklagten zu verurteilen, an sie 22.060,52 € zzgl. Zinsen über dem Basiszinssatz seit dem 16.10.2023 zu zahlen.	13
Der Beklagte beantragt,	14
die Berufung zurückzuweisen.	15
Er verteidigt die angefochtene Entscheidung und die Erfüllungswirkung der Hinterlegungen. Er verweist darauf, es habe „für alle Beteiligten außer Zweifel“ gestanden, dass die Miete für das Objekt J.-straße 00 „zu Gunsten des wahren Vermieters“ habe hinterlegt werden sollen. Er sei auch alleiniger Geschäftsführer der GbR und damit zur Geltendmachung des Herausgabeanspruchs gegenüber der Hinterlegungsstelle befugt gewesen. Aus § 380 BGB, wonach ein Hilfsanspruch gegen den hinterlegenden Schuldner bestehe, ergebe sich, dass eine „von dem Hinterleger verursachte Beeinträchtigung der verfahrensrechtlichen Position des Gläubigers bei der Geltendmachung des Herausgabeanspruchs nicht zum Wegfall der schuldbefreienden Wirkung der Hinterlegung“ führen könne.	16
Für einen Anspruch aus § 816 Abs. 2 BGB bestehe kein Raum.	17
Wegen der Einzelheiten des Vortrags der Klägerin in der Berufungsinstanz wird auf den Inhalt der Berufungsbegründung und den Schriftsatz vom 03.02.2025 nebst Anlagen Bezug genommen.	18
Wegen der Einzelheiten des Vortrags der Beklagten wird auf die Berufungserwiderung und auf den Schriftsatz vom 18.02.2025 Bezug genommen.	19
Der Senat hat die Hinterlegungsakte des Amtsgerichts Dortmund, Az. 4 HL 195/22, beigezogen sowie einen Grundbuchauszug eingeholt. Die Akte sowie der Grundbuchauszug waren Gegenstand der mündlichen Verhandlung.	20
B.	21
Die zulässige Berufung der Klägerin hat bis auf einen Teil der Zinsforderung Erfolg.	22
I. Die Klägerin kann von dem Beklagten Zahlung in Höhe von 22.062,52 € aus § 816 Abs. 2 BGB verlangen.	23
1. Die Aktivlegitimation der Klägerin als Zwangsverwalterin für die Geltendmachung dieses Bereicherungsanspruchs besteht.	24
Es existiert ein wirksamer Beschlagnahmebeschluss nebst Einsetzung der Klägerin als Zwangsverwalterin über das Grundstück in A., auf dem sich das Mietobjekt befindet. Die Wirkungen der Beschlagnahme ergeben sich aus §§ 148 Abs. 2, 152 ZVG.	25
a) Die Mieten für die Zeit ab Februar 2022 für das 1. OG des Hauses J.-straße 00 in A. wurden von der Beschlagnahme vom 13.1.2023 erfasst.	26
Anders als eine Beschlagnahme im Rahmen der Zwangsversteigerung umfasst die Beschlagnahme im Rahmen der Zwangsverwaltung auch Mietforderungen (§ 148 Abs. 1 S. 1, § 21 Abs. 2, § 20 Abs. 2 ZVG). Neben den Mieten, die (erst) ab der Beschlagnahme fällig	27

werden, sind gem. § 148 Abs. 1 S. 1, § 21 Abs. 2, § 20 Abs. 2 ZVG, § 1123 Abs. 2 S. 1 BGB auch rückständige Mieten beschlagnahmt, soweit sie innerhalb eines Jahres vor der Beschlagnahme fällig geworden sind (Lindner-Figura/Oprée/Stellmann, Handbuch Geschäftsraummiete, 5. Aufl., Kap. 19 Rn. 58). Damit sind Mieten, die nach dem 31.1.2022 fällig geworden sind, erfasst, denn die Beschlagnahme ist (bereits) mit der Besitzerlangung der Klägerin am 17.1.2023 (§ 151 Abs. 1 ZVG) wirksam geworden.

