



# BUNDESGERICHTSHOF

## IM NAMEN DES VOLKES

### URTEIL

VIII ZR 54/18

Verkündet am:  
6. Februar 2019  
Reiter,  
Justizangestellte  
als Urkundsbeamtin  
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

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

Zu den Anforderungen an die Bestimmtheit des Klagebegehrens bei der sogenannten Saldoklage (im Anschluss an Senatsurteile vom 21. März 2018 - VIII ZR 68/17, NZM 2018, 444, und VIII ZR 84/17, WuM 2018, 278; vom 5. wDezember 2018 - VIII ZR 194/17, juris).

BGH, Urteil vom 6. Februar 2019 - VIII ZR 54/18 - LG Kempten  
AG Kempten (Allgäu)

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 6. Februar 2019 durch die Richterin Dr. Fetzer als Vorsitzende, die Richterin Dr. Hessel sowie die Richter Dr. Bünger, Kosziol und Dr. Schmidt

für Recht erkannt:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil des Landgerichts Kempten (Allgäu) - 5. Zivilkammer - vom 24. Januar 2018 aufgehoben.

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

Von Rechts wegen

Tatbestand:

- 1 Der Beklagte ist seit Ende des Jahres 2000 Mieter einer Wohnung der Klägerin in Kempten (Allgäu).
- 2 Mit der Klage macht die Klägerin Forderungen aus dem Mietvertrag geltend, die sie unter anderem auf ein fortgeschriebenes (tabellarisches) Mietkonto stützt, in das sie Mietforderungen, Zahlungen und Gutschriften eingestellt hat und das mit einem Forderungsbetrag in Höhe von 1.332,18 € endet.
- 3 Das Amtsgericht hat die auf Zahlung von insgesamt 1.612,54 € gerichtete Klage abgewiesen. Auf die Berufung der Klägerin hat das Landgericht unter

Abänderung des amtsgerichtlichen Urteils den Beklagten zur Zahlung in Höhe von 120,06 € nebst Zinsen an die Klägerin verurteilt und die Klage im Übrigen abgewiesen. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision begehrt die Klägerin die Zahlung eines weiteren Betrags in Höhe von 1.332,18 € nebst Zinsen.

Entscheidungsgründe:

4 Die Revision hat Erfolg.

I.

5 Das Berufungsgericht (LG Kempten, Urteil vom 24. Januar 2018 - 52 S 1311/17, juris) hat zur Begründung seiner Entscheidung, soweit für das Revisionsverfahren von Interesse, im Wesentlichen ausgeführt:

6 Die Klage sei hinsichtlich der Mietrückstände in Höhe von 1.332,18 € unzulässig. Insoweit liege eine unzulässige Saldoklage vor, die nicht den Anforderungen des § 253 Abs. 2 ZPO entspreche.

7 Zwar habe die Klägerin einzelne Positionen, wie Betriebskostennachforderungen, Mahnkosten und vorgerichtliche Anwaltskosten aus der Forderungsaufstellung herausgenommen und in der Anspruchsbegründung gesondert dargestellt. Es sei aber in der streitgegenständlichen Forderungsaufstellung nicht zwischen Nettomiete und Betriebskostenvorauszahlungen differenziert worden, obwohl teilweise Zeiträume betroffen seien, für die bei Einleitung des Verfahrens längst Abrechnungsreife eingetreten gewesen sei. Bei der Nettomiete und den Betriebskostenvorauszahlungen handele es sich jedoch nicht um gleichartige Forderungen, was sich schon daraus ergebe, dass die Voraussetzungen im

Rahmen des § 366 Abs. 2 BGB anders zu behandeln seien. Mache der Vermieter die Bruttomiete (und damit auch fehlende Vorauszahlungen) geltend, müsse er darlegen, ob und wie er diese in der Abrechnung berücksichtigt habe. Andernfalls sei die Klage nicht zulässig, denn das Gericht müsse in Kenntnis über den Anspruchsgrund sein (§ 253 Abs. 2 ZPO). Dafür müsse es wissen, ob der Vermieter den Klageantrag auf die vertraglich geschuldete Vorauszahlung oder den Nachzahlungssaldo stütze. Daran fehle es hier.

