

Der Immobilien-Berater

Spezial

Dr. Tobias Mahlstedt (Hrsg.)

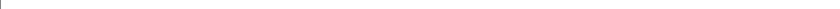
Lassen Sie Problemmietern keine Chance

Mit diesen Tipps bekommen Sie Ihre
schwierigsten Mieter in den Griff



Das bietet Ihnen dieser Spezial-Report:

- ▶ **Streitigkeiten von vornherein verhindern**
So gehen Sie Konflikten aus dem Weg
- ▶ **Die häufigsten Problemfälle von A bis Z**
Wie Sie die gängigsten Problemfälle mit Mietern lösen – schnell und unkompliziert
- ▶ **Schritt-für-Schritt-Anleitung für den Ernstfall**
So verhalten Sie sich bei Konflikten richtig



Der Immobilien-Berater

Spezial

Dr. Tobias Mahlstedt (Hrsg.)

Lassen Sie Problemmieter keine Chance

Mit diesen Tipps bekommen Sie Ihre
schwierigsten Mieter in den Griff



Inhalt

	Seite
● Beugen Sie vor, indem Sie sich über Ihren Mieter informieren	4
● Auch während des Mietverhältnisses können Sie Streitigkeiten von vornherein verhindern	9
● So lösen Sie häufige Problemfälle von A bis Z	11
● Der Streitfall ist eingetreten: Diese Maßnahmen können Sie ergreifen	21
● Schritt für Schritt: So verhalten Sie sich im Streitfall richtig	30

Ihr Mieter entpuppt sich als schwierig – so reagieren Sie richtig

Als Vermieter wünschen Sie sich ein angenehmes, stressfreies Mietverhältnis mit ruhigen, ihre Miete vollständig und pünktlich zahlenden Mietern. Leider entspricht diese Vorstellung immer weniger dem Vermieteralltag. Oftmals stellen Sie erst nach einiger Zeit fest, dass Ihr Mieter gar nicht so nett ist, wie Sie ihn eingeschätzt haben. Er zahlt seine Miete auf einmal weder pünktlich noch vollständig. Er ruft ständig bei Ihnen an und rügt vermeintliche Mängel, um seine Miete mindern zu können. Immer wieder stellt er Dinge im Flur ab, die dort nicht hingehören, worüber sich die anderen Mieter bei Ihnen beschweren.

Die Konfliktsituationen sind vielfältig, führen aber alle dazu, dass Sie als Vermieter reagieren müssen. Verhalten Sie sich dann falsch, können Sie sich nicht nur jede Menge Ärger einhandeln – es kann auch teuer für Sie werden. Erfahren Sie daher in diesem Beitrag, wie Sie richtig reagieren, wenn es Schwierigkeiten mit Ihrem Mieter gibt.

Beugen Sie vor, indem Sie sich über Ihren Mieter informieren

Wichtig: sorgfältige Mieterauswahl

Bereits im Vorfeld der Vermietung haben Sie die Gelegenheit, präventiv tätig zu werden, indem Sie Ihren Mieter sorgfältig aussuchen und sich umfassend über ihn informieren. Hierdurch können Sie zwar nicht gänzlich ausschließen, dass Sie sich einen zahlungsunwilligen oder -unfähigen Querulanten in die Wohnung setzen, Sie minimieren dieses Risiko jedoch um ein Vielfaches.

Um Streitigkeiten vorzubeugen, ist es auch wichtig, Ihren Mietvertrag rechtssicher zu gestalten. Das schützt Sie zwar nicht vor „schwarzen Schafen“, verhindert

jedoch, dass Sie unnötige Rechtsnachteile erleiden, und schafft Streitigkeiten um rechtliche Pflichten von vornherein aus dem Weg.

Lassen Sie sich eine Mieterselbstauskunft ausfüllen

Die meisten Vermieter verlangen von ihren Mietern eine Mieterselbstauskunft. Das ist ein Fragebogen, den Sie von den in die engere Wahl kommenden Mietinteressenten ausfüllen lassen, um etwas über ihre persönlichen und finanziellen Verhältnisse zu erfahren.