Der vom vorhergehenden, aufgrund der früheren Beschlagnahme tätigen Zwangsverwalter Z. 28 abgeschlossene Mietvertrag ist nach Aufhebung der seiner Tätigkeit zugrunde liegenden Zwangsverwaltung auf die im Mietvertrag bezeichnete Eigentümerin, die Gesellschaft bürgerlichen Rechts, in ihrem jeweiligen Gesellschafterbestand, übergegangen (s.a. BGH, Urt. vom 20.5.1992, Az. XII ZR 77/91, NJW 1992, S. 3041 unter Ziff. 2. e), Wolf/Eckert/Ball, Hdb. des gewerbl. Miet-, Pacht- und Leasingrechts, 10. Aufl., Rn. 1508; Lindner-Figura/Oprée/Stellmann, Geschäftsraummiete-HdB/Hörndler, 5. Aufl. 2023, Kap. 19 Rn. 74). Unerheblich ist insoweit, dass im Mietvertrag als „Eigentümer“ vier Personen „als Gesellschaft bürgerl. Rechts“ bezeichnet wurden, von denen zwei (R. und W. Q.) bereits seit geraumer Zeit ausgeschieden waren, während nicht erwähnte Gesellschafter eingetreten waren. Der Mietvertrag berechtigt (und verpflichtet) folglich auch die Klägerin. Geschuldet waren monatlich 1.630,00 € (inkl. Nebenkostenvorauszahlung).

b) Nicht von der Beschlagnahme erfasst wurde die Kautionsforderung gem. § 10 Ziff. 10.1 29 (bzw. Ziff. 10.2) des Mietvertrags in Höhe von 3.000,00 €, weil es sich dabei nicht um eine Mietforderung im Sinne des § 1123 BGB handelte.

c) Die Rechte und Pflichten des Zwangsverwalters beschränken sich jedoch nicht auf die 30 Einziehung der beschlagnahmten Mieten, sondern schließen die Befugnis ein, auch wegen anderer Forderungen Klage zu erheben, wenn dadurch eine Schmälerung der nach § 155 ZVG zu verteilenden Nutzungen abgewendet werden kann (BGH, Urt. vom 24.9.2009, Az. IX ZR 149/08, NZM 2009, S. 875, Rn. 14). Ferner erfasst die umfassende Verwaltungsbefugnis des Zwangsverwalters auch die Rechte und Pflichten aus einer Kautionsvereinbarung; eine noch nicht geleistete Kautions des Mieters hat er einzuziehen (BGH, Urt. vom 19.10.2017, Az. IX ZR 289/14, NJW 2018, S. 706, Rn. 21). Die Befugnis des Zwangsverwalters umfasst auch auf einen Anspruch aus § 816 Abs. 2 BGB, soweit er auf Miet- oder Kautionszahlungen an einen Nichtberechtigten beruht.

2. Die Hinterlegung der Mieten bzw. der Kautions hat keine Erfüllung der betreffenden 31 Forderungen bewirkt, vielmehr standen der Klägerin Mieten zumindest in Höhe der hinterlegten Beträge (nämlich für Februar und März 2022 je 1.380,00 € und für die Folgemonate bis einschließlich Januar 2023 je 1.630,00 €) sowie ein Kautionsanspruch in Höhe von (zumindest) 3.000,00 € zu (ein Anspruch auf die von der Mieterin insoweit ggf. versehentlich „zu viel“ überwiesenen 0,52 € mag sich aus § 286 BGB ergeben, weil die Kautions bereits bei Abschluss des Mietvertrags zu leisten war).

Allerdings ist eine Erfüllung der Mieten, die vor der Beschlagnahme eingetreten ist, dem 32 Gläubiger gegenüber gem. § 1124 Abs. 1 BGB wirksam. Entsprechendes gilt infolge einer – rechtmäßigen (BGH, Urt. vom 1.12.2012, Az. VIII ZR 307/10, NJW 2012, S. 1718, Rn. 43) und unter Verzicht auf das Recht der Rücknahme vorgenommenen – Hinterlegung, weil auch damit Erfüllung gem. § 378 BGB eintritt, die eine „Enthftung“ der betreffenden Forderung zur Folge hat (BGH, Urt. vom 8.12.1988, Az. IX ZR 12/88, juris Rn. 9ff.).

