

DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Teilzahlung mit Verwendungszweck: Ein Mietkonto vor der nächsten Mahnung richtig zuordnen

Ein Zahlungseingang ist nicht automatisch für die älteste offene Zeile bestimmt. Prüfe Verwendungszweck, Forderungen und gesetzliche Anrechnungsregeln.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Eine Zahlung geht ein, reicht aber nicht für sämtliche im Mietkonto geführten Positionen. Im Verwendungszweck steht ein bestimmter Monat. Die interne Tabelle verrechnet neue Eingänge bisher immer mit dem ältesten Saldo. Bevor die nächste Mahnung versandt wird, muss die richtige Zuordnung geklärt sein.

Den Originaleingang vor der Tabellenzeile ansehen

Sichere Betrag, Eingangsdatum, zahlende Person und vollständigen Verwendungszweck. Prüfe außerdem, ob eine begleitende Nachricht vorliegt. Eine verkürzte Anzeige in einer Exporttabelle kann einen für die Zuordnung wichtigen Text verlieren.

Stelle die behaupteten Forderungen daneben: jeweils Grundlage, Zeitraum, Fälligkeit und bisherige Zahlung. Bestrittene Positionen werden als solche bezeichnet. Die Existenz einer Zeile im Konto beweist noch nicht, dass diese Forderung tatsächlich besteht oder schon fällig ist.

Eine Tilgungsbestimmung nicht durch Bequemlichkeit ersetzen

§ 366 BGB regelt die Anrechnung bei mehreren gleichartigen Leistungspflichten im dort beschriebenen Rahmen. Bestimmt der Schuldner bei der Leistung, welche Schuld getilgt werden soll, ist diese Bestimmung maßgeblich. Ohne Bestimmung enthält Absatz 2 eine gesetzliche Reihenfolge mit mehreren Kriterien. [\[ZUORDNUNG\]](#)

Das ist keine schlichte Regel, nach der immer automatisch die älteste offene Forderung zuerst bedient würde. Lege deshalb einen konkret bezeichneten Verwendungszweck und die betroffenen Positionen bei Unklarheit zur

rechtlichen Prüfung vor. Ob die Formulierung die angenommene Bedeutung hat und welche Positionen erfasst werden, wird anhand des ganzen Vorgangs beurteilt.

Zinsen und Kosten nicht pauschal vorweg abziehen

§ 367 beschreibt unter seinen Voraussetzungen eine Reihenfolge für Kosten, Zinsen und Hauptleistung bei nicht ausreichender Zahlung. Absatz 2 behandelt eine andere Bestimmung des Schuldners und die mögliche Ablehnung der Annahme. [\[NEBENFORDERUNGEN\]](#) Die Vorschrift bestätigt aber nicht, dass jede im Konto eingetragene Mahngebühr oder Verzinsung berechtigt wäre.

Unsere redaktionelle Empfehlung: Prüfe zunächst die Grundlage einer Nebenforderung und erst danach ihre Anrechnung. Eine interne Pauschale ohne geklärte Berechtigung sollte nicht durch automatische Buchung eine scheinbar höhere offene Monatsmiete erzeugen. Der Artikel bestimmt keine allgemeine Höhe zulässiger Mahnkosten oder Zinsen.

Fiktiver Fall: Ein Monatszweck widerspricht dem Standardlauf

Lina erhält eine Zahlung, die ausdrücklich für einen aktuellen Mietmonat bezeichnet ist. Im Konto stehen außerdem eine bestrittene ältere Abrechnung und eine intern angesetzte Gebühr. Das Arbeitsblatt würde den Eingang zunächst dort verrechnen und den aktuellen Monat weiter als offen markieren.

Sie hält vor dem Versand der nächsten Mahnung an. Mit Originalbeleg, Verwendungszweck und Forderungsunterlagen lässt sie die Zuordnung prüfen. Anschließend werden Buchung und daraus folgende Salden nachvollziehbar berichtet oder bestätigt. Das Beispiel entscheidet nicht die einzelnen Forderungen; es zeigt, warum eine automatische Verrechnung eine rechtliche Prüfung nicht ersetzt.

Eine Korrektur bis zur Kommunikation verfolgen

Wenn sich die Zuordnung ändert, müssen davon abhängige Mahnstände und vorbereitete rechtliche Schritte ebenfalls überprüft werden. Eine korrigierte Kontotabelle hilft wenig, wenn ein altes Schreiben weiterhin einen überholten Rückstand behauptet. Sichere deshalb den Zusammenhang zwischen Beleg, Buchung und mitgeteiltem Saldo.

Bei Insolvenz, besonderen Abreden oder mehreren zahlenden Personen können weitere Fragen entstehen. Diese werden gesondert eingeordnet. Dein Abschluss ist ein belegter, rechtlich passend zugeordneter Zahlungseingang. Erst auf dieser Grundlage lässt sich sinnvoll entscheiden, welche tatsächlich offene Forderung noch besteht und wie sie weiter bearbeitet wird.

DEIN ARBEITSBOGEN

Aus dem Lesen wird ein nächster Schritt

Für den eigenen Fall ausfüllen. Die Felder strukturieren deine Vorbereitung; sie bestätigen keine rechtliche, technische oder finanzielle Prüfung.

01 / Zahlungseingang

Betrag, Eingangsdatum und zahlende Person laut Originalbeleg – nicht nur laut Exporttabelle.

02 / Vollständiger Verwendungszweck

Trage den Verwendungszweck wörtlich ein und notiere eine begleitende Nachricht, falls vorhanden.

03 / Offene Positionen

Jede Forderung mit Grundlage, Zeitraum, Fälligkeit und bisheriger Zahlung auflisten.

04 / Bestrittene Positionen

Welche Positionen hat die Mietpartei bestritten, und mit welcher Begründung?

05 / Nebenforderungen

Mahngebühren oder Zinsen im Konto: Auf welcher Grundlage beruhen sie jeweils?

06 / Prüfende Stelle

Wer prüft die Zuordnung der Zahlung? Name, Kontakt und Datum der Übergabe.

07 / Korrigierte Buchung

Wie wurde nach der Prüfung gebucht, und welcher Saldo ergibt sich daraus?

08 / Nächster Schritt

Vorbereitete Mahnungen und Schreiben an den neuen Saldo anpassen – was ist zu ändern, bis wann?

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[ZUORDNUNG] BGB § 366 – Anrechnung der Leistung auf mehrere Forderungen

. Abruf am 17.10.2026.

[NEBENFORDERUNGEN] BGB § 367 – Anrechnung auf Zinsen und Kosten

. Abruf am 17.10.2026.

Über dieses Dokument

Mit Unterstützung von KI erstellt. Quellenfakten sind extern belegt; Beispiele, Arbeitsbogen und organisatorische Empfehlungen sind redaktionelle Einordnungen.

Inhalte wurden sorgfältig vorbereitet. Fehler, unvollständige Angaben und spätere Änderungen können dennoch nicht ausgeschlossen werden. Keine individuelle Rechts-, Steuer-, Finanzierungs- oder Bewertungsberatung. Maßgeblich sind die konkreten Umstände und die einschlägigen aktuellen Vorschriften. Bei verbindlichen Entscheidungen fachkundige Beratung einholen. Gesetzliche Verantwortung lässt sich nicht pauschal durch diesen Hinweis ausschließen.

Dokument-ID: WX26-P03-0068-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.