

Dr. Richard Gies, Richter am Landgericht Köln

Klageanträge - Gliederung

1. Klageantrag bei Mieten
2. Klageantrag bei Mieterhöhung nach § 558 BGB
3. Klageantrag bei Duldung nach § 554 BGB
4. sonstige Klagen, gerichtet auf Erfolg / Unterlassung
5. Klage bei Verteidigung gegen Lärmentwicklung
6. Klage auf – künftige – Räumung von Wohnraum
7. Klage auf Zahlung künftiger Miete oder Nutzungsentschädigung
8. unbezifferte Klageanträge im Rahmen des § 536 BGB
9. Feststellungsklagen
10. Urkundenprozess

Klageanträge

Dr. Richard Gies, Richter am Landgericht Köln

Aus § 253 Abs. 2 ZPO ergibt sich der notwendige Inhalt der Klageschrift. Demgemäss muss die Klageschrift die Bezeichnung der Parteien und des Gerichts enthalten und die bestimmte Angabe des Gegenstandes sowie des Grundes des erhobenen Anspruchs. Ferner muss die Klageschrift einen bestimmten Antrag beinhalten. Die nachfolgenden Überlegungen befassen sich mit dem Klageantrag, auf dessen Formulierung das Gesetz offenbar großen Wert legt.

1. Klageantrag bei Mieten

Der Klageantrag selbst bestimmt Art und Umfang des Rechtsschutzbegehrens.¹ Bereits dieser Gesichtspunkt macht deutlich, dass der Klageantrag hinreichend bestimmt sein muss. Zwar ist er im Grundsatz einer Auslegung zugänglich,² jedoch sollten in diesem Punkte Probleme seitens des Klägers oder Berufungsführers vermieden werden; der Antrag soll Inhalt und Umfang des erhobenen Anspruchs genau bezeichnen. Dies ist bei einem Zahlungsanspruch relativ unproblematisch. Geltend gemacht wird eine bestimmte Geldsumme, ferner Nebenforderungen etwa in Form von Verzugszinsen. Der Antrag sollte so gefasst sein, dass er vom Gericht problemlos in die Entscheidungsformel aufgenommen und für die Zwangsvollstreckung verwendet werden kann.

In der Begründung des Antrags sind die näheren Einzelheiten aufzunehmen, etwa der Zeitraum der rückständigen Mieten; dies sollte sich nicht nur aus der Datierung des jeweiligen Zinsbeginns ergeben. Nicht ausreichend ist die Angabe eines bloßen Mietsaldos. Erforderlich ist vielmehr die Nennung der Beträge, die auf die fraglichen Monate entfallen. Dies ist erforderlich aus Gründen der Rechtskraft und zur Festlegung des Streitgegenstandes.³

2. Klageantrag bei Mieterhöhungen

Ist bei einer einfachen Zahlungsklage allein der geforderte Geldbetrag zu nennen, richtet sich eine Klage aus § 558 BGB auf Zustimmung des Mieters zu einer Erhöhung der Miete bis auf die ortsübliche Vergleichsmiete. Bei der Zustimmung des Mieters nach § 558 BGB handelt es sich um eine einseitige empfangsbedürftige Willenserklärung, die als Annahme des Antrags auf Vertragsänderung aufzufassen ist.⁴ Lehnt der Mieter die Zustimmung zur Mieterhöhung ausdrücklich ab oder schweigt er bis zum Ablauf der Überlegungsfrist von 2 Monaten, muss der Vermieter nach § 558 b Abs. 2 S. 2 BGB innerhalb dreier weiterer Monate ab Ablauf der Überlegungsfrist Klage erheben, will er seines Anspruchs auf Zustimmung nicht verlustig gehen.⁵ Die Klage selbst ist auf die Abgabe einer Willenserklärung gerichtet.⁶

Als Formulierung wäre sachgerecht:

Der Beklagte wird verurteilt, einer Erhöhung der monatlichen Nettokaltmiete für die von ihm bewohnte Wohnung im Hause,- Straße, von EURO auf EURO

¹ Greger in Zöller § 253, 13; Reichold in Thomas – Putzo § 253, 11;

² BGH NJW 1975, 2014; Greger a.a.O.;

³ vgl. Fischer in Bub/ Treier VIII 25;

⁴ Palandt – Weidenkaff § 558, 9;

⁵ Scheffler in Münchener Anwaltshandbuch Hannemann / Wiegner § 35, 144;

⁶ Börstinghaus in Schmidt – Futterer § 2 MHG, 520;

zuzüglich Betriebskosten- und Heizkostenvorauszahlungen in bisheriger Höhe mit Wirkung ab zuzustimmen.