Auch die Kautionsforderung wäre infolge einer vor der Beschlagnahme zugunsten des 33 Vermieters erfolgten (wirksamen) Hinterlegung erloschen.

Im vorliegenden Fall kam jedoch den Hinterlegungen diese Erfüllungswirkung nicht zu.	34
a) Allerdings liegt es nahe, dass ein Hinterlegungsgrund gem. § 372 BGB bestand. Mag der Mieterin auch die „Person des Gläubigers“ – nämlich die Grundstückseigentümerin – bei Anwendung der gebotenen Sorgfalt erkennbar gewesen sein, womit der diesbezügliche Hinterlegungsgrund (§ 372 S. 2, 2. Alt. BGB) nicht erfüllt wäre, so hatte sie eine Bankverbindung der Vermieterin nicht ermitteln können und war daher möglicherweise „aus einem anderen in der Person des Gläubigers liegenden Grund“ (§ 372 S. 2, 1. Alt. BGB) an der Zahlung der Mieten gehindert.	35
Ferner waren die jeweiligen Mieten, bezüglich derer sie die Hinterlegungen vornahm, jedenfalls bestimmbar. Im Hinterlegungsantrag vom 6.4.2022 wurden „zwei Monatsmieten“ als „ausstehend“ bezeichnet, so dass sich aus dem Zusammenhang ergibt, dass mit dem im Antrag genannten Betrag von 2.760,00 € die beiden zuletzt fällig gewordenen (Grund-)Mieten – also für Februar und März 2022 – gemeint waren. Ferner lassen die Daten der späteren Überweisungen auf das Hinterlegungskonto erkennen, dass damit jeweils die folgenden Mieten (nunmehr inkl. Nebenkostenvorauszahlung) „bedient“ werden sollten, und zwar für die Monate April 2022 bis (einschließlich) Januar 2023 (10 mal 1.630,00 €); eine weitere Überweisung vom 6.7.2022 (3.000,52 €) trägt den Vermerk „Kautions Praxis N.“.	36
b) Als weiteres Element rechtmäßiger Hinterlegung ist indes erforderlich, dass der „wahre Gläubiger“ in dem Hinterlegungsantrag oder nachträglich zumindest auch als empfangsberechtigt benannt worden ist (BGH, Urt. vom 20.3.2008, Az. IX ZR 2/07, NJW-RR 2008, S. 1075, Rn. 14; Münchener Komm. BGB/Wiegand, 10. Aufl., § 378 Rn. 3). Dabei ist keine namentliche, sondern nur eine die Bestimmbarkeit ermöglichende Bezeichnung des Gläubigers erforderlich (BeckOGK/Ulrich § 378 BGB, Stand 01.04.2022, Rn. 35).	37
Entgegen der Auffassung des Landgerichts fehlt es daran im Hinblick auf die als Vermieterin fungierende (Grundstücks-)Gesellschaft.	38
aa) Ob sich der „wahre“ Gläubiger zumindest unter den bezeichneten Gläubigern befindet, beantwortet sich aus der objektiven Sicht der Hinterlegungsstelle, weil sie die Entscheidung zur Herausgabe des Hinterlegten auf der Grundlage der Angaben im Hinterlegungsantrag (§ 11 Abs. 2 Nr. 1 HintG NRW idF vom 1.6.2020: „... und die entsprechenden Angaben – soweit bekannt – für die möglichen Empfänger“) zu treffen hat (§ 20 HintG NRW idF vom 1.6.2020; gem. Abs. 2 Nr. 1 gilt der gem. Abs. 1 S. 1 erforderliche Nachweis der Berechtigung zum Empfang des hinterlegten Gegenstandes als geführt, wenn die „übrigen Beteiligten die Herausgabe an den Empfänger bewilligt haben“.). Dieser Verständnishorizont der Hinterlegungsstelle ist auch zum Schutz des wahren Gläubigers geboten. Er muss sich nur dann die Hinterlegung als Erfüllung zurechnen lassen, wenn er auch – deutlich – als zumindest potentieller Gläubiger bezeichnet worden ist, weil er nur dann die Möglichkeit hat, gegenüber der Hinterlegungsstelle seine Berechtigung darzulegen und die Auszahlung des Hinterlegten zu erwirken.	39
Aus § 380 BGB ergibt sich insoweit nichts anderes, diese Vorschrift regelt lediglich Nebenpflichten des Schuldners gegenüber dem (richtigen) Gläubiger. Nicht ersichtlich ist hingegen, dass sich daraus eine Reduzierung der Anforderungen an die Bestimmung bzw. Bezeichnung des hinterlegungsbegünstigten Gläubigers ergeben würde.	40
Im vorliegenden Fall ergaben sich nach den soeben genannten Maßstäben für die Hinterlegungsstelle keine tragfähigen Hinweise auf die (Grundstücks-)Gesellschaft als (wahrer) Gläubigerin der hinterlegten Beträge:	41