Wichtig: Wenn Sie Ihre Wohnung an mehrere Personen vermieten möchten, lassen Sie sich von jedem dieser Mietinteressenten eine Mieterselbstauskunft ausfüllen. Falls es zum Schlimmsten kommt und Sie Forderungen gegen Ihre Mieter auf gerichtlichem Weg durchsetzen müssen, sichern Sie sich so Informationen für eine eventuelle Zwangsvollstreckung.

In der Mieterselbstauskunft stellen Sie zunächst Fragen zur Person, also Name, Anschrift, Geburtsdatum und -ort sowie Familienstand. Der Hauptzweck der Mieterselbstauskunft liegt jedoch darin, Ihnen Informationen über die finanzielle Situation Ihres Mietinteressenten zu geben. Schließlich muss sich Ihr künftiger Mieter Ihre Wohnung ja leisten können. Das heißt, er muss eine feste Arbeitsstelle haben und sein Einkommen muss hoch genug sein, das heißt, das Nettoeinkommen muss das 2- bis 2,5-Fache der Gesamtmiete ausmachen. Fragen Sie nach dem Arbeitgeber und danach, ob der Mieter noch weitere Einkünfte hat. Lassen Sie sich die Höhe des Nettoeinkommens und der weiteren Einkünfte aber nicht nur angeben. Überprüfen Sie diese Angaben auch, indem Sie sich Kopien der letzten 3 Gehaltsabrechnungen vorlegen lassen.

Erfragen Sie auch eventuell bestehende Pfändungen, Zahlungsbefehle oder Mahnbescheide. Lassen Sie sich darüber hinaus angeben, ob der Mietinteressent eine



**Immer
Selbstauskunft
verlangen**

**Miete \leq 40% des
Nettoeinkommens**

**Überprüfen Sie die
Gehaltsabrechnungen**

Zahlungs- und Unterhaltungspflichten erfragen

eidesstattliche Versicherung (Offenbarungseid) abgegeben hat und ob er besondere regelmäßige Zahlungsverpflichtungen, wie Unterhaltungspflichten oder Kredite, zu erfüllen hat. Alle diese Informationen geben Ihnen einen Hinweis auf die Zahlungswilligkeit und -fähigkeit Ihres Mietinteressenten. Auch hier geben Sie sich im Zweifel nicht mit den Angaben Ihres Mietinteressenten zufrieden, sondern überprüfen Sie diese mithilfe einer Schufa-Auskunft. Sie dürfen diese aus datenschutzrechtlichen Gründen zwar nicht selbst einholen, können aber Ihren Mietinteressenten bitten, eine solche Auskunft beizubringen.

Nicht vermieten, wenn Auskünfte verweigert werden

Natürlich ist kein Mietinteressent dazu verpflichtet, eine solche Mieterselbstauskunft auszufüllen oder eine Schufa-Auskunft vorzulegen. Seien Sie jedoch skeptisch, wenn ein Mietinteressent Ihnen die gewünschten Informationen verweigert. An einen solchen Mietinteressenten vermieten Sie Ihre Wohnung besser nicht.



Wichtig: Lassen Sie sich bei der Wahl Ihres Mieters nicht dadurch täuschen, dass der Mietinteressent gut situiert erscheint, etwa ein teures Auto fährt oder teuer gekleidet ist. Das gibt keine verlässliche Auskunft über die finanzielle Situation eines Menschen.

Keine unzulässigen Fragen stellen

In der Regel haben Mietinteressenten kein Problem damit, eine Mieterselbstauskunft abzugeben. Schwierigkeiten gibt es verständlicherweise aber dann, wenn Sie unerlaubte Fragen stellen. Hat Ihnen der Mietinteressent eine erfundene oder gefälschte Mietschuldenfreiheitsbescheinigung des Vormieters vorgelegt, dürfen Sie ihm als Mieter später deswegen fristlos kündigen (BGH, Urteil 09.04.14, Az. VIII ZR 107/13).