3. Klageantrag bei Duldung nach § 554 BGB

Bei Klagen des Vermieters nach durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen gemäß § 559 BGB richtet sich der Anspruch nach Abschluss der Arbeiten auf die Zahlung bestimmter Geldbeträge. Vor Durchführung der beabsichtigten Modernisierungsmaßnahmen ist jedoch zunächst der Mieter anzuhalten, diese Maßnahmen zu dulden, die zur Erhaltung oder Verbesserung der Mietsache, zur Einsparung von Energie oder Wasser oder zur Schaffung neuen Wohnraums erforderlich sind. Die Duldung des Mieters richtet sich nach § 554 BGB. Regelmäßig holt der Vermieter vor Durchführung derartiger Maßnahmen einen Kostenvoranschlag der ausführenden Firmen ein, aus dem sich Art, Umfang und voraussichtlicher Preis der zukünftigen Arbeiten ergibt. In den Antrag des Vermieters an das Gericht sind derartige Angaben konkret aufzunehmen und ferner der Zeitraum, innerhalb dessen die beabsichtigten Arbeiten ausgeführt werden sollen. Nur auf diese Art und Weise ist sichergestellt, dass die gerichtliche Entscheidungsformel einen vollstreckungsfähigen Inhalt hat.⁷ Sollen z.B. in eine Wohnung isolierverglaste Fenster eingebaut werden, so sind im Klageantrag die betroffenen Räume der Wohnung, die Zahl der Fenster, ferner der Umfang der Veränderungen anzugeben. Auch ist mitzuteilen, ob lediglich die Fensterflügel ausgetauscht werden sollen oder etwa auch die Rahmen.⁸ Soll z.B. eine Zentralheizung in einem Mehrfamilienhaus eingebaut werden, muss im Einzelnen angegeben werden, in welchen Räumen und welchen Bereichen der Mieter Wanddurchbrüche für Steigeleitungen hinnehmen muss und an welchen Stellen die neuen Heizkörper angebracht werden sollen. Alle diese Einzelheiten sollten in den Klageantrag aufgenommen werden, einschließlich der Nennung des Zeitraums, in dem die Arbeiten zur Ausführung gelangen sollen, um möglichst Schwierigkeiten in der Vollstreckung zu vermeiden. Der Antrag, den Einbau eines Badezimmers oder die Installation einer Zentralheizung zu dulden, wäre zu unbestimmt,⁹ zumindest unzweckmäßig unter vollstreckungsrechtlichen Gesichtspunkten.

Empfehlenswert - bereits aus Gründen einer Regressvermeidung - ist eine konkrete Angabe aller zu treffenden Maßnahmen im Klageantrag, soweit sie sich aus dem Kostenvoranschlag über die beabsichtigten Maßnahmen ergeben. Falls ein derartig detaillierter Kostenvoranschlag noch nicht vorliegt, sollte auf die Erstellung eines solchen Papiers hingewirkt werden.

Vorschlag: Der Beklagte wird verurteilt, folgende Arbeiten in seiner Wohnung – genaue Bezeichnung – zu dulden:

- 1. Einbau einer Badewanne im Zimmer X, zur Straße gelegen an der Nordwand;*
- 2. Durchbruch der Wand von Küche zum Badezimmer zur Anbringung eines Zulaufrohres für einen Heizkörper in Höhe von mit Durchmesser;*
- 3.*

⁷ vgl. Fischer in Bub/Treier VIII 26;

⁸ vgl. Sternel V 28;

⁹ Sternel V 28; a.A. Fischer in Bub/Treier VIII 26;

In der Antragsbegründung sollte angegeben werden, in welchem Zeitraum die beabsichtigten Arbeiten zur Ausführung gelangen sollen.

4. Sonstige Klagen, gerichtet auf Erfolg / Unterlassung

Auch bei anderen Klagen, deren Begehren nicht auf eine Geldzahlung gerichtet sind, müssen im Klageantrag der konkret verlangte Erfolg angegeben werden. Beim Leistungsantrag auf eine angemessene Beheizung der Wohnung müssen die für sachgerecht erachteten Temperaturen und die Tageszeit angegeben werden.¹⁰ Ansonsten wäre der Klageantrag zu unbestimmt.

Verfolgt der Mieter das Ziel, dass der Vermieter Reparaturen vornehmen soll, braucht der Mieter dieses Ziel nur konkret zu benennen, z.B. Fahrstuhltür betriebssicher zu schließen, Dachrinne zu reparieren nach Durchrostung an bestimmter Stelle, da es in der Dispositionsfreiheit des Vermieters steht, wie er dieses Ziel erreichen will. Sollen allerdings Schäden in der Wohnung des Mieters beseitigt werden, die dem Herstellungsanspruch des Mieters zugeordnet sind, muss der Mieter im Klageantrag konkret beschreiben, welche Schäden er im Einzelnen beseitigt wissen möchte.

Ein Antrag auf Unterlassung muss Umfang und Inhalt des beabsichtigten Unterlassungsgebots festlegen.¹¹ Bei Klagen auf Gewährung von Konkurrenzschutz müssen sich die Warengruppen aus dem Antrag konkret ergeben, für die er geltend gemacht wird.¹² Belege, die der Schuldner vorlegen soll, sind im Antrag konkret zu bezeichnen.¹³

5. Klage bei Verteidigung gegen Lärmentwicklung

Eines besonderen Hinweises bedarf die Verteidigung des Mieters von Wohnraum gegen eine unzulässige Lärmentwicklung. Maßgebend für die Beurteilung einer tatsächlichen Lärmbeeinträchtigung ist das Empfinden eines verständigen Durchschnittsmenschen.¹⁴ Um den Anforderungen an einen substantiierten Sachvortrag gerecht zu werden, ist regelmäßig die Vorlage eines Lärmprotokolls im Rechtsstreit erforderlich.

Mit welchen konkreten Mitteln der Vermieter seiner Verpflichtung nachkommt, einen vertragsgemäßen Zustand herzustellen, ist in sein eigenes Ermessen gestellt. Dem entspricht, dass der Klageantrag dahingehend formuliert werden kann, Einhaltung der Zimmerlautstärke werde angestrebt.¹⁵ Bestimmte Maßnahmen kann der Mieter nicht vorgeben; es liegt allein in der Sphäre des Vermieters, auf welche Weise er den vertragsgemäßen Zustand wieder herbei führen will. Auch kann erwogen werden, dass der Antrag dahin gefasst wird, der Vermieter solle durch geeignete Maßnahmen sicherstellen, dass im Bezug auf die vom Kläger angemietete Wohnung die Mindestanforderungen der DIN 4109/89 bezüglich einer Drittwohnung im Hause - genaue Bezeichnung – eingehalten werden.

