

**Saldoklage und materielle Rechtskraft - Mietrückstände und weitere  
Ansprüche**

**VRinLG Astrid Siegmund**

**März 2018**

## Inhalt

- I Einführung in die Problemstellung
  - 1 Das „Saldo“-Problem
  - 2 Beispielfälle aus der Rechtsprechung
    - a) (Miet-)Salden bei Zahlungsklagen
    - b) Mietsaldo im Kündigungsschreiben
    - c) Die Individualisierung von Zahlungsansprüchen im Mahn- oder Güteantrag
- II Bestimmtheitsanforderungen bei der Zahlungsklage
  - 1. Rechtlicher Rahmen und Zweck
    - a) Ausgangspunkt § 253 Abs. 2 Nr. 2 ZPO
    - b) Entscheidungsbefugnis, § 308 Abs. 1 ZPO und materielle Rechtskraft, § 322 ZPO
  - 2. Folgerungen für das gerichtliche Verfahren
    - a) Maßstäbe
    - b) Besondere Fallkonstellationen
- III Bestimmtheitsanforderungen in weiteren Konstellationen
  - 1 Mietsaldo und (formelle) Wirksamkeit der Kündigung
  - 2 Anspruchsindividualisierung im Mahn- und Güteverfahren
- IV Ergebnis

# Saldoklage und materielle Rechtskraft - Mietrückstände und weitere Ansprüche

## I Einführung in die Problemstellung

### 1 Das „Saldo“-Problem

In der mietgerichtlichen Praxis erweisen sich immer wieder Konstellationen als Problem, in denen der Vermieter einen Gesamt(miet)rückstand einklagt, der über einen bestimmten Zeitraum entstanden ist bzw. entstanden sein soll, wobei eine nähere Aufschlüsselung des Rückstandes unterbleibt. Zur Begründung wird häufig auf einen Auszug aus einem (fortgeschriebenen) Mieterkonto Bezug genommen, in das im Einzelfall nicht nur (undifferenziert) Bruttomieten ohne eine Angabe des Nettomiet- und Nebenkostenvorauszahlungsanteils eingestellt sind, sondern auch Gutschriften oder Nachzahlungen aus Nebenkostenabrechnungen, Mahn- und Inkassokosten, Auslagenpauschalen, Rechtsanwaltskosten und anderes mehr.

Bewegung in die Diskussion um die Zulässigkeit solcher unter den Begriff der „Saldoklage“ gefassten Klagen brachte die Entscheidung des Bundesgerichtshofs vom 9. Januar 2013 (VIII ZR 94/12).<sup>1</sup> Die Entscheidung lenkte den Blick auf die im Einzelfall notwendige Differenzierung zwischen den (unterschiedlichen) Anforderungen an den Klägervortrag auf der Ebene der Zulässigkeit (§ 253 Abs. 2 Nr. 2 ZPO), der Schlüssigkeit und der Überprüfung der sachlichen Berechtigung (Begründetheit) der geltend gemachten materiell-rechtlichen Ansprüche, die sich – das zeigt die gerichtliche Praxis<sup>2</sup> – weiterhin als schwierig erweist.

Das Thema des Mietgerichtstages – „Das Mietrecht im Spannungsfeld der Interessen“ – bietet Anlass, auch nach den Interessen zu fragen, die Ursache und Hintergrund der Diskussion um die (Un-)Zulässigkeit des Einklagens eines Saldos bilden, der in einem bestimmten Zeitraum zu Lasten des Mieters im Mietvertragsverhältnis entstanden sein soll.

Der Vermieter (und sein Prozessbevollmächtigter) ist im Prozess bestrebt, offen gebliebene Zahlungsansprüche auch dann mit angemessenem Aufwand in angemessener Zeit durchzusetzen, wenn sie innerhalb eines längeren Zeitraum entstanden sind und der Mieter (aus welchen Gründen auch immer) unregelmäßig

---

<sup>1</sup> WuM 2013, 179 = NZM 2013, 422 = Grundeigentum 2013, 349 = ZMR 2013, 271, juris.

<sup>2</sup> Vgl. zuletzt. LG Frankfurt, Urt. v. 16.5.2017 – 2-11 S 220/16, Grundeigentum 2017, 1413, juris; LG Kempten, Urt. v. 22.2.2017 – 53 S 1283/16, ZMR 2017, 400, juris.

Zahlungen in unterschiedlicher Höhe geleistet hat. Insbesondere bei größeren Wohnungsunternehmen bzw. bei Hinzuziehen größerer Hausverwaltungen besteht ein erhebliches Interesse, den Zahlungsantrag durch einen einfachen Auszug aus dem laufend geführten Mieterkonto zu belegen und auf weitere Aufschlüsselungen zu verzichten.<sup>3</sup> Auch wenn der Vermieter sich subjektiv darüber keine Gedanken macht, so muss (auch) er objektiv daran interessiert sein, dass keine Zweifel am Umfang der Rechtskraft einer von ihm erstrittenen Entscheidung nicht entstehen.

Im Vordergrund des Interesses des Mieters (und seines Prozessbevollmächtigten) steht die effektive Verteidigung gegen identifizierbare Ansprüche und eine endgültige Klärung etwaiger unklarer und/oder streitiger (Miet-)Rückstände bzw. die Abgrenzung etwaiger Mietrückstände von anderen Forderungen des Vermieters. Er möchte durch vermeidbare Ungenauigkeiten in den Angaben des Vermieters im Prozess nicht mit Kostenrisiken belastet werden, sich vor allem aber nicht dem Risiko aussetzen, dass der Streit um Zahlungsansprüche des Vermieters in den Ausspruch einer Kündigung mündet und am Ende im Rahmen eines Räumungsrechtsstreits ausgetragen wird.<sup>4</sup>

Die Gerichte haben gerade in Wohnraummietsachen mit Blick auf das Dauerschuldverhältnis und die Bedeutung der Wohnung für den Einzelnen ein „Interesse“ auf eine Deeskaltung des Konfliktes hinzuwirken, vor allem aber daran, Folgeprozesse zu vermeiden, in denen vermeidbare Ungenauigkeiten der geltend gemachten Zahlungsansprüche und darauf beruhend der Entscheidung einen neuen Konflikt begründen und zu Abgrenzungsproblemen bzw. – noch misslicher – die Frage aufwerfen, ob und inwieweit die Rechtskraft der Entscheidung des Vorprozesses einer Entscheidung im Folgeprozess entgegensteht.

## **2 Beispielfälle aus der Rechtsprechung**

### **a) (Miet-)Salden bei Zahlungsklagen**

Mit seinem Urteil vom 9. Januar 2013 - VIII ZR 94/12<sup>5</sup> - hat der BGH in Abgrenzung zu einer verbreiteten Auffassung in der (damaligen) Instanzrechtsprechung<sup>6</sup> und mietrechtlichen Literatur<sup>7</sup> eine Klage für hinreichend

---

<sup>3</sup> Vgl. Milger, MDR 2014, 443, [447].

<sup>4</sup> Vgl. überzeugend: Kunze, jurisPR-MietR 1/2016, Anm 5.

<sup>5</sup> Vgl. Fn 1.

<sup>6</sup> OLG Brandenburg, Grundeigentum 2006, 1169; 2007, 444; LG Berlin, Grundeigentum 2009, 717; AG Köln, WuM 2008, 676.

bestimmt und damit für zulässig gehalten, in der die Kläger (Vermieter) unter Angabe des Gesamtrückstandes weitere Nutzungsentschädigung für einen Zeitraum von mehreren Jahren geltend gemacht haben, dies, ohne anzugeben, wie sich der Betrag auf die einzelnen Monate verteilte. Die Entscheidung hat Diskussionen und eine (bis heute) anhaltende Unsicherheit ausgelöst.

Worum ging es im Einzelnen?

Die beklagten Mieter bewohnten nach Beendigung des Mietverhältnisses Ende 2003 die Wohnung der Kläger weiter bis zur Rückgabe Ende März 2010. Unstreitig zahlten sie bis Oktober 2009 weiterhin die monatlich vereinbarte Grundmiete (1.431 €), im Dezember 2009 Beträge in Höhe von 2.170 € und 2.306 €, im März 2011 weitere 2.306 €.