Verzichten Sie nicht auf ein persönliches Gespräch mit Ihrem Mietinteressenten

Auch wenn Ihr Mietinteressent Ihnen eine Mieterselbstauskunft ausfüllt, führen Sie dennoch ein persönliches

Gespräch mit ihm. Hier können Sie nicht nur den Eindruck, den Sie durch die Mieterselbstauskunft erhalten haben, vertiefen, Sie werden auch Informationen erhalten, die Ihnen eine Mieterselbstauskunft nicht geben kann. Fragen Sie zum Beispiel vorsichtig danach, warum das bisherige Mietverhältnis endete. Gegebenenfalls erzählt Ihnen ein Mietinteressent von einem Streit mit dem ehemaligen Vermieter oder den Nachbarn, den er selbstverständlich nicht verursacht hat. Dann ist Vorsicht geboten.

**Unbedingt
persönliches
Gespräch führen**

Ein persönliches Gespräch bietet Ihnen ebenfalls die Möglichkeit, Dinge, die im Laufe des Mietverhältnisses problematisch werden könnten, vorab zu klären. Scheuen Sie sich hier nicht, klare Vorgaben zu machen. Wenn Sie nicht möchten, dass Kinderräder oder sonstiges Kinderspielzeug im Flur abgestellt wird, sagen Sie das auch deutlich und fragen Sie bitte danach, wie Ihr Mietinteressent dies zu regeln gedenkt. Beantwortet er Ihre Frage nicht zufriedenstellend, vermieten Sie Ihre Wohnung lieber anderweitig.

**Problematische
Punkte vorab klären**

Wichtig: Finden Sie eine Lösung eines solchen Problems, nehmen Sie diese unbedingt in den Mietvertrag auf. Bei Streitigkeiten um diesen Punkt ist das Recht dann auf Ihrer Seite.



Schließen Sie unbedingt einen guten Mietvertrag ab

Eine wesentliche Voraussetzung für ein friedvolles Mietverhältnis ist ein guter Mietvertrag. Überlegen Sie genau, welche Dinge für Sie wichtig sind und nehmen Sie diese in den Vertrag auf. Bedenken Sie: Versäumnisse, die Sie beim Abschluss des Mietvertrags begehen, lassen sich später in der Regel nicht mehr beheben.

Nehmen Sie beispielsweise in Ihren Mietvertrag eine Staffelmietvereinbarung auf. Das ist eine Regelung, nach der die Miete in regelmäßigen Abständen von mindestens 1 Jahr automatisch um einen gewissen Be-

**Staffelmietvereinbarung erleichtert
Mieterhöhung**

trag erhöht wird. Durch eine solche Vorschrift ersparen Sie sich den Aufwand einer Mieterhöhung nach der ortsüblichen Vergleichsmiete, zu der Sie ja die Zustimmung Ihres Mieters benötigen.

Wichtige Punkte in Mietvertrag aufnehmen

Wenn Sie beispielsweise nicht möchten, dass Ihr Mieter sein Fahrrad im Hof abstellt, nehmen Sie auch dies in den Vertrag auf. So vermeiden Sie von Anfang an Streit um diesen Punkt.

Prüfen Sie, ob Ihr Mietvertrag die folgenden Punkte enthält:



Regelung	<input checked="" type="checkbox"/>
Mieterhöhung (z. B. Staffelmietvereinbarung)	<input type="checkbox"/>
Einzugsermächtigung des Mieters	<input type="checkbox"/>
Umlage der Heiz- und Nebenkosten	<input type="checkbox"/>
Kautionsvereinbarung	<input type="checkbox"/>
Hinweis auf vorhandene oder erwartete Mängel	<input type="checkbox"/>
Kleinreparaturklausel	<input type="checkbox"/>
Schönheitsreparaturen während des Mietverhältnisses	<input type="checkbox"/>
Quotenklausel bei Auszug	<input type="checkbox"/>
Abstellen von Gegenständen im Hausflur	<input type="checkbox"/>
Abstellen von Fahrrädern etc. im Hof	<input type="checkbox"/>
Gartennutzung und -pflege	<input type="checkbox"/>
Tierhaltung	<input type="checkbox"/>

Niemals alten Mietvertrag verwenden

Machen Sie auf keinen Fall den Fehler, der vielen Vermietern unterläuft: Nehmen Sie keinen alten Mietvertrag, den Sie auf Ihr neues Mietverhältnis umstricken. Alte Mietverträge enthalten nämlich vielfach Klauseln, die nach der aktuellen Rechtsprechung nicht mehr wirksam sind. Insbesondere im Hinblick auf Schönheitsreparaturen hat sich in den letzten Jahren viel getan – mit der Folge, dass die alten Klauseln unwirksam sind.

