

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

VIII ZR 94/12

Verkündet am:
9. Januar 2013
Ermel,
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

ZPO § 253

Zur Zulässigkeit einer "Saldoklage", mit der Mietrückstände aus einem mehrere Jahre umfassenden Zeitraum geltend gemacht werden.

BGH, Urteil vom 9. Januar 2013 - VIII ZR 94/12 - LG Frankfurt/Main
AG Frankfurt/Main

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 9. Januar 2013 durch den Vorsitzenden Richter Ball, die Richterin Dr. Milger sowie die Richter Dr. Achilles, Dr. Schneider und Dr. Bünger

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Kläger wird das Urteil der 11. Zivilkammer des Landgerichts Frankfurt am Main vom 23. Februar 2012 im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als bezüglich der Nutzungsentschädigung (17.948,28 € nebst Zinsen) und der Widerklage zum Nachteil der Kläger erkannt worden ist.

Im Umfang der Aufhebung wird der Rechtsstreit zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten der Revision und der Nichtzulassungsbeschwerde, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

1 Zwischen den Parteien bestand ab dem Jahr 1999 bis Ende 2003 ein befristeter Mietvertrag über eine Wohnung der Kläger in F. . Die Beklagten bewohnten die Wohnung nach Beendigung des Mietverhältnisses bis zur Rückgabe am 31. März 2010 weiter. Bis November 2009 zahlten sie als Grundmiete weiterhin den ursprünglich vereinbarten Betrag von 1.431 € monat-

lich, ferner im Dezember 2009 Beträge in Höhe von 2.170,46 € und 2.306,56 € sowie im März 2010 in Höhe von 2.306,56 €.

2 Die Kläger begehren, soweit für das Revisionsverfahren noch von Bedeutung, für den Zeitraum Januar 2007 bis März 2010 Nutzungsentschädigung in Höhe von 17.948,48 € nebst Zinsen. Sie machen unter Berufung auf ein von ihnen vorgelegtes Privatgutachten geltend, dass die ortsübliche Vergleichsmiete für die Wohnung seit Beendigung des Mietverhältnisses 1.918 € monatlich betrage und die Beklagten nach § 546a Abs. 2 ZPO zum Schadensersatz verpflichtet seien, soweit die von ihnen gezahlte Miete dahinter zurückbleibe. Die Beklagten verlangen widerklagend Auszahlung der Guthaben aus den von den Klägern erteilten Betriebskostenabrechnungen für die Jahre 2007 bis 2009, insgesamt 7.060,09 € nebst Zinsen. Gegen diese Forderung haben die Kläger mit der von ihnen für die Jahre 2005 und 2006 beanspruchten (restlichen) Nutzungsentschädigung aufgerechnet.

3 Das Amtsgericht hat die Klage als unzulässig abgewiesen und die Kläger auf die Widerklage zur Zahlung von 7.060,09 € nebst Zinsen verurteilt. Das Landgericht hat die hiergegen gerichtete Berufung der Kläger zurückgewiesen. Mit der vom Senat insoweit zugelassenen Revision verfolgen die Kläger die auf Zahlung von 17.948,48 € nebst Zinsen gerichtete Klage und den Antrag auf Abweisung der Widerklage weiter.

Hinweis: Auch Teile der Urteilssammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.

JLaw – Gesetze und Urteile (mobile App)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
JLaw – für Android
JLaw – für iOS

Entscheidungsgründe:

4 Die Revision hat Erfolg.

5 Das Berufungsgericht hat zur Begründung seiner Entscheidung, soweit für das Revisionsverfahren noch von Interesse, im Wesentlichen ausgeführt:

6 Die auf Nutzungsentschädigung gerichtete Klage sei unzulässig, weil sie den Anforderungen des § 253 Abs. 2 Nr. 2 ZPO mangels Bestimmtheit oder Bestimmbarkeit der erhobenen Forderungen nicht genüge. Es reiche nicht aus, dass die Kläger den Rückstand aus dem Jahr 2007 mit 5.340,49 €, für 2008 mit 5.836,80 €, für 2009 mit 4.207,74 € und für 2010 mit 2.553,34 € angegeben hätten. Vielmehr sei die Verteilung der Beträge auf die einzelnen Monate mitzuteilen; ohne diese Informationen sei die Klage nicht hinreichend bestimmt oder zumindest bestimmbar. Selbst wenn man annehmen wolle, dass die Kläger die Differenz zwischen der behaupteten ortsüblichen Vergleichsmiete von 1.918 € monatlich und den tatsächlichen Zahlungen verlangen wollten, ergebe sich nur für das Jahr 2008 der tatsächlich verlangte Betrag von 5.836,80 € als Differenz. Hinzu komme noch, dass der im Vorprozess vom Gericht beauftragte Sachverständige die ortsübliche Vergleichsmiete mit lediglich 1.567,70 € monatlich angegeben habe. Das neue Vorbringen der Kläger zur Berechnung und Aufschlüsselung der begehrten Nutzungsentschädigung könne gemäß § 531 Abs. 2 Satz 1 ZPO nicht berücksichtigt werden, weil davon auszugehen sei, dass das Amtsgericht in der mündlichen Verhandlung auf die Ergänzungsbedürftigkeit des Vorbringens hingewiesen habe und die Ergänzung des Sachvortrags aus Nachlässigkeit unterblieben sei.

7 Die Widerklage sei in vollem Umfang begründet. Die von den Beklagten insoweit erhobenen Forderungen auf Auszahlung der Guthaben aus den Betriebskostenabrechnungen für die Jahre 2007 bis 2009 seien nicht durch die

von den Klägern erklärte Aufrechnung erloschen. Die Aufrechnung sei unzulässig und damit wirkungslos, weil die zur Aufrechnung gestellten Forderungen mangels Angabe der auf jeden Monat entfallenden Einzelbeträge nicht hinreichend bestimmt seien.

II.

8 Diese Beurteilung hält revisionsrechtlicher Nachprüfung nicht stand. Die auf Zahlung restlicher Nutzungsentschädigung gerichtete Klage ist entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts zulässig. Anders als das Berufungsgericht meint, ist auch die von den Klägern gegenüber der Widerklageforderung erklärte Aufrechnung nicht wegen Unbestimmtheit der zur Aufrechnung gestellten Gegenforderungen unwirksam.

9 1. Bezüglich der Entscheidung des Berufungsgerichts zur Klage beanstandet die Revision jedenfalls im Ergebnis zu Recht, dass das Berufungsgericht den in der Berufungsinstanz gehaltenen Vortrag der Kläger zur Aufgliederung der Klageforderung gemäß § 531 ZPO zurückgewiesen hat. Dabei ist es unerheblich, ob die Kläger in der ersten Instanz auf die erforderliche Aufschlüsselung ihrer Forderung hingewiesen worden sind und ob eine lediglich in den Entscheidungsgründen des erstinstanzlichen Urteils erfolgte Dokumentation des Hinweises ausreicht (vgl. dazu BGH, Urteil vom 22. September 2005 - VII ZR 34/04, BGHZ 164, 166, 172 f.). Denn eine im Hinblick auf § 253 Abs. 2 ZPO vorgenommene nähere Aufgliederung der Klageforderung ist nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs kein neues Angriffs- und Verteidigungsmittel, sondern gehört zum Angriff selbst (BGH, Urteile vom 14. Januar 1993 - VII ZR 118/91, NJW 1993, 1393 unter II 1; sowie vom 21. November

1996 - VII ZR 187/95, NJW 1997, 870 unter II 1, 2, jeweils zu § 528 ZPO aF) und bedarf daher nicht der Zulassung nach § 531 ZPO.

10 2. Dem Berufungsgericht kann aber auch schon insoweit nicht gefolgt werden, als es angenommen hat, die Klage genüge mangels Aufschlüsselung des für jeden einzelnen Monat geltend gemachten Rückstands nicht den Bestimmtheitsanforderungen des § 253 Abs. 2 ZPO und sei deshalb unzulässig.