Die Kläger begehrten 17.948 € weitere Nutzungsentschädigung für den Zeitraum Januar 2007 bis März 2010; den Betrag schlüsselten sie nach Jahren, nicht Monaten auf. Sie machten unter Bezugnahme auf ein von ihnen eingeholtes Privatgutachten geltend, dass die ortsübliche Vergleichsmiete für die Wohnung seit Beendigung des Mietverhältnisses 1.918 € betrage und die Beklagten Schadenersatz aus § 546a Abs. 2 BGB in Höhe der Differenz zwischen der von ihnen gezahlten und der ortsüblichen Vergleichsmiete schulden. Die Beklagten verlangten widerklagend die Auszahlung von Guthaben aus Betriebskostenabrechnungen für die 2007 bis 2009, insgesamt (unstreitig) 7.060 €. Gegen diese Forderung haben die Kläger mit der von ihnen für die Jahre 2005 und 2006 beanspruchte restliche Nutzungsentschädigung aufgerechnet, aufgeschlüsselt nach Jahren, die Widerklageforderung insgesamt übersteigend.

Die Veröffentlichung von Entscheidungen des Landgerichts Kempten (Urt. v. 22.02.2017 – 53 S 1283/16)<sup>8</sup> und des Landgerichts Frankfurt (Urt. v. 16.05.2017 – 2-11 S 220/16)<sup>9</sup> haben die Diskussion um die Frage der Zulässigkeit einer als „Saldo-Klage“ bezeichneten Klage unlängst erneut aufflammen lassen.<sup>10</sup>

---

<sup>7</sup> Stempel, Mietrecht Aktuell, 4. Aufl., Rn. XIV 49; Kinne in: Kinne/Schach/Bieber, Miet- und Mietprozessrecht, 6. Aufl., II Rn. 122; Bub/Treier/Fischer, Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete, 3. Aufl., VIII Rn. 25.

<sup>8</sup> ZMR 2017, 400, juris.

<sup>9</sup> Grundeigentum 2017, 1413, juris.

<sup>10</sup> Weitere lesenswerte Entscheidungen: LG Kempten, Urt. v. 25.11.2015 – 53 S 551/15, WuM 2016, 444, Anm. Dr. Kunze; AG Gießen, Urt. v. 10.03.2016 – 48 C 2/16, WuM 2016, 304; Urt. v. 20.01.2014 – 48 C 197/13, WuM 2014, 216; AG Hanau, Urt. v. 28.10.2015 – 37 C 44/15, WuM 2015, 742 = ZMR 2015 2016,

In dem der Entscheidung des LG Kempten zugrundeliegenden Fall verlangte die Klägerin (Vermieterin) von den Beklagten (Mieter) die Zahlung von 1.875 € basierend auf einem fortgeschriebenen Mieterkonto, das den Zeitraum 01.02.2011 bis 07.07.2015 umfasste. In das Mieterkonto hatte sie Mietforderungen, Nachzahlungen/Guthaben aus Heiz- und Betriebskostenabrechnungen, Mahnkosten, Rechtsanwaltsgebühren bzw. „Auszahlungen“ eingestellt. Bei den Mietforderungen wurde nicht zwischen Nettomieten und Betriebskostenvorauszahlungen differenziert. Die Höhe der in das Mietkonto eingestellten Bruttomieten war für einzelne Zeiträume streitig. Das Landgericht hat die Klage auf die Berufung der Beklagten überwiegend als unzulässig abgewiesen.

In dem Berufungsverfahren vor dem LG Frankfurt hat die Klägerin (Vermieterin) ihre Zahlungsklage über 1.514 € (erfolglos) weiterverfolgt, gestützt auf einen Mietrückstand aus dem Zeitraum 10/2013 bis 10/2014. Sie hat eine Tabelle vorgelegt, die mit einem Guthaben der Beklagten in Höhe von 113,47 € beginnt, nach Saldierung mit Bruttomietforderungen, Mahngebühren, einer Betriebskosten-Gutschrift und Zahlungseingängen mit einem Rückstand zu Lasten der Beklagten in Höhe von 1.514 € endet. Die beklagte Mieterin hat Mietminderung geltend gemacht. In der Berufungsinstanz wurde erstmals konkreter zu den von der Klägerin vorgenommenen Verrechnungen vorgetragen. Das LG Frankfurt das Vorbringen unter Bezugnahme auf § 531 Abs. 2 ZPO nicht (mehr) zugelassen.

### **b) Mietsaldo im Kündigungsschreiben**

Ob bzw. unter welchen Voraussetzungen die Angabe eines Mietsaldos ausreicht, wird daneben unter dem Gesichtspunkt eines Begründungsmangels im Zusammenhang mit der formellen Wirksamkeit von Kündigungen diskutiert, die auf einen Zahlungsrückstand gestützt werden.<sup>11</sup> Wie im Fall der „Saldo-Klage“ scheinen sich rein formelle Fragen zu stellen; sehr unterschiedlich sind jedoch – mit Blick auf ihren Zweck – die konkreten Anforderungen, die die klagende Partei zu erfüllen hat (näher dazu unter III.2.).

### **c) Die Individualisierung von Zahlungsansprüchen im Mahn- oder Güteantrag**

---

Anm. RiAG Dr. Riecke; AG Dortmund, Urt. v. 19.12.2014 – 420 C 6682/14, Grundeigentum 2015, 1103; LG Frankfurt (Oder), Urt. v. 28.03.2013 – 15 S 132/11, ZMR 2013, 801, jew nach juris.

<sup>11</sup> Vgl. BGH, Urt. v. 12.05.2010 – VIII ZR 96/09, NZM 2010, 548, juris.

Die Angabe von Salden kann schließlich ein Thema im Zusammenhang mit der Hemmung der Verjährung werden, wenn die ausreichende Individualisierung von im Mahn- oder Güteverfahren verfolgten Zahlungsansprüchen nicht mehr gewährleistet war (dazu näher unter III.3.).<sup>12</sup>

## **II Bestimmtheitsanforderungen bei der Zahlungsklage**

### **1. Rechtlicher Rahmen und Zweck**

#### **a) Ausgangspunkt § 253 Abs. 2 Nr. 2 ZPO**

Nach § 253 Abs. 2 Nr. 2 ZPO muss die Klageschrift die bestimmte Angabe des Gegenstandes und des Grundes des erhobenen Anspruchs, sowie einen bestimmten Antrag enthalten.

Mit dem Grund des Anspruchs sowie dem Antrag wird der Streitgegenstand bestimmt, den die Praxis als den prozessualen Anspruch (§ 322 Abs. 1 ZPO) versteht.<sup>13</sup> Anders als der materielle Anspruch ist der prozessuale Anspruch kein subjektives Recht, sondern das prozessuale Begehren des Klägers, das er mit Klageantrag und -grund beschreibt. Mit dem Klageantrag konkretisiert er die von ihm begehrte Rechtsfolge, indem er sagt, was er will; mit dem Klagegrund teilt der Kläger den zugrundeliegenden (Lebens-)Sachverhalt mit, er sagt, warum er es will.<sup>14</sup> Die Aussagekraft des Klageantrags allein ist „schwach“,<sup>15</sup> das wird bei der Zahlungsklage besonders deutlich, bei der im Antrag idealerweise ein bezifferter Betrag angegeben wird. Der Betrag allein ist wenig aussagekräftig; er kann – unter anderem - mehrere selbständige Zahlungsansprüche zusammenfassen, die auf unterschiedlichen Gründen (Sachverhalten) beruhen.

Was Streitgegenstand sein soll, bestimmt allein der Kläger,<sup>16</sup> niemand sonst, insbesondere nicht das Gericht, das vielmehr nach § 308 Abs. 1 Satz 1 ZPO qualitativ und quantitativ gebunden ist; das Gericht darf nicht mehr, sicher hingegen weniger, nicht aber etwas anderes (aliud) zusprechen, als beantragt.<sup>17</sup>

---

<sup>12</sup> BGH, Urt. v. 17.11.2010 – VIII ZR 211/09, NZM 2011, 198, juris.

<sup>13</sup> Vgl. BGH, Urt. v. 5.7.1977 – VI ZR 268/75, nach juris Rz. 12, mwN.

<sup>14</sup> BGH, Urt. v. 3.4.2003 – I ZR 1/01, NJW 2003, 2317, nach juris Rz. 44; Schellhammer, Zivilprozess, 8. Aufl., 1999, Rn. 129.

<sup>15</sup> Schellhammer, Zivilprozess, 8. Aufl., 1999, Rn. 130.

<sup>16</sup> Vollkommer, in: Zöller, ZPO, 32. Aufl., 2018, Einl Rn. 65, nach juris; BeckOK ZPO/Bacher, 27. Ed. 1.12.2017, ZPO § 253 Rn. 51.

<sup>17</sup> Feskorn, in: Zöller, ZPO, 32. Aufl., 2018, § 308 Rn. 2, nach juris.