¹⁰ Stempel V 27; Fischer in Bub/Treier VIII 26;

¹¹ BGH NJW 1999, 3638; 2000, 2195, 2197; Reichold in Thomas – Putzo § 253, 11;

¹² Fischer in Bub/Treier VIII 26;

¹³ BGH NJW 1983, 1056; Reichold in Thomas – Putzo § 253, 11;

¹⁴ vgl. Harsch in Schmid, Miete und Mietprozess, 9/87;

¹⁵ Harsch in Schmid, Miete und Mietprozess, 9/ 97 a;

6. Klage auf Räumung von Wohnraum

Ist der Anspruch auf Räumung an einen Kalendertag geknüpft, ist eine Klage auf künftige Räumung von Geschäftsräumen nach § 257 ZPO möglich.

Bei Wohnraum gilt § 259 ZPO; diese Vorschrift ist nicht auf Räumungsansprüche beschränkt. Die Vorschrift ist weit gefasst. Klage auf künftige Leistung kann außer in den Fällen der §§ 257 und 258 ZPO erhoben werden, wenn den Umständen nach die Besorgnis gerechtfertigt ist, dass der Schuldner sich der rechtzeitigen Leistung entziehen werde. Damit sind Ansprüche aus Geldforderungen, zur Vornahme von Handlungen, auf Herausgabe, Duldung oder Unterlassung pp. erfasst.¹⁶ § 259 ZPO ist anwendbar auch im Falle einer künftigen Räumung von Wohnraum, sofern der klagende Vermieter nachweist, dass der Mietvertrag zu einem bestimmten zukünftigen Zeitpunkt beendet werden wird und die nicht rechtzeitige Räumung zu besorgen ist.¹⁷ Das Widerspruchsrecht und die Frist zum Widerspruch nach §§ 574 ff. BGB bleiben zugunsten des Mieters unberührt. Problematisch erscheint in diesen Fällen, ob der Schuldner durch sein Verhalten oder durch seine Erklärungen die Besorgnis gerechtfertigt hat, er werde sich der künftigen Leistung entziehen.

Bestreitet der Mieter den Kündigungsgrund, etwa den Eigenbedarf des Klägers zugunsten des begünstigten Personenkreises, gibt er eindeutig zu erkennen, dass er nicht gewillt ist, fristgemäß zu räumen.¹⁸ Allerdings entfällt die Besorgnis der Nichterfüllung nicht bereits dann, wenn der Mieter den Kündigungsgrund nicht bestreitet und sich in allgemeiner Form zur Räumung bereiterklärt, ohne allerdings einen Termin in Aussicht zu stellen.¹⁹ Bei einem Widerspruch gegen die Kündigung ist die Lage eindeutig.²⁰ Ist die Widerspruchsfrist abgelaufen, ist die Klage nach § 259 ZPO auch dann zulässig, wenn der Mieter die Berechtigung zur Kündigung nicht bestreitet, aus seinem Verhalten aber eindeutig hervorgeht, dass er dem Räumungsbegehren in keinem Falle folgen werde.²¹ Erkennt allerdings der Mieter den Räumungsanspruch an und begehrt er lediglich eine den Umständen nach angemessene Räumungsfrist, ist eine Klage auf künftige Räumung unzulässig.²²

Der Klageantrag muss das herauszugebende Objekt so genau wie möglich bezeichnen, damit nach Übernahme des Antrags in die Entscheidungsformel des Gerichts im Falle einer Zwangsvollstreckung das herauszugebende Objekt identifizierbar ist.²³ Im Klageantrag muss auch durch Angabe des Beendigungszeitpunktes deutlich werden, ab wann der Mieter nicht mehr zum Besitz berechtigt ist.²⁴

Formulierungsvorschlag: Der Beklagte wird verurteilt, die Wohnung - volle Anschrift und konkrete Lage - bestehend aus 3 Zimmern, Küche, Diele, Bad sowie dazugehörigem Kellerraum – genaue Lage – nach dem 31.12.2003 zu räumen und an den Kläger herauszugeben.

¹⁶ Greger in Zöller § 259, 1;

¹⁷ OLG Karlsruhe NJW 1984, 2953;

¹⁸ vgl. Fischer in Bub/Treier VIII 31;

¹⁹ Fischer a.a.O.;

²⁰ vgl. Altner in Münchener Anwaltshandbuch Hannemann/Wiegner § 54, 10;

²¹ Fischer in Bub/Treier VIII 31;

²² LG Köln WM 1993, 542; Altner in Münchener Anwaltshandbuch Hannemann/Wiegner § 54, 11;

²³ Greger in Zöller § 253, 13 c;

²⁴ vgl. Altner in Münchener Anwaltshandbuch Hannemann/Wiegner § 54, 10;

7. Klage auf Zahlung künftiger Miete oder Nutzungsentschädigung

Nach § 546 a BGB kann der Vermieter für die Dauer der Vorenthaltung als Entschädigung die vereinbarte Miete oder die Miete verlangen, die für vergleichbare Sachen ortsüblich ist, gibt der Mieter die Mietsache nach Beendigung des Mietverhältnisses nicht zurück. Ausgangspunkt für die folgenden Überlegungen bildet der einfache Beispielsfall, dass der Mieter auf Grund von Zahlungsunfähigkeit oder Zahlungsunwilligkeit die fristlose Kündigung hat hinnehmen müssen. Dann stellt sich im Räumungsrechtsstreit nicht nur die Frage, ob mit dem Räumungsanspruch auch die rückständigen Mieten geltend gemacht werden können und darüber hinaus, ob nicht auch die Nutzungsentschädigung für künftige Zeiträume in das Verfahren eingeführt werden könnte, wobei an § 259 ZPO zu denken wäre.