## II.

8                    Diese Beurteilung hält rechtlicher Nachprüfung nicht stand.

9                    Die Klage ist entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts zulässig. Insbesondere ist der Gegenstand des erhobenen Anspruchs, was vom Revisionsgericht von Amts wegen zu prüfen ist (BGH, Urteile vom 5. Dezember 2018 - VIII ZR 194/17, juris Rn. 10; vom 28. Januar 1994 - V ZR 90/92, BGHZ 125, 41, 44), hinreichend bestimmt im Sinne von § 253 Abs. 2 Nr. 2 ZPO. Das Berufungsgericht hat zu strenge Anforderungen an die Bestimmtheit des Klagebegehrens gestellt.

10                   Wie der Senat - nach Verkündung des Berufungsurteils - bereits entschieden hat (Senatsurteile vom 21. März 2018 - VIII ZR 68/17, NZM 2018, 444 - zur Veröffentlichung in BGHZ vorgesehen, und VIII ZR 84/17, WuM 2018, 278; vom 5. Dezember 2018 - VIII ZR 194/17, aaO), handelt es sich bei einer Klage wegen Mietzahlungsrückständen des Mieters, die - wie hier - auf eine Forderungsaufstellung gestützt ist, in der der Vermieter die geschuldeten Bruttomieten den vom Mieter gezahlten Beträgen und diesem erteilten Gutschriften gegenüberstellt, nicht um eine "unzulässige Saldoklage", wenn die Einzelforde-

rungen in der Aufstellung nach Betrag und - soweit erforderlich - nach Monat ausgewiesen werden. Das Berufungsgericht hat verkannt, dass beim Fehlen einer näheren Aufschlüsselung des Klagebegehrens eine Auslegung des Klageantrags geboten ist und dabei auch ein Rückgriff auf die gesetzliche Anrechnungsreihenfolge des § 366 Abs. 2 BGB (gegebenenfalls in entsprechender Anwendung) in Betracht kommt (Senatsurteile vom 21. März 2018 - VIII ZR 68/17, aaO Rn. 13 ff., 19 ff., 27, und VIII ZR 84/17, aaO Rn. 32).

11           1. So verhält es sich hier. In der von der Klägerin in erster Instanz vorgelegten tabellarischen Forderungsaufstellung zum Mietkonto sind - beginnend mit einem Guthaben zugunsten des beklagten Mieters (2,63 €) - die in dem betreffenden Monat jeweils zu zahlende Bruttomiete, die tatsächliche Mietzahlung, eine hiernach bestehende Differenz und der sich danach ergebende Rückstand aufgeführt sowie - nach dem Monat Juni 2014 - eine Gutschrift zugunsten des Mieters aus der Betriebskostenabrechnung 2012 eingetragen. Ebenso hat die Klägerin die Zusammensetzung der von ihr begehrten Miete (Nettomiete und Nebenkostenvorauszahlungen) jeweils für die einzelnen Monate mitgeteilt. Im Übrigen hat sich die Klägerin in der Berufungsbegründung auf eine Verrechnung nach § 366 Abs. 2 BGB berufen und erläuternd ausgeführt, aus der tabellarischen Aufstellung ergebe sich, dass sie jeweils die im Monat eingegangene Mietzahlung mit dem laufenden Monat verrechnet habe; wenn mehr als monatlich geschuldet gezahlt worden sei, habe sie den Mehrbetrag gemäß § 366 Abs. 2 BGB mit der jeweils ältesten noch ausstehenden Forderung aus dem eingeklagten Zeitraum verrechnet.

12           2. Mit dem vorstehend zusammengefassten Vortrag der Klägerin im Prozess hat diese den Klagegegenstand im vorliegenden Verfahren im Sinne des § 253 Abs. 2 Nr. 2 ZPO hinreichend bestimmt dargelegt. Soweit das Berufungsgericht meint, die Klägerin hätte konkret für jede einzelne Zahlung des

Beklagten erläutern müssen, mit welcher offenen (Teil-)Forderung (Nettomiete, Nebenkostenvorauszahlung) aus welchem Monat sie jeweils eine Verrechnung vorgenommen habe, überspannt es die Anforderungen an die Darlegungen zum Klagegegenstand (vgl. hierzu Senatsurteil vom 5. Dezember 2018 - VIII ZR 194/17, aaO Rn. 11 ff.).

