

Der Immobilien-Berater

Spezial

Dr. Tobias Mahlstedt (Hrsg.)

Ihr optimales Mietinkasso

Wie Sie Zahlungsausfällen schon bei der Auswahl des Mieters effektiv vorbeugen



Das bietet Ihnen dieser Spezial-Report:

- ▶ **Vorsicht bei der Mietauswahl**
Wie Sie die Zahlungsfähigkeit Ihres Mieters sicher prüfen
- ▶ **Schluss mit Zahlungsverweigerern**
Das können Sie tun, wenn der Mieter nicht pünktlich oder nicht vollständig zahlt
- ▶ **Holen Sie sich Ihr Geld zurück**
Wie Sie bei Zahlungsrückständen Ihre Rechte kostengünstig sichern



Der Immobilien-Berater

Spezial

Dr. Tobias Mahlstedt (Hrsg.)

Ihr optimales Mietinkasso

Wie Sie Zahlungsausfällen schon bei der
Auswahl des Mieters effektiv vorbeugen



Inhalt

| | Seite |
|--|-------|
| ● Wie Sie Zahlungsausfällen schon bei der Auswahl des Mieters effektiv vorbeugen | 5 |
| ● Worauf Sie bei Abschluss des Mietvertrags achten sollten | 7 |
| ● Wie Sie die Zahlungsfähigkeit Ihres Mieters sicher prüfen | 9 |
| ● Immer verlangen: Gehaltsabrechnungen und Bescheinigung des vorherigen Vermieters | 10 |
| ● Verzichten Sie nie auf die Mietkaution | 11 |
| ● Was Sie tun können, wenn der Mieter nicht vollständig oder nicht pünktlich zahlt | 12 |
| ● Was Ihnen Ihr Vermieterpfandrecht wert ist | 19 |
| ● Wie Sie bei Zahlungsrückständen Ihre Rechte kostengünstig sichern | 20 |
| ● Diese Vorteile bietet Ihnen das gerichtliche Mahnverfahren | 22 |
| ● Ihre Checkliste für Ihr optimales Mietinkasso | 24 |



Wie Sie Zahlungsausfällen schon bei der Auswahl des Mieters effektiv vorbeugen

Bei der Auswahl des Mieters stellen Sie die entscheidenden Weichen für Ihr künftiges Mietverhältnis. Zwar ist nie auszuschließen, dass Ihr Mieter wegen Arbeitslosigkeit in Zahlungsschwierigkeiten geraten kann oder er Ihnen, nachdem der Mietvertrag unterschrieben ist, bei der ersten Meinungsverschiedenheit sein „wahres Gesicht“ zeigt. Dennoch sollten Sie Ihrem Gefühl und Ihrer Erfahrung vertrauen, denn meist ist der erste Eindruck richtig. Ganz allein auf Ihre Menschenkenntnis brauchen Sie sich aber nicht zu verlassen. Denn es gibt mehrere Methoden, die Ihnen helfen, an „den Richtigen“ zu geraten: An einen solventen, ordentlichen und freundlichen Mieter, der gut in die Hausgemeinschaft passt.

Vertrauen Sie auf Ihre Menschenkenntnis

Suchen Sie Ihren Mieter über die Zeitung, erweisen sich Chiffre-Anzeigen von Vorteil. Denn hierbei muss sich der Mietinteressent schriftlich präsentieren, was schon allerlei Rückschlüsse auf seine Person ermöglicht. Außerdem zeigt der potenzielle Mieter, der die mit einer schriftlichen Bewerbung verbundenen Mühen auf sich nimmt, ein wirklich ernsthaftes Interesse an der Anmietung Ihrer Wohnung.

Chiffre-Anzeigen sind von Vorteil

Auch die Einschaltung eines Maklers kann böse Überraschungen vermeiden helfen. Achten Sie bei seiner Beauftragung aber darauf, dass er seine Provision vom Mieter erhält, wenn dieser die Wohnung anmietet. Machen Sie dem Makler bei der Mieterauswahl konkrete Vorgaben. Verlangen Sie etwa, er möge die Wohnung ausschließlich Personen mit einem festen Arbeits-einkommen anbieten, über deren Zahlungsfähigkeit er sich durch Abfrage von Schuldner-Auskunfteien vergewissert hat.

Ein Makler schützt vor bösen Überraschungen

Der persönliche Eindruck liefert eine wichtige Erkenntnisquelle über die Person Ihres vielleicht künftigen

Persönlicher Eindruck ist wichtig

Mieters. Falsche Zurückhaltung in Ihrem Gespräch kann dabei böse Folgen haben. Fragen Sie also freundlich aber direkt nach, wodurch der Interessent seinen Lebensunterhalt bestreitet und ob für ihn neben der Miete noch andere größere monatliche Zahlungsverpflichtungen bestehen.

Mieter nach Bonität fragen

Im Rahmen dieses Gesprächs sollten Sie in Erfahrung bringen, welchen Beruf er gelernt hat, wer sein Arbeitgeber ist beziehungsweise ob er selbstständig arbeitet. Möglicherweise erfahren Sie, dass sein Chef ihn demnächst auf eine Stelle ins Ausland versetzen möchte, weshalb das Mietverhältnis nur von kurzer Dauer sein könnte oder Ihnen plötzlich ein Untermieter präsentiert würde.

Schließen Sie in jedem Fall absolute Hinderungsgründe aus: Erkundigen Sie sich, ob der Mietinteressent schon einmal die eidesstattliche Versicherung (früher: Offenbarungseid) abgegeben hat oder ein Privatinsolvenzverfahren gegen ihn eingeleitet ist.