Für eine derartige Problemlösung spricht zunächst das Prinzip der Prozessökonomie. Der gesamte - mitunter streitige - Sachverhalt könnte in einem Verfahren abgehandelt werden; Prozesskosten könnten vermieden werden. Außerdem wäre eine rechtskräftige Entscheidung innerhalb einer kürzeren Zeit zu erwarten.²⁵

Nach h.M.²⁶ scheidet eine Anwendung der §§ 257, 258 ZPO auf Zahlungsansprüche aus Mietverhältnissen über Wohnraum aus. Trotz der vielfach vereinbarten Vorleistungspflicht des Mieters und angesichts des § 556 b BGB fallen die Ansprüche auf künftig fällig werdende Mieten nicht unter § 157 ZPO, weil der Anspruch während der jeweiligen Mietperiode noch von der Überlassung des Mietobjekts abhängt.²⁷ Der Nutzungsentschädigungsanspruch des § 546 a BGB ist dem Anspruch auf Zahlung der Miete weitgehend gleichgestellt. Zwar kann nicht im Sinne des § 257 ZPO von einer Leistung des - ehemaligen - Vermieters ausgegangen werden, da die Überlassung des Mietobjekts zu diesem Zeitraum und unter den gegebenen Bedingungen nicht mehr freiwillig erfolgt. Aber die Nichtanwendung des § 257 ZPO rechtfertigt sich daraus, dass der Anspruch auf Nutzungsentschädigung in einem Abhängigkeitsverhältnis zu der Überlassung des Mietobjekts steht.

Da § 258 ZPO als Unterfall des § 257 ZPO („auch“) als Kriterium für eine Klage auf künftige Miete oder Nutzungsentschädigung ausscheidet, verbleibt allein § 259 ZPO, wobei jedoch die Besorgnis bestehen muss, dass sich der Schuldner der rechtzeitigen Leistung entziehen werde.

Dieses Kriterium ist nach bisher h.M.²⁸ nicht erfüllt, wenn lediglich die Besorgnis der Vollstreckungsverweigerung gegeben ist – hier hilft nur der Arrest, der neben der Klage aus § 259 ZPO in Betracht komme – bei der künftigen Unmöglichkeit der Leistung oder der künftigen Zahlungsunfähigkeit des Schuldners. Fraglich ist aber, ob diese Tatbestände nicht doch dem Tatbestand „sich der rechtzeitigen Leistung entziehen“ zugeordnet werden können.

Eine Auslegung des § 259 ZPO – orientiert am Wortlaut der Vorschrift – ergibt, dass nicht jede Art künftiger Nichterfüllung durch den Verpflichteten eine Klagemöglichkeit eröffnen soll. Danach spricht einiges dafür, dass die bloße Zahlungsunfähigkeit keine Klagemöglichkeit nach § 259 ZPO begründen soll, zumal sie den aktiven Faktor in dem Begriff „entziehen“ nicht auszufüllen vermag. Außerdem sollte nach den Vorstellungen des historischen Gesetzgebers der Gläubiger in die Lage versetzt werden, sofort bei Eintritt der

²⁵ Henssler NJW 1989, 138, 139;

²⁶ Reichild in Thomas – Putzo § 258, 2; Henssler a.a.O.;

²⁷ Henssler NJW 1989, 138, 139;

²⁸ RG Z 90, 180; Greger in Zöller § 259, 3; Lützenkirchen, WM 2001, 55, 70;

Fälligkeit mit der Zwangsvollstreckung beginnen zu können. Den Hauptanwendungsfall sah der damalige Gesetzesentwurf im ausdrücklichen Bestreiten der Verbindlichkeit vor Fälligkeit. Auch dies spricht dafür, dass die Verfasser des Gesetzesentwurfs allein die vom Willen des Schuldners abhängige, gut- oder bösgläubige Nichterfüllung der Verbindlichkeit als Grundlage für eine Klagemöglichkeit schaffen wollten, nicht dagegen die häufigen Fälle des Unvermögens oder der Zahlungsunfähigkeit des Schuldners.²⁹

Greifen demgemäß die Bedenken durch gegen eine unmittelbare Anwendung des § 259 ZPO im Falle einer Zahlungsunfähigkeit des Schuldners, empfiehlt sich die Prüfung einer analogen Anwendung der Norm. Erstes Kriterium für eine Analogie ist das Vorhandensein einer Gesetzeslücke. Den Gesetzesmaterialien lässt sich nicht entnehmen, dass der historische Gesetzgeber im Falle einer Zahlungsunfähigkeit des Schuldners eine Klage auf künftige Leistung kategorisch hat ausschließen wollen. Dieses Problem ist vielmehr überhaupt nicht erörtert worden; ausweislich des Entwurfs sollte auf die Bedürfnisse der Praxis abgestellt werden. Daraus ist der Schluss abzuleiten, dass eine analoge Anwendung des § 259 ZPO dem Schutzbedürfnis des Gläubigers entspricht, zu dessen Gunsten letztlich die §§ 257 bis 259 ZPO geschaffen worden sind. Eine Lücke lässt sich also bejahen. Ferner spricht ein praktisches Bedürfnis für eine Zulässigkeit dieser Klage vor Fälligkeit.³⁰

Fallbezogen hat der Schuldner durch seine Nichtzahlung, die zur fristlosen Kündigung geführt hat nach § 543 Abs. 2 Z. 3 BGB, nachgewiesen, dass er zur Zahlung der Nutzungsentschädigung nicht bereit oder in der Lage ist. Wäre er nicht bereit und verwendete er seine sonstigen Mittel anderweitig, wäre ein aktives „sich entziehen“ im Sinne des § 259 ZPO gegeben, der eine unmittelbare Anwendung der Vorschrift zur Folge hätte.

Im Falle der Zahlungsunfähigkeit nimmt der Schuldner das Mietobjekt weiterhin in Anspruch, obwohl ihm bewusst ist, die Nutzungsentschädigung nicht leisten zu können. Diese weitere Inanspruchnahme des überlassenen Objekts begründet letztlich den Vorwurf widersprüchlichen Verhaltens. Der Sache nach hängt hier die Nichterfüllung seiner Leistungspflicht allein vom Willen des Schuldners ab, der das ehemalige Mietobjekt weiterhin für seine Zwecke in Anspruch nimmt, obwohl er weiß, dass er die daraus resultierenden Verpflichtungen des § 546 a BGB nicht erfüllen kann. Hier kann eine so eklatante Parallele zu dem Merkmal „sich entziehen“ gesehen werden, dass die entsprechende Anwendung des § 259 ZPO angezeigt ist.

