



# BUNDESGERICHTSHOF

## IM NAMEN DES VOLKES

### URTEIL

VIII ZR 84/17

Verkündet am:  
21. März 2018  
Ermel,  
Justizangestellte  
als Urkundsbeamtin  
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: \_\_\_\_\_ ja

ZPO § 253 Abs. 2 Nr. 2; BGB § 366 Abs. 2

Zur Anwendung des § 366 Abs. 2 BGB bei der Bestimmung des Klagebegehrens und bei der Begründetheit einer Zahlungsklage, wenn der Vermieter Mietrückstände auf der Grundlage eines (fortgeschriebenen) Mietkontos geltend macht, in das Bruttomieten eingestellt sind, und dabei erbrachte Zahlungen und erteilte Gutschriften nicht konkreten Einzelforderungen oder verselbständigten Bestandteilen hiervon (Nebenkostenvorauszahlungen) zuordnet (im Anschluss an BGH, Urteil vom heutigen Tage - VIII ZR 68/17, zur Veröffentlichung bestimmt).

BGH, Urteil vom 21. März 2018 - VIII ZR 84/17 - LG Frankfurt am Main  
AG Frankfurt am Main

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 21. März 2018 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Milger, die Richterinnen Dr. Hessel und Dr. Fetzer sowie die Richter Dr. Büniger und Kosziol

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil des Landgerichts Frankfurt am Main - 11. Zivilkammer - vom 16. März 2017 aufgehoben.

Die Sache wird zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

- 1 Die Beklagten sind Mieter einer im dritten Obergeschoss gelegenen Wohnung der Klägerin in Frankfurt am Main. Die monatliche Nettomiete belief sich im streitgegenständlichen Zeitraum von Juli 2014 bis November 2015 auf 534,72 €. Hinzu kamen Betriebs- und Heizkostenvorauszahlungen in Höhe von insgesamt 171 € monatlich im Jahr 2014 und in Höhe von 189 € monatlich ab Januar 2015, so dass die Bruttomiete 705,72 € beziehungsweise 723,72 € betrug.

2 Mit Schreiben vom 3. Dezember 2014 erteilte die Klägerin gegenüber den Beklagten die Heizkostenkostenabrechnung für das Jahr 2013. Diese endete mit einer Gutschrift zugunsten der Beklagten in Höhe von 653,07 €. Die Klägerin verrechnete in dem genannten Schreiben das Guthaben mit der im Januar 2015 zu zahlenden Miete der Beklagten. Mit weiterem Schreiben vom 5. Dezember 2014 erteilte die Klägerin gegenüber den Beklagten die Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2013. Diese endete mit einer Nachforderung zugunsten der Klägerin in Höhe von 17,50 €. Auch in diesem Schreiben brachte die Klägerin die Gutschrift aus der zwei Tage zuvor erteilten Heizkostenabrechnung in Höhe von 653,07 € von der Januarrente 2015 in Abzug. Für den sechswöchigen Ausfall des Aufzugs gewährte die Klägerin den Beklagten eine Mietminderungsgutschrift von 32,57 € (=  $1,5 \times 3 \%$  von 723,72 €).

3 Die Klägerin hat mit der vorliegenden Klage zunächst ausstehende Zahlungen aus dem Zeitraum von Januar 2015 bis November 2015 in Höhe von 1.668,45 € nebst Prozesszinsen geltend gemacht. Sie stützt ihre Forderung auf die nachfolgend dargestellte "Mietrückstandsaufstellung", die in Form einer Tabelle als Forderungen die zu zahlenden Bruttomieten in dem genannten Zeitraum, die für die jeweiligen Monate erbrachten Zahlungen der Beklagten, ein von der Klägerin berücksichtigtes Anfangsguthaben der Beklagten, zwei von der Klägerin erteilte Gutschriften (Mietminderung und Heizkosten) und die errechneten Rückstände ausweist.

4

<b>Monat</b>	<b>zu zahlen</b>	<b>gezahlt</b>	<b>Differenz</b>	<b>Rückstand</b>
Guthaben		410,03 €	- 410,03 €	- 410,03 €
Miete Januar 2015	723,72 €	38,50 €	685,22 €	275,19 €
Miete Februar 2015	723,72 €	673,50 €	50,22 €	325,41 €
Miete März 2015	723,72 €	673,50 €	50,22 €	375,63 €
Miete April 2015	723,72 €	523,50 €	200,22 €	575,85 €
Gutschrift Mietminderung		32,57 €	- 32,57 €	543,28 €
Miete Mai 2015	723,72 €	523,50 €	200,22 €	743,50 €
Miete Juni 2015	723,72 €	523,50 €	200,22 €	943,72 €
Miete Juli 2015	723,72 €	523,50 €	200,22 €	1.143,94 €
Miete August 2015	723,72 €	523,50 €	200,22 €	1.344,16 €
Miete September 2015	723,72 €	523,50 €	200,22 €	1.544,38 €
Miete Oktober 2015	723,72 €	523,50 €	200,22 €	1.744,60 €
Gutschrift Heizkosten		276,37 €	- 276,37 €	1.468,23 €
Miete November 2015	723,72 €	523,50 €	200,22 €	1.668,45 €

5

Im Wege der Klageerweiterung hat die Klägerin sodann ihre Zahlungsklage um 210,82 € nebst Prozesszinsen erweitert. Diese Forderung stützt sie darauf, dass die Beklagten im Zeitraum von Juli 2014 bis Dezember 2014 auf die Gesamtmiete von 705,72 € monatlich jeweils nur Beträge in Höhe von 673,50 € gezahlt hätten, so dass ein Rückstand von 193,32 € (6 x 32,22 €) entstanden sei, und sie zudem die Nachforderung der Klägerin aus der Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2013 vom 5. Dezember 2014 in Höhe von 17,50 € noch nicht ausgeglichen hätten. Eine Mietrückstandstabelle hat sie insoweit nicht vorgelegt.

6

In der genannten Betriebskostenabrechnung sind die im Jahr 2014 und die ab Januar 2015 geschuldeten Beträge für Nettomiete und Nebenkostenvor-

auszahlungen (im Jahr 2014 monatlich 171 €, im Jahr 2015 monatlich 189 €) aufgeführt. Angaben zur Verrechnung der erteilten Gutschriften hat die Klägerin in erster Instanz nicht gemacht, sich aber in der Berufungsinstanz darauf berufen, dass sie die jeweils erbrachten Mietzahlungen "entsprechend der gesetzlichen Tilgungsreihenfolge" zunächst mit den Vorauszahlungen als unsicherste Forderungen und im Übrigen mit der geschuldeten Nettomiete verrechnet habe. Es werde daher allein die nicht bezahlte Nettomiete geltend gemacht.

7 Das Amtsgericht hat der Klage in Höhe von 982,37 € nebst Zinsen stattgegeben und sie im Übrigen abgewiesen. Es hat von der Miete für Januar 2015 die in den genannten Abrechnungen hiermit verrechnete Heizkostengutschrift von 653,07 € in Abzug gebracht und den Beklagten für den gesamten streitgegenständlichen Zeitraum von Juli 2014 bis November 2015 eine Mietminderung von 2 % der Bruttomiete (insgesamt 243,83 €) für den Ausfall der Gegenprechanlage zugebilligt.

8 Auf die hiergegen gerichtete Berufung der Klägerin hat das Landgericht die Klage mangels einer den Erfordernissen des § 253 Abs. 2 Nr. 2 ZPO genügenden Bestimmtheit des Streitgegenstands als unzulässig abgewiesen. Hilfsweise hat es die Klage auch für unbegründet erachtet, weil bezüglich der mit der Klage geltend gemachten Ansprüche auf Betriebskostenvorauszahlung inzwischen Abrechnungsreife eingetreten sei. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgt die Klägerin ihr Klagebegehren weiter.

Entscheidungsgründe:

9 Die Revision hat Erfolg.

I.

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

11 Die auf einem fortgeschriebenen Mieterkonto basierende "Saldoklage" sei bereits unzulässig, da der geltend gemachte Klagegegenstand entgegen § 253 Abs. 2 Nr. 2 ZPO nicht hinreichend bestimmt sei. Anders als in der Entscheidung des Senats vom 9. Januar 2013 (NZM 2013, 422) lägen dem Saldo der Klägerin keine gleichartigen Forderungen zugrunde. Vielmehr seien in das Mieterkonto neben Mietforderungen auch Nachzahlungsforderungen aus Betriebskosten sowie Guthaben aus diesen beziehungsweise aus Mietminderung eingestellt. Stelle ein Vermieter diese Kosten allesamt in das Mieterkonto ein und verrechne er diese mit Zahlungen und Gutschriften ohne jegliche Differenzierung lediglich nach dem aktuellen Saldo, sei der Streitgegenstand nicht ausreichend bestimmt. Es sei nicht erkennbar, welche der aufgeführten Forderungen in welcher Höhe streitgegenständlich sei.

12 Weiter sei in dem Mieterkonto, welches einen Zeitraum von Juli 2014 bis November 2015 umfasse, keine Differenzierung zwischen Nettomieten und Betriebskostenvorauszahlungen enthalten. Die Klägerin habe in ihren erstinstanzlichen Schriftsätzen ausdrücklich unterzahlte Bruttomiete geltend gemacht. Bezüglich der insoweit auch geltend gemachten Vorauszahlungsansprüche sei bereits die Abrechnungsfrist des § 556 Abs. 3 BGB abgelaufen. Soweit in einer Kontoaufstellung Vorauszahlungen enthalten seien, müsse der Vermieter darlegen, ob er seinen Klageantrag auf die vertraglich geschuldete Vorauszahlung

oder auf den Nachzahlungssaldo stütze. Denn erstere entfalle mit Ablauf der Abrechnungsfrist und ein Nachzahlungssaldo setze eine ordnungsgemäße Betriebskostenabrechnung voraus.

