

DER PRAKTISCHE FALL

Verrechnung einer angeblich nicht gezahlten Miete

von RA Axel Wetekamp, RiAG a.D., München

| Folgende Anfrage erreichte die Redaktion über die Facebook-Seite von MK. Hätten Sie auf Anhieb die Lösung gewusst? |

1. Der Fall

Ein Mietverhältnis endet. Der Mieter hat aus seiner Sicht alle Mieten auch immer im Voraus bis zum Endzeitpunkt des Mietverhältnisses bezahlt. Der Vermieter behauptet, vor fünf Jahren sei eine Monatsmiete – bei bestehender Vorausfälligkeit der Miete – am Anfang des Monats nicht bezahlt worden. Er sei nach dem Ausbleiben der einen Miete davon ausgegangen, dass nun die Miete durch den Mieter immer am Ende des Monats bezahlt würde. Dadurch sei der Mieter die letzte Miete schuldig geblieben. Der Vermieter rechnet nun mit der angeblich nicht bezahlten letzten Miete gegenüber der Kaution auf. Der Mieter kann nicht mehr feststellen, ob er die infrage stehende Miete tatsächlich bezahlt hat. Muss sich der Mieter die Verrechnung gefallen lassen?

2. Vorausfälligkeit der Miete

In Mietverträgen ist – so wie im vorliegenden Fall – so gut wie immer bestimmt, dass die Miete im Vorhinein, also bis zum 3. Werktag eines Monats zu bezahlen ist. Dies entspricht der gesetzlichen, aber abdingbaren Regelung nach § 556b Abs. 1 BGB. Wird eine Mietzahlung nicht nur verspätet geleistet, sondern bleibt sie völlig aus, kann dies verschiedene Gründe haben. Jedenfalls kann der Vermieter nicht ohne konkrete Anhaltspunkte davon ausgehen, dass der Mieter beabsichtigt, eine Änderung der Fälligkeit der Mietzahlungen dahin herbeizuführen, dass diese nunmehr am Ende des jeweiligen Monats fällig sind. Für den Vermieter muss klar sein, dass es für eine solche Vertragsänderung einer Einigung der Parteien über die Abänderung des Mietvertrags bedarf. Liegt eine solche Einigung, die auch nicht ohne konkrete Anhaltspunkte für einen beiderseitigen Vertragswillen stillschweigend angenommen werden kann, nicht vor, verbleibt es beim Grundsatz der Vorausfälligkeit der Miete. Im Übrigen würde schon allein sich als Nebenpflicht aus dem Mietverhältnis ergeben, dass der Vermieter gegenüber dem Mieter zeitnah eine solche „Abänderungsannahme“ offenlegen müsste.

3. Ergebnis

Der Vermieter hat die mangels Änderung der Fälligkeit nach wie vor am Anfang des Monats fällige Miete, die seiner Behauptung nach ausstand, in der Folge bis zum Ende des Mietverhältnisses nicht geltend gemacht. Alle weiteren Mieten bis zum Ende des Mietverhältnisses wurden entgegen seiner Ansicht aber mit Vorfälligkeit bezahlt. Eine Aufrechnung geht ins Leere, da auch die letzte Miete bezahlt wurde.

Hinsichtlich der vor fünf Jahren fälligen Miete – die angeblich nicht bezahlt worden ist – ist im Übrigen inzwischen nach Ablauf der Verjährungsfrist des § 195 BGB Verjährung eingetreten, auf die sich der Mieter berufen kann.

Vermieter behauptet, vor fünf Jahren sei eine Miete nicht gezahlt worden

Durch Ausbleiben einer Miete erfolgt keine Änderung der Fälligkeit

Mieten wurden weiterhin mit Vorfälligkeit bezahlt

Forderung zudem verjährt