Der historische Gesetzgeber wollte den Bedürfnissen der Praxis Rechnung tragen. Insoweit ist auf den prozessökonomischen Gesichtspunkt hinzuweisen. Die Klage auf Räumung kann verbunden werden mit der Geltendmachung der rückständigen Mieten, deretwegen das Mietverhältnis fristlos gekündigt worden ist, und der künftigen Nutzungsentschädigung des § 546 a BGB. Unter praktischen Gesichtspunkten ist auch zu bedenken, dass die Auslastung der Gerichte und der Gerichtsvollzieher dazu führt, dass regelmäßig nach rechtskräftiger Räumungsverurteilung noch ein nicht unbeträchtlicher Zeitraum bis zur endgültigen Räumung abzuwarten ist. Hinzu tritt der Umstand, dass erfahrungsgemäß nur möglichst frühzeitige Vollstreckungsversuche Erfolg versprechen. Treten Zahlungsschwierigkeiten auf, so sind Vollstreckungsversuche oftmals vergeblich, wenn erst nach langen Verfahren Vollstreckungstitel erworben werden können.

Diesem Ergebnis, eine Klage auf künftige Leistung auch im Falle einer Zahlungsunfähigkeit des Schuldners zuzulassen, wird entgegengehalten, ein Arrest helfe, der auch neben einer

²⁹ vgl. Henssler NJW 1989, 138, 141;

³⁰ Henssler a.a.O.;

Klage aus § 259 ZPO in Betracht komme.³¹ Dieser Hinweis, so die Gegenmeinung,³² eigne sich allenfalls als Faustregel, lasse sich aber nicht zwingend aus dem Gesetz ableiten. Überschneidungen beider Rechtsinstitute seien denkbar; § 259 ZPO könne z.B. gegen einen vollkommen zahlungsunfähigen Schuldner Anwendung finden, umgekehrt werde ein Arrest durch eine Verurteilung nach § 259 ZPO nicht überflüssig.³³ Weiter wird argumentiert, treten zur Zahlungsunfähigkeit des Schuldners gewichtige Umstände hinzu, die eine Klage auf künftige Leistung nicht nur praktisch geboten sondern auch rechtsmethodisch zulässig erscheinen lassen, so sollten formaljuristische Bedenken hintangestellt werden.³⁴

Das Oberlandesgericht Dresden³⁵ hat sich von derartigen Bedenken nicht beirren lassen und § 259 ZPO in einem gleichgelagerten Fall angewendet. Dazu hat der Senat ausgeführt, der Beklagte habe durch seine lang anhaltende Nichtzahlung fälliger Mieten die Besorgnis der Zahlungsunfähigkeit oder Zahlungswilligkeit begründet. Seine weitere Inanspruchnahme der Mietsache in Kenntnis dieser Umstände begründe einen Vorwurf, der demjenigen widersprüchlichen Verhaltens ähnlich sei. Der Klägerin stehe trotz des zwischenzeitlich rechtskräftigen Räumungstitels ein Rechtsschutzbedürfnis zur Verurteilung auf künftige Leistung zur Seite, da die Vollstreckung eines Räumungstitels sich regelmäßig auf längere Zeit nach Rechtskraft erstrecke. Auch dem Gesetzeswortlaut könne kein Ausschluss der Klage auf künftige Leistung in diesen Fällen entnommen werden. Der Gesetzgeber habe auf exakte Abgrenzungskriterien verzichtet und im Wesentlichen auf die Bedürfnisse der Praxis abgestellt. Daher könne im übrigen dahingestellt bleiben, ob die Nichtleistung des Beklagten auf Zahlungsunfähigkeit oder Zahlungsunwilligkeit beruhe. Auch weist der Senat auf den Gesichtspunkt der Prozessökonomie hin und führt aus, der Vermieter wäre ansonsten gezwungen, für die zu späterem Zeitpunkt fällig werdende Nutzungsentschädigung erneut im Klageweg vorgehen zu müssen.³⁶

Aber auch dem Oberlandesgericht Dresden wird widersprochen. Dazu führt Lützenkirchen³⁷ aus, selbst wenn ein zahlungsunwilliger oder zahlungsunfähiger Schuldner die Mietforderungen für die Vergangenheit dem Grunde und / oder der Höhe nach bestritten habe, bestehe die Möglichkeit, dass er durch ein klagestattgebendes Urteil „geläutert“ werde. Erst wenn Umstände ersichtlich werden, die darauf schließen lassen, dass der Mieter trotz eines klagezusprechenden Urteils seiner Zahlungspflicht in der Zukunft nicht nachkommen werde, liegen die Voraussetzungen des § 259 ZPO vor. Dies dürfte aber insbesondere dann gelten, wenn in der Vergangenheit die Zahlungen wegen Zahlungsunfähigkeit unterblieben sind. Zudem erscheint eine Läuterung durch Urteil zumindest etwas unrealistisch.