13 Die Klägerin habe zwar im Berufungsverfahren auf gerichtlichen Hinweis vorgetragen, dass lediglich rückständige Nettomiete begehrt werde. Dieser Vortrag sei jedoch bereits un schlüssig, da ausnahmslos Bruttomieten in das zur Begründung der Klage vorgelegte tabellarisch geführte Mietkonto eingestellt und als Mietrückstand jeweils die Differenz zwischen der Bruttomietforderung und den tatsächlich eingegangenen Zahlungen angegeben worden sei. Zudem könne dem pauschalen Vortrag, wonach eine Verrechnung zunächst mit den Vorauszahlungen und im Übrigen mit der geschuldeten Nettomiete erfolgt sei, nicht entnommen werden, welche Nettobeträge die Klägerin für welche Monate geltend mache.

14 Damit bleibe im Ergebnis unklar, welche behaupteten Ansprüche zum Gegenstand der Klage gemacht werden sollten. Dies sei aber für die Zulässigkeit der Klage erforderlich, weil hierdurch der Rahmen der gerichtlichen Entscheidungsbefugnis abgesteckt sowie der Inhalt und der Umfang der Rechtshängigkeit und der materiellen Rechtskraft festgelegt würden.

15 Darüber hinaus wäre die Klage auch als unbegründet abzuweisen gewesen, weil bezüglich der geltend gemachten Ansprüche auf Betriebskostenvorauszahlung Abrechnungsreife (§ 556 Abs. 3 Satz 3 BGB) eingetreten sei und deswegen ein Anspruch hierauf nicht weiterverfolgt werden könne. Soweit die Klägerin auf gerichtlichen Hinweis vorgetragen habe, dass lediglich rückständige Nettomieten geltend gemacht würden, sei dies nicht nachvollziehbar, da die geltend gemachten Mietrückstände stets anhand der Differenz zwischen der Bruttomiete und den jeweiligen Zahlungseingängen berechnet worden seien.

II.

16            Diese Beurteilung hält rechtlicher Nachprüfung nicht stand. Die Revision macht zu Recht geltend, dass die Klage nicht mangels Bestimmtheit des Klagebegehrens (§ 253 Abs. 2 Nr. 2 ZPO) hätte als unzulässig abgewiesen werden dürfen. Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts handelt es sich bei der erhobenen Zahlungsklage nicht um eine "unzulässige Saldoklage".

17            1. Im Ausgangspunkt zutreffend nimmt das Berufungsgericht allerdings an, dass in den Fällen, in denen in einer Klage mehrere Ansprüche erhoben werden, im Hinblick auf das Bestimmtheiterfordernis des § 253 Abs. 2 Nr. 2 ZPO grundsätzlich die für jeden Anspruch geforderten Teilbeträge anzugeben sind. Dies gilt insbesondere bei einer Teilleistungsklage, aber auch dann, wenn die Klage den gesamten Anspruch des Klägers umfasst (vgl. Senatsurteil vom 9. Januar 2013 - VIII ZR 94/12, NJW 2013, 1367 Rn. 13).

18            a) 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 Ungenauigkeit auf den Beklagten abwälzt und schließlich eine Zwangsvollstreckung aus dem Urteil ohne eine Fortsetzung des Streits im Vollstreckungsverfahren erwarten lässt (st. Rspr.; vgl. BGH, Urteile vom 14. Dezember 1998 - II ZR 330/97, NJW 1999, 954 unter I 2 a mwN; vom 14. Dezember 2006 - I ZR 34/04, NJW-



RR 2007, 1530 Rn. 23; vom 9. Januar 2013 - VIII ZR 94/12, aaO Rn. 12; vom 2. Dezember 2015 - IV ZR 28/15, NJW 2016, 708, Rn. 8; jeweils mwN; so auch Senatsurteil vom heutigen Tage - VIII ZR 68/17 unter II 1 a, zur Veröffentlichung bestimmt).

19           b) Gemessen an diesen Grundsätzen kann auf eine konkrete Bezifferung der im Falle einer Klagehäufung nach Abzug geleisteter Zahlungen geforderten Einzelbeträge dann verzichtet werden, wenn diese Angaben zur Abgrenzung des Streitgegenstands nicht erforderlich sind, also weder für den Entscheidungsumfang des Gerichts (§ 308 ZPO) noch für den Ausgang des Rechtsstreits und auch nicht zur Ermittlung der Rechtskraft einer späteren gerichtlichen Entscheidung oder für eine Zwangsvollstreckung von Bedeutung sind (Senatsurteile vom 9. Januar 2013 - VIII ZR 94/12, aaO Rn. 14 f.; vom heutigen Tage - VIII ZR 68/17 unter II 1 b). So liegen die Dinge, wenn ein einheitlicher Gesamtanspruch geltend gemacht wird, von dem nach dem Klägervortrag unter Berücksichtigung geleisteter Zahlungen noch ein Betrag in Höhe der Klageforderung offen ist (Senatsurteil vom 9. Januar 2013 - VIII ZR 94/12, aaO [für den Fall einer Nutzungsentschädigung nach § 546a BGB]). Hier erübrigt sich im Hinblick auf § 253 Abs. 2 Nr. 2 ZPO eine Aufschlüsselung des geltend gemachten Gesamtbetrags dahin, welche Zahlung auf welche Einzelforderung angerechnet wird. Denn es macht für die Bestimmung des Streitgegenstands letztlich keinen Unterschied, ob der Kläger hierbei die monatlich geschuldeten Beträge im Einzelnen auflistet und die erbrachten Zahlungen konkreten Monaten zuordnet oder ob er die im streitigen Zeitraum entstandenen Forderungen addiert und hiervon die Gesamtzahlungen in Abzug bringt.

20           c) Noch frei von Rechtsfehlern hat das Berufungsgericht angenommen, dass im Streitfall ein solch einheitlicher Gesamtanspruch nicht geltend gemacht wird. Denn die Klägerin hat in erster Instanz durchweg Restforderungen aus

den jeweiligen Bruttomietforderungen, also einschließlich geschuldeter Nebenkostenvorauszahlungen, sowie mit der Klageerweiterung auch eine Betriebskostennachforderung von 17,50 € gefordert. Auch im Berufungsverfahren hat sie - ausgehend von ihrem dort ergänzten Vortrag - neben der Betriebskostennachforderung nicht ausschließlich Nettomieten, sondern für den Monat Januar 2015 auch eine restliche Forderung auf Nebenkostenvorauszahlung in Höhe von 150,50 € (189 € - 38,50 €) geltend gemacht.

21            2. Rechtsfehlerhaft hat das Berufungsgericht jedoch die im Rahmen der Prüfung der Zulässigkeit der Klage an die Aufschlüsselung des geltend gemachten Gesamtbetrags zu stellenden Anforderungen überspannt.

22            Zwar trifft es zu, dass es zur Vereinfachung und Beschleunigung des Rechtsstreits wünschenswert wäre und auch im Interesse der klagenden Partei läge, durch eine nähere Aufgliederung des Klagebegehrens klare Verhältnisse zu schaffen. Das Berufungsgericht hat aber verkannt, dass beim Fehlen einer solchen Aufschlüsselung eine Auslegung des Klageantrags geboten ist und die Klägerin bei verständiger und objektiver Betrachtung ihres Vorbringens keine unzulässige Saldoklage erhoben hat. Vielmehr hat sie die in der "Mietrückstandsaufstellung" nach Betrag und - soweit erforderlich - nach Monat ausgewiesenen Einzelforderungen nicht nur bezüglich ihres Inhalts, sondern auch ihrer Höhe nach ausreichend bestimmt. Das Berufungsgericht hat verkannt, dass an die für die Zulässigkeit einer Klage maßgebliche Bestimmtheit einer Klageforderung nach § 253 Abs. 2 Nr. 2 ZPO andere Anforderungen zu stellen sind als bei der Begründetheit einer Klage.

23            a) Das Berufungsgericht sieht die Bestimmtheit der Klage nach § 253 Abs. 2 Nr. 2 ZPO dadurch in Frage gestellt, dass das Mieterkonto keine Differenzierung zwischen Nettomieten und Betriebskostenvorauszahlungen aufwei-

se und die letztgenannten Forderungen gemäß § 556 Abs. 3 Satz 3 BGB mit Ablauf der gesetzlichen Abrechnungsfrist entfallen seien. Es verlangt von der Klägerin daher die Darlegung, ob sie ihren Klageantrag auf die vertraglich geschuldete Vorauszahlung oder auf einen Nachzahlungssaldo stützt. Hierbei vermengt das Berufungsgericht - einer Entscheidung des Amtsgerichts Hanau vom 28. Oktober 2015 (37 C 44/15, juris) folgend - die erst für die Begründetheit einer Klage maßgebliche Frage der schlüssigen und substantiierten Darlegung der anspruchsbegründenden Tatsachen (vgl. hierzu Senatsbeschlüsse vom 25. Oktober 2011 - VIII ZR 125/11, NJW 2012, 382 Rn. 14; vom 12. März 2013 - VIII ZR 179/12, juris Rn. 10; jeweils mwN) mit den für die Ordnungsgemäßheit einer Klageerhebung gemäß § 253 Abs. 2 Nr. 2 ZPO erforderlichen Angaben zur Individualisierung des Streitgegenstands.

24

aa) Zur Erfüllung der gesetzlichen Vorgaben in § 253 Abs. 2 Nr. 2 ZPO kommt es nach der gefestigten Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs nicht darauf an, ob der maßgebliche Sachverhalt bereits vollständig beschrieben oder ob der Klageanspruch schlüssig und substantiiert dargelegt worden ist. Vielmehr ist es - entsprechend dem Zweck der Klageerhebung, dem Schuldner den Willen des Gläubigers zur Durchsetzung seiner Forderungen zu verdeutlichen - im Allgemeinen ausreichend, wenn der Anspruch als solcher identifizierbar ist (st. Rspr.; vgl. BGH, Urteile vom 18. Juli 2000 - X ZR 62/98, NJW 2000, 3492 unter II 1 c; vom 11. Februar 2004 - VIII ZR 127/03, NJW-RR 2005, 216 unter II; vom 16. November 2016 - VIII ZR 297/15, NJW-RR 2017, 380 Rn. 12; Beschluss vom 24. März 2011 - I ZR 108/09, BGHZ 189, 56 Rn. 9; jeweils mwN). Es genügt also, dass das Klagebegehren - unterhalb der Stufe der Substantiierung - individualisiert und damit der Streitgegenstand bestimmt ist (BGH, Urteil vom 17. Oktober 2000 - XI ZR 312/99, NJW 2001, 305 unter II 2 c cc (2) mwN [zur Individualisierung eines Mahnbescheids]).