Tipp: Verlangen Sie von allen künftigen Mietern eine schriftliche Selbstauskunft. Bitten Sie, auf einem Formular Angaben zur Person (Name, Geburtsdatum und -ort) und zu den Einkommensverhältnissen zu machen. Zu einer solchen Erklärung sind Mietinteressenten zwar nicht verpflichtet, doch viele sind hierzu freiwillig bereit. Einen bewährten Fragebogen für die Mieter-selbstauskunft können Sie sich im Internet unter www.gevestor-login.de/login herunterladen.

Wichtig ist auch, dass Sie mit Ihrem Interessenten über seine tatsächlichen monatlichen Ausgaben sprechen. Er muss wissen, ob er sich eine langfristige Anmietung wirklich leisten kann. Manchem Mieter ist aber die Unterscheidung zwischen (Nettokalt-) Miete und Vorauszahlungen auf Betriebskosten nicht klar. Gerade letztere sollten so realistisch wie möglich kalkuliert sein. Sieht sich der Mieter bei der ersten Abrechnung

mit einer erheblichen Nachforderung konfrontiert und merkt er erst auf diese Weise, wie hoch seine monatliche Belastung effektiv ist, kann es zu spät sein: Die regelmäßige Zahlung der vollständigen Miete ist gefährdet, ebenso der Ausgleich von Betriebskostennachforderungen.

Tipp: Legen Sie dem Mietinteressenten dar, wie hoch seine monatliche Belastung „unterm Strich“ sein wird. Sie ermöglichen ihm eine bessere Planung seiner Ausgaben und verringern für sich selbst so das Risiko von Zahlungsausfällen.



Worauf Sie bei Abschluss des Mietvertrags achten sollten

Ist Ihr Mieter an einer dauerhaften Anmietung interessiert, sollten Sie mit ihm einen beiderseitigen Kündigungsverzicht vereinbaren. Dies hat für Sie den Vorteil, dass für eine bestimmte Dauer (längstens 4 Jahre zulässig) die ordentliche Kündigung (mit einer Frist von drei Monaten) ausgeschlossen ist. So können Sie für eine bestimmte Zeit mit regelmäßigen Mieteinnahmen kalkulieren und müssen nicht ständig damit rechnen, dass Ihr Mieter die Wohnung vielleicht nur als „Zwischenstation“ nutzt. Aus diesem Grund ist es für Sie auch besonders vorteilhaft, dass Sie einer neuen Entscheidung des Bundesgerichtshofs zufolge das Recht auf ordentliche Kündigung in einem Formularmietvertrag sogar bis zu vier Jahren ausschließen können.

**Beiderseitigen
Kündigungsverzicht
vereinbaren**

Planen Sie, die Mietwohnung in absehbarer Zeit für sich oder einen Familienangehörigen zu nutzen, sollten Sie gleich einen Zeitmietvertrag schließen. Auf diese Weise umschiffen Sie die in der Praxis schwierigen Klippen einer wirksamen Eigenbedarfskündigung. Um den ebenfalls nicht ganz leichten Voraussetzungen eines Zeitmietvertrags zu genügen, bedienen Sie sich am besten der bewährten Formulare unter www.gevestor-

**Zeitmietvertrag
abschließen**

login.de/login, mit denen Sie wie gewohnt als Vermieter auf der sicheren Seite sind.



Alle Bewohner zu Vertragspartnern machen

Tipp: Machen Sie in jedem Fall alle Bewohner zu Vertragspartnern. Obwohl mehrere die Wohnung beziehen, schließen viele Vermieter den Mietvertrag nur mit einer Person, etwa dem Haushaltsvorstand. Dieser verdient das Geld, mögen Sie sich sagen. Schlaue Vermieter denken jedoch weiter und machen sicherheitshalber alle volljährigen Bewohner zu Vertragspartnern. Der Vorteil: Sie haben mehrere Schuldner, was bedeutet, dass Sie als Vermieter von jedem die volle Miete (einschließlich Betriebskostenvorauszahlungen) verlangen können.

Einzugsermächtigung einholen

In jedem Fall müssen Sie sicherstellen, dass Sie Ihre Miete fristgerecht erhalten. Hierzu bieten sich zwei Möglichkeiten an: Dauerauftrag oder Einzugsermächtigung. Bei Letzterer werden Sie ermächtigt, fällige Beträge vom Konto des Mieters einzuziehen. Dies hat für Sie den Vorteil, dass Sie selbst bestimmen, wann und in welcher Höhe Ihre Forderungen erfüllt werden.

Ganz klar: Auch bei einem Dauerauftrag erhalten Sie regelmäßig Ihr Geld. Ändern sich aber Miethöhe bzw. Betriebskostenvorauszahlungen, muss der Dauerauftrag vom Mieter angepasst werden. Gerade hier kommt es in der Praxis aber immer wieder zu Verzögerungen, die oft nicht einmal mutwillig sind. Muss der Mieter sich um die Mietanpassungen selbst nicht kümmern, liegt eine Einzugsermächtigung auch in seinem Vorteil. Weisen Sie hierauf und auch auf sein Widerrufsrecht hin. Denn manchem Mieter ist nicht klar, dass er eingezogene Beträge binnen 6 Wochen zurückverlangen kann.



Tipp: Gehen Sie auf Nummer sicher und verwenden Sie den bewährten Wohnraummietvertrag vom „Immobilien-Berater“ (Download unter www.gevestor.de)

login.de/login), denn er beinhaltet die Erteilung einer Einzugsermächtigung bereits im Mietvertrag.