11 a) Allerdings wird in der Rechtsprechung der Instanzgerichte und in der mietrechtlichen Literatur die Auffassung vertreten, dass eine Klage, mit der für einen bestimmten Zeitraum (restliche) Mietrückstände eingeklagt werden, nur zulässig sei, wenn der für jeden einzelnen Monat begehrte Rückstand beziffert werde; eine sogenannte Saldoklage werde dem Bestimmtheitserfordernis des § 253 Abs. 2 ZPO nicht gerecht und sei deshalb unzulässig (OLG Brandenburg GE 2006, 1169 und GE 2007, 444; LG Berlin, GE 2009, 717; AG Köln, WuM 2008, 676, 677; Sternel, Mietrecht Aktuell, 4. Aufl., Rn. XIV 49; Kinne in Kinne/Schach/Bieber, Miet- und Mietprozessrecht, 6. Aufl., II Rn. 122; vgl. auch Bub/Treier/Fischer, Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete, 3. Aufl., VIII Rn. 25; aA wohl OLG Düsseldorf, ZMR 2005, 943, das nur die Schlüssigkeit einer "Saldoklage" erörtert). Diese Auffassung teilt der Senat nicht.

12 b) Gemäß § 253 Abs. 2 Nr. 2 ZPO muss die Klageschrift die bestimmte Angabe des Gegenstandes und des Grundes des erhobenen Anspruchs enthalten. Damit wird der Streitgegenstand abgegrenzt und zugleich die Grundlage für eine etwa erforderlich werdende Zwangsvollstreckung geschaffen. Daran gemessen ist ein Klageantrag grundsätzlich hinreichend bestimmt, wenn er den erhobenen Anspruch konkret bezeichnet, dadurch den Rahmen der gerichtlichen Entscheidungsbefugnis (§ 308 ZPO) absteckt, Inhalt und Umfang der materiellen Rechtskraft der begehrten Entscheidung (§ 322 ZPO) erkennen lässt, das Risiko eines Unterliegens des Klägers nicht durch vermeidbare Ungenauig-

keit auf den Beklagten abwälzt und schließlich eine Zwangsvollstreckung aus dem Urteil ohne eine Fortsetzung des Streits im Vollstreckungsverfahren erwarten lässt (BGH, Urteil vom 14. Dezember 1998 - II ZR 330/97, NJW 1999, 954 unter I 2 a mwN).

13 Werden in einer Klage mehrere Ansprüche erhoben, sind deshalb grundsätzlich die für jeden Anspruch geforderten Teilbeträge anzugeben; insbesondere ist bei einer Teilleistungsklage, mit der mehrere selbständige Ansprüche geltend gemacht werden, genau anzugeben, wie sich der eingeklagte Betrag auf die einzelnen Ansprüche verteilen soll und in welcher Reihenfolge diese Ansprüche zur Entscheidung des Gerichts gestellt werden sollen (BGH, Urteile vom 22. Mai 1984 - VI ZR 228/82, NJW 1984, 2346 unter II 1 a aa; vom 27. November 1996 - VIII ZR 311/95, NJW-RR 1997, 441 unter II 1 a; vom 17. Juli 2008 - IX ZR 96/06, NJW 2008, 3142 Rn. 7).

14 c) Den so beschriebenen Anforderungen sind die Kläger indes - entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts - gerecht geworden. Denn sie haben ihre Forderung damit begründet, dass ihnen für den gesamten streitigen Zeitraum eine monatliche Nutzungsentschädigung in Höhe der von ihnen auf 1.918 € bezifferten ortsüblichen Vergleichsmiete zugestanden habe und die Beklagten von dem sich daraus ergebenden Gesamtbetrag einen Betrag in Höhe der Klageforderung (17.948,28 €) schuldig geblieben seien. Sie haben damit keine Teilforderung geltend gemacht, sondern die gesamte von ihnen noch beanspruchte Nutzungsentschädigung für den streitigen Zeitraum eingeklagt. Dieser einheitliche (Gesamt-)Anspruch ist hinreichend bestimmt. Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts sind diese Angaben nicht deshalb ungenügend, weil die Kläger nicht für jeden einzelnen Monat aufgeschlüsselt haben, welcher Betrag unter Berücksichtigung der von den Beklagten geleisteten Zahlungen jeweils noch als restliche Nutzungsentschädigung begehrt wird. Diese Angaben

sind nicht erforderlich, weil sie weder für den Entscheidungsumfang des Gerichts (§ 308 ZPO) noch zur Ermittlung der Rechtskraft einer späteren gerichtlichen Entscheidung oder eine Zwangsvollstreckung von Bedeutung sind.