- 25 Mit diesen Grundsätzen setzt sich eine in der Instanzrechtsprechung und im Schrifttum verbreitete Auffassung in Widerspruch, die die Zulässigkeit einer Klage verneint, wenn der Kläger Ansprüche auf Zahlung der vertraglich geschuldeten Nebenkostenvorauszahlungen in die Mietrückstandsaufstellung einbezieht, auf die er nach erfolgter Betriebskostenabrechnung beziehungsweise nach Eintritt der Abrechnungsreife aus materiell-rechtlicher Sicht grundsätzlich keinen Anspruch mehr hat, und nicht erklärt, den Klageantrag nun auf den Nachzahlungsbetrag stützen zu wollen (vgl. LG Frankfurt am Main, GE 2017, 1413; LG Kempten, ZMR 2017, 400, 401; WuM 2016, 444; LG Dortmund, Beschluss vom 18. Mai 2015 - 1 S 47/15, juris Rn. 3; Schmidt-Futterer/Blank, Mietrecht, 13. Aufl., § 543 BGB Rn. 141; wohl auch Zehelein, NZM 2013, 638, 640, der darin zugleich ein Zulässigkeits- und ein Schlüssigkeitsproblem sieht).
- 26 Dabei wird verkannt, dass ein Kläger, der den Inhalt eines Mietkontos vorträgt, in das Ansprüche auf Nebenkostenvorauszahlungen eingestellt sind, beim Fehlen weiterer Erklärungen zum Ausdruck bringt, dass er diese Ansprüche (und nicht Nachforderungen aus erteilten Abrechnungen) zum Gegenstand seiner Klage macht. Dass er sein Klagebegehren nicht umstellt, berührt allein die Schlüssigkeit (so zutreffend AG Frankfurt am Main, Urteil vom 24. Januar 2014 - 33 C 3112/13, juris Rn. 2; vgl. ferner KG, GE 2002, 796), nicht aber die Bestimmtheit der Klage. Ändert ein Kläger trotz eines - grundsätzlich erforderlichen - Hinweises des Gerichts (§ 139 ZPO) seine Klage insoweit nicht ab (§§ 263, 264 ZPO), verrechnet er also erbrachte Zahlungen mit nicht mehr bestehenden Forderungen, dann ist die Klage nicht als unzulässig, sondern wegen Unschlüssigkeit der geltend gemachten Forderungen (ganz oder teilweise) als unbegründet abzuweisen.
- 27 bb) Vor diesem Hintergrund hätte das Berufungsgericht bei der Beurteilung der Bestimmtheit des Klagebegehrens (§ 253 Abs. 2 Nr. 2 ZPO) nicht die

allein unter materiell-rechtlichen Gesichtspunkten maßgebliche Frage einbeziehen dürfen, ob die Klägerin zur Geltendmachung von rückständigen Nebenkostenvorauszahlungen noch berechtigt war. Für die Bestimmtheit der Klage ist bei diesem ersten Prüfungsschritt allein entscheidend, ob die Klägerin hinreichend klargestellt hat, dass sie nicht erbrachte Nebenkostenvorauszahlungen nicht durch Nebenkostennachforderungen ersetzt hat. Dies ist der Fall.

28 (1) Nach den Feststellungen des Berufungsgerichts belief sich die Bruttomiete bis einschließlich Dezember 2014 auf 705,72 € monatlich und auf 723,72 € monatlich im Jahr 2015. Bei den von der Klägerin in der Klageschrift und in der Klageerweiterung angegebenen Mieten handelte es sich daher ausnahmslos um die Bruttomietbeträge, so dass mit Ausnahme des gesondert aufgeführten Betrags von 17,50 € keine Nebenkostennachforderungen geltend gemacht wurden.

29 (2) Auch im Berufungsverfahren hat die Klägerin mit Ausnahme des genannten Betrags keine Nachforderungen aus Nebenkostenabrechnungen verlangt. Sie hat in zweiter Instanz auf gerichtlichen Hinweis sogar ausdrücklich erklärt, dass sie - was allerdings hinsichtlich des Monats Januar 2015 nicht zutraf - nicht einmal mehr Nebenkostenvorauszahlungen, sondern nur noch Nettomieten geltend mache, weil sie die erfolgten Zahlungen der Beklagten entsprechend der gesetzlichen Tilgungsreihenfolge nach § 366 Abs. 2 BGB jeweils zunächst auf die Nebenkostenvorauszahlung als unsicherste Forderung und sodann auf die Nettomiete verrechnet habe. Bei dieser Erklärung handelt es sich um eine nähere Aufgliederung der Klageforderung, die auch noch in zweiter Instanz ohne Weiteres möglich ist, weil es sich bei ihr nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs um kein Angriffs- oder Verteidigungsmittel im Sinne des § 531 Abs. 2 ZPO handelt, sondern sie zum Angriff selbst gehört (Senatsurteile vom 9. Januar 2013 - VIII ZR 94/12, aaO Rn. 9 mwN; vom heuti-

gen Tage - VIII ZR 68/17, aaO unter II 2 c bb (5); aA LG Frankfurt am Main, IBRRS 2017, 2670).

30            Soweit das Berufungsgericht diese ergänzende Erklärung wegen Unschlüssigkeit als unbeachtlich angesehen hat, weil ausnahmslos Bruttomieten in das zur Begründung der Klage vorgelegte, tabellarisch geführte Mietkonto eingestellt und als Mietrückstand jeweils nur die Differenz zwischen der Bruttomiete und den tatsächlich eingegangenen Zahlungen angegeben worden sei, vermengt es zum einen wieder die Frage der Zulässigkeit einer Klage mit ihrer Schlüssigkeit und verkennt zum anderen, dass aufgrund der zusätzlich erfolgten Angaben der Klägerin nun nicht mehr allein die in der Tabelle enthaltenen Daten für die Bestimmung des Streitgegenstands maßgeblich sind. In zweiter Instanz hat die Klägerin daher mit Ausnahme des Monats Januar 2015, bei dem die erbrachte Zahlung der Beklagten nicht zur Deckung der Nebenkostenvorauszahlungsforderung ausgereicht hat, nur restliche Nettomieten geltend gemacht.

31            b) Die weiteren Bedenken des Berufungsgerichts gegen die Bestimmtheit der Klage bestehen darin, dass es Angaben der Klägerin dazu vermisst, in welcher Höhe die erteilten Gutschriften und die erfolgten Zahlungen auf rückständige Nettomieten, auf Nebenkostenvorauszahlungsansprüche oder auf die Betriebskostennachforderung in Höhe von 17,50 € anzurechnen sind. Auch insoweit hat es zu strenge Anforderungen an die Bestimmtheit des Klagebegehrens gemäß § 253 Abs. 2 Nr. 2 ZPO gestellt.

32            Das Berufungsgericht hat hierbei übersehen, dass eine Zuordnung der Klagegründe (hier: in das Mietkonto eingestellte Einzelforderungen nebst Guthaben, Gutschriften und Zahlungen) zu dem gestellten Klageantrag durch sachgerechte Auslegung des Klägervorbringens zu erfolgen hat. Dabei hat es

weiter verkannt, dass zur Bestimmung des Streitgegenstands bei einer Klagehäufung auch ohne ausdrückliche Verrechnungs- oder Aufrechnungserklärung des Klägers bezüglich von ihm angeführter Zahlungen oder Gutschriften ein Rückgriff auf die gesetzliche Anrechnungsreihenfolge des § 366 Abs. 2 BGB (ggfs. in entsprechender Anwendung) in Betracht kommt und dass eine im Berufungsverfahren erklärte nähere Zuordnung erbrachter Zahlungen oder erteilter Gutschriften für die Festlegung, welche Forderungen Streitgegenstand sind, grundsätzlich auch dann von Bedeutung ist, wenn sie - tatsächlich oder vermeintlich - in Widerspruch zu den Angaben in erster Instanz steht. Ob das Berufungsgericht diese Maßstäbe beachtet hat, unterliegt in der Revisionsinstanz der uneingeschränkten Überprüfung (vgl. BGH, Urteil vom 21. Juni 2016 - II ZR 305/14, WM 2016, 1599 Rn. 13). Denn es geht um die Auslegung einer Prozessklärung, die das Revisionsgericht nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs ohne Einschränkungen nachprüfen und in freier Würdigung selbst auslegen darf (BGH, Urteile vom 18. Juni 1996 - VI ZR 325/95, NJW-RR 1996, 1210 unter II 2; vom 2. Juli 2004 - V ZR 290/03, FamRZ 2004, 1712 unter II 1; vom 21. Juni 2016 - II ZR 305/14, aaO; Senatsbeschluss vom 30. Mai 2017 - VIII ZB 15/17, juris Rn. 13 mwN).

- 33           aa) Zwar ist in der Instanzrechtsprechung und in der Literatur die vom Berufungsgericht ebenfalls vertretene Ansicht vorherrschend, dass bei der Geltendmachung eines Gesamtbetrages aus mehreren Forderungsarten vom Kläger im Einzelnen ausdrücklich vorzutragen ist, auf welche Einzelforderungen erfolgte Zahlungen oder erteilte Gutschriften zu verrechnen sind beziehungsweise verrechnet oder aufgerechnet wurden (OLG Brandenburg, WuM 2006, 579; LG Frankfurt am Main, aaO; LG Kempten, aaO; WuM 2016, 444; LG Darmstadt, Beschluss vom 28. März 2013 - 24 S 54/12, juris Rn. 9; AG Gießen, WuM 2016, 304; AG Hanau, WuM 2015, 742; AG Dortmund, GE 2015, 1103; Schmidt-Futterer/Blank, aaO; Bub/Treier/Fischer, Handbuch der Geschäfts- und

Wohnraummiete, 4. Aufl. 2014, IX 61; Langenberg/Zehlein, Betriebskosten- und Heizkostenrecht, 8. Aufl., J Rn. 88; BeckOK-BGB/Zehlein, 44. Aufl. Stand: 1. November 2017, § 535 Rn. 557; Saenger, ZPO, 7. Aufl., § 253 Rn. 16a; Zehlein, aaO, S. 640 f.; aA BeckOK-ZPO/Bacher, Stand: 1. Dezember 2017, § 253 Rn. 55.2; Musielak/Voit/Foerste, ZPO, 14. Aufl., § 253 Rn. 27).

