

Mietrückstände: So verrechnen Sie die Zahlungen Ihres Mieters immer nach den gesetzlichen Vorgaben

Der BGH hat in einem wichtigen Grundsatzurteil genau erklärt, wie eingehende Gelder des Mieters bei bestehenden Zahlungsrückständen zu verrechnen sind (BGH, Urteil v. 21.03.18, Az. VIII ZR 84/17). Diese Klarheit kommt Ihnen als Vermieter und Verwalter zugute.

Die Verrechnung eingehender Gelder dürfen Sie nicht nach eigenem Gutdünken vornehmen. Es gibt hierzu nämlich eine verbindliche gesetzliche Regelung (§ 366 BGB).

1. Mieter bestimmt, wofür er zahlt

Ihr Mieter darf selbst entscheiden, welche von mehreren offenen Forderungen er bezahlen möchte. Lautet etwa der Überweisungsvermerk „Miete für Juli“, dürfen Sie das Geld nicht als Maimiete verbuchen, selbst wenn diese ebenfalls noch offen ist.

2. Tilgungsbestimmung nach den Umständen der Zahlung

Hat der Mieter keinen Verwendungszweck angegeben, kann sich eine Zuordnung seiner Zahlung möglicherweise aus dem Zeitpunkt der Zahlung oder dem gezahlten Betrag ergeben.

BEISPIEL 1

Der Mieter zahlt pünktlich Anfang Juli den Betrag von einer Monatsmiete ohne Verwendungszweck. Wegen des Zahlungszeitpunkts ist die Zahlung als Julimiete zu verbuchen, auch wenn die Maimiete ebenfalls offen ist.

BEISPIEL 2

Die Maimiete von 630 € und eine Betriebskostennachzahlung in Höhe von 465,79 € sind offen. Zahlt der Mieter Ende Juni 465,79 €, will er offensichtlich die Betriebskosten begleichen. Zahlt er 630 €, begleicht er die Miete.

3. Gesetzliche Tilgungsreihenfolge

Nur wenn Ihr Mieter keinen Verwendungszweck angegeben hat und eine Zuordnung seiner Zahlung auch nicht aus anderen Umständen erkennbar ist,

kommt es auf die gesetzliche Tilgungsreihenfolge an (§ 366 Abs. 2 BGB). Hier gilt nach der maßgeblichen BGH-Entscheidung Folgendes:

Zahlt der Mieter einen Betrag, der geringer ist als die geschuldete Monatsmiete, verrechnen Sie die Zahlung zunächst auf die Betriebskostenvorauszahlung und nur einen darüber hinausgehenden Betrag auf die Grundmiete. Denn bei den Betriebskostenvorauszahlungen handelt es sich um eine Forderung mit „geringerer Sicherheit“. Es werden also nicht etwa Grundmiete und Betriebskosten anteilig getilgt.

BEISPIEL 3

Der Mieter schuldet eine Monatsmiete von 630 €, davon 130 € Betriebskostenvorauszahlungen. Der Mieter zahlt 400 €. Diese rechnen Sie zu 130 € auf die Betriebskosten und zu 270 € auf die Grundmiete an. Damit sind noch 230 € Grundmiete offen.

Ist der Mieter mit mehreren Monatsmieten im Verzug und zahlt er einen Betrag, der keinem konkreten Verwendungszweck zugeordnet werden kann, verrechnen Sie die Zahlung zunächst mit allen offenen Betriebskostenvorauszahlungen, beginnend mit der ältesten, und erst einen dann noch ver-

bleibenden Rest mit den Grundmieten, ebenfalls beginnend mit der ältesten.

BEISPIEL 4

Der Mieter schuldet die Monatsmieten von Dezember 2025 sowie von Januar und März 2026, jeweils 630 €, davon 130 € Betriebskostenvorauszahlungen. Er zahlt im Juni 1.400 €. Diesen Betrag verrechnen Sie wie folgt: Betriebskostenvorauszahlungen für die Monate Dezember 2025, Januar und März 2026, insgesamt 390 €. Der Restbetrag von 1.010 € tilgt die Grundmieten von Dezember und Januar vollständig sowie die März-Grundmiete in Höhe von 10 €. Die März-Grundmiete ist also noch in Höhe von 490 € offen.



MEIN TIPP

Vorauszahlungen ausbuchen

Achten Sie darauf, dass Sie Betriebskostenvorauszahlungen nur verlangen dürfen, bis Sie die Abrechnung erstellt haben oder bis die Jahresfrist für Ihre Abrechnung abgelaufen ist. Buchen Sie die Vorauszahlungen anschließend aus Ihrem Mietkonto aus und ersetzen Sie sie durch die Nachforderung aus der erteilten Abrechnung. So vermeiden Sie inhaltlich falsche Verrechnungen.

BGH: Saldoklage ist häufig zulässig

In seiner Entscheidung hat der BGH die Saldoklage bei rückständigen Mietforderungen für zulässig erklärt. Sie dürfen also das von Ihnen geführte „Mietkonto“ vorlegen und den Endbestand des Saldo einklagen und brauchen nicht im Einzelnen darzustellen, wie Sie verbuchte Zahlungen des Mieters oder Gutschriften verrechnet haben. Die genaue Verrechnung ergibt sich dann aus § 366 BGB.

Allerdings muss aus Ihrer Aufstellung oder durch ergänzende Erklärungen deutlich werden:

- auf welchen Zeitraum sich Ihre Saldoklage bezieht,
- welche Forderungen Sie mit welchen Beträgen in das Mietkonto eingestellt haben, also etwa Mieten, Mahngebühren, außergerichtliche Rechtsanwaltskosten etc.,
- wie sich die vom Mieter monatlich zu zahlende Miete zusammensetzt, also Grundmiete, Betriebskostenvorauszahlungen, Garagenmiete etc.,
- dass in dem Saldo keine Betriebskostenvorauszahlungen mehr enthalten sind, auf die Sie wegen Eintritts der Abrechnungsreife keinen Anspruch mehr haben. Das betrifft im Jahr 2026 also sämtliche Vorauszahlungen aus den Jahren 2025 und früher.

Fazit: Sind diese Voraussetzungen gegeben, ist Ihre Kündigung sicher.