- (1) Gläubigerin der Mieten war nach der Beendigung der (ersten) Zwangsverwaltung die „Grundstücksgesellschaft S. GbR“, die auch als Grundstückseigentümerin im Grundbuch eingetragen war. Der „Leistungserfolg“ – hier in Gestalt der Hinterlegung – wäre zugunsten der (Grundstücks-)Gesellschaft eingetreten, wenn sie mit der Hinterlegung durch die Mieterin als Gläubigerin bezeichnet worden wäre und damit eine Position erhalten hätte, gegenüber der Hinterlegungsstelle die Auszahlung der hinterlegten Beträge an sich geltend machen zu können, und zwar unabhängig vom jeweiligen Gesellschafterbestand und von der Person ihres bzw. ihrer Geschäftsführer. 42
- Doch beschränkte sich die Mieterin im Hinterlegungsantrags-Formular (dort unter Ziff. 4 „Bezeichnung der Personen, die als Empfangsberechtigte für den hinterlegten Betrag in Betracht kommen...“) darauf, Herrn Hansjürgen Q. (den Beklagten) sowie Frau E. Q. zu benennen (versehen mit den Ordnungsziffern 1 und 2). 43
- Dabei handelte und handelt es sich zwar jeweils um (Mit-)Gesellschafter der Vermieterin, doch findet sich kein Hinweis auf die (Grundstücks-)Gesellschaft selbst. In der Darstellung des Hinterlegungsgrundes („Nach dem Abschluss der Zwangsverwaltung ... der Vermieter sind uns dessen Kontonummern ... nicht bekannt.“) ist die Gesellschaft weder direkt noch indirekt erwähnt (verwendet wird die Formulierung „Zwangsverwaltung ... der Vermieter“ und „Kontonummern“, die auf eine Personenmehrzahl hindeutet, wenngleich das Pronomen „dessen“ eine Einzahl bezeichnet, doch kann dessen Verwendung auf einem grammatikalischen „Flüchtigkeitsfehler“ beruhen). Auch die Beifügung des Mietvertrags behebt diesen Mangel nicht, denn im Rahmen der Bezeichnung der Vertragsparteien zu Beginn des Mietvertrags wird zwar (unter Benennung von vier Personen) eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts erwähnt, aber lediglich als Eigentümerin des vom Zwangsverwalter vermieteten Grundstücks. Ohnehin kommt der ausdrücklichen Benennung der möglichen Empfangsberechtigten unter Ziff. 4 des Hinterlegungsantrags der Vorrang zu, zumal sich die Person des Vermieters im Laufe der Zeit ändern kann. 44
- (2) Die Erfüllungswirkung lässt sich auch nicht daraus herleiten, dass der im Hinterlegungsantrag (neben Frau Q.) als empfangsberechtigt aufgeführte Beklagte nach seiner – unwidersprochen gebliebenen – Darstellung „Geschäftsführer“ der (Grundstücks-)Gesellschaft war (s. § 710 BGB a.F. bzw. § 715 Abs. 4 BGB), was der Senat im Sinne einer Alleingeschäftsführung versteht. 45
- Zur Herbeiführung der Erfüllungswirkung gem. § 362 Abs. 2 BGB bedürfte es der „Empfangszuständigkeit“ des Beklagten für die Gesellschaft, die aus seiner – etwaigen – Verfügungsmacht herzuleiten ist (BGH, Urt. vom 19.4.2018, Az. IX ZR 230/15, NJW 2018, S. 2049, Rn. 56). Es spricht viel dafür, dass sich aus der Geschäftsführungsbefugnis eines GbR-Gesellschafters zugleich auch die Verfügungsbefugnis in Bezug auf Vermögensgegenstände der Gesellschaft ergibt. Anerkannt ist jedenfalls, dass eine Leistung an den „Vertreter oder Hilfspersonen“ des Gläubigers ausreicht, „wenn dadurch der geschuldete Leistungserfolg herbeigeführt wird“ (BGH, Urt. vom 14.2.2023, Az. XI ZR 537/21, NJW 2023, S. 1287, Rn. 27; OLG Saarbrücken, Beschl. vom 12.10.1987, Az. 5 W 157/87, juris Rn. 18; Grüneberg/Grüneberg, BGB, 84. Aufl., § 362 Rn. 4; Münchener Komm. BGB/Schmidt, 10. Aufl., § 362 Rn. 16). Letzteres ist indes nicht feststellbar. 46
- Denn dem Hinterlegungsantrag war auch nicht zu entnehmen, dass die Zahlungen auf Mieten und die Kautions zugunsten des Beklagten *in seiner Funktion als (Allein-)Geschäftsführer der (Grundstücks-)Gesellschaft* hinterlegt werden sollten. Dagegen sprach schon die Erwähnung der Frau Q. als zweiter (gleichrangiger) Gläubigerin. Ergänzend sei darauf hingewiesen, dass sich auch aus dem Auszahlungsantrag des Beklagten und der Frau Q. vom 19.5.2023 nicht 47