34            Diese Auffassung überspannt aber die an die Bestimmtheit einer sich aus mehreren Ansprüchen zusammensetzenden Zahlungsklage zu stellenden Anforderungen. Zwar darf der Kläger die Auswahl, über welche selbständigen Ansprüche bis zur Höhe der eingeklagten Forderung entschieden werden soll, nicht dem Gericht überlassen (BGH, Urteil vom 22. Mai 1984 - VI ZR 228/82, NJW 1984, 2346 unter II 1 a aa; Beschluss vom 24. März 2011 - I ZR 108/09, aaO Rn. 9 f.). Sind aber - wie im Streitfall - die zu beanspruchenden Einzelforderungen nach Inhalt und Höhe konkret bezeichnet, ist es in der Regel im Hinblick darauf, dass das Gesetz eine subsidiäre Verrechnungsreihenfolge bei nicht ausreichenden Teilleistungen des Schuldners auf eine Forderungsmehrheit vorsieht (§ 366 Abs. 2 BGB), unschädlich, wenn der Kläger sich nicht ausdrücklich oder nicht vollständig über die Anrechnung erfolgter Zahlungen oder erteilter Gutschriften erklärt (vgl. auch Senatsurteil vom 14. Juli 2010 - VIII ZR 229/09, NJW-RR 2010, 1455 Rn. 16 [zur Individualisierung einer Forderung in einem Mahnbescheid]; Musielak/Voit/Foerste, aaO).

35            bb) Wie bereits unter II 2 a aa ausgeführt, ist es für die Bestimmtheit einer Klage im Allgemeinen ausreichend, wenn der geltend gemachte Anspruch als solcher identifizierbar ist (st. Rspr.; vgl. BGH, Urteile vom 18. Juli 2000 - X ZR 62/98, aaO; vom 11. Februar 2004 - VIII ZR 127/03, aaO; vom 16. November 2016 - VIII ZR 297/15, aaO; jeweils mwN). Wann diese Anforderungen erfüllt sind, kann nicht allgemein und abstrakt beantwortet werden; vielmehr hängen Art und Umfang der erforderlichen Angaben von den Besonderheiten



des anzuwendenden materiellen Rechts und den Umständen des Einzelfalls ab (BGH, Urteile vom 28. November 2002 - I ZR 168/00, BGHZ 153, 69, 75 mwN; vom 14. Dezember 2006 - I ZR 34/04, aaO; vom 10. Juli 2015 - V ZR 206/14, BGHZ 206, 211 Rn. 9 mwN [jeweils zu § 253 ZPO]; sowie BGH, Urteile vom 23. Januar 2008 - VIII ZR 46/07, NJW 2008, 1220 Rn. 13 mwN; vom 23. September 2008 - XI ZR 253/07, NJW-RR 2009, 544 Rn. 18 mwN; vom 21. Oktober 2008 - XI ZR 466/07, NJW 2009, 56 Rn. 18 mwN [jeweils zu § 690 ZPO]). Die Anforderungen an die Bestimmtheit eines Klageantrags sind danach in Abwägung des zu schützenden Interesses des Beklagten, sich gegen die Klage erschöpfend verteidigen zu können, sowie seines Interesses an Rechtsklarheit und Rechtssicherheit hinsichtlich der Entscheidungswirkungen mit dem ebenfalls schutzwürdigen Interesse des Klägers an einem wirksamen Rechtsschutz festzulegen (BGH, Urteile vom 28. November 2002 - I ZR 168/00, aaO S. 75 f. mwN; vom 14. Dezember 2006 - I ZR 34/04, aaO mwN; vom 10. Juli 2015 - V ZR 206/14, aaO).

36

cc) Ob gemessen daran im konkreten Fall die Anforderungen an die Bestimmtheit einer Klage erfüllt sind, beurteilt sich nicht allein nach der Fassung des Klageantrags. Inhalt und die Reichweite des Klagebegehrens werden nicht allein durch den Wortlaut des gestellten Klageantrags bestimmt; vielmehr ist dieser unter Berücksichtigung der Klagebegründung auszulegen (BGH, Urteile vom 21. Februar 2012 - X ZR 111/09, NJW-RR 2012, 872 Rn. 23; vom 21. Juni 2016 - II ZR 305/14, aaO Rn. 12; jeweils mwN). Dabei ist im Zweifel das als gewollt anzusehen, was nach den Maßstäben der Rechtsordnung vernünftig ist und der recht verstandenen Interessenlage der erklärenden Partei entspricht (BGH, Urteile vom 18. Juni 1996 - VI ZR 325/95, aaO; vom 2. Juli 2004 - V ZR 290/03, aaO unter II 1 a; vom 2. Dezember 2015 - IV ZR 28/15, aaO Rn. 10; vom 21. Juni 2016 - II ZR 305/14, aaO; Beschlüsse vom 18. Dezember 2014 - IX ZB 50/13, NJW-RR 2015, 301 Rn. 10; vom 27. Januar 2015 - II ZR 191/13,

juris Rn. 10; vom 20. Januar 2016 - I ZB 102/14, WM 2016, 1190 Rn. 15; vom 30. Mai 2017 - VIII ZB 15/17, aaO Rn. 14; jeweils mwN).

37 Dies ergibt sich bereits daraus, dass das Prozessrecht das materielle Recht verwirklichen und nicht dessen Durchsetzung vermeidbar hindern soll (BGH, Urteile vom 1. Dezember 1997 - II ZR 312/96, NJW-RR 1998, 1005 unter II 1; vom 2. Juli 2004 - V ZR 290/03, aaO; vom 2. Dezember 2015 - IV ZR 28/15, aaO). Zudem dient ein solches Verfahrensverständnis der Verwirklichung der verfassungsrechtlichen Ansprüche der klagenden Partei auf effektiven Rechtsschutz (Art. 2 Abs. 1 GG iVm dem Rechtsstaatsprinzip) und auf rechtliches Gehör (Art. 103 Abs. 1 GG; BGH, Urteil vom 21. Juni 2016 - II ZR 305/14, aaO; Beschluss vom 27. Januar 2015 - II ZR 191/13, aaO).

38 dd) Die beschriebenen Auslegungsgrundsätze sind auch dann heranzuziehen, wenn zwar die vom Kläger zu beanspruchenden Forderungen nach Inhalt und Höhe bestimmt sind, die hierauf erbrachten Zahlungen und Gutschriften aber vom Kläger nur der Höhe nach angegeben und nicht ausdrücklich mit bestimmten Einzelforderungen verrechnet worden sind. Die von manchen Stimmen in der Instanzrechtsprechung und im Schrifttum geäußerten Bedenken gegen die Bestimmtheit der Klage ergeben sich in diesen Fällen letztlich daraus, dass eine klare Zuordnung geleisteter Zahlungen und erteilter Gutschriften vermisst wird. Eine solche Zuordnung kann aber auch stillschweigend erfolgen, etwa durch Angabe einer bestimmten Reihenfolge und/oder durch Rückgriff auf die Anrechnungsbestimmungen der § 366 Abs. 2, § 367 Abs. 1 BGB (vgl. BGH, Urteile vom 18. November 1993 - IX ZR 244/92, BGHZ 124, 164, 167 f.; vom 23. November 2000 - IX ZR 155/00, NJW-RR 2001, 1335 unter II 2 c; vom 7. November 2001 - VIII ZR 263/00, BGHZ 149, 120, 124 [zur Bestimmtheit einer Prozessaufrechnung]; vom 14. Juli 2010 - VIII ZR 229/09, aaO [zur Individualisierung eines Mahnbescheids]; Musielak/Voit/Foerste, aaO; Junglas, ZMR

2008, 673, 675 f.; derselbe, ZMR 2014, 89, 92 ff.; vgl. auch OLG Brandenburg, ZMR 2010, 753, 754; LAG Sachsen-Anhalt, Urteil vom 3. Juli 1997 - 8 Sa 624/96, juris Rn. 17).

39 (1) Ein solches Vorgehen entspricht regelmäßig der wohlverstandenen Interessenlage des Klägers (Senatsurteil vom heutigen Tage - VIII ZR 68/17, aaO unter II 2 b dd (1); vgl. auch Junglas, ZMR 2008, aaO S. 675; 2014, aaO S. 92) und ist auch im Hinblick auf die Belange des Beklagten angemessen. Denn hierdurch ist gewährleistet, dass sämtlichen Prozessbeteiligten der Inhalt und der Umfang der geltend gemachten Forderungen hinreichend klar sind. Der Beklagte wird ausreichend in die Lage versetzt, zu beurteilen, ob und in welchem Umfang er sich gegen die geltend gemachten Forderungen zur Wehr setzen will. Dabei wird das Risiko eines Unterliegens nicht von dem Kläger auf den Beklagten abgewälzt, denn durch die vorgenommene Zuordnung der geleisteten Zahlungen oder erteilten Gutschriften wird dem Kläger nicht die Gefahr abgenommen, dass seine Forderungen als unbegründet abgewiesen werden und damit - anders als bei einer Klageabweisung als unzulässig - wegen entgegenstehender Rechtskraft grundsätzlich nicht mehr eingeklagt werden können. Dass sein Vortrag bei gebotener Auslegung als hinreichend bestimmt im Sinne des § 253 Abs. 2 Nr. 2 ZPO anzusehen ist, bedeutet noch nicht, dass die geltend gemachten Forderungen auch schlüssig sind. Im Rahmen der Schlüssigkeitsprüfung kommt es vielmehr darauf an, ob die Forderungen, auf die Verrechnungen vorzunehmen oder vorgenommen worden sind, tatsächlich auch bestehen beziehungsweise bestanden haben.

