

Wenn der Mieter nicht zahlt

Sie erfahren nun, wie Sie schnell und sicher reagieren, wenn es zu Problemen bei der Mietzahlung kommt. Zur Orientierung stellen wir Ihnen zunächst die einzelnen Stationen vor, die Sie hoffentlich niemals bis zum bitteren Ende durchlaufen müssen. Und doch kann es ganz hilfreich sein, wenn Sie Ihr Verhalten danach ausrichten, was passieren könnte – um eben diesen schlimmsten Fall zu verhindern. Anschließend bekommen Sie verschiedene Musterschreiben an die Hand, die Sie in ganz typischen Situationen verwenden können.

Zudem gehört das Thema Mietminderung in dieses Kapitel. Manche Mieter haben sehr unrealistische Vorstellungen darüber, wie stark sie die Miete kürzen dürfen. Es ist nützlich, wenn Sie auf unberechtigte oder überzogene Mietminderungen selbstbewusst reagieren können.

Schritt-für-Schritt-Anleitung: Was ist zu tun, wenn der Mieter nicht zahlt?

Zu den Hauptpflichten des Mieters gehört es, vollständig und pünktlich seine Miete zu bezahlen. Und Sie als Vermieter sollten ein Auge darauf haben, dass Ihr Mieter dieser Pflicht auch nachkommt. Denn nehmen Sie verspätete Mietzahlungen einfach hin, besteht nicht nur die Gefahr, dass solche Gewohnheiten einreißen. Sie können sich auch schlechter dagegen zur Wehr setzen, wenn Sie dann unvermittelt pünktliche Mietzahlungen einfordern.

1. Die Miete geht nicht pünktlich/nicht vollständig ein

Weisen Sie Ihren Mieter höflich, aber bestimmt auf seine Pflicht hin, die Miete pünktlich und vollständig zu bezahlen. Rufen Sie ihn an oder verwenden Sie den Musterbrief 2, wenn die Zahlung nicht rechtzeitig bei Ihnen eingeht. Ist sie am dritten Werktag nicht auf Ihrem Konto, sollten Sie nicht länger als ein, zwei Tage warten. Stehen im Mietvertrag andere Vereinbarungen, reagieren Sie entsprechend.

2a. Mieter reagiert: „Es war ein Versehen.“/„Es war nicht meine Schuld.“

Passiert dies einmal, lassen Sie die Sache auf sich beruhen. Es reicht aus, dass der Mieter merkt, dass Sie sehr aufmerksam den Zahlungseingang überwachen.

ODER

2b. Mieter reagiert: „Mietminderung“

Prüfen Sie, ob etwas dran ist, auch wenn die Mietminderung offensichtlich vorgeschoben ist. Liegt tatsächlich ein Schaden vor, beheben Sie ihn. Ansonsten weisen Sie die Mietminderung zurück, schicken eine Abmahnung oder drohen die Kündigung an.

ODER

2c. Mieter reagiert nicht/zahlt nicht

Drohen Sie nicht mit Kündigung und Klage, sondern bieten Sie eine konstruktive Lösung an. Suchen Sie den Kontakt und klären Sie die Gründe: Hat der Mieter Zahlungsschwierigkeiten? Dann bieten Sie ihm eine Stundungsvereinbarung oder einen Mietaufhebungsvertrag an. Loten Sie aus, ob sich der Mieter mit der Wohnung finanziell übernommen hat. Dann ist ein Mietaufhebungsvertrag womöglich für beide die beste Lösung. Einigen Sie sich möglichst außergerichtlich. Wenn das zu nichts führt, leiten Sie ein gerichtliches Mahnverfahren ein.