Wie Sie die Zahlungsfähigkeit Ihres Mieters sicher prüfen

Auf Ihre Menschenkenntnis und die Selbstauskunft des Mieters brauchen Sie sich nicht allein zu verlassen. Hat er Ihre Frage danach, ob er bereits die eidesstattliche Versicherung abgegeben hat, verneint, und haben Sie hieran dennoch Zweifel, können Sie sich durch eine Anfrage bei dem Schuldnerregister des örtlichen Amtsgerichts Gewissheit verschaffen:

**Anfrage beim
Schuldnerregister**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur Überprüfung der Zahlungsfähigkeit bitte ich um Auskunft, ob (Name, Vorname, Anschrift, ggf. Geburtsdatum) im Schuldnerregister eingetragen ist.

Mit freundlichen Grüßen

Auskunft darüber, wie es um die Zahlungsfähigkeit Ihres Mieters in spe bestellt ist, ist auch über die Einholung einer Schufa-Auskunft zu erhalten. Die „Schutzgemeinschaft für allgemeine Kreditsicherung“ gibt beispielsweise Auskunft, ob die angefragte Person kreditwürdig ist, ihr Konto in der Vergangenheit schon mal gepfändet wurde oder sie wegen Scheckkartenmissbrauchs aufgefallen ist.

Als Vermieter haben Sie in der Regel nicht die Möglichkeit, eine Mieterauskunft bei der Schufa zu erhalten. Deshalb sollten Sie von Ihrem künftigen Mieter unbedingt eine Selbstauskunft verlangen. Diese kann er ohne Probleme bei der Schufa beantragen. Und bei Kosten von derzeit 9,95 € dürfte sich der redliche Mieter Ihrem Anliegen eigentlich auch nicht verschließen.

**Selbstauskunft vom
Mieter verlangen**

Immer verlangen: Gehaltsabrechnungen und Bescheinigung des vorherigen Vermieters

Neben der Schufa-Selbstauskunft, sind zwei weitere Nachweise Ihres künftigen Mieters unerlässlich. Durch die Gehaltsbescheinigungen der letzten drei Monate erhalten Sie zuverlässige Kenntnis über

- das Nettoeinkommen Ihres Mietinteressenten,
- den Namen und die Anschrift seines Arbeitgebers und
- die Bankverbindung des Mietinteressenten.

Pfändung des Gehalts möglich

Dass nur das Nettoeinkommen zählt, ist klar; muss der Mieter doch hieraus seine monatlichen Verpflichtungen bestreiten können. Aber auch die beiden weiteren Punkte sind eine wertvolle Hilfe für den Fall, dass der Mieter doch einmal in Zahlungsrückstand geraten ist und Sie einen Zahlungstitel (Mahnbescheid, Urteil) gegen ihn erlangt haben. Im Rahmen der anschließenden Zwangsvollstreckung sind Sie mit diesen Informationen nämlich in der Lage, notfalls das Gehalt Ihres Mieters bei seinem Arbeitgeber erfolgreich durch das Amtsgericht pfänden zu können.

Referenzen vom bisherigen Vermieter geben lassen

Darüber hinaus sollten Sie von Ihrem Mietinteressenten eine Erklärung seines bisherigen Vermieters darüber verlangen, dass er diesem gegenüber seinen mietvertraglichen Verpflichtungen stets vollständig und pünktlich nachgekommen ist.

Eine solche „Referenz-Erklärung“ ist in der Vermietungspraxis durchaus üblich. Sie bietet Ihnen den weiteren Vorteil, dass Sie sich telefonisch mit dem Vormieter in Verbindung setzen können, um so weitere Informationen über die Person Ihres künftigen Mieters zu erhalten (zum Beispiel ob er ständig Partys gibt, den Hausmüll trennt etc.).

Verzichten Sie nie auf die Mietkaution

Stellen sich Zahlungsprobleme bei Ihrem Mieter ein oder verweigert er nach Beendigung des Mietverhältnisses die Durchführung von Schönheitsreparaturen, ist die Mietkaution für Sie ein besonders wertvolles Sicherungsmittel. Bestehen Sie daher immer auf der Zahlung einer Mietkaution.

Kaution dient Ihrer Sicherheit

Hinsichtlich der Höhe der Kaution müssen Sie unterscheiden:

- Bei Gewerbe- beziehungsweise Geschäftsraum können Sie die Höhe der Kaution mit Ihrem Mieter frei vereinbaren. Möglich ist daher die Abrede, dass die Zinsen der Kaution Ihnen als Vermieter zustehen sollen.
- Anders ist die Situation bei Wohnraum: Die Höhe der Kaution ist vom Gesetz auf drei Monatsmieten beschränkt. Dabei meint „Monatsmiete“ die reine (Kalt)-Miete. Eine Pauschale für Betriebskosten beziehungsweise entsprechende Vorauszahlungen bleiben also unberücksichtigt. Die Rechtsprechung ist hier streng: Hiervon abweichende Regelungen in Mietverträgen sind unwirksam. Auch wäre eine Regelung, wonach die Zinsen der Sicherheit Ihnen als Vermieter zufließen, nicht wirksam.

Bei Geschäftsräumen freie Kautionsvereinbarung

Bei Wohnraum begrenzt auf 3 Nettokaltmieten

Verlangen Sie mehrere Sicherheiten, müssen Sie die Grenze von drei Nettokaltmieten ebenso zwingend beachten.

Mehrere Sicherheiten (zum Beispiel aus Bürgschaft und Kaution) dürfen diese Höchstgrenze zusammen nicht überschreiten. Wird die Höchstgrenze aber beachtet, ist Ihnen die Sicherung durch Kaution (zum Beispiel zwei Nettokaltmieten) und Bürgschaft (zum Beispiel eine Nettokaltmiete) also durchaus möglich.

Ausnahme: Die Höchstgrenze gilt nicht für den Fall, dass Ihnen eine andere Person als der Mieter von sich aus, also unaufgefordert, eine weitere Sicherheit anbietet. In diesem Fall kann die Sicherheit insgesamt drei Nettokaltmieten übersteigen.