40 Die zur Entscheidung berufenen Gerichte laufen auch nicht Gefahr, ihre Entscheidungsbefugnis nach § 308 Abs. 1 ZPO zu überschreiten beziehungsweise eine nicht der Rechtskraft fähige und nicht vollstreckbare Entscheidung zu treffen. In der Heranziehung der Anrechnungsreihenfolge des § 366

Abs. 2 BGB, gegebenenfalls in Verbindung mit § 396 Abs. 1 Satz 2 BGB, liegt auch kein Verstoß gegen die Dispositionsmaxime (so zutreffend Junglas, ZMR 2008, aaO). Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts bestimmt damit nicht das Gericht selbst, sondern die im Rahmen der Auslegung von Prozess-erklärungen bei einer Verrechnung/Aufrechnung bestehender Forderungen mit Zahlungen oder Gutschriften im Zweifel zu beachtende gesetzliche Rangfolge des § 366 Abs. 2 BGB den Umfang des Klagebegehrens (unzutreffend auch AG Köln, WuM 2008, 676, 678).

41           (2) Dass die Anrechnungsreihenfolge des § 366 Abs. 2 BGB nach ihrem Wortlaut nur bei Forderungen aus mehreren Schuldverhältnissen gilt, hindert ihre Anwendung im Falle der Verrechnung von Zahlungen oder Gutschriften auf Nettomieten und Nebenkostenvorauszahlungen nicht.

42           (a) Bei unzureichenden Zahlungen auf Mieten aus verschiedenen Zeiträumen hat der Bundesgerichtshof die Bestimmung des § 366 Abs. 2 BGB entsprechend herangezogen, weil die Mieten aus einem Schuldverhältnis geschuldet seien (BGH, Urteile vom 5. April 1965 - VIII ZR 10/64, JZ 1965, 628 unter II 1 c; vom 20. Juni 1984 - VIII ZR 337/82, BGHZ 91, 375, 379; vom 9. Oktober 2014 - IX ZR 69/14, NJW 2015, 162 Rn. 22). Dabei wird allerdings übersehen, dass § 366 BGB das Schuldverhältnis im engeren Sinne, also die einzelne Forderung, meint und daher auch bei einer Mehrheit von Forderungen aus demselben Schuldverhältnis (im weiteren Sinne) direkt anwendbar ist (Senatsurteil vom heutigen Tage - VIII ZR 68/17, aaO unter II 2 b dd (2) (a); vgl. ferner BAGE 143, 1 Rn. 12; Palandt/Grüneberg, BGB, 77. Aufl., § 366 Rn. 2; Staudinger/Olzen, BGB, Neubearb. 2016, § 366 Rn. 14; Münch-KommBGB/Fetzer, 7. Aufl. § 366 BGB Rn. 2; Erman/Buck-Heeb, BGB, 15. Aufl., § 366 Rn. 1; jurisPK-BGB/Kerwer, Stand: 30. Dezember 2016, § 366 Rn. 4; BeckOK-BGB/Dennhardt, aaO, § 366 Rn. 1; BeckOGK/Looschelders,

BGB, Stand: 1. November 2017, § 366 Rn. 21). Einer Analogie bedarf es daher nicht, wenn die erbrachten Leistungen zur Tilgung von Nettomietrückständen aus mehreren Zeiträumen nicht ausreichen (Senatsurteil vom heutigen Tage - VIII ZR 68/17, aaO unter II 2 b dd (2) (a); vgl. ferner Palandt/Grüneberg, aaO; MünchKommBGB/Fetzer, aaO; jurisPK/Kerwer, aaO; BeckOGK/Looschelders, aaO).

43 (b) Eine analoge Anwendung des § 366 Abs. 2 BGB ist deshalb nur insoweit geboten, als erfolgte Zahlungen des Schuldners nicht ausreichen, um die jeweilige monatliche Bruttomiete zu tilgen, weil es sich hierbei um eine einheitliche Forderung handelt, die sich aus verschiedenen Bestandteilen (Nettomiete zuzüglich Nebenkostenvorauszahlung) zusammensetzt. Denn der Bundesgerichtshof hat - wie die Revisionserwiderung zu Recht geltend macht - im Zusammenhang mit der Bestimmung der Bemessungsgrundlage für eine Minderung der Mietsache (§ 536 BGB) mehrfach ausgesprochen, dass der Vermieter eine einheitliche Leistung (Raumüberlassung; Nebenleistungen) erbringt, wofür der Mieter ebenfalls eine einheitliche Gegenleistung (Miete und Betriebskosten) zahlt (BGH, Urteile vom 6. April 2005 - XII ZR 225/03, BGHZ 163, 1, 7; vom 20. Juli 2005 - VIII ZR 347/04, NJW 2005, 2773 unter II 1 a; vom 13. April 2011 - VIII ZR 223/10, NJW 2011, 1806 Rn. 11).

44 (aa) Nach gefestigter Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs ist aber § 366 BGB für das Verhältnis von rechtlich verselbständigten Forderungsteilen aus einem Schuldverhältnis entsprechend anzuwenden, also etwa in den Fällen der Teilabtretung (vgl. etwa BGH, Urteil vom 11. Mai 2006 - VII ZR 261/04, BGHZ 167, 337 Rn. 16 ff., 22 mwN), der Erhebung einer Teilklage (vgl. etwa BGH, Urteile vom 13. Juli 1973 - V ZR 186/71, NJW 1973, 1689 unter B 2; vom 6. November 1990 - XI ZR 262/89, NJW-RR 1991, 169 unter I 2 b; jeweils mwN) oder der Sicherung nur eines Teils der Forderung durch ein Grundpfand-

recht (BGH, Urteil vom 13. Juli 1973 - V ZR 186/71, aaO). Diese Grundsätze gelten auch bei Teilzahlungen, die zur Deckung einer monatlichen Bruttomiete, die sich aus der Nettomiete und der vertraglich vereinbarten Nebenkostenvorauszahlung zusammensetzt, nicht ausreichen (Senatsurteil vom heutigen Tage - VIII ZR 68/17, aaO unter II 2 b dd (2) (b) (aa)).

45 (bb) Zwar meinen einige Stimmen in der Literatur im Hinblick darauf, dass Nettomiete und Nebenkostenvorauszahlung unselbständige Einzelpositionen einer einheitlichen Forderung sind, dass § 366 BGB weder direkt noch analog anwendbar sei (Schmidt-Futterer/Blank, aaO, § 543 BGB Rn. 86a; Bieber, NZM 2006, 683, 686; jurisPK-BGB/Kerwer, aaO Rn. 6; BeckOGK/Looschelders, aaO Rn. 33). Die Gegenmeinung hält demgegenüber § 366 Abs. 2 BGB für direkt (OLG Rostock, OLG-Report 2001, 440, 441; OLG Düsseldorf, GE 2006, 255, 257; OLG Brandenburg, aaO; LG Berlin, GE 2002, 1336), zumindest aber für entsprechend anwendbar (LG Hamburg, Urteil vom 12. August 2010 - 307 S 30/10, juris Rn. 13 f.; Schmidt-Futterer/Eisenschmid, aaO, § 536 BGB Rn. 387; Staudinger/Olzen, aaO Rn. 15; MünchKommBGB/Häublein, 7. Aufl., § 535 Rn.157; Sternel, Mietrecht aktuell, 4. Aufl., III Rn. 102; Derleder, NZM 2011, 654, 655; Thoms, ZMR 2012, 7, 8). Der Senat hat zu dieser Problematik bislang noch nicht Stellung bezogen. Er konnte in seiner Entscheidung vom 13. April 2011 (VIII ZR 223/10, aaO Rn. 11, 13) die vom damaligen Berufungsgericht aufgeworfene Frage, ob ein monatlicher Minderungsbetrag in entsprechender Anwendung des § 366 Abs. 2 BGB anteilig auf die Nettomiete und die monatliche Betriebskostenvorauszahlung anzurechnen sei, offen lassen, weil es im dortigen Fall in Ansehung der im Rahmen einer Minderung anzustellenden Gesamtbetrachtung letztlich rechnerisch keinen Unterschied machte, ob der Minderungsbetrag nur auf die Nettomiete oder auf das Gesamtentgelt verrechnet wurde.

46 (cc) Im Streitfall besteht dagegen Anlass, die Frage der Anwendbarkeit des § 366 Abs. 2 BGB auf Teilzahlungen bei Nettomiete und geschuldeter Nebenkostenvorauszahlung zu entscheiden. Bei richtiger Betrachtung weisen die Nettomiete und die vertraglich vereinbarte Nebenkostenvorauszahlung, die das Gesamtentgelt des Mieters für die Leistungen des Vermieters bilden, weitgehende rechtliche Eigenständigkeiten auf, die es rechtfertigen, bei unzureichenden Zahlungen des Mieters auf die Bruttomiete die Vorschrift des § 366 BGB analog heranzuziehen (Senatsurteil vom heutigen Tage - VIII ZR 68/17, aaO unter II 2 b dd (2) (a) (cc); vgl. ferner LG Hamburg, aaO Rn. 13; Staudinger/Olzen, aaO; vgl. ferner Zehelein, aaO S. 640). Über die Betriebskosten ist - soweit keine Pauschale vereinbart ist - jährlich abzurechnen (§ 556 BGB); Vorauszahlungen auf die Betriebskosten stellen damit keine endgültige Tilgung dieser Kosten dar (vgl. etwa LG Hamburg, aaO mwN). Die Erhöhung der Nettomiete folgt anderen Regeln (§§ 558 ff. BGB) als die Anpassung einer Betriebskostenvorauszahlung (§ 560 BGB). Die daraus resultierende rechtliche Verselbständigung der beiden Mietbestandteile rechtfertigt eine entsprechende Anwendung des § 366 Abs. 1 und 2 BGB. Denn die Interessenlage ist hier mit sonstigen anerkannten Fällen verselbständigter Forderungsteile vergleichbar (Senatsurteil vom heutigen Tage - VIII ZR 68/17, aaO unter II 2 b dd (2) (a) (cc)).

