

# OLG Brandenburg

## Beschluss

§§ 114, 253 Abs. 2 Nr. 2 ZPO, 362, 535 Abs. 1 S. 1, 535 Abs. 1 S 2, 535 Abs. 2 BGB

- 1. Zur Zulässigkeit einer Klage auf Miete sind die Angaben der streitgegenständlichen Mietperioden und der darauf entfallende jeweilig eingeklagte Mietzins unverzichtbar, aber auch ausreichend, § 253 Abs. 2 Ziffer 2 ZPO.**
- 2. Bei einer Klage wegen rückständige Mieten braucht der Vermieter zunächst nichts weiter vorzutragen, als das Bestehen eines Mietvertrages, den streitgegenständlichen Monat, die Gebrauchsmöglichkeit des Mieters in diesem Monat und die Höhe der für diesen Monat beanspruchten Miete, § 535 Abs. 1 S. 1, S 2 BGB.**
- 3. Beansprucht er für einen Monat weniger als die volle Miete und sind Betriebskostenvorschüsse vereinbart, hat er unter Zulässigkeitsgesichtspunkten klarzustellen, ob und in welchem Umfang er Zahlung auf die Grundmiete oder auf den Betriebskostenvorschuss beansprucht, da beide Forderungen hinsichtlich ihrer Entstehung, ihres Untergangs und ihrer Fälligkeit nach unterschiedlichen Regeln zu beurteilen sein können.**
- 4. Etwaige Erfüllungen durch den Mieter braucht der klagende Vermieter zur Schlüssigkeit seines Anspruchs nicht darzutun.**
- 5. Der Anspruch auf Betriebskostenvorschuss erlöscht mit Abrechnungsreife. Ein Vermieter kann für die Vergangenheit keine Vorauszahlung auf die Nebenkosten mehr verlangen, wenn bereits Abrechnungsreife vorliegt (vgl. BGH-Urteil vom 04.10.2000 - XII ZR 44/98 = NZM 2001, 234, 236 am Ende; Wolf/Eckert/Ball, Handbuch des gewerblichen Miet-, Pacht- und Leasingrecht, 9. Aufl., Rn. 511 m.w.N.).**

OLG Brandenburg, Beschluss vom 08.05.2006, Az.: 3 W 18/06

### **Tenor**

Die sofortige Beschwerde des Antragstellers vom 26.10.2005 gegen den Beschluss des Landgerichts Neuruppin vom 16. September 2005 - 2 O 403/04 - in Gestalt des Nichtabhilfebeschlusses vom 05. April 2006 wird zurückgewiesen.

Die Rechtsbeschwerde wird nicht zugelassen.

## **Entscheidungsgründe**

Die beabsichtigte Klage hat keine hinreichende Erfolgsaussicht (§ 114 ZPO).

1. Die Klage ist bereits wegen mangelnder Bestimmtheit (§ 253 Abs. 2 Ziffer 2 ZPO) unzulässig. Der Kläger beansprucht rückständige Gewerbemieten und Betriebskostenvorschüsse. Mietzinsen entstehen periodisch. Werden sie, wie hier, für mehrere Mietperioden eingeklagt, handelt es sich sachlich um eine Klagehäufung. Zur Zulässigkeit einer solchen Klage sind als Mindestvoraussetzung die Angaben der streitgegenständlichen Mietperioden und der darauf entfallenden eingeklagten Mietzinsen unverzichtbar, aber auch ausreichend. Bei Monatsmieten sind dementsprechend die Monate anzugeben und der eingeklagte monatzugehörige Mietzins, wobei dieser erforderlichenfalls lediglich noch in Grundmiete und Betriebskostenvorschuss aufzugliedern ist. Eine Mietzinsklage über mehrere Monate erfüllt demgemäß die Zulässigkeitsvoraussetzungen schon dann, wenn sie klar und eindeutig folgende Mindestangaben enthält:

<b>Monat</b>	<b>Grundmiete</b>	<b>Betriebskostenvorschuss</b>
März ...	... €	... €
April ...	... €	... €
...	... €	... €

Dies ist zur Festlegung des Streitgegenstands und im Hinblick auf die Rechtskraftwirkung des Urteils unabdingbar. Klagen, die diesen Forderungen nicht genügen, sind daher unzulässig (vgl. Fischer in: Bub/Treier, Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete, 3. Aufl., VIII, Rn. 25). Hierauf hat das Landgericht bereits im Ausgangsbeschluss vom 16.09.2005 wie auch im Nichtabhilfebeschluss vom 05.04.2006 zutreffend hingewiesen.