Die Entscheidung des OLG Dresden³⁸ wie auch die Ausführungen Henssler³⁹, auf denen die Entscheidung des OLG Dresden beruht, haben bisher ein größeres Echo noch nicht hervorgerufen. Gelegentlich wird Henssler zitiert, ohne sich jedoch eingehend mit der Problematik zu befassen.⁴⁰

³¹ Greger in Zöller § 259, 3;

³² Henssler NJW 1989, 138, 142;

³³ vgl. z.B. Reichold in Thomas – Putzo § 259, 5;

³⁴ so Henssler NJW 1989, 138, 142;

³⁵ WM 2000, 138;

³⁶ im Ergebnis auch Fischer in Bub / Treier VIII 34;

³⁷ WM 2001, 55, 70;

³⁸ WM 2000, 138;

³⁹ NJW 1989, 138;

⁴⁰ vgl. z.B. Lüke in Münchener Kommentar § 259, 13; Baumbach – Lauterbach – Albers – Hartmann § 259, 10;

Die praktischen Erwägungen, Prozessökonomie, Absicht des historischen Gesetzgebers sprechen für eine analoge Anwendung des § 259 ZPO in diesen Fällen. Entscheidend ist allein, dass der Kläger ohne die Verurteilung zur künftigen Leistung voraussichtlich gezwungen ist, im Zeitpunkt der Fälligkeit eine Leistungsklage zu erheben. Der dadurch entstehende Aufschub soll ihm erspart werden.⁴¹

8. Unbezahlte Klageanträge im Rahmen des § 536 BGB

Unbezahlte Klageanträge sind in der gerichtlichen Praxis vornehmlich bei Schmerzensgeldklagen bekannt. Der Schmerzensgeldanspruch ist nunmehr in § 253 Abs. 2 BGB normiert. Danach kann wegen Verletzung u.a. des Körpers oder der Gesundheit auch wegen eines Schadens, der nicht Vermögensschaden ist, eine billige Entschädigung in Geld verlangt werden.

Ein unbezahlter Klageantrag des Geschädigten ist zulässig.⁴² Der Kläger muss allerdings unter Darlegung des anspruchsbegründenden Sachverhalts ausreichend Tatsachen für eine Bemessung des Anspruchs vortragen.⁴³ Ausnahmsweise ist ein nicht bezahlter Klageantrag zulässig, wenn die konkrete Festlegung der Forderung dem Kläger nicht möglich oder nicht zumutbar ist.⁴⁴ Ein derartiger Fall wird dann angenommen, wenn die Höhe des Betrages erst durch eine Beweisaufnahme, durch die Einschaltung eines Sachverständigen, durch Schätzung des Gerichts nach § 287 ZPO oder nach dessen Ermessen bestimmt werden kann.⁴⁵ Die fehlende Bezahlung darf nicht dazu führen, dass Unklarheiten über das Ziel des Rechtsschutzes bestehen. Daher ist erforderlich, dass substantiiert die Grundlagen für die Bemessung des Betrages angegeben werden und die ungefähre Größe des Anspruchs festgelegt wird.⁴⁶

Für den Fall einer Verletzung der Verkehrssicherungspflicht durch den Vermieter und damit einhergehender Körperverletzung des Mieters bestünde grundsätzlich die Möglichkeit eines Schadensersatzanspruchs, der aus § 253 Abs. 2 BGB auch Schmerzensgeld als Ausgleich für immateriellen Schaden zur Folge haben könnte.⁴⁷

Dieser einfache und relativ problemlose Fall soll die Sicht auf § 536 BGB lenken. Danach können Mängel des Mietobjekts, die die Tauglichkeit des Objekts aufheben, zur Befreiung des Mieters von seiner Verpflichtung zur Zahlung der Miete führen. Für die Zeit, während der die Tauglichkeit gemindert ist, hat der Mieter nur eine angemessen herabgesetzte Miete zu entrichten. Die Formulierung des Gesetzes in § 536 Abs. 1 BGB erinnert an den Gesetzestext des § 253 Abs. 2 BGB, demzufolge auch eine angemessene Entschädigung in Geld verlangt werden kann. Würde dem Mieter die Rechtswohltat eines unbezahlten Klageantrags zuteil, wäre eine Festlegung auf einen Betrag etwa in dem Fall entbehrlich, wenn der Mieter eine Feststellungsklage erhebt mit dem Ziel, dass die Miete gemindert ist um einen in das Ermessen des Gerichts zu stellenden Teilbetrages. Diese Klageart ist deswegen von Bedeutung, weil sie den Mieter in die Lage versetzt, durch rechtskräftiges Urteil die Minderungsquote festlegen zu lassen, um dadurch dem Angriff des Vermieters durch eine Kündigung des Mietverhältnisses wegen Zahlungsverzuges nach § 543 BGB begegnen zu

⁴¹ so Schumann in Stein – Jonas § 259, 21;

⁴² BGH MDR 1994, 511; Palandt – Heinrichs § 253, 28; v. Gerlach, VersR 2000, 525, 526;

⁴³ Schumann in Stein – Jonas § 253, 81; Baumbach – Lauterbach – Albers – Hartmann § 253, 56;

⁴⁴ Schumann in Stein – Jonas a.a.O.;

⁴⁵ BGH NJW 1999, 353; Schumann in Stein – Jonas a.a.O.;

⁴⁶ Freyberger in Vorwerk, Prozessformularbuch 7. Aufl., 86/ 26;

⁴⁷ vgl. dazu Palandt – Weidenkaff § 536 a, 14;

können. Für die Schlüssigkeit der Klage des Mieters auf Feststellung der Minderung reicht es aus, konkrete Sachmängel anzuführen, die den Gebrauch der Mietsache beeinträchtigen. Der Gesetzgeber hat den früheren Verweis in § 537 BGB a.F. auf das Kaufrecht, namentlich § 472 BGB gestrichen.⁴⁸ Die Minderung tritt automatisch in dem Umfang ein, in dem die Gebrauchstauglichkeit herabgesetzt ist; der Mieter muss sich daher nicht mehr im Hinblick auf einen bestimmten Betrag festlegen. Es genügt, Anknüpfungstatsachen vorzutragen, die eine Beurteilung der Gebrauchsbeeinträchtigung und der Minderungsquote durch einen Sachverständigen oder das Gericht selbst zulassen.⁴⁹