13 a) Ein Klageantrag ist grundsätzlich hinreichend bestimmt im Sinne des § 253 Abs. 2 Nr. 2 ZPO, 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 Ungenauigkeiten auf den Beklagten abwälzt und schließlich eine Zwangsvollstreckung aus dem Urteil ohne eine Fortsetzung des Streits im Vollstreckungsverfahren erwarten lässt (st. Rspr.; Senatsurteile vom 21. März 2018 - VIII ZR 68/17, aaO Rn. 15, und VIII ZR 84/17, aaO Rn. 18; jeweils mwN). Zur Erfüllung der gesetzlichen Vorgaben in § 253 Abs. 2 Nr. 2 ZPO kommt es insbesondere nicht darauf an, ob der maßgebliche Sachverhalt bereits vollständig beschrieben oder ob der Klageanspruch schlüssig und substantiiert dargelegt worden ist. Vielmehr ist es im Allgemeinen ausreichend, wenn der Anspruch als solcher identifizierbar ist (st. Rspr.; zuletzt Senatsurteile vom 21. März 2018 - VIII ZR 68/17, aaO Rn. 21, und VIII ZR 84/17, aaO Rn. 24; jeweils mwN).

14 b) Dem wird der Vortrag der Klägerin gerecht. Von ihr kann aus Rechtsgründen nicht verlangt werden, dass sie die aus ihrer Sicht maßgebliche Verrechnungsreihenfolge nach § 366 Abs. 2 BGB für jede einzelne Position im Einzelnen selbst beschreibt (vgl. Senatsurteile vom 21. März 2018 - VIII ZR 68/17, aaO Rn. 55; vom 5. Dezember 2018 - VIII ZR 194/17, aaO Rn. 14). Es kommt vielmehr maßgeblich darauf an, ob sich aus der Forderungsaufstellung des

Mietkontos unter Heranziehung der ergänzenden Angaben der Klägerin zur Höhe der Nettomiete und der Nebenkostenvorauszahlung sowie bei Heranziehung der Verrechnungsgrundsätze des § 366 Abs. 2 BGB, auf den sich die Klägerin ausdrücklich berufen hat, eine Zuordnung von Gutschriften und Zahlungen auf die im Mietkonto aufgeführten Forderungen vornehmen lässt, was das Gericht im Rahmen der Prüfung der Sachurteilsvoraussetzungen von Amts wegen zu beachten hat (Senatsurteile vom 21. März 2018 - VIII ZR 68/17, aaO Rn. 44, und VIII ZR 84/17, aaO Rn. 49; vom 5. Dezember 2018 - VIII ZR 194/17, aaO).

15 c) Geht es - wie hier - unter anderem auch um die Verrechnung einer dem Mieter erteilten Gutschrift, kommt eine entsprechende Anwendung des § 366 Abs. 2 BGB in Betracht (Senatsurteile vom 21. März 2018 - VIII ZR 68/17, aaO Rn. 46, und VIII ZR 84/17, aaO Rn. 51; vom 5. Dezember 2018 - VIII ZR 194/17, aaO). Dies gilt auch, wenn erfolgte Zahlungen des Mieters oder ihm erteilte Gutschriften nicht ausreichen, um die jeweils geschuldete Bruttomiete zu tilgen oder es um die Verrechnung unzureichender Zahlungen des Mieters aus verschiedenen Zeiträumen geht (Senatsurteile vom 21. März 2018 - VIII ZR 68/17, aaO Rn. 37 f., 47 ff., und VIII ZR 84/17, aaO Rn. 43 f., 52 ff.; vom 5. Dezember 2018 - VIII ZR 194/17, aaO).

16 d) Werden in einem Mietkonto neben der Nettomiete auch Nebenkostenvorauszahlungen eingestellt, so bringt der Vermieter damit bei Fehlen weiterer Erklärungen zum Ausdruck, dass er diese Ansprüche (und nicht Nachforderungen aus Abrechnungen) zum Gegenstand seiner Klage macht (Senatsurteile vom 21. März 2018 - VIII ZR 68/17, aaO Rn. 24, und VIII ZR 84/17, aaO Rn. 27; vom 5. Dezember 2018 - VIII ZR 194/17, aaO Rn. 15). So verhält es sich auch im vorliegenden Fall. Es ist daher - entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts - für die Zulässigkeit der Klage ohne Bedeutung, ob die Abrechnungsfrist

für die aus dem Mietkonto ersichtlichen Nebenkostenvorauszahlungen bereits abgelaufen ist; dies ist vielmehr ein Gesichtspunkt, der erst auf der Ebene der Begründetheit von Bedeutung sein kann, wenn die gebotene Auslegung des Klageantrags ergeben würde, dass Nebenkostenvorauszahlungen für bereits abgelaufene Abrechnungsperioden noch Gegenstand der Klage sind (vgl. Senatsurteil vom 5. Dezember 2018 - VIII ZR 194/17, aaO Rn. 15).

