

FORDERUNGS-AUFSTELLUNG

DATUM

Forderungsbezeichnung (bspw.: Miete; NK-Vorauszahlung; Nebenkostennachzahlung; Nutzungsentschädigung; Schadensersatz, etc.)	Forderungsbetrag, Rückstand, Fehlbetrag	fällig seit	(Teil-) Zahlungen	Differenzbetrag	Summe Saldo

EXKURS: Tilgungsreihenfolge bei unregelmäßige Zahlungen

Nach § 366 Abs. 1 BGB hat der Mieter das Recht zu bestimmen, auf welche Mietzinsforderung seine Zahlung zu verrechnen ist. Das Bestimmungsrecht muss vor oder spätestens mit der Zahlung (z.B. durch Angabe auf einem Überweisungsformular) ausgeübt werden. Ist das Bestimmungsrecht ausgeübt, so ist der Vermieter an einer anderweitigen Verrechnung gehindert.

Das Bestimmungsrecht kann auch konkludent ausgeübt werden. Hiervon wäre etwa auszugehen, wenn der Mieter auf einen Schuldbetrag (bspw. Miete, Betriebskostenabrechnung, etc.) genau diese Summe an den Vermieter überweist.

Zahlt der Mieter ohne wirksame Leistungsbestimmung, so richtet sich die Tilgungsreihenfolge nach § 366 Abs. 2 BGB. Diese Vorschrift lautet:

"Trifft der Schuldner keine Bestimmung, so wird zunächst die fällige Schuld, unter mehreren fälligen Schulden 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."

Grundsätzlich folgt hieraus, dass der Vermieter die Zahlung auf die jeweils älteste Mietzinsschuld zu verrechnen hat (OLG Düsseldorf, Urteil vom 9.3.2000, Az.: 10 U 34/99, ZMR 2000, 605).