Unbezifferte Klageanträge sind zwar bei Schmerzensgeldklagen am häufigsten anzutreffen. Sie sind allerdings auf diesen Teilbereich nicht beschränkt.⁵⁰ Vielmehr kann bei jeder Schadensposition, die der Schätzung nach § 287 ZPO unterliegt, ein unbeziffertes Antrag gestellt werden.⁵¹ Bereits bei Vorlage des Referentenentwurfs zum neuen Mietrecht ist die Parallele gesehen worden zwischen der angemessen herabgesetzten Miete und den geltenden Regeln zum Schmerzensgeld.⁵² Dabei wurde namentlich darauf hingewiesen, dass der Begriff „angemessen“ im Sinne des § 536 BGB zusätzliche – im subjektiven angesiedelte – Gesichtspunkte beinhaltet, die bei der früheren gesetzlichen Regel mit deren Bezug zum Kaufrecht weitestgehend außer Betracht zu bleiben hatten. Nachdem nun aber der Gesetzgeber den Begriff der angemessenen Herabsetzung der Miete in den Gesetzestext aufgenommen hat, ist es sachgerecht, auch bezüglich der Klageart eine Parallele zu § 253 Abs. 2 BGB zu ziehen, der immerhin eine billige Entschädigung zum Gegenstand hat, was nichts anderes bedeutet, als dass diese Entschädigung angemessen sein muss. Mit einer gewissen Zurückhaltung darf auch dem historischen Gesetzgeber unterstellt werden, dass die Parallele im Bezug auf die angemessene Entschädigung in Geld im Rahmen des § 253 Abs. 2 BGB und der angemessenen Herabsetzung der Miete in § 536 BGB erkannt worden ist, nachdem diese Problematik in der einschlägigen Fachliteratur angesprochen worden war. Demgemäß dürfte nach der sprachlich – grammatikalischen Auslegung⁵³ eine eindeutige Festlegung des Gesetzgebers erfolgt sein. Ob es sachgerecht ist, in den Bereich des § 536 BGB auch die Komponenten bei der Herabsetzung der Miete in Betracht zu ziehen, die dem subjektiven Bereich des Vermieters und des Mieters zuzuordnen sind, wie dies beim Schmerzensgeld bei Schädiger und Geschädigtem selbstverständlich ist, mag hier dahingestellt bleiben, da hier nur die Frage beantwortet werden soll, ob ein unbeziffertes Klageantrag zulässig ist. In diesem Zusammenhang kommt es auf diese Problematik – soweit ersichtlich – nicht entscheidend an. Demgemäß sind angesichts der Parallelen des § 253 Abs. 2 BGB zu § 536 BGB unbezifferte Klageanträge auch im Gewährleistungsrecht des Mietrechts möglich.

Allerdings soll nicht verschwiegen werden, dass es auch namhafte Stimmen gegen eine Ausweitung der Zulassung unbeziffelter Klageanträge gibt.⁵⁴ § 287 ZPO diene allein dem geschädigten zur Beweiserleichterung im Bezug auf die Schadenshöhe; keine Veranlassung sei gegeben, ihm darüber hinaus auch noch die Bezifferung der erhobenen Forderung zu ersparen; der Grundgedanke sei in den Vordergrund zu stellen, dass nach § 253 Abs. 2 Nr. 2 ZPO für alle Prozessbeteiligten klar sein müsse, worüber gestritten werde.

⁴⁸ Schmid, Miete und Mietprozess, 8/ 161;

⁴⁹ Wolf/Eckert/Ball Rdnr. 273;

⁵⁰ Freyberger in Vorwerk, Prozessformularbuch, 86/26; Greger in Zöllner § 253, 14 a;

⁵¹ Greger in Zöllner § 253, 14; Baumbach – Lauterbach – Albers – Hartmann § 253, 56; Freyberger in Vorwerk, Prozessformularbuch, 86/ 26; Schmid, Miete und Mietprozess, 8/ 159; Lützenkirchen, Neue Mietrechtspraxis, 558;

⁵² vgl. Börstinghaus NZM 2000, 583, 584, 585;

⁵³ vgl. dazu Palandt – Heinrichs Einl. 35;

⁵⁴ Greger in Zöllner „ 253, 14 a; Lüke in Münchener Kommentar § 253, 127 f.; Dunz NJW 1984, 1734;

Allerdings hat der Bundesgerichtshof in seiner Entscheidung vom 28.10.1998⁵⁵ bei der Zulassung unbeziffelter Klageanträge eine gewisse Großzügigkeit walten lassen. In dieser Entscheidung ging es nicht um Schmerzensgeld sondern um eine Rückabwicklung einer Schenkung nach gescheiterter Ehe. Schuldet in Fällen dieser Art der Zuwendungsempfänger auf Grund etwa der Regeln über den Wegfall der Geschäftsgrundlage die dingliche Rückgewähr des Erlangten, könne er dazu nur Zug um Zug gegen Zahlung eines nach den Umständen des Einzelfalls zu bemessenden Ausgleichs in Geld verurteilt werden. Seien ehebezogene Zuwendungen auszugleichen, müsse der Rückgewähr Fordernde schlüssig darlegen, auf welche Summe sich diese Ausgleichsforderung belaufe; er müsse sich bereit erklären, diesen Betrag Zug um Zug gegen die Rückübertragung zu zahlen.⁵⁶ Die Darlegungs- und Beweislast für die Umstände, die für eine Bemessung des Ausgleichsanspruchs maßgebend sind, trage der Kläger, der aber nicht regelmäßig über das notwendige Wissen im Hinblick auf die entsprechenden Voraussetzungen verfüge. Daher sei dem Rückfordernden die genaue Angabe des gerechtfertigten Ausgleichsbetrages kaum möglich; diesem Umstand könne allerdings dadurch begegnet werden, dass er von vornherein neben den tatsächlichen Grundlagen lediglich die Größenordnung seiner Vorstellung angibt und die Bestimmung des genauen Betrages in das Ermessen des Gerichts stellt.⁵⁷

Die Entscheidung des BGH vom 28.10.1998 ist geprägt von der Erwägung, Darlegungs- und Beweiserleichterungen zugunsten des Klägers zu schaffen. Derartige Gesichtspunkte dürften im Rahmen des § 536 BGB kaum einschlägig sein. Allerdings ist die Entscheidung des BGH von praktischen Erwägungen gekennzeichnet. Insoweit kann sie als signifikant herangezogen werden. Diesen praktischen Gesichtspunkten sollte die Großzügigkeit entsprechen, die der BGH unbezifferten Klageanträgen gegenüber walten lässt. Demgemäß sollte der unbezifferte Antrag auch im Rahmen des § 536 BGB als zulässig angenommen werden dürfen.