Beispiel: Sie wollen an einen Studenten vermieten und verlangen von ihm eine Mietkaution in Höhe der 3-fachen monatlichen Nettokaltmiete. Die Eltern des Studenten zeigen sich von der Wohnung begeistert und bieten Ihnen unaufgefordert eine Bürgschaft für den Fall an, dass das Mietverhältnis zu Stande kommt. Da die Eltern die Bürgschaft von sich aus angeboten haben, darf die Höhe der Sicherheit insgesamt (Bürgschaft + Kautio) drei Nettokaltmieten übersteigen.

Kautio: Einmalzahlung besser als Ratenzahlung

Bezüglich der Kautionsleistung sieht das Gesetz Ratenzahlung vor. Die Kautio ist in drei gleichen Raten vom Mieter zu zahlen. Die erste Rate ist zu Beginn des Mietverhältnisses fällig. Das Recht des Mieters auf Zahlung seiner Kautio durch Ratenzahlung ist in der Vermietungspraxis aber kaum bekannt. Zu Recht: Ihrem Zweck als Sicherungsmittel wird die Kautio nicht gerecht, wenn sie erst drei Monate nach Mietbeginn vollständig bezahlt wird.

Aus diesem Grund folgen Sie besser der üblichen Vermietungspraxis und verlangen von Ihrem Mieter die vollständige Zahlung, bevor Sie ihm die Schlüssel zur Wohnung übergeben. Wenn sich Ihr Mieter jedoch auf die gesetzliche Regelung beruft, sollten Sie ihm die Ratenzahlung einräumen. Denn diese Regelung ist des Mieters „gutes Recht“.

Was Sie tun können, wenn der Mieter nicht vollständig oder nicht pünktlich zahlt

Das Gesetz und fast alle Formularymietverträge geben vor, dass die Miete spätestens am 3. Werktag eines

Monats bei Ihnen eingehen muss. Beachten Sie: Der Samstag zählt nicht als Werktag (BGH, Urteil v. 13.07.10, Az. VIII ZR 129/09).

**Miete im Voraus
fällig**

Achtung: Diese Regelung zur Fälligkeit der Miete gilt ausnahmslos für Verträge, die nach dem 01.09.2001 abgeschlossen wurden und künftig noch abgeschlossen werden. Für Verträge, die vor diesem Datum geschlossen wurden, kann etwas anderes bestimmt sein. Häufig sehen Altverträge vor, dass die Miete sogar erst am Ende eines jeden Monats rückwirkend bezahlt werden muss. Beachten Sie, dass diese Klauseln Bestandsschutz haben, also immer noch Gültigkeit besitzen.



**Regelungen in
Altverträgen
beachten**

Praxis-Tipp: Vereinbaren Sie mit Ihrem Mieter, dass die Miete zum 1. Werktag des Monats zu zahlen ist. Dies ist möglich, weil die Miete von Gesetzes wegen ja nur „spätestens“ am 3. Werktag zu zahlen ist. Erhalten Sie die Miete zwei Tage vorher, ist der geldwerte Nutzen zwar nicht erheblich; Ihr Vorteil liegt aber darin, dass Sie dem Mieter die Wohnung nicht zu übergeben brauchen, wenn er zu diesem Zeitpunkt schon die erste Miete nicht rechtzeitig gezahlt hat.



Beginnt das Mietverhältnis zum Monatsersten und muss der Mieter erst am 3. Werktag zahlen, treten Sie mit der Übergabe der Wohnung nämlich in Vorleistung. Ist der Mieter schon eingezogen und müssen Sie dann erst feststellen, dass er schon die erste Miete nicht zahlt, wird es sehr viel schwieriger: Nun wird der Mieter die Wohnung freiwillig nicht mehr so schnell verlassen. Ist die Miete bei Wohnungsübergabe fällig, vermeiden Sie dieses Risiko – von Anfang an zahlungsunwillige Mieter, sogenannte Mietnomaden, haben so keine Chance.

**1. Mietzahlung bei
Wohnungsübergabe
vereinbaren**

Dies ist so ziemlich das größte Ärgernis für Sie als Vermieter: Der Mieter nutzt Ihre Wohnung, seine Gegenleistung, die Miete, zahlt er aber nur unregelmäßig, verspätet, oder in zu geringer Höhe. Das müssen Sie sich aber nicht gefallen lassen. Das Recht zur Kün-

**Bei Zahlungsverzug:
Kündigung in
3 Fällen möglich**

digung wegen Zahlungsverzugs haben Sie in den folgenden Fällen:

- Ihr Mieter ist für zwei aufeinander folgende Termine mit der Zahlung der Miete im Rückstand.

Beispiel: Der Mieter zahlte die Miete für die Monate Oktober und November nicht.

- Der Mieter befindet sich mit einem nicht unerheblichen Teil der Miete für mindestens zwei aufeinander folgende Termine in Verzug, mindestens aber in Höhe einer Monatsmiete.

Beispiel: Der Mieter zahlt im April keine Miete, im Mai zahlt er die Miete voll, im Juni und Juli aber jeweils nur zu 30%.

- Der Mieter ist in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt, mit der Zahlung eines Betrags in Verzug, der die Miete von zwei Monaten erreicht.

Beispiel: Der Mieter zahlt in den Monaten Januar bis April jeweils nur 50% der Miete.

**Fristlose Kündigung:
Mietrückstand genau
berechnen**

In der Vermietungspraxis ist der letzte Fall recht häufig. Er ist besonders ärgerlich, da Sie zur fristlosen Kündigung den Mietrückstand genau berechnen müssen. Und: Viele Mieter kennen ihre Rechte ganz genau und achten darauf, dass der Verzug nicht zwei Monatsmieten überschreitet. Dies hat zur Folge, dass Sie ständig vorfinanzieren müssen, ohne selbst zur Kündigung berechtigt zu sein.