3. Leiten Sie ein gerichtliches Mahnverfahren ein

Oft genügt die Ankündigung, dass Sie ein gerichtliches Mahnverfahren einleiten werden, um den Mieter zum Zahlen zu bewegen. Andere lassen den Gerichtsvollzieher den Mahnbescheid zustellen und zahlen dann. Allerdings können Sie sicher sein, dass Ihr Mieter in ernsten finanziellen Schwierigkeiten steckt. Die Wahrscheinlichkeit ist nicht gering, dass sich das Spiel zumindest bis hierhin wiederholt. Besorgen Sie sich das Formular für einen Mahnbescheid im Schreibwarenladen und füllen Sie es aus. Stellen Sie damit den Antrag beim zuständigen Amtsgericht. Wenn der Mieter Einspruch einlegt, kommt es zum streitigen Verfahren. Legt er keinen Widerspruch ein, können Sie den Antrag auf Vollstreckungsbescheid stellen.

4. Streitiges Verfahren

Auch wenn weitere Kosten entstehen, Sie werden kaum darum herumkommen, sich jetzt an einen Anwalt zu wenden, der auf Mietrecht spezialisiert ist. Der wird Sie auch beraten können, wie sinnvoll es ist, ein Verfahren anzustrengen, wenn Zahlungsunfähigkeit des Mieters droht. Und ob Sie sich nicht darauf konzentrieren müssen, den Mieter aus der Wohnung zu bekommen. Ein guter Anwalt kann Ihnen so eine Menge Geld und Ärger ersparen. Ihre Klage wird entweder abgewiesen oder der Mieter zur Zahlung verurteilt. Im zweiten Fall ergibt sich ein vollstreckbarer Titel.

5. Antrag auf Vollstreckungsbescheid

Wenn der Mieter gegen den Vollstreckungsbescheid keinen Widerspruch einlegt, bleibt es beim vollstreckbaren Titel. Sonst geht es zurück zu „4. Streitiges Verfahren“.

6. Sie haben einen vollstreckbaren Titel über die Mietschulden

„Vollstreckbarer Titel“ bedeutet, dass Sie die Berechtigung dazu haben, in den kommenden 30 Jahren den betreffenden Betrag einzutreiben. Damit müssen Sie einen Gerichtsvollzieher beauftragen. Sind zwischenzeitlich weitere Mietschulden aufgelaufen, können Sie den Mietvertrag kündigen.

7. Prüfen Sie, ob Ihr Mieter zahlungsunfähig ist

Beim Amtsgericht erfahren Sie, ob Ihr Mieter den „Offenbarungseid“ geleistet hat. Dann ist er zahlungsunfähig. Das ist für Sie der ungünstigste Fall. Denn es hilft Ihnen gar nichts, wenn Sie einen vollstreckbaren Titel erstreiten, der sich gar nicht vollstrecken lässt. In solchen Fällen lohnt es sich nicht, der ausstehenden Miete (und den Anwaltskosten) noch weiteres Geld hinterherzuwerfen. Zumal es Sie vermutlich noch eine Kleinigkeit kosten wird, den Mieter loszuwerden. Solange keine Zahlungsunfähigkeit eingetreten ist, besteht Hoffnung, dass Sie an Ihr Geld kommen.

8. Versuchen Sie ein letztes Mal, eine konstruktive Lösung zu erzielen

Wer in der Schuldenfalle sitzt, hat eine andere Wahrnehmung des Problems als Sie. Er sieht keine Lösung und ist ja nicht nur mit Ihren Zahlungsforderungen konfrontiert. Drohungen bewirken aber nur, dass sich der Mieter weiter verschließt.

Im Normalfall besteht aber auf beiden Seiten das Interesse, einen „Offenbarungseid“ abzuwenden. Auch wenn es sehr schwerfällt, kommen Sie Ihrem Mieter entgegen. Denn so können Sie auf längere Sicht sehr viel mehr für sich herausholen, als wenn der Mieter in seinen Schulden untergeht. Aber natürlich muss er auch bereit sein, einen Schritt auf Sie zuzugehen und seine Schulden nach und nach abzutragen.

Handeln Sie am besten einen Mietaufhebungsvertrag aus. Falls Sie sich nicht einigen können, schalten Sie einen Vermittler ein, zum Beispiel einen Anwalt oder Schuldenberater. Wenn die Einigung gelingt, zieht der Mieter aus. Ansonsten müssen Sie ihm kündigen oder Räumungsklage erheben.