9. Feststellungsklagen

Die Zulässigkeit einer Feststellungsklage richtet sich nach § 256 ZPO. Hat etwa der Vermieter die Kündigung des Mietverhältnisses erklärt, kann der Mieter seinerseits aktiv werden und auf die Feststellung klagen, dass das Mietverhältnis fortbesteht bzw. die Kündigung des Vermieters das Mietverhältnis nicht beendet hat. Die sich aus der Kündigung ergebende Rechtsunsicherheit und die erheblichen wirtschaftlichen Folgen ergeben für den Mieter das nach § 256 ZPO erforderliche rechtliche Interesse an der fraglichen Feststellung. Streit kann auch darüber bestehen, ob das Mietverhältnis etwa wegen § 545 BGB (früher § 568 BGB) fortgesetzt worden ist.

Ist seitens des Vermieters bereits Räumungsklage erhoben worden, biete sich für den Mieter die Zwischenfeststellungsklage des § 256 Abs. 2 ZPO an, um Rechtsklarheit über den Bestand des Mietverhältnisses zu erlangen.

Feststellungsklagen sind grundsätzlich subsidiär. Sie sind unzulässig, soweit Leistungsklagen möglich sind.⁵⁸ Ist eine Klage auf künftige Leistung denkbar, kommt daneben eine

⁵⁵ NJW 1999, 353;

⁵⁶ vgl. auch BGH NJW 1977, 1234;

⁵⁷ vgl. dazu auch BGH NJW 1996, 2425;

⁵⁸ Fischer in Bub / Treier VIII 37;

Feststellungsklage in Betracht, wenn ein rechtliches Interesse an einem konkreten Punkt festgemacht werden kann.

10. Urkundenprozess

Zahlungsansprüche können im Wege des Urkundenprozesses geltend gemacht werden, §§ 592 ff. ZPO. Zweck des Urkundenprozesses ist, dem Kläger zu ermöglichen, schneller als im ordentlichen Verfahren einen vollstreckbaren Titel zu erlangen, aus dem er zudem ohne Sicherheitsleistung vollstrecken kann, § 708 Nr. 4 ZPO. Der Urkundenprozess ist möglich für alle Arten der Mietverhältnisse,⁵⁹ sei es aus Wohnraummietverträgen für sozialen Wohnraum wie auch für frei finanzierten. Nicht nur der Vermieter wird durch diese Klageart begünstigt; auch der Mieter hat Vorteile, indem er etwa in dieser Klageart die Kautions nach Beendigung des Mietverhältnisses einklagen kann.

Der Beklagte, der dem geltend gemachten Anspruch widersprochen hat, ist im Verurteilungsfall die Ausführung seiner Rechte vorzubehalten, § 599 ZPO. Der Rechtsstreit bleibt sodann im ordentlichen Verfahren anhängig, § 600 Abs. 1 ZPO.

Gegen die generelle Zulassung des Urkundenverfahrens haben sich Bedenken erhoben.⁶⁰ Der Anspruch auf Zahlung der Miete sei regelmäßig von der Gegenleistung abhängig, das Mietobjekt ordnungsgemäß zur Verfügung gestellt zu haben. Unbedenklich ist das Urkundenverfahren dann, trägt dies der Vermieter unwidersprochen vor. Allerdings ist darauf hinzuweisen, dass sich die Miete automatisch mindert im Falle der Mangelhaftigkeit des Mietobjekts; in diesen Fällen ergibt sich aus der Vertragsurkunde gerade nicht die Höhe der Miete.

Nicht unbedenklich ist auch, dass der Vermieter ein ohne Sicherheitsleistung vollstreckbares Urteil erhält und dem Mieter eventuelle Mängel erst im Nachverfahren vorbehalten bleiben. Auch umgekehrt ist es nicht unbedenklich, dem Mieter einen Anspruch auf Rückzahlung der Kautions nach Mietende im Urkundenprozess zuzubilligen; hier dürfte problematisch sein, ob in zulässiger Weise das Ende des Mietverhältnisses nachgewiesen werden kann.⁶¹ Allerdings hat der Bundesgerichtshof in seiner Entscheidung vom 10.3.1999⁶² eindeutig klargestellt, dass Mietforderungen im Urkundenprozess geltend gemacht werden können; die Bedenken von Sternel⁶³ hat er ausdrücklich zurückgewiesen. Kein Nachteil sei für den Gegner gegeben, sollte er seine Rechte allein im Nachverfahren sichern können. Ansonsten sei ein Urkundenprozess überhaupt entgegen der gesetzgeberischen Wertung gar nicht möglich.⁶⁴

⁵⁹ BGH NJW 1999, 1408; LG München ZMR 1993, S. VIII Nr. 24; Fischer in Bub / Treier VIII 41; Scholz in Schmid, Miete und Mietprozess, 24/125;

⁶⁰ vgl. Sternel Aktuell 1470;

⁶¹ vgl. dazu Sternel Aktuell 1471; Scholz in Schmid, Miete und Mietprozess, 24/ 127;

⁶² NJW 1999, 1408;

⁶³ Sternel Aktuell 1470;

⁶⁴ so im Ergebnis auch Scholz in Schmid, Miete und Mietprozess, 24/ 126;