ergab, dass die hinterlegten Beträge namens der Gesellschaft oder für sie vereinnahmt werden sollten, vielmehr ist darin von der „zu unseren Gunsten hinterlegten Miete“ die Rede.

c) Scheitert die Erfüllungswirkung im vorliegenden Fall an der hinlänglichen Bezeichnung der tatsächlichen Gläubigerin der Mieten, kommt es nicht mehr darauf an, dass der für eine Erfüllungswirkung weiterhin erforderliche Verzicht auf die Rücknahme (§§ 376 Abs. 2 Nr. 1, 378 BGB) seitens der Mieterin im Hinterlegungsantrag ausdrücklich und bei Vornahme der folgenden Überweisungen unter Benennung des Aktenzeichens des Hinterlegungsverfahrens jeweils konkludent erklärt worden ist. 48

3. Ist keine Erfüllung mit der jeweiligen Hinterlegung eingetreten, sind die Mieten (jedenfalls) für Zeiträume ab Februar 2022 gem. § 1123 Abs. 2 BGB von der Beschlagnahme erfasst worden, denn die Wirksamkeit der Beschlagnahme ist nach unwidersprochener Darstellung der Klägerin am 17.1.2023 eingetreten. Daraus ergibt sich zunächst, dass die Mieterin die betreffenden Mieten nach wie vor schuldete. Ebenfalls nicht erfüllt worden ist der Anspruch der Vermieterin auf die Kautions gem. § 10 des Mietvertrags. 49

Doch hat die Klägerin (spätestens) mit der Erhebung der (Bereicherungs-)Klage, jedenfalls aber mit den Erklärungen im Schriftsatz vom 3.2.2025, gegenüber dem Beklagten deutlich gemacht, die Auszahlung der hinterlegten Beträge an den Beklagten als Erfüllung der betreffenden, ihr zustehenden Mieten gelten zu lassen. 50

a) Für die Annahme, die Klägerin habe die Genehmigung der Erfüllungswirkung bereits rückwirkend auf die Zeitpunkte der Hinterlegungen eintreten lassen wollen, bestehen keine Anhaltspunkte. Ohnehin ist die Rückwirkung einer Genehmigung disponibel, wie sich bereits aus § 184 Abs. 1 BGB ergibt. Dass die Klägerin keine Rückwirkung auf die Zeitpunkte der Hinterlegungen wollte, ergibt sich bereits daraus, dass eine solche Rückwirkung gem. § 1124 Abs. 1 S. 1 BGB zur „Enthaftung“ der hinterlegten Beträge geführt hätte (s.o.), womit zugleich die Grundlage für die Inanspruchnahme des Beklagten durch die Klägerin entfallen wäre. 51