Würde Ihr Mietvertrag etwa eine Renovierungsverpflichtung Ihres Mieters zum Ende des Mietverhältnisses vorsehen, wäre der Ärger vorprogrammiert, denn eine solche Klausel ist nach der aktuellen Rechtsprechung unwirksam.

Praxis-Tipp: Gehen Sie auf Nummer sicher und laden Sie sich Ihren Mietvertrag unter www.immobilienerberater.de herunter: Dieser berücksichtigt in jedem Fall die aktuelle Rechtsprechung.



Auch während des Mietverhältnisses können Sie Streitigkeiten vermeiden

Auch während des laufenden Mietverhältnisses können Sie Streitigkeiten vorbeugen. Das beginnt damit, dass Sie die Lebensführung Ihres Mieters akzeptieren, und zwar auch dann, wenn Sie diese nicht schätzen. Werden beispielsweise die Rollläden der Wohnung Ihres Mieters erst gegen Nachmittag hochgezogen, hat er Wände und Decken der Wohnung in Schwarz gestrichen oder gehört er zu den Menschen, die einen freundlichen Gruß für überflüssig halten, können Sie das im Stillen missbilligen, aber nie Ihrem Mieter vorwerfen. Das wäre nicht nur unangemessen, sondern würde auch für schlechte Stimmung sorgen.

Lebensführung des Mieters akzeptieren

Selbstverständlich beanstanden Sie die Lebensführung Ihres Mieters, wenn hierdurch andere Mieter belästigt werden. Gegen lautstarkes Feiern bis in die frühen Morgenstunden müssen Sie im Hinblick auf die anderen Mieter des Hauses unbedingt etwas unternehmen.

Was besonders wichtig ist, um Streitigkeiten vorzubeugen: Sprechen Sie Dinge, die Sie stören oder die ein gewisses Konfliktpotenzial in sich tragen, sofort an und werfen Sie diese Ihrem Mieter nicht erst nach Jahren im Streit vor. Am besten ist es, wenn Sie direkt einen guten Lösungsvorschlag parat haben.

Konflikte sofort ansprechen und lösen



Beispiel: Nachdem Ihr neuer Mieter 4 Wochen in Ihrer Wohnung wohnt, stellen Sie fest, dass er sein Fahrrad immer an die Mülltonne anlehnt. Das ärgert Sie, weil Sie selbst und auch die anderen Mieter immer um das Rad herumgehen müssen, um an die Mülltonne zu gelangen. Ihnen ist klar, dass es früher oder später zu Beschwerden kommen wird. Warten Sie hier nicht ab, bis sich tatsächlich ein Mieter beschwert. Erklären und zeigen Sie Ihrem Mieter, dass es stört, wenn man immer um das Rad herumgehen muss, um an die Mülltonne zu gelangen. Zeigen Sie ihm gegebenenfalls einen alternativen Standort im Hof oder bitten Sie ihn, das Rad im Keller oder in der Garage abzustellen.

Nehmen Sie auf die Belange Ihres Mieters Rücksicht

Hilfreich für ein friedvolles Mietverhältnis ist es auch, wenn Sie die Dinge von der Seite Ihres Mieters aus betrachten und auf seine Belange Rücksicht nehmen.

Terminwünsche des Mieters berücksichtigen

Sprechen Sie daher Besichtigungs- und Handwerkertermine immer frühzeitig, nach Möglichkeit 2 bis 3 Wochen vorher ab. Außerdem berücksichtigen Sie auch Terminwünsche Ihres Mieters. Wissen Sie etwa, dass Ihr Mieter in der Woche das Haus früh verlässt und abends erst sehr spät wiederkommt, bieten Sie ihm an, die Arbeiten samstags vormittags zu erledigen. Oder schlagen Sie ihm vor, sich bei dem Termin durch eine Person seines Vertrauens vertreten zu lassen. Bedenken Sie immer, dass die Wahrnehmung eines solchen Termins für Ihren Mieter lästig und unangenehm ist, und zeigen Sie ihm, dass Sie das verstehen.