So liegt ein Verstoß gegen § 308 Abs. 1 Satz 1 ZPO auch dann vor, wenn das Gericht seinem Urteilsausspruch einen anderen Klagegrund zugrunde legt als denjenigen, mit dem der Kläger seinen Antrag begründet hat.<sup>18</sup>

Die inhaltlichen Anforderungen an die Darlegung des dem Klageantrag vom Kläger zugrunde gelegten Sachverhaltes erschließen sich mit Blick auf ihren (nicht rein formalen) Zweck. Sie stellen sich im Rahmen der Zulässigkeit der Klage anders dar als in der Begründetheit.

Der Maßstab der Begründetheit - die Schlüssigkeit – gilt nicht für die Beurteilung der Zulässigkeit der Klage: (denn) auch die unschlüssige Klage hat einen Streitgegenstand.<sup>19</sup> Im Rahmen der Zulässigkeit geht es zunächst (nur) um die eindeutige Identifizierbarkeit des Anspruchs.

Wann aber ist diese Anforderung erfüllt? Nach gefestigter Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs ist der Anspruch zu „individualisieren“, indem er - durch seine Kennzeichnung - von anderen Ansprüchen so unterschieden und abgegrenzt wird, dass er Grundlage eines der materiellen Rechtskraft fähigen Vollstreckungstitels sein kann.<sup>20</sup> Der Lebenssachverhalt muss dafür (noch) nicht vollständig beschrieben werden,<sup>21</sup> das ist erst eine Frage der Schlüssigkeit (Begründetheit). Ebenso besteht (noch) keine Pflicht zur Vorlage von Anlagen wie Rechnungen oder Schriftverkehr, wenn „Gegenstand und Grund“ des Anspruchs in der Klageschrift dargestellt werden; eine konkrete Bezugnahme auf Anlagen ist aber möglich.<sup>22</sup> Die Betonung liegt hier auf „konkret“: erforderlich sind ihre konkrete Bezeichnung und ihre Vorlage mit der Klageschrift,<sup>23</sup> es sei denn, sie liegen dem Gericht ausnahmsweise bereits vor. Nicht ausreichend ist ein allgemeiner Verweis, etwa auf ein behördliches Aktenzeichen, Parallelverfahren oder den Schriftsatz eines Dritten. Liegen die Anlagen dem Gegner vor, so entbindet das nicht von der Vorlage gegenüber dem Gericht; §§ 253 Abs. 4, 131 Abs. 3 ZPO regeln die Vorlage gegenüber dem Gegner, nicht die gegenüber dem Gericht.<sup>24</sup> Konsequenz der Berechtigung und Verpflichtung des Klägers, den Streitgegenstand zu

---

<sup>18</sup> BGH, Urt. v. 3.4.2003 – I ZR 1/01, NJW 2003, 2317, nach juris Rz. 44.

<sup>19</sup> Vgl. Schellhammer, Zivilprozess, 8. Aufl., 1999, Rn. 133.

<sup>20</sup> BGH, Urt. v. 16.11.2016 – VIII ZR 297/15, ZFM 2017, 170, nach juris Rn. 12; vgl. auch: BGH, Urt. v. 13.7.1959 – III ZR 27/58, NJW 1959, 1819, [1820], beck-online.

<sup>21</sup> BGH, Urt. v. 17.3.2016 – III ZR 200/15, NJW 2016, 2747, [2748]; Urt.

<sup>22</sup> BGH, Urt. v. 17.7.2003 – I ZR 295/00, NJW-RR 2004, 639, [640], beck-online.

<sup>23</sup> BGH, Urt. v. 17.7.2003 – I ZR 295/00, NJW-RR 2004, 639, [640], beck-online.

<sup>24</sup> BGH, Urt. v. 17.3.2016 – III ZR 200/15, NJW 2016, 2747, [2748], beck-online.



bestimmen, ist, dass er es nicht dem Gericht überlassen kann, umfangreiche, ungeordnete Anlagenkonvolute durchzuarbeiten, um in Betracht kommende Ansprüche zu individualisieren.<sup>25</sup> Anders liegt es, wenn die Anlagen den Vortrag des Klägers belegen bzw. konkretisieren sollen; dann ist das Gericht (selbstverständlich) zur Kenntnisnahme auch umfangreicher Anlagen verpflichtet.<sup>26</sup>

Macht der Kläger mehrere selbständige Zahlungsansprüche geltend, so muss er für jeden einzelnen der - im Klageantrag zusammengefassten - Beträge den Klagegrund entsprechend den vorstehenden Anforderungen angeben; denn die ohne Angabe des Klagegrundes erhobene Klage ist unzulässig.<sup>27</sup>

Schwierigkeiten können sich ergeben, wenn der Kläger – was ihm freisteht – Teilbeträge selbständiger Einzelforderungen einklagt, deren Summe über den mit dem Klageantrag begehrten Betrag hinausgeht. Wird in einem solchen Fall auch nur ein Anspruch nicht in voller Höhe eingeklagt, muss der Kläger angeben, wie sich die im Zahlungsantrag formulierte Summe auf die (teilweise) erhobenen Ansprüche verteilt. Der Klageantrag als solcher ist zwar bestimmt im Sinne des § 253 Abs. 2 Nr. 2 ZPO aE, er lässt aber nicht erkennen, welche Teilbeträge der verschiedenen, jeweils der Höhe nach bestimmten Einzelforderungen der Kläger geltend machen oder in welcher Reihenfolge er die Einzelansprüche zur Grundlage der klageweise verlangten Teilforderung machen will.<sup>28</sup>

Eine solche – allein dem Kläger obliegende – Klarstellung kann jedoch im Ausnahmefall entbehrlich sein, etwa dann, wenn ein Schlussrechnungssaldo<sup>29</sup> oder unselbständige Rechnungsposten eines einheitlichen Anspruchs<sup>30</sup> geltend gemacht werden.

Entscheidend ist, dass der Kläger den Rahmen der gerichtlichen Entscheidungsbefugnis festgelegt hat, § 308 Abs. 1 Satz 1 ZPO, Inhalt und Umfang der materiellen Rechtskraft der begehrten Entscheidung erkennbar sind, § 322 Abs. 1 ZPO, das (teilweise) Unterliegensrisiko nicht durch vermeidbare Ungenauigkeiten mit entsprechenden Kostenfolgen auf die beklagte Partei

---

<sup>25</sup> Vgl. zu alledem: BGH, Urt. v. 17.3.2016 – III ZR 200/15, NJW 2016, 2747, [2748f.]; Urt. v. 17.7.2003 – I ZR 295/00, NJW-RR 2004, 639, [640], jew beck-online.

<sup>26</sup> Vgl. zur Abgrenzung: BGH, Beschl. V. 25.04.2017 – VIII ZR 217/16, MDR 2017, 847, juris.

<sup>27</sup> BGH, Urt. v. 17.3.2016 – III ZR 200/15, NJW 2016, 2747, [2748], beck-online

<sup>28</sup> Vgl. BGH, Urt. v. 13.7.1959 – III ZR 27/58, NJW 1959, 1819f., nach beck-online.

<sup>29</sup> Vgl., BGH, Urt. v. 13.3.2003 – VII ZR 418/01, NJW-RR 2003, 1075, nach juris Rz. 10; Urt. v. 22.10.1998 – VII ZR 167/97, NJW 1999, 417, nach juris Rz. 10.

<sup>30</sup> BGH, Urt. v. 9.1.2013 – VIII ZR 94/12, WuM 2013, 179, nach juris Rn. 14.

verlagert wird und eine Zwangsvollstreckung aus dem Urteil ohne eine Fortsetzung des Streits im Vollstreckungsverfahren erwarten lässt<sup>31</sup> bzw. vermeidbare Unklarheiten nicht in einem Folgeprozess geklärt werden müssen.

Unterlässt der Kläger eine erforderliche Abgrenzung, so kann der Umfang der Rechtskraft einer Entscheidung bei einem einheitlichen Zahlungsantrag, der Teilbeträge aus mehreren (prozessualen) Ansprüchen zusammenfasst, zweifelhaft sein, wenn unklar bleibt, inwieweit die Entscheidung die (prozessualen) Ansprüche jeweils der Höhe nach erfasst und inwieweit jeder einzelne Anspruch abgewiesen worden ist.<sup>32</sup> Ergeben die geltend gemachten Teilbeträge zusammen den Betrag des Klagantrags oder werden die einzelnen (prozessualen) Ansprüche unter Bezifferung eines jeden Anspruchs derart in ein Abhängigkeitsverhältnis zueinander gebracht, dass der eine Anspruch als Hauptanspruch und die übrigen Ansprüche in genau anzugebender Reihenfolge als Hilfsansprüche geltend gemacht werden, so ergeben sich diese Unklarheiten nicht.