9. Sprechen Sie die Kündigung aus

Unter bestimmten Voraussetzungen ist eine fristlose Kündigung möglich, nämlich dann, wenn der Mieter an zwei aufeinanderfolgenden Terminen mit der Miete oder einem erheblichen Teil der Miete in Verzug ist. Oder wenn er über einen Zeitraum, der sich über mehr als zwei Zahlungstermine erstreckt, mit einem Betrag in Höhe von zwei Monatsmieten in Verzug ist (§ 543 Absatz 2 Nr. 3 BGB).

Der Mieter kann eine solche Kündigung abwenden, indem er auf einen Schlag sämtliche Schulden begleicht. Das muss er aber erst bis spätestens zwei Monate nach Zustellung der Räumungsklage tun! Allerdings hat er auch sämtliche Anwalts- und Gerichtskosten zu tragen, die bis dahin anfallen. Wollen Sie also sichergehen, dass Ihr Mieter Ihnen nicht doch noch treu bleibt, sprechen Sie ihm vorsorglich zusätzlich eine ordentliche Kündigung aus.

Auch wenn ein Mieter immer wieder unregelmäßig zahlt, ist die ordentliche Kündigung der Weg. Mogelt er sich mit seinem Zahlungsrückstand immer wieder an der Grenze zur fristlosen Kündigung vorbei, können Sie ihm nach § 573 Absatz 2 Nr. 1 ordentlich kündigen. Falls ein Mieter auf Ihre Kündigung hin nicht auszieht, erheben Sie Räumungsklage.

10. Erheben Sie Räumungsklage

Schalten Sie einen Anwalt ein, wenn Sie Räumungsklage erheben. Das Ergebnis: Der Mieter zieht aus. Bleibt er dennoch wohnen, findet eine Gerichtsverhandlung statt. Hat die Klage Erfolg, bekommen Sie einen „Räumungstitel“ und dem Mieter wird eine „Räumungsfrist“ gesetzt. Räumt der Mieter nach Ablauf dieser Frist nicht die Wohnung, kommt es zur Zwangsvollstreckung oder Wiedereinweisung.

11a. Mieter zieht aus

Erst wenn ein Mieter die Wohnung geräumt hat, dürfen Sie sie wieder in Besitz nehmen. Nicht selten zieht ein Mieter im Streitfall unangekündigt aus und hinterlässt die Wohnung einfach. Unter welchen Bedingungen es dann sinnvoll ist, Strafanzeige gegen den Mieter zu stellen, sagt Ihnen Ihr Anwalt. Nehmen Sie nach dem Auszug des Mieters Ihre Wohnung wieder in Besitz.

ODER

11b. Es kommt zur Wiedereinweisung

Die Gemeinde kann eine Verfügung erwirken und einen gekündigten Mieter für drei bis sechs Monate bei Ihnen wiedereinweisen, um dessen Obdachlosigkeit abzuwenden. In diesem Fall übernimmt die Gemeinde die Miete. Danach zieht der Mieter aus oder es kommt zur Zwangsvollstreckung

12. Erwirken Sie die Zwangsvollstreckung

Stellen Sie einen Antrag beim Amtsgericht, um die Zwangsvollstreckung zu erwirken. Erst dann kann der Gerichtsvollzieher räumen. Eine Zwangsvollstreckung ist teuer. Sie müssen mit mehreren tausend Euro rechnen. Zwar haben Sie theoretisch Anspruch darauf, dass der Mieter Ihnen diese Kosten erstattet. Doch die werden Sie wohl kaum wiederbekommen. Und Sie schießen zusätzlich eventuell Speditions- und Lagerkosten vor. Ist die Wohnung geräumt, nehmen Sie sie wieder in Besitz.

Zu diesem Vorgehen gibt es keine Alternative. Vor solchen Risiken können Sie sich nur durch eine Vermieter-Rechtsschutzversicherung schützen, die aber teuer ist.