47 Auch liegt eine planwidrige Regelungslücke vor (Senatsurteil vom heutigen Tage - VIII ZR 68/17, aaO unter II 2 b dd (2) (a) (cc); aA Schmidt-Futterer/Blank, aaO, der aber andererseits § 366 BGB bei unzureichenden Zahlungen auf Miete und Betriebskostennachzahlungen direkt anwenden will [§ 543 BGB Rn. 117]). Denn der Gesetzgeber war bestrebt, nicht nur bei mehreren Hauptforderungen (§ 366 BGB), sondern sogar bei mehreren Nebenforderungen (§ 367 BGB) ein einseitiges Bestimmungsrecht des Gläubigers auszuschließen (vgl. Motive II, S. 86 ff.). Diese gesetzgeberische Zielsetzung würde

aber unterlaufen, wenn die bei der Schaffung der §§ 366, 367 BGB ersichtlich nicht bedachten Fälle, dass sich Teile einer einheitlichen Hauptforderung rechtlich verselbständigt haben, von einer entsprechenden Anwendung des § 366 Abs. 1 und 2 BGB ausgenommen wären mit der Folge, dass nun doch dem Gläubiger die Entscheidungsbefugnis darüber zufiele, auf welchen Teil die erbrachte Teilleistung angerechnet wird (so aber Schmidt-Futterer/Blank, aaO, § 543 BGB Rn. 86a).

48 (3) Die beschriebene Anwendbarkeit des § 366 BGB einerseits auf Mietrückstände aus verschiedenen Zeiträumen und andererseits auf die Einzelbestandteile offener Bruttomietrückstände hat zur Konsequenz, dass beim Fehlen einer Tilgungsbestimmung des Mieters Zahlungen, die zur Deckung der Gesamtforderungen nicht ausreichen, unter Heranziehung der abgestuften Anrechnungsreihenfolge des § 366 Abs. 2 BGB zu verrechnen sind.

49 (a) Da dem Vermieter - abgesehen vom Fall einer Aufrechnung (§ 396 Abs. 1 Satz 1 BGB) - materiell kein Bestimmungsrecht bezüglich einer Anrechnung unzureichender Zahlungen des Mieters auf die geltend gemachten Außenstände zusteht, sondern sich die Verrechnung bei einer fehlenden Tilgungsbestimmung des Mieters direkt aus dem Gesetz (§ 366 Abs. 2 BGB) ergibt, dessen Anwendung dem Gericht von Amts wegen obliegt (vgl. auch OLG Brandenburg, NZM 2007, 685), kann von ihm auch hinsichtlich der Bestimmtheit des Klagebegehrens nach § 253 Abs. 2 Nr. 2 ZPO nicht verlangt werden, dass er die aus seiner Sicht nach § 366 Abs. 2 BGB maßgebliche Verrechnungsreihenfolge im Einzelnen darlegt. Andererseits ist er aber nicht gehindert, zur Festlegung seines Klagebegehrens - gegebenenfalls noch in zweiter Instanz - entsprechenden Vortrag zu halten. Dies wäre - wie bereits ausgeführt - auch wünschenswert.



50           Erfolgen solche Darlegungen, sind diese aber - sofern nicht eine Aufrechnungserklärung nach § 396 Abs. 1 Satz 1 BGB vorliegt - im Rahmen der Schlüssigkeitsprüfung ohne Bedeutung, wenn sie in Widerspruch zu § 366 Abs. 2 BGB stehen, da bei einer fehlenden Tilgungsbestimmung des Schuldners regelmäßig das vom Gericht auszulegende Gesetz (§ 366 Abs. 2 BGB) die Rangfolge der Verrechnung vorgibt (Senatsurteil vom heutigen Tage - VIII ZR 68/17, aaO unter II 2 b dd (3) (a); vgl. ferner Senatsurteil vom 9. Januar 2013 - VIII ZR 94/12, aaO Rn. 16, sowie Junglas, ZMR 2014, 89, 93 f.). Solcher in Widerspruch zu § 366 Abs. 2 BGB erfolgender Vortrag ist also nur für die Bestimmtheit des Klagebegehrens maßgebend.

51           Die dargestellten Grundsätze gelten auch dann, wenn es nicht um Zahlungen des Mieters geht, sondern der Vermieter Gutschriften (etwa wegen Guthaben aus Nebenkostenabrechnungen oder wegen unstreitiger Mietminderungen) erteilt und gegen diese Forderungen des Mieters mit Mietforderungen aufrechnet, ohne zu bestimmen, welche Forderungen gegeneinander aufgerechnet werden sollen. § 396 Abs. 1 Satz 2 Alt. 1 BGB verweist nämlich für diese Fälle auf § 366 Abs. 2 BGB. Rechnet der Vermieter nicht (auch nicht stillschweigend) auf, sondern stellt er solche Gutschriften seinen Forderungen lediglich gegenüber, ohne eine Zuordnung zu bestimmten Forderungen vorzunehmen, ist darin regelmäßig ein konkludenter Verweis auf die in § 366 Abs. 2 BGB beschriebene Anrechnungsreihenfolge zu sehen. Da es sich hierbei aber nicht um eine Leistung des Schuldners handelt, ist die Vorschrift des § 366 Abs. 2 BGB hier allerdings nicht direkt anwendbar, sondern entsprechend heranzuziehen (Senatsurteil vom heutigen Tage - VIII ZR 68/17, aaO).

52           (b) Die danach im Allgemeinen beim Fehlen einer Zuordnung von Zahlungen oder Gutschriften gebotene (direkte oder analoge) Anwendung der Verrechnungskriterien des § 366 Abs. 2 BGB zur Bestimmung des Inhalts und der

Reichweite des Klagebegehrens ist, wenn Bruttomietrückstände geltend gemacht werden, in zweifacher Hinsicht vorzunehmen.

53 (aa) Die Vorschrift des § 366 Abs. 2 BGB ist (analog) zur Festlegung heranzuziehen, auf welchen Bestandteil der jeweiligen Bruttomiete (Nettomiete oder geschuldete Nebenkostenvorauszahlung) die Zahlungen oder Gutschriften zu verrechnen sind. Dabei ist - anders als die Revisionserwiderung meint - nicht das Auffangkriterium "anteilige Verrechnung", sondern das Kriterium der "geringeren Sicherheit" maßgebend. Dies führt dazu, dass für die Tilgung der jeweiligen Bruttomiete unzureichende Zahlungen oder Gutschriften zunächst auf die darin enthaltene Forderung auf Erbringung von Nebenkostenvorauszahlungen anzurechnen sind, weil diese nach Eintritt der Abrechnungsreife oder erfolgter Abrechnung grundsätzlich nicht mehr geltend gemacht werden kann und daher weniger sicher ist als die Nettomietforderung (Senatsurteil vom heutigen Tage - VIII ZR 68/17, aaO unter II 2 b dd (3) (b) (aa); vgl. ferner etwa OLG Rostock, aaO; OLG Düsseldorf, aaO; OLG Brandenburg, aaO; OLG Köln, ZMR 2010, 850, 852; LG Berlin, aaO; LG Hamburg, aaO Rn. 15; MünchKommBGB/Häublein, aaO; BeckOGK/Looschelders, aaO, § 366 Rn. 32; Stornel, aaO Rn. III 105; Schmid, NZM 2001, 705; Zehelein, aaO; aA Derleder, aaO S. 655 f.; Thoms, aaO [anteilige Tilgung]; Schmidt-Futterer/Eisenschmid, aaO, § 536 BGB Rn. 387 [Nettomiete als lästigere Forderung]).

54 (bb) Wird nicht nur eine offenstehende Bruttomiete, sondern werden Bruttomietrückstände aus verschiedenen Jahren oder mehreren Monaten geltend gemacht, sind die Kriterien des § 366 Abs. 2 BGB ein weiteres Mal heranzuziehen. Dabei ist stets eine Anrechnung auf die ältesten Rückstände vorzunehmen (Senatsurteil vom heutigen Tage - VIII ZR 68/17, aaO unter II 2 b dd (3) (b) (bb)). Dies ergibt sich bei Mieten, die aus verschiedenen Jahreszeiträumen stammen, daraus, dass die älteren Rückstände zuerst verjähren (vgl.

§ 199 Abs. 1 BGB) und daher dem Kläger die geringeren Sicherheiten bieten (BGH, Urteile vom 5. April 1965 - VIII ZR 10/64, aaO; vom 19. November 2008 - XII ZR 123/07, BGHZ 179, 19 Rn. 9; vom 9. Oktober 2014 - IX ZR 69/14, aaO; Junglas, ZMR 2014, 89, 93). Bezüglich der Mietrückstände, die im selben Jahr angefallen sind und bei denen nach § 199 Abs. 1 BGB regelmäßig zum gleichen Zeitpunkt die Verjährung eintritt, folgt dies aus der Heranziehung des nachgeordneten Kriteriums "ältere Schuld" (Senatsurteil vom heutigen Tage - VIII ZR 68/17, aaO; Junglas, aaO).

55           (cc) Wie diese beiden Verrechnungsweisen für die im Rahmen der Zulässigkeit der Klage erforderliche Bestimmung, welche Beträge der Kläger bei Bruttomietrückständen aus mehreren Monaten oder Jahren geltend macht, miteinander zu kombinieren sind, hängt davon ab, ob der Kläger die Gutschriften oder Zahlungen einzelnen Zeiträumen zugeordnet hat (etwa: Miete Januar 2017) oder nicht (Senatsurteil vom heutigen Tage - VIII ZR 68/17, aaO unter II 2 b dd (3) (b) (cc)).

56           Erfolgt eine Zuordnung zu einem bestimmten Zeitraum, ist regelmäßig davon auszugehen, dass der Kläger die Zahlung beziehungsweise Gutschrift auf die für diesen Zeitraum geschuldete Nebenkostenvorauszahlung und anschließend auf die für diesen Monat geschuldete Nettokaltmiete verrechnet. Übersteigt eine für einen bestimmten Zeitraum erbrachte Zahlung oder Gutschrift die für diesen Zeitraum geschuldete Bruttomiete ist der überschießende Betrag - bis er aufgebraucht ist - gemäß § 366 Abs. 2 BGB analog - in absteigendem Alter - auf die ältesten Nebenkostenvorauszahlungsforderungen und anschließend - wiederum beginnend mit der ältesten Schuld - auf die Nettomieten anzurechnen (Senatsurteil vom heutigen Tage - VIII ZR 68/17, aaO).