Ebenso verhält es sich, wenn – wie im Fall der Entscheidung des BGH vom 9. Januar 2013 (VIII ZR 94/12) – zwar ein monatlicher Teilbetrag für einen bestimmten, insgesamt und endgültig feststehenden Zeitraum geltend gemacht wird, dieser sich aber tatsächlich nicht als Teilforderung darstellt, sondern als eine Gesamtforderung, die sich lediglich aus (unselbständigen) Teilbeträgen zusammensetzt, deren Entstehungsgrund identisch ist (Differenz zwischen gezahlter und ortsüblicher Miete), die Teilbeträge monatlich der Höhe zwar variieren, dies aber infolge variierender Zahlungen der beklagten Partei, die sich ihrerseits wieder in einem Gesamtbetrag zusammenfassen und insgesamt „gegenrechnen“ lassen.

Nicht anders stellt sich die Situation bei Teilpositionen aus (ggf unter Berücksichtigung von Abschlagszahlungen saldierten) Schlussrechnungen dar, die als unselbständige Aktivposten keine (selbständigen) Zahlungsansprüche mehr begründen können.<sup>33</sup> Streitgegenstand ist der Schlussrechnungssaldo, die Einzelpositionen können sich auf die Begründetheit der Klage auswirken; ihrer Darstellung bedarf es jedoch (noch) nicht zur Bestimmung des Streitgegenstandes und damit zum Herbeiführen der Zulässigkeit der Klage. Im Fall der Rechtskraft

---

<sup>31</sup> Wie Fn 19, Rz. 12; Urt. v. 14.12.1998 – II ZR 330/97, NJW 1999, 954, nach juris Rz. 7.

<sup>32</sup> Vgl. BGH, Urt. v. 13.7.1959 – III ZR 27/58, NJW 1959, 1819, nach beck-online; Urt. v. 15.12.1952 – III ZR 102/52, nach juris.

<sup>33</sup> Urt. v. 22.10.1998 – VII ZR 167/97, NJW 1999, 417, nach juris Rz. 10.

eines Urteils stünde fest, ob und inwieweit ein Anspruch aus der Schlussrechnung mit ihren unselbständigen Teilpositionen besteht.

Die unzureichende Individualisierung nach § 253 Abs. 2 Nr. 2 ZPO löst zunächst einmal vor allem eine Hinweispflicht des Gerichts aus, § 139 ZPO. Die Frage, die sich in der Praxis aber immer wieder stellt, ist die, wie zu verfahren ist, wenn eine Reaktion der Klägerseite – durchaus nicht selten – (bewusst) ausbleibt bzw. der Kläger sich weigert, einen inhaltlichen Mangel zu beheben. In diesem Fall ist die Klage (zwingend) durch Prozessurteil – gegebenenfalls teilweise<sup>34</sup> - als unzulässig abzuweisen<sup>35</sup> und zwar auch dann, wenn der Beklagte sich rügelos eingelassen hat, § 295 Abs. 2 ZPO.<sup>36</sup> Die Bestimmung von Grund und Gegenstand des erhobenen Anspruchs nach § 253 Abs. 2 Nr. 2 ZPO gehört zu den echten Prozessvoraussetzungen, die in jeder Lage des Rechtsstreits von Amts wegen zu prüfen und zu berücksichtigen sind; sie beziehen sich auf die „unverrückbaren“ Grundlagen des Verfahrens überhaupt; fehlen sie, machen sie das Verfahren als Ganzes unzulässig.<sup>37</sup>

Die fehlende Individualisierung des erhobenen Anspruchs ist allerdings bis zum Schluss der mündlichen Verhandlung – auch in der Berufungs- oder Revisionsinstanz - nachholbar.<sup>38</sup> Mit der Klageabweisung als unzulässig wird (nur) eine bestimmte Prozessvoraussetzung verneint; sobald der Kläger sie erfüllt, wird die Klage zulässig bzw. ist eine neue Klage möglich.

Auch bei einer Klage auf Ausgleich von Teilbeträgen aus einer Mehrheit von selbständigen (prozessualen) Ansprüchen kann dem entsprechend die erforderliche Abgrenzung der verschiedenen Ansprüche, das heißt die Aufgliederung der im Klageantrag zusammengefassten Teilbeträge auf die einzelnen Ansprüche jederzeit vorgenommen werden.<sup>39</sup> Die Aufgliederung ist insbesondere kein (die Begründetheit betreffendes) neues Angriffsmittel, es geht

---

<sup>34</sup> Vgl. BGH, Urt. 26.6.2013 – IV ZR 39/10, NJW 2013, 3580, nach juris Rz. 18ff., unbest Klageantrag; AG Gießen, Urt. v. 20.1.2014 – 48 C 197/13, WuM 2014, 216, nach juris Rz. 21.

<sup>35</sup> Vgl. BGH, Urt. v. 13.7.1959 – III ZR 27/58, NJW 1959, 1819, [1820], nach beck-online; Urt. v. 26.11.1953 – III ZR 26/52, nach juris Rz. 11.

<sup>36</sup> BGH, Urt. v. 24.5.1972 – IV ZR 65/71, NJW 1972, 1373, nach juris Rz. 13; Urt. v. 3.12.1953 – III ZR 66/52, nach juris Rz. 3.

<sup>37</sup> BGH, Urt. v. 3.12.1953 – III ZR 66/52, nach juris Rz. 3.

<sup>38</sup> BGH, Urt. v. 13.7.1959 – III ZR 27/58, NJW 1959, 1819, [1820], nach beck-online; Urt. v. 26.11.1953 – III ZR 26/52, nach juris Rz. 11.

<sup>39</sup> BGH, Urt. v. 26.11.1953 – III ZR 26/52, nach juris Rz. 11.

vielmehr um die Herstellung der Zulässigkeit des Angriffs selbst; § 531 Abs. 2 ZPO passt daher schon nicht.<sup>40</sup>

Nachlässigkeiten bei der Individualisierung der geltend gemachten Ansprüche sind dessen ungeachtet mit Risiken behaftet.<sup>41</sup> Wird die Individualisierung nachgeholt, führt sie zwar (ex nunc) die Zulässigkeit der Klage herbei, dies allerdings – in Abhängigkeit vom Gewicht des Mangels - erst mit dem Zeitpunkt seiner Behebung, nicht aber in jedem Fall rückwirkend.<sup>42</sup> Ist eine Klagefrist einzuhalten oder droht die Verjährung, so sollte der Mangel bzw. die fehlende Individualisierung innerhalb der laufenden Fristen behoben werden; eine rückwirkende „Heilung“ ist unsicher.<sup>43</sup>

#### **b) Entscheidungsbefugnis, § 308 Abs. 1 ZPO und materielle Rechtskraft, § 322 ZPO**

Bleibt der Streitgegenstand auch nur ungewiss, so ergeben sich daraus weitere Unsicherheiten und Risiken, an denen keiner Partei gelegen sein kann.

Gemäß § 322 Abs. 1 ZPO sind Urteile der Rechtskraft fähig (und damit verbindlich), soweit über den erhobenen (prozessualen) Anspruch entschieden ist. Der Umfang der Rechtskraft ist der Entscheidung im Ganzen zu entnehmen. Maßgeblich ist die Urteilsformel; reicht sie nicht aus, um Rechtsfolge(n) und Lebenssachverhalt(e) zu erfassen, so sind ergänzend Tatbestand und Entscheidungsgründe bzw. - bei einem Versäumnisurteil – das Parteivorbringen heranzuziehen.<sup>44</sup> Lässt sich auch dann nicht feststellen, über welchen (Teil eines Gesamt-)Anspruch(s) das Gericht entschieden hat, so ist das Urteil (insoweit) nicht der materiellen Rechtskraft fähig; §§ 322 Abs. 1, 323 Abs. 1, 261 Abs. 3 Nr. 1 ZPO stünden der Zulässigkeit einer erneuten Klage nicht entgegen.

---

<sup>40</sup> Vgl. BGH, Urt. v. 9.1.2013 – VIII ZR 94/12, a.a.O., nach juris Rz. 9; aA LG Frankfurt, Urt. v. 16.5.2017 – 2-11 S 220/16, Grundeigentum 2017, 1413, nach juris Rz. 23.

<sup>41</sup> Vgl. Börstinghaus, Die aktuelle Rechtsprechung des BGH zum Mietrecht, NZM 2014, 217, [230, Stichwort: Saldoklage.]