17 Das ist indes hier nur bezüglich der Mietforderungen für August 2014 und Dezember 2015 der Fall, für die die Klägerin - wegen in diesen Monaten vollständig ausgebliebener Zahlungen - die volle Bruttomiete verlangt. Im Übrigen macht die Klägerin nur Nettomieten geltend. Denn die im Einzelnen im Mietkonto aufgeführten Mietzahlungen, das Anfangsguthaben (2,63 €) und die nach den Tabelleneinträgen für den Monat Juni 2014 angegebene Betriebskostengutschrift (395,93 €) sind nach den Erklärungen der Klägerin bei verständiger Würdigung zunächst jeweils auf die offenen Nebenkostenvorauszahlungen und danach auf die Nettomieten verrechnet worden, so dass - mit Ausnahme der genannten zwei Monate - lediglich noch Nettomietforderungen als Gegenstand der Klage verbleiben.

18 aa) Die Klägerin hat in der Berufungsbegründung zutreffend dargelegt, bereits aus der von ihr gefertigten Tabellenaufstellung ergebe sich, dass sie die von dem Beklagten jeweils erbrachten monatlichen Zahlungen mit der Miete für den laufenden Monat verrechnet habe. Unter Berücksichtigung dieser Erklärung und unter ergänzender Heranziehung der Anrechnungsreihenfolge nach § 366 Abs. 2 BGB (analog) macht sie für die Monate Mai 2015 bis November 2015 und Januar 2016 allein restliche Nettomieten in der jeweils unter der Rubrik "Rückstand" ausgewiesenen Höhe geltend (vgl. Senatsurteile vom 21. März 2018 - VIII ZR 68/17, aaO Rn. 48, 51 und VIII ZR 84/17, aaO Rn. 53, 56). Bei den Nebenkostenvorauszahlungen handelt es sich um den unsichersten Anteil



der Bruttomiete, so dass § 366 Abs. 2 Alt. 2 BGB analog Anwendung findet (vgl. Senatsurteile vom 21. März 2018 - VIII ZR 68/17 Rn. 48 und VIII ZR 84/17, aaO Rn. 53).

19           bb) Was die Mietforderungen für die Monate Dezember 2012, Mai 2013, Juli 2013 und Oktober 2013 betrifft, hat sich die Klägerin in der Berufungsinstanz - letztlich nur erläuternd - darauf berufen, überschüssige Beträge nach § 366 Abs. 2 BGB mit den ältesten Forderungen verrechnet zu haben. Bei verständiger Würdigung dieser Erklärung ist das Betriebskostenguthaben - in absteigendem Alter der Nebenkostenvorauszahlungsschulden - auf die in den ausgewiesenen Bruttomieten enthaltenen Forderungen auf Nebenkostenvorauszahlung (49 € monatlich) anzurechnen (vgl. Senatsurteile vom 21. März 2018 - VIII ZR 68/17, aaO Rn. 48 - 50, 52 und VIII ZR 84/17, aaO Rn. 53 - 55, 57). Das Betriebskostenguthaben ist daher zunächst auf den - um das Anfangsguthaben von 2,63 € reduzierten - Nebenkostenanteil für Dezember 2012 (noch 46,37 €) und anschließend auf die Nebenkostenvorauszahlungen für Mai, Juli und Oktober 2013 (jeweils 49 €) anzurechnen. Damit verbleibt ein Restguthaben von 202,56 €, das unter Anwendung der Reihenfolge nach § 366 Abs. 2 BGB mit der Nettomiete für Dezember 2012 zu verrechnen ist. Damit ist der Streitgegenstand in allen Punkten hinreichend bestimmt.

### III.

20           Nach alledem kann das Berufungsurteil keinen Bestand haben; es ist aufzuheben (§ 562 Abs. 1 ZPO). Die Sache ist nicht zur Endentscheidung reif, weil das Berufungsgericht - aus seiner Sicht folgerichtig - keine Feststellungen zur Begründetheit der geltend gemachten Forderungen getroffen hat. Sie ist

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

Dr. Fetzer

Dr. Hessel

Dr. Bünger

Kosziol

Dr. Schmidt

Vorinstanzen:

AG Kempten (Allgäu), Entscheidung vom 05.07.2017 - 1 C 338/16 -

LG Kempten, Entscheidung vom 24.01.2018 - 52 S 1311/17 -