- 57 Nimmt der Kläger bezüglich erbrachter Zahlungen oder Gutschriften keine Zuordnung zu einem bestimmten Zeitraum vor, sondern zieht diese lediglich vom Gesamtsaldo ab, sind diese in Anwendung der Kriterien des § 366 Abs. 2 BGB zunächst im absteigenden Alter auf die Nebenkostenvorauszahlungsforderungen (etwa Januar 2017; Februar 2017) und anschließend - wiederum beginnend mit der ältesten Forderung - auf die Nettomietrückstände (etwa Januar 2017; Februar 2017) zu verrechnen (Senatsurteil vom heutigen Tage - VIII ZR 68/17, aaO).
- 58 c) Ausgehend von den beschriebenen Grundsätzen hat die Klägerin bei der gebotenen sachgerechten Auslegung ihres Klagebegehrens durch die von ihr vorgetragene "Mietrückstandsauflistung" und die darin enthaltenen Daten sowie durch die in der Klageerweiterung und der dabei vorgelegten Betriebskostenabrechnung vom 5. Dezember 2014 erfolgten weiteren Angaben bereits in erster Instanz den Inhalt und die Reichweite ihres Begehrens hinreichend bestimmt (§ 253 Abs. 2 Nr. 2 ZPO). Die von ihr beanspruchten Forderungen sind im Einzelnen nach Zeitraum, Höhe und Forderungsart bezeichnet, wobei die Klägerin durch Vorlage der genannten Betriebskostenabrechnung noch in erster Instanz klargestellt hat, dass der im Jahr 2015 monatlich angesetzte Betrag von 723,72 € eine Nettomiete von 534,72 € und eine zu leistende Nebenkostenvorauszahlung von insgesamt 189 € sowie der für das Jahr 2014 in Ansatz gebrachte Betrag von monatlich 705,72 € neben der Nettomiete von 534,72 € eine Nebenkostenvorauszahlung von insgesamt 171 € umfasst. Die vom Berufungsgericht vermisste Zuordnung des Anfangsguthabens, der erbrachten Zahlungen und der erteilten Gutschriften ist - was dieses nicht in den Blick genommen hat - mit der Klageschrift unter stillschweigender Bezugnahme auf die Verrechnungsgrundsätze des § 366 Abs. 2 BGB erfolgt. Im Berufungsverfahren hat die Klägerin sich sogar ausdrücklich auf die von dieser gesetzlichen Regelung vorgesehene Anrechnungsreihenfolge berufen.

59           aa) Dass die Klägerin in erster Instanz bezüglich der Verrechnung der von ihr in der Forderungsaufstellung für das Jahr 2015 berücksichtigten elf Zahlungen der Beklagten, des Anfangsguthabens und der beiden erteilten Gutschriften (Mietminderung; Heizkosten) keine ausdrückliche Anrechnung auf ihre aufgelisteten Bruttomieten von jeweils 723,72 € vorgenommen hat, berechtigte das Berufungsgericht nicht, die Klage als unzulässige Saldoklage zu behandeln. Entsprechendes gilt für die Klageerweiterung, mit der für den Zeitraum von Juli 2014 bis einschließlich Dezember 2014 unter Berücksichtigung einer Bruttomiete von jeweils 705,72 € und der Zahlungen von jeweils 673,50 € ein monatlicher Mietrückstand von jeweils 32,22 € (insgesamt 193,32 €) sowie eine Betriebskostennachforderung für das Jahr 2013 in Höhe von 17,50 € geltend gemacht wurden. Da - wie eingangs bereits dargelegt - bei Prozessklärungen im Zweifel dasjenige gewollt ist, was nach Maßstäben der Rechtsordnung vernünftig ist und der wohlverstandenen Interessenlage entspricht, ist letztlich maßgebend, ob sich aus der Aufstellung der Klägerin und ergänzender Heranziehung der Anrechnungsreihenfolge des § 366 Abs. 2 BGB eine Zuordnung der Zahlungen, Gutschriften und des Guthabens auf die Außenstände vornehmen lässt. Dies ist der Fall.

60           (1) Die in der Mietrückstandsaufstellung aufgeführte Zahlung der Beklagten für den Monat Januar 2015 von 38,50 € ist zur Bestimmung des Umfangs des Klagebegehrens (§ 253 Abs. 2 Nr. 2 ZPO) nach der oben unter II 2 b dd (3) (b) im Einzelnen beschriebenen Vorgehensweise gemäß § 366 Abs. 2 BGB analog auf den in der angegebenen Bruttomiete enthaltenen Nebenkostenanteil von 189 € anzurechnen, der sich hierdurch auf 150,50 € verringert. Mit dem sich daraus für den Monat Januar 2015 ergebenden Gesamtrückstand von 685,22 € hat die Klägerin anschließend, wie sich durch die Zuordnung in Zeile 2, Spalten 4 und 5 der Mietrückstandsaufstellung ergibt, ein Anfangsguthaben von 410,03 € verrechnet. Diese Zahlung ist nach den Verrechnungsgrundsät-

zen des § 366 Abs. 2 BGB (analog) zunächst auf den noch offenen Nebenkostenanteil von 150,50 € als unsicherste Forderung und in Höhe von verbleibenden 259,53 € auf die Nettomiete von 534,72 € anzurechnen, die sich damit auf 275,19 € reduziert.

61 Die verbleibende Nettomiete für Januar 2015 von 275,19 € verringert sich um die nachträglich für einen sechswöchigen Ausfall des Aufzugs von der Klägerin gewährte Mietminderungsgutschrift in Höhe von 32,57 € ( $1,5 \times 3 \%$  von 723,72 €) auf 242,62 €. Da die Klägerin diese Gutschrift keinem bestimmten Zeitraum zugeordnet, sondern sie vom Saldo der Mietrückstände aus den Mieten Januar bis April 2015 in Abzug gebracht hat, und die für die Monate Februar bis April 2015 berücksichtigten Zahlungen der Beklagten die jeweils geschuldeten Nebenkostenvorauszahlungen vollständig abdecken, ist die Minderungsgutschrift nach der Anrechnungsreihenfolge des § 366 Abs. 2 BGB auf die in der Mietrückstandstabelle aufgeführte älteste noch offene Nettomiete Januar 2015 anzurechnen.

62 Entsprechendes gilt für die von der Klägerin erteilte Gutschrift "Heizkosten" in Höhe von 276,37 €. Da diese von der Klägerin keiner bestimmten Forderung zugeordnet wird und die von den Beklagten erbrachten Zahlungen jeweils die monatlich geschuldeten Nebenkostenvorauszahlungen übersteigen, ist diese Gutschrift mit der verbleibenden Nettomiete für Januar 2015 in Höhe von 242,62 € zu verrechnen, so dass insoweit keine von der Klägerin geltend gemachte Forderung, sondern zugunsten der Beklagten aus der Gutschrift ein Restbetrag von 33,75 € verbleibt.

63 (2) Die für den Monat Februar 2015 berücksichtigte Zahlung der Beklagten in Höhe von 673,50 € entfällt nach den beschriebenen Verrechnungsgrundsätzen des § 366 Abs. 2 BGB zunächst auf den in der Bruttomiete enthaltenen

Nebenkostenanteil von 189 € und sodann auf die Nettomiete, die sich dadurch auf 50,22 € reduziert. Hiervon ist nach § 366 Abs. 2 BGB der oben genannte Restbetrag von 33,75 € in Abzug zu bringen, weil es sich nun bei der noch offenen Nettomiete für Februar 2015 um die älteste Nettomietenforderung handelt.

64 (3) Bezüglich des Monats März 2015 ist die hierbei berücksichtigte Zahlung der Beklagten in Höhe von 673,50 € wiederum zunächst von dem Nebenkostenanteil in Höhe von 189 € und anschließend von der Nettomiete in Abzug zu bringen. Die Klägerin macht daher insoweit eine restliche Nettomietenforderung von 50,22 € geltend.

65 (4) Entsprechendes gilt bei den für die Monate April 2015 bis einschließlich November 2015 angesetzten Zahlungen der Beklagten in Höhe von jeweils 523,50 €. Die Klägerin verlangt insoweit jeweils eine nach vorrangiger Anrechnung der jeweiligen Zahlung auf den Nebenkostenanteil und anschließender Verrechnung mit der Nettomiete verbleibende restliche Nettomietforderung in Höhe von jeweils 200,22 €.

66 (5) Auf die gleiche Weise ist hinsichtlich der im Wege der Klageerweiterung geltend gemachten restlichen Forderungen für die Monate Juli 2014 bis einschließlich Dezember 2014 in Höhe von jeweils 32,22 € zu verfahren. Auch hier sind nach den beschriebenen, aus § 366 Abs. 2 BGB abgeleiteten Verrechnungsmaßstäben die monatlichen Zahlungen der Beklagten in Höhe von 673,50 € jeweils zunächst auf die geschuldete Nebenkostenvorauszahlung von 171 € und anschließend auf die angesetzte Nettomiete anzurechnen. Dies hat zur Folge, dass der geltend gemachte Restbetrag allein aus unterbezahlten Nettomieten resultiert.

67 (6) Darüber hinaus ist Gegenstand der Klageerweiterung eine Betriebskostennachforderung aus der Abrechnung für das Jahr 2013 in Höhe von 17,50 €.

68 (7) Die Klägerin hat demzufolge auch ohne ausdrückliche Erklärung in erster Instanz für die Monate Juli 2014 bis einschließlich Dezember 2014 jeweils eine restliche Nettomiete von 32,22 € (insgesamt 193,32 €) und eine Nachforderung aus der Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2013 in Höhe von 17,50 € sowie restliche Nettomieten für den Monat Februar 2015 in Höhe von 16,47 €, für den Monat März 2015 in Höhe von 50,22 € und für die Monate April 2015 bis einschließlich November 2015 in Höhe von jeweils 200,22 € geltend gemacht. Damit war das Klagebegehren bereits in erster Instanz hinreichend bestimmt im Sinne des § 253 Abs. 2 Nr. 2 ZPO.