**Verzögerungstaktik
nicht hinnehmen**

Tipp: Befindet sich Ihr Mieter seit mehreren Monaten im Zahlungsrückstand, erreicht dieser aber (noch) nicht die Höhe von 2 Monatsmieten, können Sie Folgendes tun: Ist die Miete am 3. Werktag eines Monats fällig, aber am 4. noch nicht bei Ihnen eingegangen,

sprechen Sie die fristlose Kündigung aus. Denn zu diesem Zeitpunkt ist der erforderliche Rückstand erreicht. Zeigen Sie dem Mieter, dass Sie nicht länger gewillt sind, seine Verzögerungstaktik zu akzeptieren.

Achten Sie immer auf die Verjährung: Vielleicht wollen Sie sich nicht durch fristlose Kündigung von Ihrem Mieter trennen, sondern nur Ihre Miete pünktlich und in voller Höhe erhalten. Hiermit dürfen Sie aber nicht zu lange warten: Offene Mietforderungen einschließlich Betriebskosten verjähren nach 3 Jahren, wobei die Verjährungsfrist erst am Ende des Jahres zu laufen beginnt.

Stets auf Verjährung achten

Beispiel: Ihr Mieter hat in den Monaten April und September 2014 seine Miete nicht gezahlt. Verjährung tritt hier mit Ablauf des 31.12.2017 ein.



Achtung: Die Verjährung läuft auch, wenn Sie dem Mieter fristlos gekündigt und ihn erfolgreich auf Räumung verklagt haben.

Beispiel: Im Fall zuvor haben Sie dem Mieter fristlos gekündigt, aufgrund Räumungsurteils vom 15.08.2014 ist er aus der Wohnung ausgezogen. Der zur Kündigung berechtigende Mietrückstand verjährt gleichfalls am 31.12.2017, wenn hierüber nicht ebenfalls ein Urteil ergangen ist.



Tipp: Haben Sie Ihrem Mieter wegen Mietrückständen gekündigt und wehrt er sich hiergegen, verbinden Sie am besten Ihren Räumungsanspruch mit Ihrem Zahlungsanspruch. In einer Klage sollten Sie daher zugleich Folgendes beantragen:



1. *Der Beklagte wird verurteilt, an den Kläger die von ihm innegehaltene Wohnung (genaue Bezeichnung) zu räumen und an den Kläger geräumt herauszugeben.*
2. *Der Beklagte wird verurteilt, an den Kläger rückständigen Mietzins in Höhe von (...) nebst Zinsen zu zahlen.*

Verbinden Sie Räumungs- und Zahlungsanspruch

**Bei dauerhafter
Zahlungsverspätung
kündigen**

Wird die Miete ständig verspätet gezahlt, dabei aber der erforderliche Rückstand nicht erreicht, können Sie trotzdem kündigen. Immerhin sind dies schwer wiegende Vertragsverletzungen des Mieters.

Kündigungsgrund ist die Unzuverlässigkeit des Mieters, die Ihr schutzwürdiges Dispositionsinteresse beeinträchtigt. Als Vermieter müssen Sie selbst ja auch Ihre Verbindlichkeiten erfüllen. Umso wichtiger ist es für Sie, über die Miete zum Fälligkeitstermin auch verfügen zu können.



**Verspätete
Mietzahlungen
nicht hinnehmen**

Vorsicht: Lassen Sie Ihrem Mieter über einen längeren Zeitraum die monatliche Verspätung durchgehen, kann dies als neue Vereinbarung zur Fälligkeit gewertet werden. Nehmen Sie es also beispielsweise hin, dass Ihr Mieter seine Miete immer erst zur Monatsmitte überweist, kann dies rechtliche Konsequenzen für Sie haben. Die Gerichte werten dies als stillschweigend zu Stande gekommene neue Vereinbarung darüber, dass nun erst am 15. gezahlt werden muss.

Reagieren Sie auf die Schlampigkeit Ihres Mieters längere Zeit nicht und nehmen diese tatenlos hin, kann es für Sie also schwer werden, von ihm Vertragstreue zu fordern. Aus diesem Grund müssen Sie schnell reagieren.



**Abmahnung immer
schriftlich**

Tipp: Erteilen Sie Ihrem Mieter bei mehrfach verspäteter Mietzahlung sogleich eine Abmahnung. Sie ist unerlässliche Voraussetzung einer wirksamen Kündigung wegen verspäteter Mietzinszahlung. Hierzu müssen Sie Ihren Mieter auf sein vertragswidriges Verhalten hinweisen und für den Fall, dass er die Miete weiterhin verspätet zahlt, eine fristlose Kündigung androhen. Aus Gründen der Beweisbarkeit sollten Sie Abmahnungen grundsätzlich nur schriftlich aussprechen, auch wenn das Gesetz selbst die Schriftform nicht verlangt. Ein Muster finden Sie auf der folgenden Seite.

Muster für eine Abmahnung

Ralf Mieter
Mieterstraße 15
12305 Mietshausen

Klaus Vermieter
Vermieterstraße 28
67809 Vermieterburg

Abmahnung wegen Vertragsverletzung

Betr: Mietvertrag vom

Hier: Abmahnung

Sehr geehrte(r),

aufgrund Ihres vertragswidrigen Verhaltens sehe ich mich zu einer

A b m a h n u n g

gezwungen. Der Grund ergibt sich aus Folgendem:

Bei Durchsicht des Mietenkontos musste ich feststellen, dass Sie Ihre Miete nicht in vereinbarter Weise zahlen. Im Monat ... erhielt ich die Miete einschließlich der Vorauszahlungen auf Betriebskosten am ... auf meinem Girokonto gutgeschrieben. Ferner wurden mir die Mieten für die Monate ... und ... erst am ... bzw. am ... gutgeschrieben.