b) Die Frage, ob im Fall einer unrechtmäßigen Hinterlegung, in dem die Annahme der Hinterlegung durch den Gläubiger gem. § 376 Abs. 2 Nr. 2 BGB zur Schuldtilgung führt (z.B. BGH, Urt. vom 9.11.2021, Az. II ZR 137/20, NJW-RR 2022, S. 184, Rn. 17), die befreiende Wirkung rückwirkend oder erst im Zeitpunkt der Annahme eintritt (zum Meinungsstand Münchener Komm. BGB/Wiegand, a.a.O. Rn. 4; Rückwirkung verneinend OLG München, Urt. vom 7.8.2018, Az. 18 U 1795/17, juris Rn. 37f.), stellt sich nicht. Dem Antrag der Klägerin vom 6.7.2023 an das Amtsgericht Dortmund auf Auszahlung der hinterlegten Beträge kommt nicht die Bedeutung als „Annahme“ im Sinne des § 376 Abs. 2 Nr. 2 BGB zu. Infolge der bereits vorgenommenen Auszahlung der hinterlegten Beträge fehlte es an einer Grundlage für eine Annahme im Sinne des § 376 Abs. 2 Nr. 2 BGB. Ferner wäre auch insoweit der herrschenden Auffassung zu folgen, wonach die Auslegung der Annahmeerklärung über die Rückwirkung entscheidet (z.B. Staudinger BGB/Olzen (Stand 2015), § 378 Rn. 23) und wonach aus den bereits dargelegten Gründen keine Anhaltspunkte dafür bestehen. 52

c) Hat die Klägerin die Auszahlung der hinterlegten Beträge an den Beklagten als Erfüllung der Mietforderungen sowie der Kautionsforderung ihr gegenüber genehmigt, so hat sie infolge der Auszahlung die Mietforderungen und den Kautionsanspruch verloren. Damit ist an den Beklagten eine Leistung bewirkt worden, die ihr gegenüber wirksam ist. Es besteht mithin ein Anspruch der Klägerin gegenüber dem Beklagten auf das an ihn Geleistete aus § 816 Abs. 2 BGB (z.B. BGH, Urt. vom 6. 4. 1972, Az. VII ZR 118/70, NJW 1972, 1197, 1199; Beschl. vom 31.7.2014, Az. IX ZR 216/13, BeckRS 2014, 15261, Rn. 3; s.a. Münchener Komm. BGB/Schwab, 9. Aufl. § 816 Rn. 99). 53

Dieser Anspruch, der in der Zeit vor der Auszahlung auf die Abgabe der zur Auszahlung an die Klägerin erforderlichen Bewilligungserklärung des Beklagten gerichtet gewesen wäre (s.a. BGH, Urt. vom 25.7.2017, Az. VI ZR 222/16, NJW 2017, S. 2755, Rn. 18), ist infolge der Auszahlung des hinterlegten Betrags durch die Hinterlegungsstelle und Gutschrift auf dem Konto des Beklagten in einen Anspruch auf Zahlung von Wertersatz in entsprechender Höhe übergegangen (§ 818 Abs. 2 BGB).	54
II. Die Klägerin kann ferner die Verzinsung der Hauptforderung in geltend gemachter Höhe verlangen, jedoch erst ab dem auf den Eintritt der Rechtshängigkeit folgenden Tag, dem 28.3.2024, gem. §§ 291, 288 BGB. Eine frühere Inverzugsetzung des Beklagten ist nicht dargelegt; sie ergibt sich insbesondere nicht aus der an die (Grundstücks-)Gesellschaft (und nicht an den Beklagten) gerichteten Zahlungsaufforderung vom 19.9.2023 (Anl. K13 zur Klageschrift).	55
C.	56
Die Kostenentscheidung beruht auf §§ 91, 92 Abs. 2 Nr. 1 ZPO; die Entscheidung über die vorläufige Vollstreckbarkeit folgt aus §§ 708 Nr. 10, 711 ZPO.	57
Die Voraussetzungen für eine Zulassung der Revision liegen nicht vor. Der Fall hat keine grundsätzliche Bedeutung; auch die Fortentwicklung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung verlangen eine Befassung des Bundesgerichtshofs nicht.	58