Diese unverzichtbaren Elementarangaben zu Monat und monatsbezogener Klageforderung hat der Kläger trotz wiederholten Hinweises nicht vorzutragen vermocht. Sich irgendwelche Beträge aus umfangreichen Anlagen zusammen zu suchen und auf rechnerische Stimmigkeit mit einem Klagesaldo zu untersuchen, ist dem Prozessgegner wie auch dem Gericht nicht zuzumuten und hier zudem auch nicht möglich, da etwaige monatsbezogene Angaben des Antragstellers überfrachtet sind mit zusätzlichen Berechnungen, Ergänzungen, Summenbildungen etc., die insgesamt einer klaren und eindeutigen Zuordnung von Monat und beanspruchter Monatsmiete unüberwindbar entgegenstehen. Auch hierauf hat das Landgericht zutreffend hingewiesen, im Nichtabhilfebeschluss zudem mit der gleichfalls treffenden Klarstellung zur inhaltlichen Unverständlichkeit irgend eines Zahlenwerks des Antragstellers.

2. Im Übrigen braucht ein klagender Vermieter auch im Rahmen der Schlüssigkeit keine Rechenleistungen darzulegen. Klagt er rückständige Mieten ein, hat er zunächst nichts weiter vorzutragen, als das Bestehen eines Mietvertrags, den streitgegenständlichen Monat, die Gebrauchsmöglichkeit des Mieters in diesem Monat und die Höhe der beanspruchten Forderung. Beansprucht er für diesen Monat weniger als die volle Miete und sind Betriebskostenvorschüsse vereinbart, hat er unter Zulässigkeitsgesichtspunkten klarzustellen, ob und in welchem Umfang er Zahlung auf die Grundmiete oder auf den Betriebskostenvorschuss beansprucht, da beide Forderungen hinsichtlich ihrer Entstehung, ihres Untergangs und ihrer Fälligkeit nach unterschiedlichen Regeln zu beurteilen sein können. Etwaige Erfüllungen durch den Mieter braucht der klagende Vermieter zur Schlüssigkeit seines Anspruchs nicht darzutun. Der Kläger ist unter keinem denkbaren Gesichtspunkt gehalten, das Erlöschen nicht eingeklagter Forderungen darzustellen. Nachträgliche Mietzinssenkungen oder Tilgungen der entstandenen Mietforderung über das für den streitgegenständlichen Monat beanspruchte Entgelt hinaus hat nach allgemeinen Regeln der Beklagte darzutun.

Der Antragsteller will, wenn auch nicht ersichtlich für welchen Monat und in welcher Höhe, wohl auch Betriebskostenvorschüsse geltend machen. Insoweit bestünden zudem, worauf der Senat ergänzend hinweist, auch Schlüssigkeitsbedenken. Der Anspruch auf Betriebskostenvorschuss erlöscht mit Abrechnungsreife. Ein Vermieter kann für die Vergangenheit keine Vorauszahlung auf die Nebenkosten mehr verlangen, wenn bereits Abrechnungsreife vorliegt (vgl. BGH-Urteil vom 04.10.2000 - XII ZR 44/98 = NZM 2001, 234, 236 am Ende; Wolf/Eckert/Ball, Handbuch des gewerblichen Miet-, Pacht- und Leasingrecht, 9. Aufl., Rn. 511 m.w.N.).

Weitere Bedenken gegen eine hinreichende Erfolgsaussicht zeichnen sich überdies gleichfalls bereits jetzt auch im Hinblick auf die Verjährungseinrede der Antragsgegnerin ab, die diese mit Schreiben vom 06.03.2006 erhoben hat (vgl. Bl. 158 d. GA). Hierauf hat das Landgericht in seinem Nichtabhilfebeschluss vom 05.04.2006 mit Recht hingewiesen.

Soweit der Antragsteller im Prozesskostenhilfverfahren verschiedentlich auf erkrankungsbedingte Leistungseinschränkungen hinweist, vermag dies die Anforderung an die Erfolgsaussichten (§ 114 ZPO) einer beabsichtigten Klage nicht zu senken, namentlich keine Beiordnung eines Rechtsanwalts schon im Prozesskostenhilfverfahren zu rechtfertigen. Für das Prozesskostenhilfverfahren selbst darf keine Prozesskostenhilfe bewilligt werden (vgl. BGHZ 91, 311 m.w.N.). Dies erscheint auch nicht geboten, da bei erheblichen Leistungsbeeinträchtigungen das Betreuungsrecht und im Übrigen das Beratungshilfegesetz hier hinreichende Reaktionsmöglichkeiten und Hilfestellungen bereit halten.