In § ... des Mietvertrags haben wir vereinbart, dass mir die Miete monatlich im Voraus, spätestens am 3. Werktag eines Monats zur Gutschrift gebracht sein muss.

Ich fordere Sie hiermit auf, sich künftig an diese Vereinbarung zu halten. Im Falle weiterer unpünktlicher Mietzahlungen behalte ich mir ausdrücklich vor, das Mietverhältnis durch fristlose Kündigung zu beenden. Um Ihnen künftig eine vertragsgemäße Mietzahlung zu erleichtern, füge ich meinem Schreiben eine Einzugsermächtigung bei. Bitte schicken Sie mir diese ausgefüllt und unterschrieben zurück.

Mit freundlichen Grüßen

K. Vermieter

Kaution nicht mit Mietrückständen verrechnen, denn ...

Leider auch dies erleben viele Vermieter immer wieder: Das Mietverhältnis ist beendet, bis zum Ablauf der Kündigungsfrist stellt der Mieter seine Mietzinszahlung ein. Seine Überlegung: Soll sich der Vermieter doch wegen der Miete aus der Kaution bedienen. Damit Sie diese Verrechnung der Mietkaution wirksam unterbinden können, ist Folgendes wichtig:

... Kautionszweck ist ein anderer

Sinn und Zweck der Kaution ist es, Ihre Ansprüche zu sichern. Dabei handelt es sich naturgemäß um solche Ansprüche, die erst dann entstehen, wenn das Mietverhältnis längst beendet ist.



Beispiel 1: Nach dem Auszug des Mieters stellen Sie fest, dass er seiner fälligen Verpflichtung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen nicht nachgekommen ist. Sie fordern Ihren Mieter unter Frist hierzu nochmals auf, doch der bleibt weiter untätig. Sie beauftragen nun ein Fachunternehmen mit den erforderlichen Renovierungsarbeiten, die hierfür entstandenen Kosten verlangen Sie als Schadensersatz von Ihrem Mieter ersetzt. Da er auch hierzu nicht bereit ist, verrechnen Sie die Kaution.

Beispiel 2: Das Mietverhältnis ist beendet, die Abrechnung über Betriebskosten ergibt eine Nachforderung. Ihr Mieter sagt sich „Was kümmert mich der Schnee von gestern“ und verweigert jede Zahlung. Daraufhin verrechnen Sie Ihre Forderung mit seiner Kaution.

Lassen Sie es Ihrem Mieter durchgehen, dass er in den letzten Monaten die Mietkaution „abwohnt“, haben Sie diese Möglichkeiten der Verrechnung nicht mehr. Stattdessen müssten Sie umständlich und kostspielig Zahlungsklage gegen Ihren ehemaligen Mieter erheben.



Tipp: Akzeptieren Sie diese Vorgehensweise auf keinen Fall. Andernfalls gehen Sie ein enormes wirtschaftliches Risiko ein und laufen Gefahr, auf Ihren Forderungen

„sitzen zu bleiben“. Mahnen Sie Ihren Mieter unverzüglich und scheuen Sie sich nicht, Ihre Miete gerichtlich geltend zu machen, wenn auch die Mahnung ohne Folgen bleibt.

Was Ihnen Ihr Vermieterpfandrecht wert ist

Das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) gibt Ihnen als Vermieter ein Pfandrecht zur Sicherung Ihrer Ansprüche gegenüber Ihrem Mieter wegen

- Zahlung der Miete,
- Zahlung der Betriebskosten,
- Zahlung von Schadensersatz.

Das Pfandrecht besteht nur an Sachen, die im Eigentum Ihres Mieters stehen und die sich in den angemieteten Räumlichkeiten befinden.

Pfandrecht nur am Eigentum des Mieters

Hat Ihr Mieter zum Beispiel seine Miete nicht gezahlt und haben Sie deswegen ein Urteil gegen ihn erwirkt, können Sie seine Sachen verkaufen und „zu Geld machen“. Aus diesem Grund dürfen Sie vom Mieter verlangen, dass er seine Sachen nicht aus der Wohnung entfernt. Geschieht dies doch, können Sie ihn notfalls sogar mit körperlicher Gewalt daran hindern.

Vorsicht: Das Gesetz gestattet Ihnen als Vermieter nicht, dem Mieter sofort sein Eigentum zu entziehen. Zunächst müssen Sie ihm ankündigen, dass Sie der Entfernung seiner Sachen widersprechen, also nicht damit einverstanden wären, wenn er diese aus der Wohnung fortschaffen würde.



Ankündigung notwendig

Beispiel: Befürchten Sie, dass Ihr Mieter in einer „Nacht- und Nebelaktion“ auszieht, können Sie nicht schon die Türschlösser austauschen. Nach der neueren



Rechtsprechung ist es erforderlich, dass Sie der Entfernung von Pfandgegenständen zunächst widersprechen haben.

Problem: Eigentum schwer zu erkennen

Für Sie als Vermieter stellt sich eine weitere Schwierigkeit. Meist ist für Sie nämlich gar nicht erkennbar, ob der Fernseher im Wohnzimmer oder das Auto in der Garage dem Mieter auch gehört. Vielleicht sind diese Sachen nämlich geleast oder auf Raten gekauft, weshalb sie noch im Eigentum des Fernsehgeschäfts oder des Autohändlers stehen. Vielleicht gehören die Sachen auch einem Freund des Mieters und sind von diesem nur geliehen. Gerade hier liegt auch der Grund, weshalb das Vermieterpfandrecht in der Praxis oft nur ein „Papiertiger“ ist.