<sup>42</sup> Greger in: Zöller, ZPO, 32. Aufl., 2018, § 253 Rn. 23, juris; BeckOK ZPO/Bacher, 27. Ed 1.12.2017, § 253 Rn. 90a.

<sup>43</sup> Vgl. BGH, Urt. v. 17.3.2016 – III ZR 200/15, NJW 2016, 2747, nach beck-online; Urt. v. 21.10.2008 – XI ZR 466/07, NJW 2009, 56, nach juris Rz. 17 (Mahnverfahren betr); diff: BGH, Urt. 6.5.2014 – II ZR 217/13, NJW 2014, 3298, [3299], mzwN zur st Rspr d BGH, beck-online.

<sup>44</sup> BGH, Urt. v. 18.11.1993 – IX ZR 244/92, NJW 1994, 460, nach juris Rz. 13; Urt. v. 25.9.1972 – VIII ZR 81/71, nach juris Rz. 9.

Folgerichtig ist ein Urteil, das eine unbestimmte Teilklage – unzutreffend - als unbegründet abweist, nicht der materiellen Rechtskraft fähig.<sup>45</sup> Ebenso folgerichtig ist, dass der Schuldner nach § 767 Abs. 1 ZPO analog gegen den Titel vorgehen kann, um zu erreichen, dass die Zwangsvollstreckung für unzulässig erklärt wird, wenn nicht erkennbar ist, über welchen (prozessualen) Anspruch das Gericht entschieden hat; § 767 Abs. 2 ZPO ist nicht anzuwenden.<sup>46</sup> Geht das Urteil (versehentlich) über die Anträge hinaus, so liegt darin zwar ein Verstoß gegen § 308 Abs. 1 ZPO, gleichwohl ist – bei einem Folgeprozess - gegebenenfalls die Rechtskraft des Urteils zu beachten. Bleibt das Urteil hinter den Anträgen zurück, so muss die Frage der entgegenstehenden Rechtskraft im Zweitprozess geklärt werden.<sup>47</sup>

## 2. Folgerungen für das gerichtliche Verfahren

### a) Maßstäbe

Die Entscheidung des Bundesgerichtshofs vom 9. Januar 2013 (VIII ZR 94/13) hat eine überfällige Diskussion angestoßen und „Problembewusstsein“ geschaffen. Trotz aller Bedenken ist ihre Richtigkeit nicht ernsthaft in Frage gestellt worden.<sup>48</sup>

Die Entscheidung hat bewirkt, dass die konkreten Anforderungen des § 253 Abs. 2 Nr. 2 ZPO (wieder) genauer in den Blick genommen werden und nicht vorschnell mit dem für sich betrachtet inhaltsleeren Begriff der „(unzulässigen) Saldoklage“ auf der Zulässigkeitsstufe Verfahren „erledigt“ werden, die einer Sachentscheidung bei näherer Betrachtung durchaus zugänglich sind. Es ist – wie auch sonst – im Einzelfall genau zu prüfen, ob – gegebenenfalls - nachlässiger Vortrag schon der Zulässigkeit der Klage mangels Bestimmtheit entgegensteht, oder sich (möglicherweise) auf der Ebene der Begründetheit der Klage auswirkt;<sup>49</sup> die Klage ist als Prozesshandlung „wohlwollend“ und der Auslegung zugänglich.<sup>50</sup>

---

<sup>45</sup> BGH, Urt. v. 18.11.1993 – IX ZR 244/92, NJW 1994, 460, nach juris Rz. 14; Urt. v. 8.6.1988 – VIII ZR 105/87, NJW-RR 1988, 1405, nach juris Rz. 18f.; Urt. v. 15.12.1952 – III ZR 102/52, nach juris.

<sup>46</sup> BGH, Urt. v. 18.11.1993 – IX ZR 244/92, NJW 1994, 460, nach juris Rz. 23ff.; BeckOK ZPO/Bacher, 27. Ed. 1.12.2017, ZPO § 253 Rn. 91.2.

<sup>47</sup> LG Kempten, Urt. 25.11.2015 – 53 S 551/15 – WuM 2016, 444, nach juris Rz. 23.

<sup>48</sup> Vgl. Geisler, jurisPR-BGHZivilR 7/2013 Anm 1; Elzer, IMR 2013, 126; Blum, NJ 2013, 343; Junglas, ZMR, 89; Rave, ZMR 2013, 272; Zehelein, NZM 2013, 638.

<sup>49</sup> Vgl. Milger, MDR 2014, 447; Dötsch, IMR 2017, 170; Geisler, jurisPR-BGHZivilR 7/2013 Anm 1.

<sup>50</sup> Vgl. Junglas, ZMR 2013, 89, [92], mwN.

Die der Entscheidung zugrunde liegende Konstellation wies die Besonderheit auf, dass mit der Klage ein Gesamtrückstand (Nutzungsentschädigung) für einen abgeschlossenen Zeitraum geltend gemacht wurde, der sich zwar aus monatlichen Einzelforderungen zusammensetzte; die Aufschlüsselung, für welche einzelnen Monate in welcher Höhe nach Feststellung der Höhe der weitergehend geschuldeten Nutzungsentschädigung (= ortsübliche Miete – gezahlter Nutzungsentschädigung) und Abzug der von den Beklagten geleisteten Zahlungen Beträge offen waren, war jedoch weder für die Verteidigung der Beklagten von Bedeutung noch für die Feststellung des Entscheidungsrahmens des Gerichts nach § 308 Abs. 1 ZPO oder des Umfangs der Rechtskraft der Entscheidung. Ebenso verhielt es sich mit den gegen die Widerklage der Beklagten (Mieter) aufgerechneten Forderungen der Kläger (Vermieter). Unschädlich war, dass sie die Widerklageforderung überstiegen und die Kläger nicht erklärt haben, in welcher Reihenfolge die Aufrechnung erfolgen soll; trifft der Schuldner keine Leistungsbestimmung, ergibt sich die Tilgungsreihenfolge aus dem Gesetz, §§ 396 Abs. 1 Satz 2, 366 Abs. 2 BGB (analog).

## **b) Besondere Fallkonstellationen**

In der Instanzrechtsprechung und der Literatur weiter diskutiert wird insbesondere die Frage, ob und inwieweit die vom BGH in der Entscheidung vom 9. Januar 2013 entwickelten Ansätze auf „kompliziertere“ Konstellationen übertragbar sind.

- Auszüge aus Mieterkonten (Mietkontenblätter)

Die Frage, ob in der Klageschrift die Bezugnahme auf Mietkontenblätter unter Verzicht auf weitergehende Angaben zum Klagegrund ausreicht, lässt sich generell (nur) dahin beantworten: es kommt auf die Qualität der Kontoführung an und der Vermieter hat diese selbst in der Hand. Sie sollten klar und verständlich sein; sind sie es nicht, muss „von Hand“ nachgebucht und im Einzelnen vorgetragen werden, welche Forderungen geltend gemacht werden bzw. in welcher Weise mit Zahlungen des Mieters verrechnet wurden.<sup>51</sup>

Das Mietverhältnis ist kein Kontokorrentverhältnis.<sup>52</sup> Ein solches ist in der Wirtschaft im Rahmen einer Geschäftsverbindung zwischen Kaufleuten eine übliche Form der Leistungsabwicklung zur Verrechnung gegenseitiger

---

<sup>51</sup> Vgl. Kunze, jurisPR-MietR 1/2016 Anm. 5; MüKoBGB/Häublein, 7. Aufl., 2016, BGB § 569 Rn. 46.

<sup>52</sup> Börstinghaus, NZM 2014, 217, [230];

Forderungen und Verbindlichkeiten. Sie ist an konkrete Voraussetzungen gebunden, unter anderem eine entsprechende Abrede und die mindestens einmal jährliche Feststellung des Saldos im Rahmen eines Rechnungsabschlusses, § 355 HGB. Davon ist ein Wohnraummietverhältnis weit entfernt.