69 bb) Im Berufungsverfahren hat die Klägerin sich sogar ausdrücklich auf die oben beschriebenen Verrechnungsgrundsätze des § 366 Abs. 2 BGB berufen. Soweit das Berufungsgericht diese Erklärung als un schlüssig angesehen hat, weil in der Mietrückstandstabelle nur die Bruttomietbeträge und die Differenz zwischen diesen und den eingegangenen Zahlungen aufgeführt seien, verkennt es zum einen, dass die ergänzenden Angaben nicht in Widerspruch zu den bisherigen Angaben der Klägerin stehen, sondern diese lediglich die bislang nicht ausdrücklich erklärte, aber aus der Heranziehung der gesetzlichen Verrechnungsreihenfolge des § 366 Abs. 2 BGB (analog) folgende Aufgliederung der erbrachten Zahlungen der Beklagten nun ausdrücklich nachholt. Zum anderen würde ein Widerspruch allenfalls dazu führen, dass die Klägerin den Streitgegenstand in der zweiten Instanz neu bestimmt, so dass lediglich zu prüfen wäre, ob es sich hierbei um eine ohne Weiteres zulässige Klageänderung nach § 264 Nr. 2 ZPO oder um eine an den Voraussetzungen des § 533 ZPO zu messende Klageänderung handelte (vgl. hierzu Senatsurteil vom heutigen



Tage - VIII ZR 68/17, aaO unter II 2 c bb (3)). Mit dem vom Berufungsgericht stattdessen gebrauchten Begriff der "Unschlüssigkeit" vermengt es erneut die Frage der Bestimmtheit eines Klagebegehrens mit dessen Begründetheit.

70            Soweit das Berufungsgericht die Erklärung zudem als zu pauschal ansieht, weil ihr nicht entnommen werden könne, welche Nettobeträge die Klägerin für welche Monate geltend mache, hat es außer Acht gelassen, dass die Klägerin sich hierbei ausdrücklich auf die gesetzliche Tilgungsreihenfolge des § 366 Abs. 2 BGB berufen hat und damit - wie durch die obigen Ausführungen unter II 2 c aa belegt wird - ausreichende Angaben für eine Zuordnung gemacht hat. Im Streitfall ist daher der Streitgegenstand im Berufungsverfahren derselbe wie in erster Instanz.

### III.

71            Nach alledem kann das Urteil des Berufungsgerichts keinen Bestand haben; es ist aufzuheben (§ 562 Abs. 1 ZPO). Die Sache ist nicht zur Endentscheidung reif, da das Berufungsgericht keine (tragfähigen) Feststellungen zur Begründetheit der geltend gemachten Forderungen getroffen hat. Sie ist daher zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen (§ 563 Abs. 1 Satz 1 ZPO).

72            Für die weitere Behandlung der Sache weist der Senat auf folgendes hin:

73            1. Die Erwägung des Berufungsgerichts, die Klage sei (hilfsweise) auch unbegründet, weil die Klägerin nach Abrechnungsreife keine Nebenkostenvorauszahlungen geltend machen könne, geht fehl. Das Berufungsgericht hat verkannt, dass solche Forderungen - wie die Klägerin in der Berufungsinstanz sogar ausdrücklich erklärt hat - nicht Streitgegenstand sind.

74                    2. Das Berufungsgericht wird daher zu prüfen haben, ob die oben unter II 2 c aa (7) und bb aufgeführten streitgegenständlichen restlichen Nettomietforderungen sich wegen eines Defekts der Gegensprechanlage monatlich um 2 % der Bruttomiete, also von Juli 2014 bis einschließlich Dezember 2014 um jeweils 14,11 € (insgesamt um 84,66 €) und von Januar 2015 bis einschließlich November 2015 um jeweils 14,47 € (insgesamt um 159,17 €) verringert haben. Sofern dies der Fall sein sollte, wären die geschuldeten Nettomieten jeweils um diese Beträge zu verringern.

75                    Der Minderungsbetrag wäre auch bezüglich der Miete für Januar 2015 zu berücksichtigen. Zwar macht die Klägerin insoweit keine Forderung geltend, weil die in der Mietrückstandsaufstellung aufgeführten Gutschriften und das Guthaben im Rahmen der Bestimmung des Klagebegehrens nach den Grundsätzen des § 366 Abs. 2 BGB auf die Januarmiete anzurechnen sind. Im Rahmen der Begründetheitsprüfung ist aber für eine Anrechnung gemäß § 366 Abs. 2 BGB nicht allein eine Zuordnung der Gutschriften und Guthaben zu einer bestimmten Forderung entscheidend. Vielmehr müssen die Forderungen, denen bestimmte Guthaben, Gutschriften oder Zahlungen gegenübergestellt werden, auch tatsächlich bestehen. Denn hier geht es um die von der reinen Bestimmung des Streitgegenstands zu unterscheidende Frage, ob die geltend gemachten Forderungen nach §§ 362 ff. BGB getilgt worden sind. Daher wäre für den Fall, dass auch die Miete für Januar 2015 um 14,47 € (oder einen geringeren Betrag) gemindert wäre, eine neue Berechnung für Januar 2015 anzustellen, was dann zur Folge hätte, dass die im Rahmen der Zulässigkeitsprüfung bei der Januarmiete 2015 berücksichtigten Gutschriften und Guthaben in einer dem Minderungsbetrag für Januar 2015 entsprechenden Höhe auf die nachfolgenden Mieten anzurechnen wären.

76

3. Dieser Umstand kommt auch bei der Frage der Anrechnung des Guthabens in Höhe von 653,07 € aus der Heizkostenabrechnung vom 3. Dezember 2014 für das Jahr 2014 zum Tragen. Die Klägerin hat diese Gutschrift in dem Abrechnungsschreiben ausdrücklich mit der Miete für Januar 2015 verrechnet. Dabei handelt es sich um eine Aufrechnungserklärung, die die geschuldete Januarrente um diesen Betrag zum Erlöschen gebracht hat (§ 389 BGB). Hiervon kann sich die Klägerin nicht mit dem Hinweis lösen, sie habe diese Forderung zuvor bereits buchhalterisch bei Rückständen aus dem Jahr 2014 berücksichtigt und das verbliebene Restguthaben von 410,03 € als Anfangsguthaben in die Mietrückstandsaufstellung für das Jahr 2015 eingestellt. Denn die buchhalterische Verrechnung kann angesichts der rechtlich bindenden Aufrechnungserklärung keine Wirkung entfalten. Darüber hinaus ist der Vortrag der Klägerin, es sei intern eine anderweitige Verrechnung mit Rückständen aus dem Jahr 2014 vorgenommen worden auch - wie die Revisionserwiderung zu Recht rügt - unschlüssig. Die Klägerin hat diesbezüglich einen Kontoauszug vorgelegt, der unter Berücksichtigung der Gutschrift von 653,07 € für das Jahr 2014 mit einem Rückstand von 5.961,88 € endet. In die Mietrückstandsaufstellung für das Jahr 2015 ist aber ein Anfangsguthaben zugunsten der Beklagten in Höhe von 410,03 € eingestellt. Außerdem hat die Klägerin im Rahmen der Klageerweiterung geltend gemacht, aus dem Jahr 2014 sei lediglich ein Betrag von 210,82 € offen. Es ist daher nicht nachzuvollziehen, weshalb in dem vorgelegten Kontoauszug für das Jahr 2014 Rückstände von 5.961,88 € ausgewiesen sind und woraus sich das Anfangsguthaben für das Jahr 2015 ergibt. Insbesondere ist nicht geklärt, dass es sich hierbei um einen Teil der Gutschrift in Höhe von 653,07 € handelt.

77

Vor diesem Hintergrund wird das Berufungsgericht zunächst zu prüfen haben, ob es sich bei dem Betrag von 410,03 € tatsächlich um einen Teil der genannten Gutschrift handelt. Sollte dies nicht der Fall sein, müsste im Rahmen

der Begründetheitsprüfung eine neue Verrechnung der Gutschriften und des Anfangsguthabens erfolgen. Von der Miete für Januar 2015 wäre neben einem eventuellen Minderungsbetrag (siehe oben unter III 2) zunächst die von der Klägerin vor Fälligkeit der Januarrente 2015 zur Aufrechnung gebrachte Heizkostengutschrift in Höhe von 653,07 € und anschließend die Zahlung der Beklagten in Höhe von 38,50 € in Abzug zu bringen. Erst danach wäre - bis zur Tilgung der gesamten geschuldeten Mietforderung - das eingestellte Anfangsguthaben von 410,03 € zu berücksichtigen. Der die Januarrente weit überschießende Restbetrag des Anfangsguthabens wäre dann nach § 366 Abs. 2 BGB in absteigendem Alter auf die - gegebenenfalls um einen Minderungsbetrag für den Defekt an der Gegensprechanlage verringerte - Nettomiete der nachfolgenden Monate anzurechnen. Dies hätte wiederum zur Folge, dass die für den Ausfall des Aufzugs von der Klägerin erteilte Gutschrift von 32,57 € und die weitere "Gutschrift Heizkosten" in Höhe von 276,37 € erst - wiederum im absteigenden Alter - bei den dann noch offenen nachfolgenden Nettomieten abzuziehen wären. Die von der Klägerin zu beanspruchenden Forderungen für die Monate Februar 2015 bis November 2015 würden sich daher im Ergebnis um einen Gesamtbetrag von 653,07 € verringern.

78 Falls die in der Mietrückstandsaufstellung als Anfangsguthaben berücksichtigten 410,03 € einen Teil der Heizkostengutschrift von 653,07 € darstellen sollten, ist die soeben beschriebene Verrechnungsweise ebenfalls vorzuneh-

men, allerdings wären bei der Januarrente 2015 und nachfolgenden Mieten dann nicht beide Beträge, sondern nur 653,07 € in Abzug zu bringen.

Dr. Milger

Dr. Hessel

Dr. Fetzer

Dr. Bünger

Kosziol

Vorinstanzen:

AG Frankfurt am Main, Entscheidung vom 11.02.2016 - 33 C 396/16 (93) -

LG Frankfurt am Main, Entscheidung vom 16.03.2017 - 2-11 S 226/16 -