Wichtig: Verständnis zeigen

Ihrem Mieter Verständnis entgegenzubringen, ist eine gute Grundlage für ein friedvolles Miteinander. Auf diese Weise werden Sie Ihren Mieter im Normalfall eher zu Zugeständnissen und Kompromissen bringen als mit der Holzhammermethode. Generell ist es einem guten Mietverhältnis zuträglich, wenn Sie Wünsche Ihres Mieters nicht sofort und kategorisch ablehnen.

Können Sie dem Wunsch Ihres Mieters nicht entsprechen, erklären Sie ihm, warum das so ist, und suchen Sie nach Alternativen.

Beispiel: Ihr Mieter möchte das Fahrrad seiner Tochter nicht immer in den Keller bringen müssen, da ihm das zu aufwendig ist. Er bittet Sie, das Rad im Hausflur abstellen zu dürfen. Sie sind dagegen, weil Sie befürchten, dass dann auch andere Mieter ihre Räder dort abstellen. Erklären Sie Ihrem Mieter, dass Sie seinem Wunsch aus brandschutztechnischen Gründen nicht entsprechen können, da die Gefahr besteht, dass ein Fluchtweg von Rädern versperrt wird. Suchen Sie nach einer alternativen Abstellmöglichkeit: Vielleicht gibt es einen Schuppen, den Sie ihm anbieten können, oder Sie haben in der Garage noch einen Platz für das Rad frei. Ihr Mieter wird Ihnen eine solche Vorgehensweise danken.



Wünsche nicht ablehnen, sondern Alternativen suchen

Problemfälle von A bis Z – schnell gelöst

Ein gutes Verhältnis zwischen Vermieter und Mieter setzt natürlich auch voraus, dass Sie Ihre Pflichten ordnungsgemäß erfüllen. Dazu gehört auch, dass Sie Ihre Pflichten nicht auf die lange Bank schieben, sondern sofort erledigen. Dadurch tun Sie nicht nur Ihrem Mieter, sondern auch sich selbst einen Gefallen.

Wenn Ihr Mieter einen Mangel, etwa einen feuchten Fleck im Wohnzimmer rügt, reagieren Sie sofort, und zwar auch dann, wenn Sie gerade sehr viel zu tun haben. Denken Sie immer daran: Ihr Mieter zahlt Ihnen Miete für eine mängelfreie Wohnung. Sind in der Wohnung Mängel vorhanden, fühlt er sich nicht nur gestört, er ist gegebenenfalls sogar zur Minderung berechtigt. Bedenken Sie auch: Eine schnelle Reaktion in Sachen Mängel verhindert vielleicht weitere Schäden.

Wichtig: Kurze Reaktionszeit bei Mängelrügen

Falls Sie selbst nicht umgehend reagieren können, bitten Sie einen Handwerker oder vielleicht den Hausmeister, sich den Mangel anzusehen. Alternativ teilen

Beschwerden unbedingt ernst nehmen

Sie Ihrem Mieter mit, dass Sie in dieser Woche leider keine Zeit haben, vereinbaren Sie aber gleichzeitig für einen späteren Zeitpunkt einen Termin mit ihm. Geben Sie Ihrem Mieter immer das Gefühl, dass Sie seine Anliegen ernst nehmen und dass Sie umgehend tätig werden. So verhindern Sie nicht nur, dass Ihr Mieter ständig nörgelnd bei Ihnen anruft oder Ihnen schreibt, gegebenenfalls können Sie durch eine schnelle Reaktion sogar seine Minderung verhindern.

Stellen Sie den Zugang wichtiger Schreiben sicher

Bei wichtigen Schreiben, die Sie an Ihren Mieter schicken möchten, stellen Sie zur Vermeidung von Streitigkeiten deren Zugang sicher. Das gilt für Kündigungen ebenso wie für Mieterhöhungen oder für eine auf den letzten Drücker erstellte Betriebskostenabrechnung.