Problematisch kann es deshalb sein, wenn im Prozess – ohne weiteren Vortrag – lediglich ein Mietkontoauszug eingereicht wird, der bereits einen – nicht erklärten – Anfangssaldo ausweist und dieser in den geltend gemachten Zahlungsanspruch einbezogen ist. An der hinreichenden Bestimmung des Streitgegenstandes mit der Folge der Unzulässigkeit der Klage dürfte es fehlen, wenn ohne weiteren Vortrag – wie im Fall, der wohl der Entscheidung des Landgerichts Kempten zugrunde lag<sup>53</sup> - auch Mahnkosten, Rechtsanwaltskosten und nicht näher bezeichnete „Auszahlungen“ in das Mieterkonto eingestellt wurden. Sie beruhen auf anderen „Lebenssachverhalten“, die als Klagegrund nach § 253 Abs. 2 Nr. 2 BGB mitzuteilen sind; aus dem Mietvertrag als solchen lassen sie sich nicht herleiten. Wird im Mieterkontoauszug auf Daten etwa zu Mahnschreiben oder Rechtsanwaltsgebührenrechnungen konkret Bezug genommen, wird das auf der Ebene der Zulässigkeit demgegenüber ausreichen; ob die Forderungen sachlich berechtigt sind, ist dann auf der materiell-rechtlichen Ebene zu klären und hängt (auch) vom Verteidigungsvorbringen des Mieters ab; die Anforderungen an den Sachvortrag der darlegungs- (und beweisbelasteten) Partei steigen mit der Substanz des Gegenvortrags.

Sind in das Mietenkonto Bruttomieten, gegebenenfalls Gutschriften wegen zugestander Mietminderungen, Gutschriften bzw. Nachzahlungen aus Betriebskostenabrechnungen sowie die Zahlungen des Mieters eingestellt, ohne dass sich dem Auszug oder dem Vortrag in der Klageschrift entnehmen lässt, in der welcher Reihenfolge der Vermieter die Zahlungen mit seinen Forderungen verrechnet hat, so wird teilweise vertreten, dass der Streitgegenstand nicht bestimmbar sei. Insoweit hat der BGH in seiner Entscheidung jedoch einen Anhaltspunkt in den Raum gestellt, wie damit – auf der Zulässigkeitsstufe – umgegangen werden kann: wird keine Leistungsbestimmung getroffen, so greift die gesetzliche Tilgungsreihenfolge nach § 366 Abs. 2 BGB (jedenfalls analog). Teilt der Vermieter keine Tilgungsbestimmung mit, so kann sein – grundsätzlich

---

<sup>53</sup> LG Kempten, Urt. v. 22.2.2017 – 53 S 1283/16, ZMR 2017, 400, juris; vgl. auch Urt. v. 25.11.2015 – 53 S 551/15, WuM 2016, 444, juris, Anm Kunze, Fn. 51.

auslegungsfähiger - Vortrag „wohlwollend“<sup>54</sup> dahin verstanden werden, dass er – von einer fehlenden Tilgungsbestimmung ausgeht. Diese kann der Mieter zwar bei Zahlung der Miete einschließlich Vorauszahlungen auch konkludent dadurch getroffen haben, dass er zum vertraglich festgelegten Termin genau den geschuldeten Betrag gezahlt hat. Ob das so ist, dürfte jedoch wiederum eher auf der Ebene der Überprüfung der sachlichen Berechtigung des geltend gemachten Zahlungsanspruchs zu klären sein. Es lässt sich – mit Blick auf Entscheidungsrahmen und potenziell materieller Rechtskraft der Entscheidung – feststellen, ob für einzelne Monate unter Berücksichtigung etwaigen Vorbringens des Mieters zu von ihm (ausdrücklich oder konkludent) getroffenen Tilgungsbestimmungen bei Zahlung Mietrückstände bestehen oder nicht.

- Betriebskosten(vorauszahlungen) und Abrechnungsreife

Schlüsselt der Vermieter den geltend gemachten Mietrückstand nicht nach Nettomieten und Vorauszahlungen auf, so kann sich im Prozess die Frage stellen, ob der Vermieter – auch nach Abrechnungsreife – möglicherweise weiter Vorauszahlungen geltend macht.

Einen weiteren Gegenstand der Diskussion bildet der nicht selten auftretende Fall, dass in das Mieterkonto auf der Soll-Seite neben Vorauszahlungen auf Betriebskosten auch Salden aus inzwischen erteilten Betriebskostenabrechnungen eingestellt worden sind, das – ohne weitere Angaben – zur Begründung des Zahlungsantrags in der Klageschrift in Bezug genommen wird. Ist der Abrechnungszeitraum abgelaufen, so entfällt der Anspruch auf die Vorauszahlungen als solcher; bei – gegebenenfalls – verspäteter (formell ordnungsgemäßer) Abrechnung (nach Ablauf des Abrechnungszeitraumes) kann der Vermieter Betriebskosten nur noch bis zur Höhe der vereinbarten Vorauszahlungen verlangen.<sup>55</sup> Er kann sie aber nicht sozusagen doppelt verlangen – als (nicht mehr geschuldete) Vorauszahlung und im Rahmen der Abrechnung.

Üblicherweise nimmt der Kläger – gegebenenfalls auf einen entsprechenden Hinweis des Gerichts – die erforderliche Klar- bzw. Umstellung des Klageantrags bzw. -vorbringens vor, reicht gegebenenfalls die Abrechnung zu den Akten.

---

<sup>54</sup> Vgl. Junglas, ZMR 2014, 89, [92].

<sup>55</sup> BGH, Urt. v. 31.10.2007 – VIII ZR 261/06, WuM 2007, 700, nach juris Rz. 25, Langenberg/Zehelein, Betriebs- und Heizkostenrecht, 8. Aufl. 2016, II. Abrechnungsfrist, Rn. 81ff.; Zehelein, NZM 2013, 638.



Geschieht dies (letztlich ohne Not) nicht, so stellt sich wiederum die Frage, ob damit eine erforderliche, dem Kläger obliegende Bestimmung des Streitgegenstandes unterbleibt oder (nur) die materielle Berechtigung – gegebenenfalls zu Unrecht - weiterverfolgter Zahlungsansprüche berührt ist.

Auch hier wird es wieder auf die konkreten Umstände bzw. den konkreten Vortrag ankommen. Ist ein Abrechnungszeitraum abgelaufen und lässt sich dem übrigen Vorbringen nicht entnehmen, zu welchem Anteil in der Miete deren Nettobetrag und Vorauszahlungen enthalten sind, kann es an der Bestimmung des Streitgegenstandes fehlen. Es handelt sich insoweit um unterschiedliche Ansprüche, die (allein) vom Kläger voneinander abzugrenzen sind. Aber auch hier gilt: die Abgrenzung zum Herbeiführen der Zulässigkeit kann jederzeit im Verlaufe des Rechtsstreits vorgenommen werden und wird sich in der Regel klären.

Lässt sich der Anteil der Vorauszahlungen dem Mietkontenblatt bzw. dem Vortrag entnehmen, unterlässt der Kläger nur eine Klarstellung, ob er diese weiterverfolgt, so erscheint der Streitgegenstand bestimmbar. Sind die Vorauszahlungen weder ausgebucht noch ist sonst klagestellt, dass sie als Abrechnungsbetrag - aus einer auf der Grundlage von Soll-Vorauszahlungen erstellten Abrechnung – geltend gemacht werden, so ist der Vortrag des Klägers wohl dahin zu verstehen, dass er sie weiterverfolgt und die Klage damit – gegebenenfalls – unbegründet, möglicherweise bereits unschlüssig. Die Klage ist im Rahmen eines Sachurteils – mit entsprechender Kostenfolge – abzuweisen.

### **III Bestimmtheitsanforderungen in weiteren Konstellationen**

#### **1 Mietsaldo und (formelle) Wirksamkeit der Kündigung**

Die Ansätze zur Bestimmtheit der Klage bei Angabe eines Mietsaldos lassen sich auf die Beschreibung der formalen Anforderungen an die Begründung einer wegen Zahlungsrückständen ausgesprochenen Kündigung nur bedingt übertragen; sie erfüllen einen anderen Zweck.

Die Angabe des Kündigungsgrundes ist seit der Mietrechtsreform 2001 sowohl für die fristgemäße, als auch die fristlose Kündigung eines Wohnraummietverhältnisses Wirksamkeitsvoraussetzung, §§ 573 Abs. 3 Satz 1,

569 Abs. 4 BGB,<sup>56</sup> während es sich bei § 564a Abs. 1 BGB aF noch um eine Sollvorschrift handelte.

Den Gesetzesmaterialien lassen sich die Vorstellungen des Gesetzgebers zum Umfang der Begründungspflicht entnehmen. Sie orientieren sich am Zweck der Angabe des Kündigungsgrundes.

