

Aktuelle Information

STRUNZ WINKLER ALTER

Welche von mehreren Schulden ist erloschen, wenn der Schuldner einen Teilbetrag ohne eine nähere Tilgungsbestimmung zahlt?

Nahezu täglich stellt sich in der Praxis der Wohnungsunternehmen folgende Problematik:

Ein Mieter hat die Miete für mehrere Monate ebenso wenig gezahlt wie verschiedentliche Nachzahlungsforderungen aus Betriebskostenabrechnungen und bereits entstandene Anwalts- oder Gerichtskosten. Plötzlich geht auf dem Konto des Wohnungsunternehmens wieder eine Zahlung ein. Nun stellt sich die Frage, welche der mehreren offenen Schulden durch diese Zahlung erloschen ist.

Das Gesetz hat in § 366 BGB eine ausdrückliche Regelung für diese Fälle verankert:

Absatz 1: „Ist der Schuldner dem Gläubiger aus mehreren Schuldverhältnissen zu gleichartigen Leistungen verpflichtet und reicht das von ihm Geleistete nicht zur Tilgung sämtlicher Schulden aus, so wird diejenige Schuld getilgt, welche er bei der Leistung bestimmt.“

Das heißt also: In allererster Linie ist das zu beachten, was der Schuldner bei seiner Zahlung als Verwendungszweck bestimmt. Überweist der Mieter also 300 € mit der Bemerkung „Miete 11/02“ dann muss **zwingend** in der Buchhaltung der Zahlungseingang auf die Mietschuld für November 2002 verbucht werden - auch wenn es für das Wohnungsunternehmen günstiger wäre, den Betrag auf eine ältere Schuld, beispielsweise eine Mietforderung aus Oktober 1996, zu verbuchen, weil diese Forderung bereits verjährt und damit nur noch mit Risiko einklagbar ist.

Zahlt der Schuldner aber einen Betrag ein, ohne anzugeben, welche Schuld damit getilgt werden soll, gibt § 366 BGB auch eine Regel vor, wie zu verfahren ist:

Absatz 2: „Trifft der Schuldner keine Bestimmung, so wird zunächst die fällige Schuld, unter mehreren fälligen diejenige, welche dem Gläubiger geringere Sicherheit bietet, unter mehreren gleich sicheren die dem Schuldner lästigere, unter mehreren gleich lästigen die ältere Schuld und bei gleichem Alter jede Schuld verhältnismäßig getilgt.“

Bestehen fällige und noch nicht fällige Forderungen, gilt die fällige als getilgt. Diese Regelung wird in der Praxis kaum eine Bedeutung haben.

Unter mehreren fälligen Schulden soll dann diejenige, welche dem Gläubiger die geringere Sicherheit bietet, als getilgt gelten. Geringere Sicherheit bietet z.B. eine von mehreren Forderungen, die noch nicht durch Titel gesichert sind im Gegensatz zu der, für welche bereits ein Vollstreckungstitel vorliegt oder diejenige, für die im Gegensatz zu der anderen Forderung kein Gesamtschuldner haftet oder für die keine Bürgschaft besteht. Auch die zeitliche Nähe zu einer drohenden Verjährung ist hierbei von Relevanz.

Unter mehreren gleich sicheren Schulden wird die dem Schuldner „lästigere“ getilgt. Die lästigere Forderung ist z.B. die, die mit höheren Verzugszinsen behaftet oder die bereits rechtshängig gemacht worden ist, vgl. Palandt § 366 Rz. 8.

Bestehen mehrere „gleich lästige“ Forderungen, ist die Zahlung auf die ältere zu verrechnen.

Unter mehreren gleich lästigen und gleich alten Schulden soll eine jede von ihnen verhältnismäßig getilgt sein.

Besteht nur eine Hauptschuld, hat der Schuldner jedoch außer der Hauptleistung auch Zinsen und Kosten zu entrichten, gilt § 367 BGB.

„(I) Hat der Schuldner außer der Hauptleistung Zinsen und Kosten zu entrichten, so wird eine zur Tilgung nicht ausreichende Leistung zunächst auf die Kosten, dann auf die Zinsen und zuletzt auf die Hauptleistung angerechnet.

(II) Bestimmt der Schuldner eine andere Anrechnung, so kann der Gläubiger die Annahme der Leistung ablehnen.“

Eine teilweise Zahlung ist dann – unabhängig von einer Tilgungsbestimmung des Schuldners – zunächst auf die Kosten, dann auf die Zinsen und zuletzt auf die Hauptforderung zu verrechnen. Bestimmt in diesem Fall der Schuldner eine andere Anrechnung, kann der Gläubiger die Annahme der Leistung ablehnen. Wird (natürlich) die Leistung nicht abgelehnt, ist die Tilgungsbestimmung zu beachten.