15 Denn für die Entscheidung des Rechtsstreits kommt es allein darauf an, ob den Klägern, wie von ihnen geltend gemacht, für den streitigen Zeitraum als Nutzungsentschädigung ein Betrag in Höhe von 1.918 € monatlich zusteht und inwieweit die von den Beklagten erbrachten Zahlungen dahinter zurückbleiben. Das Interesse der Beklagten, nicht durch vermeidbare Ungenauigkeiten mit dem Risiko des Unterliegens belastet zu werden, sind schon deshalb nicht betroffen, weil es für den Ausgang des vorliegenden Rechtsstreits ohne Bedeutung ist, wie die erbrachten Zahlungen auf einzelne Zeitabschnitte innerhalb des streitigen Zeitraums zu verteilen sind.

16 d) Anders als das Berufungsgericht offenbar meint, ist es für die Zulässigkeit der Klage ohne Bedeutung, ob sich bei Zugrundelegung der von den Klägern beanspruchten ortsüblichen Vergleichsmiete von monatlich 1.918 € nach Abzug der - unstreitigen - Zahlungen der Beklagten ein geringerer als der von den Klägern geforderte Gesamtbetrag ergibt, denn dies ist eine Frage der Begründetheit der Klage. Das gleiche gilt für die unterschiedlichen Angaben der Parteien zur Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete als Grundlage der Berechnung der von den Klägern begehrten Nutzungsentschädigung.

17 3. Auch die Annahme des Berufungsgerichts, dass die von den Klägern gegenüber der Widerklageforderung erklärte Aufrechnung mangels Aufschlüsselung der begehrten restlichen Nutzungsentschädigung für die Jahre 2004 und 2005 auf die einzelnen Monate unwirksam sei, ist von Rechtsfehlern beeinflusst. Denn die Kläger haben vorgetragen, dass die Beklagten für diesen Zeitraum eine monatliche Nutzungsentschädigung in Höhe von 1.918 € schuldeten und hierauf im Jahr 2004 und 2005 jeweils Beträge in Höhe von 5.836,80 €

schuldig geblieben seien. Der so ermittelte Saldo genügt zur Individualisierung der zur Aufrechnung gestellten Forderungen. Dass diese die Hauptforderung übersteigen, ist unschädlich; soweit die Kläger eine Erklärung, in welcher Reihenfolge die Aufrechnung erfolgen sollte, nicht abgegeben haben, ergibt sich die Tilgungsreihenfolge aus § 396 Abs. 1 Satz 2 BGB in Verbindung mit § 366 Abs. 2 BGB (vgl. hierzu BGH, Urteil vom 19. November 2008 - XII ZR 123/07, BGHZ 179, 1 Rn. 15).

III.

18 Nach alledem kann das Berufungsurteil keinen Bestand haben, soweit hinsichtlich der Nutzungsentschädigung und der Widerklage zum Nachteil der Kläger entschieden worden ist; es ist daher insoweit aufzuheben (§ 562 Abs. 1 ZPO). Der Rechtsstreit ist nicht zur Endentscheidung reif, weil das Berufungsgericht - vor dem Hintergrund der von ihm vertretenen Auffassung folgerichtig - keine Feststellungen zur Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete beziehungsweise der Nutzungsentschädigung für die Wohnung der Beklagten im streitigen Zeitraum getroffen hat. Der Rechtsstreit ist daher im Umfang der Aufhebung zur

neuen Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen (§ 563 Abs. 1 Satz 1 ZPO).

Ball Dr. Milger Dr. Achilles

Dr. Schneider Dr. Bünger

Vorinstanzen:
AG Frankfurt am Main, Entscheidung vom 18.08.2011 - 33 C 3948/10 - 26 -
LG Frankfurt/Main, Entscheidung vom 23.02.2012 - 2-11 S 248/11 -