Der Gesetzentwurf, der zunächst nur die Pflicht zur Angabe des Kündigungsgrundes für die ordentliche, fristgemäße Kündigung vorsah, geht für die fristgemäße Kündigung davon aus, dass die Angabe von Kündigungsgründen es dem Mieter ermöglichen soll, sich frühzeitig Klarheit über seine Rechtsstellung zu verschaffen. Nur diesen Zweck muss die Begründung erfüllen; zu hohe formale Anforderungen sind vor diesem Hintergrund in jedem Fall unangebracht.<sup>57</sup>

Im Zusammenhang mit der Anregung, neben der Pflicht zur Begründung einer ordentlichen, fristgemäßen Kündigung eine solche auch für die außerordentliche, fristlose einzuführen, hat der Bundesrat damit argumentiert, dass eine fehlende Begründung für den Mieter bei einer Zahlungsverzugskündigung dann besonders misslich ist, wenn zwischen den Mietparteien über einen längeren Zeitraum Streit um Mängel besteht und der Vermieter vom Mieter vorgenommene Mietminderungen nur zum Teil akzeptiert, ohne sich über deren genaue Höhe zu äußern. Darf der Vermieter (bei der fristlosen Kündigung) auf eine Begründung verzichten, so ist dem Mieter nicht bekannt, in welcher Höhe der Vermieter Rückstände annimmt.<sup>58</sup> Die Bundesregierung ist der Anregung des Bundesrates ohne Weiteres gefolgt.<sup>59</sup> Der Rechtsausschuss des Bundestages hat in seiner Beschlussempfehlung zur 2./3. Lesung im Bundestag zu den Anforderungen des § 569 Abs. 4 BGB auch für die fristlose Kündigung ausdrücklich klargestellt, dass an die Begründung keine zu hohen und übertrieben formalistischen Anforderungen gestellt werden dürften, da lediglich sichergestellt werden soll, dass der Mieter erkennen kann, welcher Umstand zur fristlosen Kündigung geführt hat.<sup>60</sup>

---

<sup>56</sup> Die Begründungspflicht für die fristlose Kündigung sah der Gesetzentwurf nicht vor, die BReg ist im Gesetzgebungsverfahren jedoch ohne jede Diskussion dem Vorschlag des BRates gefolgt, dass jede vom Vermieter ausgesprochene Kündigung begründet werden sollte, vgl. BT-Ds. 14/4553, S. 91, 101.

<sup>57</sup> BT-Ds. 14/4553, S. 66.

<sup>58</sup> BT-Ds. 14/4553, S. 91.

<sup>59</sup> BT-Ds. 14/4553, S. 101.

<sup>60</sup> Vgl. Beschlussempfehlung und Bericht des Rechtsausschusses in: BT-Ds. 14/5663, S. 81f.

Dem entspricht die Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts: danach muss das Kündigungsschreiben einerseits dem berechtigten Informationsinteresse des Mieters gerecht werden; es darf mit Blick auf Art. 14 GG andererseits nicht den Zugang zur gerichtlichen Sachprüfung durch unzumutbar hohe Anforderungen an die vorgerichtliche Begründungspflicht erschweren.<sup>61</sup>

In eben diesem vom Gesetzgeber und dem Bundesverfassungsgericht gesetzten Rahmen bewegt sich der Bundesgerichtshof. Er geht hinsichtlich der Begründungsanforderungen des § 569 Abs. 4 BGB seit 2003 in gefestigter Rechtsprechung – zunächst für einfache und klare Fallgestaltungen einer auf Zahlungsverzug des Mieters gestützten Kündigung - davon aus, dass das Informationsinteresse des Mieters es nicht gebietet, dass der Vermieter zur Begründung der fristlosen Kündigung den genauen Zeitpunkt und den konkreten Mietrückstand für einzelne Monate oder sonstige Berechnungszeiträume angibt. Für die formelle Wirksamkeit einer Kündigung genügt es vielmehr, dass der Mieter anhand der Begründung des Kündigungsschreibens erkennen kann, von welchem Rückstand der Vermieter ausgeht, und dass der Vermieter diesen Rückstand als gesetzlichen Grund für die fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs heranzieht. Bei einer einfachen Sachlage reicht es daher aus, dass der Vermieter den Gesamtbetrag der rückständigen Miete beziffert; der Mieter kann in aller Regel ohne Weiteres die Berechtigung der Kündigung anhand eines einfachen Vergleiches der geschuldeten mit der gezahlten Miete auf ihre Stichhaltigkeit zu überprüfen und in eigener Verantwortung entscheiden, wie er hierauf reagieren will.<sup>62</sup>

Die zunächst offen gelassene Frage der Begründungsdichte, wenn sich der Rückstand erst durch umfangreiche Berechnungen ergibt, hat der Bundesgerichtshof 2010 entschieden<sup>63</sup>: den formellen Anforderungen des § 569 Abs. 4 BGB wird bereits dann genügt, wenn der Mieter anhand der Begründung des Kündigungsschreibens erkennen kann, von welchem Mietrückstand der Vermieter ausgeht und dass er diesen Rückstand als gesetzlichen Grund für die fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs heranzieht. Ausreichend ist insbesondere die monatsbezogene Auflistung der aus der Sicht des Vermieters bestehenden Rückstände, selbst für einen Zeitraum von mehreren Jahren, die

---

<sup>61</sup> BVerfG, Beschl. V. 3.2.2003 – 1 BvR 619/02, WuM 2003, 435, juris.

<sup>62</sup> BGH, Beschl. v. 22.12.2003 – VIII ZB 94/03, WuM 2004, 97, nach juris Rz. 15ff.

<sup>63</sup> BGH, Urt. v. 12.5.2010 – VIII ZR 96/09, WuM 2010, 484, nach juris Rz. 26ff.

sodann als summenmäßig addierter Gesamtrückstand ausgewiesen sind. Diese Angaben lassen sich regelmäßig insbesondere einem Mietkontenauszug entnehmen.<sup>64</sup> Der Mieter – der seinen Schriftverkehr mit dem Vermieter sorgfältig aufbewahren sollte – kann durch einen Abgleich mit seinen (ihm bekannten) Zahlungen ermitteln, ob bzw. in welcher Höhe ein Zahlungsrückstand gegeben ist, wegen Meinungsverschiedenheiten mit dem Vermieter zumindest streitig sein könnte oder zu Unrecht vom Vermieter zur Begründung der Kündigung herangezogen worden ist. Auch im Fall von Mängelrügen ist für den Mieter ersichtlich, ob der Vermieter auf die Mängelrügen ganz oder zumindest teilweise eingegangen ist und/oder Minderungen berücksichtigt hat. Er kann – dem Zweck der Begründungspflicht aus der Sicht des Gesetzgebers entsprechend – sein Verhalten darauf einstellen, denn er weiß, dass ein Mietrückstand, nicht aber andere Gründe wie unpünktliche Mietzahlungen, sein Verhalten betreffende Gründe oder ein vermietenseits geltend gemachter Eigenbedarf die Beendigung des Mietverhältnisses rechtfertigen sollen.

Eine fehlerhafte Berechnung des Rückstandes wirkt sich ebenso wie eine fehlende sachliche Berechtigung der geltend gemachten Mietrückstände nicht auf die formelle Wirksamkeit der Kündigung aus, sondern bildet den Gegenstand der Prüfung auf der materiellen Ebene.

Die Folgen einer – formell und materiell - wirksam ausgesprochenen Kündigung sind für den Mieter gravierend; das gilt im umgekehrten Fall aber durchaus auch für den einzelnen Vermieter. Das sollte die Gerichte zu einer sehr sorgfältigen Prüfung anhalten, nicht aber dazu, durch (zu) hohe „Hürden“ auf der der Sachentscheidung vorgelagerten Ebene eine solche zu vermeiden. Auch hier ist damit niemandem gedient, wenn es dafür keine hinreichende sachliche Rechtfertigung gibt. Zwar kann der Vermieter das „Hindernis“ nicht so einfach beseitigen wie im Rahmen der Zulässigkeit, denn er kann die Kündigung nicht „nachbessern“; er kann sie aber erneut aussprechen, wenngleich er nunmehr – anders als im Fall der fehlenden bzw. unzureichenden Individualisierung des erhobenen Zahlungsanspruchs – nunmehr (unter anderem) den Einschränkungen

---

<sup>64</sup> Vgl. zu den Anforderungen auch MüKoBGB/Häublein, 7. Aufl., 2016, § 569 Rn. 46, beck-online.

der §§ 263, 533 Nr. 2 ZPO unterliegt, denn mit der weiteren Kündigung wird ein neuer Streitgegenstand in den Rechtsstreit eingeführt.<sup>65</sup>

## 2 Anspruchsindividualisierung im Mahn- und Güteverfahren

Im Mahn- bzw. Güteverfahren ist die hinreichende „Individualisierung“ des im Mahnantrag bzw. Güteantrag bezeichneten Anspruchs im Zusammenhang mit der regelmäßig angestrebten verjährungshemmenden Wirkung nach §§ 204 Abs. 1 Nr. 3 BGB, 690 Abs. 1 Nr. 3 ZPO bzw. § 204 Abs. 1 Nr. 4 BGB ein Thema.