Beispiel:

Der Mieter schuldet

- Miete August 2000, für die eine Klage bei Gericht anhängig ist,
- Miete Januar 2001 und
- Miete März 2002 in Höhe von jeweils 300 €

Fall 1: Im September zahlt der Mieter 800 € ein ohne anzugeben wofür. Welche Forderung ist noch offen, welche durch die Zahlung erloschen?

Lösung:

Der Mieter hat keine Tilgungsbestimmung abgegeben, so dass nicht § 366 Absatz 1 BGB gilt sondern die Regel des § 366 Absatz 2 BGB angewendet werden muss.

Alle Forderungen sind fällig, so dass die Regel 1. ausscheidet. Keine der Forderungen bietet Sicherheit, so dass die Auswahl unter den Mietschulden danach zu treffen ist, welche die dem Schuldner lästigere ist. Als lästigste gilt hier nun die bereits gerichtsanhängige Forderung. Von den 800 € sind also 300 € auf die Miete August 2000 zu buchen. Die restlichen 500 € sind auf die älteste und dann auf die zweitälteste Forderung zu verbuchen. Bezahlt sind daher die Mieten für August 2000, Januar 2001 und März 2002 teilweise. Für März 2002 sind noch 100 € offen.

Fall 2: Wie Fall 1 aber der Mieter zahlt 200 € und gibt als Verwendungszweck „Miete März“ an.

Lösung:

Der Mieter hat eine eindeutige Tilgungsbestimmung abgegeben, die der Vermieter zwingend beachten muss. Also sind noch die Mieten für August 2000, Januar 2001 und 100 € für März 2002 offen.

Fall 3: Der Mieter schuldet 1000 € Mietzins seit 01.08.2000. Ein Zahlungsurteil hat der Vermieter schon erwirkt. Das Gerichtsverfahren kostete 500 € Am 10.10.2002 zahlt der Mieter 1300 € ein. Zu diesem Zeitpunkt sind bereits 100 € Zinsen aufgelaufen.

Lösung:

Es ist § 367 Absatz 1 BGB anzuwenden. Die Zahlung muss zunächst auf die Kosten, dann auf die Zinsen und zuletzt auf die Hauptforderung verrechnet werden. Es sind also noch 700 € Miete offen.

Fall 4:

Offen sind

die Miete für März über 300 € titulierte nebst Kosten von 150 € und

die Betriebskostennachforderung vom 10.4. über 200 € titulierte nebst Kosten von 100 €

Gezahlt werden 600 € ohne Tilgungsbestimmung.

Lösung:

Alle Forderungen sind gleich fällig und gleich gesichert. Lästiger ist aber die Mietforderung, weil sie die höheren Zinsen verursacht. Innerhalb dieser Forderung gilt die Tilgungsreihenfolge des § 367 BGB. Also gilt folgende Regel:

Zuerst werden die Kosten der Mietforderung, dann die Zinsen der Mietforderung, dann die Mietforderung, dann die Kosten der BKA-Nachforderung, die Zinsen darauf und zuletzt ein Teil der BKA-Nachforderung getilgt.

Rechnet der Vermieter eine Zahlung auf die falsche Schuld des Mieters an, treten dann erhebliche, u.U. auch mit Kostenlast verbundene Probleme vor Gericht auf. Wir raten daher dringend, die Zahlungen nach vorstehenden Regeln zu verbuchen und bitten höflichst, die jeweiligen Tilgungsbestimmungen sowie die Daten der Zahlungseingänge auf der Mustertabelle anzugeben.

Beispiel:

Sie beauftragen die Kanzlei, die Miete für März 2002 in Höhe von 500 € einzuklagen. Der Mieter schuldet auch Miete für Januar 1995 und Februar 1995 in Höhe von jeweils 250 €. Die Klage wird eingereicht. Im Gerichtstermin legt der Beklagte einen Kontoauszug vor, der als Verwendungszweck „Miete März“ belegt. Die Klage muss zurückgenommen werden, weil gerade die eingeklagte Forderung bereits getilgt ist. Denn die vorrangige Tilgungsbestimmung hätte beachtet werden müssen. Die Kosten müssten Sie als Vermieter tragen.

Weitere Konsequenz ist auch, dass die Mietenbuchhaltung über Klage- und Vollstreckungskosten informiert sein sollte, damit Fehlbuchungen oder gar die Rücküberweisung vermeintlicher Überzahlungen vermieden werden.

Anlage: Forderungstabelle (Formular)

STRUNZ ♦ WINKLER ♦ ALTER		
RECHTSANWÄLTE		
RA Dietmar Strunz	RA Karsten Winkler	RA Manfred Alter
RA In Noreen Walther	RA Martin Alter	
Zschopauer Str. 216 09126 Chemnitz		
Tel.: (03 71) 5 35 38 00 Fax: (03 71) 5 35 38 88		