Tipp: Nur wenn Sie sich wirklich sicher sind, dass Ihr Mieter auch Eigentümer der Sachen ist, sollten Sie von Ihrem Vermieterpfandrecht Gebrauch machen.

Wie Sie bei Zahlungsrückständen Ihre Rechte kostengünstig sichern

**2 Möglichkeiten:
Mahnverfahren,
Klage**

Zahlt Ihr Mieter seine Miete oder seine Nebenkosten nicht, haben Sie zwei Möglichkeiten:

- Sie führen ein Mahnverfahren durch.
- Sie erheben eine Klage.

Ihnen geht es darum, kostengünstig und schnell die Rückstände Ihres Mieters beizutreiben. Am besten ist es freilich, wenn die Gerichte gar nicht erst bemüht werden müssen.

Gründe für Zahlungsrückstand klären

Sprechen Sie zunächst Ihren Mieter auf seine Rückstände an. Versuchen Sie zu klären, welchen Hintergrund diese haben. Handelt es sich nur um einen vorübergehenden finanziellen Engpass oder hat sich die

Einkommenssituation Ihres Mieters grundlegend geändert? Möglicherweise ist Ihr Mieter auch arbeitslos geworden und die Auszahlung des Arbeitslosengelds hat sich verzögert. In jedem Fall ist ein klärendes persönliches Gespräch mit Ihrem Mieter für Sie von Vorteil, denn vielleicht

**Persönliches
Gespräch ist
von Vorteil**

- können Sie Ihren Mieter zur Zahlung bewegen, indem Sie zum Beispiel auf Ihre eigenen Verpflichtungen als Vermieter hinweisen;
- kann Ihr Mieter Ihnen glaubhaft versichern, dass er seinen Zahlungsrückstand demnächst ausgleichen werde;
- kommen Sie zwar in der Sache nicht weiter, doch erhalten Sie wertvolle Informationen, die Sie für die Zwangsvollstreckung nutzen können (zum Beispiel wer Arbeitgeber Ihres Mieters ist, um eine Gehaltspfändung erfolgreich vornehmen zu können).

Zeigen Sie Verständnis für die Situation Ihres Mieters, wenn es angebracht ist. Lassen Sie sich aber nicht fortlaufend vertrösten, wenn Ihr Mieter Sie hinhält und „auf Zeit spielt“. Denn immer wieder gibt es Mieter, die nicht vorhandene Mängel in der Wohnung vorschieben, um Zahlungsrückstände zu rechtfertigen. Hier müssen Sie handeln!

**Lassen Sie sich nicht
vertrösten**

Tipp: Setzen Sie bei „vorgesprochenen Gründen“ eine letzte Zahlungsfrist und kündigen Sie an, nach deren Ablauf die Rückstände gerichtlich geltend zu machen (durch Mahnverfahren oder Klage). Weisen Sie Ihren Mieter auch darauf hin, dass die hierdurch entstehenden Mehrkosten zu seinen Lasten gehen.



**Letzte Zahlungsfrist
setzen**

Gerade dieser Hinweis bewirkt oft Wunder. Wird dem Mieter klar, dass es nun ernst wird und er zusätzlich noch Ihre Anwalts- und Gerichtskosten zu zahlen hat, gleicht er die Forderungen vielleicht doch noch aus.

Viele Vermieter nutzen erfolgreich die Vorteile des Mahnverfahrens. Hierzu müssen Sie den „Antrag auf Erlass eines Mahnbescheids“ ausfüllen und an das zuständige Mahngericht schicken. Die Formulare sind sowohl im Zeitschriftenhandel als auch online erhältlich.



Achtung: Das gerichtliche Mahnverfahren ist nur zulässig, wenn Sie Ansprüche auf Zahlung einer bestimmten Geldsumme durchsetzen möchten.



Beispiel: Sie verlangen von Ihrem Mieter die Zahlung der Miete, der Kautions- oder von Schadensersatz wegen unterlassener Schönheitsreparaturen. Nicht möglich ist es dagegen, Ihren Anspruch auf Duldung von Modernisierungsarbeiten oder auf Zustimmung zur Mieterhöhung im Mahnverfahren durchzusetzen.

2 Wochen Widerspruchsfrist bei Mahnbescheid

Gegen den Mahnbescheid kann Ihr Mieter binnen 2 Wochen Widerspruch einlegen. Geschieht dies, kommt es zur Verhandlung vor Gericht. Nun müssen Sie Ihre Forderung ganz genau begründen und einen Klageantrag formulieren. Denn im Mahnverfahren selbst prüft das Gericht nicht, ob Ihnen die Forderung im Einzelnen wirklich zusteht.

Oftmals reagiert der Mieter auf einen Mahnbescheid (früher Zahlungsbefehl genannt) jedoch nicht. Hat er keinen Widerspruch eingelegt, wird ihm auf Ihren Antrag ein Vollstreckungsbescheid zugestellt. Dieser steht einem rechtskräftigen Urteil gleich, wenn Ihr Mieter nicht innerhalb von 2 Wochen Einspruch einlegt. Bei einem Einspruch des Mieters kommt es wiederum zu einer Verhandlung vor Gericht.

Diese Vorteile bietet Ihnen das gerichtliche Mahnverfahren

- Es ist einfach, da Sie lediglich einen Vordruck ausfüllen und keine Klage fertigen müssen.

- Es ist schnell, da, wenn Ihr Mieter keinen Widerspruch oder Einspruch einlegt, eine Gerichtsverhandlung entfällt und Sie nach relativ kurzer Zeit einen Vollstreckungstitel haben.
- Es ist kostengünstig, da Sie nur 0,5 Gerichtsgebühren verauslagen müssen, während im regulären Klageverfahren 3 Gerichtsgebühren anfallen.