Beim Mahnantrag genügt (an sich) die knappe Kennzeichnung des (materiellen) Anspruchs und der verlangten Leistung; umfangreicher Erläuterungen bedarf es nicht.

Im Einzelfall richten sich die Anforderungen wiederum nach dem Zweck der Individualisierung. Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs ist der Anspruch nach § 690 Abs. 1 Nr. 3 ZPO so zu bezeichnen, dass er von anderen in Betracht kommenden Ansprüchen unterschieden und abgegrenzt werden kann, um die Grundlage eines der materiellen Rechtskraft fähigen Vollstreckungstitels sein können und dem Antragsgegner die Beurteilung zu ermöglichen, ob er sich gegen den Anspruch zur Wehr setzen will.<sup>66</sup>

Entscheidend ist beim Mahnbescheid, dass der Antragsgegner selbst erkennen kann, um welche konkreten Forderungen es geht; Voraussetzung für die verjährungshemmende Wirkung ist hingegen nicht, dass aus dem Mahnbescheid für einen außenstehenden Dritten ersichtlich ist, welche konkreten Ansprüche geltend gemacht werden.<sup>67</sup> Dem Antragsgegner bekannte Umstände sind dabei zu berücksichtigen. Es darf im Mahnantrag bzw. Mahnbescheid zur Bezeichnung des geltend gemachten Anspruchs auf Rechnungen oder andere Unterlagen Bezug genommen werden. Ist das Schriftstück dem Antragsgegner bereits bekannt, muss es dem Mahnbescheid nicht in Abschrift beigefügt werden. Ermöglichen die

---

<sup>65</sup> BGH, Urt. v. 4.2.2015 – VIII ZR 175/14, WuM 2015, 152, nach juris Rn. 14; Urt. v. 21.10.2009 – VIII ZR 64/09, WuM 2009, 736, [738]; ist der Zahlungsrückstand unstreitig, ist die Kündigung zu berücksichtigen: vgl. neben BGH, Urt. v. 4.2.2015 auch Beschl. v. 27.10.2015 – VIII ZR 288/14, WuM 2016, 98, nach juris Rz. 11.

<sup>66</sup> Vgl. BGH, Urt. v. 17.11.2010 – VIII ZR 211/09, WuM 2011, 49, nach juris Rz. 9; BGH, Urt. v. 21.10.2008 – XI ZR 466/07, NJW 2009, 56, nach juris Rz. 18, mwN; Seibel in: Zöllner, ZPO, 32. Aufl., § 690 Rn. 12, mwN, nach juris.

<sup>67</sup> BGH, Beschl. v. 25.4.2017 – VIII ZR 217/16, Grundeigentum 2017, 714, nach juris Rz. 12; Urt. v. 17.11.2010 – VIII ZR 211/09, WuM 2011, 49, nach juris Rz. 11.

übrigen Angaben im Mahnbescheid eine Kennzeichnung des Anspruchs, so wird im Einzelfall den Anforderungen an die Individualisierung des Anspruchs sogar dann genügt, wenn eine im Mahnbescheid in Bezug genommene Anlage diesem weder beigefügt, noch dem Schuldner zuvor in anderer Weise zugänglich gemacht worden ist. So kann eine Ankündigung in einem vorangegangenen Rechtsstreit, umfangreiche Schadenersatzansprüche geltend machen zu wollen und der Umstand, dass weitere, Ansprüche potenziell begründende Rechtsbeziehungen zwischen den Parteien nicht bestehen, die Anforderungen an die Individualisierung absenken.<sup>68</sup>

Eine weitergehende Aufschlüsselung im Mahnantrag genannten Betrages ist –wie bei der Klage - nicht erforderlich, wenn eine Gesamtforderung geltend gemacht wird, die sich zwar aus Einzelforderungen zusammensetzt, letztere sich als unselbständige Rechnungsposten darstellen. Eine gegebenenfalls erforderliche Substantiierung kann in diesem Fall im Laufe des Rechtsstreits nach Übergang ins streitige Verfahren nachgeholt werden. Anders verhält es sich, wenn der im Mahnbescheid geltend gemachte Betrag mehrere, nicht auf einem einheitlichen Anspruch beruhende und deshalb selbständige Einzelforderungen umfasst; in diesem Fall bedarf es der Aufschlüsselung im Mahnantrag/-bescheid, gegebenenfalls unter Bezugnahme auf Rechnungen oder sonstige Urkunden. Nach Ablauf der Verjährungsfrist kann eine Individualisierung im Streitverfahren nicht nachgeholt werden.<sup>69</sup>

Vorsicht ist geboten bei der Bezugnahme auf Anlagen im automatisierten Mahnverfahren. Streitig und daher mit Risiken behaftet ist die Frage, ob der besondere Formzwang der maschinellen Lesbarkeit nach § 702 Abs. 2 ZPO nF (§ 690 Abs. 3 ZPO aF) eine Bezugnahme auf mit dem Mahnbescheid zuzustellende Anlagen ausschließt.<sup>70</sup>

Die Veranlassung der Bekanntgabe eines Güteantrags nach § 204 Abs. 1 Nr. 4 BGB hemmt die Verjährung eines Schadenersatzanspruchs auch bezüglich solcher Pflichtverletzungen, die in dem Antrag nicht konkret aufgeführt sind, wenn ihnen ein einheitlicher Lebenssachverhalt zugrunde liegt. Vom Streitgegenstand werden alle materiell-rechtlichen Ansprüche erfasst, die sich im Rahmen des

---

<sup>68</sup> Vgl. dazu BGH, Urt. v. 17.11.2010 – VIII ZR 211/09, WuM 2011, 49, nach juris Rz. 11ff.

<sup>69</sup> BGH, Urt. v. 10.10.2013 – VII ZR 155/711, NJW 2013, 3509, nach juris Rz. 17; Urt. v. 17.11.2010 – VIII ZR 211/09, WuM 2011, 49, nach juris Rz. 9ff; Urt. v. 21.10.2008 – XI ZR 466/07, NJW 2009, 56, nach juris Rz. 20.

<sup>70</sup> So der RPfl in dem der Entscheidung des BGH v. 17.11.2010 – VIII ZR 211/09, nach juris Rz. 2 (Tatbestand).

gestellten Antrags aus dem zur Entscheidung gestellten (bei natürlicher Betrachtung einheitlichen) Lebenssachverhalt herleiten lassen.<sup>71</sup>

#### IV Ergebnis

Eine „einfache Lösung“ gibt es nicht: eine „Saldoklage“ kann weder als generell zulässig noch generell unzulässig angesehen werden; wie auch sonst gilt es, genauer hinzusehen und zu prüfen.

Eben das sollte auch das Interesse beider Parteien sein. Der beklagte Mieter sollte – schon wegen der weitergehenden Risiken, insbesondere einer Kündigung wegen Zahlungsverzugs – ein Interesse an der (endgültigen) Klärung streitiger Zahlungsansprüche des Vermieters haben; ein (immer nur vorläufiges) Prozessurteil hilft ihm nicht weiter.

Im Ergebnis lohnt es sich aber auch für den Kläger (oder seine Prozessbevollmächtigten) nicht, den Vortrag um jeden Preis zu „optimieren“ und sich Hinweisen des Gerichts zu verschließen. Wird eine Klage wegen unzureichender Individualisierung des erhobenen (prozessualen) Anspruchs als unzulässig abgewiesen, kann zwar – nach Beheben des Mangels erneut geklagt werden; aber auch ein Prozessurteil löst alle Kosten aus.

Nimmt der Kläger ungeachtet einer verweigerten Klarstellung oder Zuordnung bzw. bei unzureichender Darstellung des dem Klageantrag zugrundeliegenden Lebenssachverhaltes die „Hürde“ der Zulässigkeit, riskiert er – wenn der Beklagte sich verteidigt – ein der materiellen Rechtskraft fähiges Urteil zu seinen Lasten; selbst ein Erfolg kann sich nachträglich als Misserfolg darstellen, etwa dann, wenn der Umfang der Rechtskraft in einem Folgeprozess geklärt werden muss oder der Mieter nach § 767 Abs. 1 ZPO analog gegen den Titel vorgeht.

---

<sup>71</sup> BGH, Urt. v. 18.06.2015 – III ZR 303/14, NJW 2015, 2411, nach juris Rz. 11.