Tipp: Wählen Sie das Mahnverfahren dann, wenn mit einem Einspruch beziehungsweise Widerspruch Ihres Mieters nicht zu rechnen ist.



Geht es „nur“ um nicht bezahlte Miete oder Betriebskostenzahlungen, ist dies in der Regel der Fall. Wollen Sie dagegen Schadensersatz geltend machen und zeigt sich Ihr Mieter uneinsichtig, wählen Sie lieber gleich den Klageweg. Denn in diesem Fall muss nach Widerbeziehungsweise Einspruch über Ihre Forderung ohnehin das Gericht befinden, weshalb Sie mit dem Mahnverfahren nur Zeit verlieren würden.

Mahnverfahren dann, wenn kein Widerspruch erwartet

Haben Sie einen wirklich kooperativen Mieter, können Sie mit einem notariellen Schuldanerkenntnis besonders schnell einen Zahlungstitel erhalten, um Ihre Forderung rechtssicher und vollstreckbar zu machen. Hierzu brauchen Sie nur einen Termin beim Notar, der das Schuldanerkenntnis Ihres Mieters beurkundet.

Schneller Zahlungstitel mit notariellem Schuldanerkenntnis

Schuldanerkenntnis

Vor dem unterzeichnenden Notar ... erschien heute ... (Name und Anschrift des Mieters) und erklärte:

Ich erkenne an, Herrn ... (Ihr Name und Anschrift) aus dem Mietvertrag vom ... einen Betrag in Höhe von ... wegen rückständigen Mietzinses für die Monate ... seit dem ... zu schulden.

Wegen der vorstehend aufgeführten Forderung einschließlich der Zinsen unterwerfe ich mich der sofortigen Zwangsvollstreckung in mein gesamtes Vermögen.

Unterschrift des Mieters

Beurkundungsvermerk des Notars

Ein notarielles Schuldanerkenntnis ist für Sie der bei Weitem leichteste Weg, einen vollstreckbaren Titel zu erhalten. Wie gesagt setzt er aber voraus, dass Ihr Mieter sich mit dieser Vorgehensweise einverstanden erklärt. Bestreitet Ihr Mieter Ihre Forderung nicht, machen Sie ihm klar, dass Sie schon wegen der drohenden Verjährung einen Titel brauchen, mit dem Sie Ihre Ansprüche sichern.

Ihre Checkliste für Ihr optimales Mietinkasso

| | |
|--|--------------------------|
| 1. Sie haben Ihrem Makler ggf. präzise Vorgaben zur Mieterauswahl gemacht und vereinbart, dass die Provision vom Mieter zu zahlen ist. | <input type="checkbox"/> |
| 2. Der Mietinteressent hat Ihnen Auskunft über seine Vermögens- und Einkommensverhältnisse gegeben, vorzugsweise durch schriftliche Selbstauskunft. | <input type="checkbox"/> |
| 3. Der Mietinteressent hat eine konkrete Vorstellung von der effektiven monatlichen Kostenbelastung bei Anmietung. | <input type="checkbox"/> |
| 4. Der Mietinteressent hat Ihnen eine Schufa-Selbstauskunft, die drei letzten Gehaltsabrechnungen seines Arbeitgebers sowie eine Referenzerklärung seines bisherigen Vermieters vorgelegt. | <input type="checkbox"/> |
| 5. Sie haben Einblick in das Schuldnerverzeichnis genommen. | <input type="checkbox"/> |
| 6. Sie haben einen beiderseitigen Kündigungsverzicht des Mietvertrags vereinbart. | <input type="checkbox"/> |
| 7. Sie haben eine Mietkaution vereinbart und darauf geachtet, dass diese die 3-fache Nettokaltmiete nicht übersteigt. | <input type="checkbox"/> |
| 8. Sie haben die Fälligkeit der Miete zum Monatsersten vereinbart. | <input type="checkbox"/> |
| 9. Sie haben alle volljährigen Bewohner des Mietobjekts zu Ihren Vertragspartnern gemacht. | <input type="checkbox"/> |
| 10. Sie haben sich von Ihrem Mieter eine Einzugsermächtigung erteilen lassen. | <input type="checkbox"/> |

Impressum

Ihr optimales Mietkasso

Wie Sie Zahlungsausfällen schon bei der Auswahl des Mieters effektiv vorbeugen

© 2015 GeVestor Financial Publishing Group
Theodor-Heuss-Straße 2–4
53177 Bonn
Telefon +49 228 8205-0
Telefax: +49 228 3696010
info@gevestor.de · www.gevestor.de

Verlagsleiter: Hans Joachim Oberhettinger
Chefredakteur: Dr. Tobias Mahlstedt (V.i.S.d.P.)
Produktmanager: Manfred Heuser

GeVestor ist ein Unternehmensbereich der Verlag für die Deutsche Wirtschaft AG
Vorstand Helmut Graf, Guido Ems · USt.-ID: DE 812639372 · Amtsgericht Bonn, HRB 8165

**Steuerlich
voll absetzbar**

© Verlag für die Deutsche Wirtschaft AG
Alle Rechte vorbehalten. Nachdruck, Weitergabe
und sonstige Reproduktionen nur mit Genehmigung
des Verlags.

Redaktionssprechstunde:
dienstags 16 bis 18 Uhr
Telefon: +49 9001 499 944
www.gevestor.de/immobilien

Satz & Layout: Deinzer Grafik, Lüneburg
Druck: Weinmann, Hockenheim-Talhaus

Bitte beachten Sie: Alle Angaben in diesem Spezial-
Report wurden sorgfältig recherchiert und überprüft.
Sie basieren jedoch auf der Richtigkeit uns erteilter
Auskünfte und unterliegen Veränderungen. Daher ist
eine Haftung ausgeschlossen.