Zustellung per Boten verhindert Streit über Zugang

Wichtig ist nicht nur, dass Ihr Mieter sein Schreiben tatsächlich erhält, sondern vor allem, dass Sie dessen Zugang nachweisen können. Werfen Sie daher ein Schreiben nie selbst in den Briefkasten Ihres Mieters ein. Lassen Sie es am besten durch einen Boten zustellen. Dieser sollte das Schreiben gesehen haben, bevor Sie den Umschlag verschließen, und auf einer Kopie bestätigen, dass er dieses Schreiben „am Tag X“ zur „Uhrzeit Y“ in den Briefkasten Ihres Mieters eingeworfen hat. Durch diese Vorgehensweise vermeiden Sie unnötigen Streit über den Zugang solcher Schreiben. Alternativ können Sie wichtige Schreiben auch persönlich übergeben und sich den Empfang von Ihrem Mieter quittieren lassen.

10 goldene Regeln, um Streitigkeiten während des Mietverhältnisses vorzubeugen

- | |
|--|
| 1. Eigene Lebensführung des Mieters akzeptieren |
| 2. Konflikte sofort und in freundlichem Ton ansprechen |
| 3. Belange des Mieters ernst nehmen |

4. Wenn Sie die Wohnung betreten müssen: Terminwünsche des Mieters berücksichtigen
5. Statt eines Neins bei Mieterwünschen Alternativen suchen
6. Kurze Reaktionszeit bei Mängelrügen
7. Dem Mieter das Gefühl geben, dass Sie sich um seine Belange kümmern
8. Besser einen Vertreter/Handwerker/Hausmeister schicken, als nichts zu tun
9. Pflichten nie auf die lange Bank schieben
10. Zugang wichtiger Schreiben nachweislich sichern

So lösen Sie häufige Problemfälle von A bis Z

Wenn Sie sich die vorgenannten Regeln, bei denen es sich zum Teil ja eigentlich um Selbstverständlichkeiten handelt, zu eigen machen, werden Sie mit den meisten Ihrer Mieter keine Probleme haben. Dennoch lässt sich auch bei Beachtung dieser Regeln Streit nicht völlig ausschließen. Lesen Sie hier über die gängigsten Problemfälle, mit denen sich Vermieter konfrontiert sehen, und deren Lösungsansätze:

Abstellen von Rädern

Insbesondere in größeren Wohnhäusern ist das Abstellen von Fahrrädern auf dem Hof ein Thema, das ein gewaltiges Konfliktpotenzial in sich trägt. Ein Fahrrad auf dem Hof ist noch kein Problem, eine ständig wachsende Gruppe abgestellter Räder, die den Hof oder Weg versperren, dagegen schon.

Stellt Ihr Mieter sein Rad im Hof einfach ab, obwohl er das nicht darf, kommen Sie bitte nicht auf die Idee, das Rad einfach zu entfernen. Das dürfen Sie selbst dann nicht, wenn das Rad fahruntauglich ist. Dann würden Sie nämlich Ihrem Mieter den Besitz entziehen bzw. ihn in seiner Besitzausübung stören und damit

Verboten:
eigenmächtiges
Entfernen

„verbotene Eigenmacht“ begehen. Das hätte zur Folge, dass Ihr Mieter Schadensersatz von Ihnen verlangen könnte.

Ob Sie als Vermieter ein generelles Verbot aussprechen dürfen, Räder auf dem Hof oder vor dem Haus abzustellen, wird in der Rechtsprechung uneinheitlich beantwortet. Zum Teil gehen die Gerichte davon aus, dass ohne eine entsprechende vertragliche Regelung kein Anspruch des Mieters hierauf besteht. Sie können Ihrem Mieter das Abstellen demnach verbieten.

Achtung:
Rechtsprechung
uneinheitlich

Einige Gerichte sind jedoch der Ansicht, dass Sie als Vermieter das Abstellen von Fahrrädern auf dem Grundstück nur dann untersagen können, wenn die Zweiräder zur Einschränkung des vertragsgemäßen Gebrauchs für andere Mieter führen.



Wichtig: Generell müssen Sie Ihrem Mieter allerdings die Möglichkeit geben, sein Fahrrad im Haus oder auf dem Grundstück abzustellen. Daher ist es sinnvoll, wenn Sie einen Platz auf dem Hof oder in der Garage bereitstellen, der für die Räder der Mieter vorgesehen ist.

Möchten Sie schrottreife Räder von Ihrem Grundstück entfernen, gehen Sie am besten folgendermaßen vor:

Entfernung
schrottreifer Räder
schriftlich ankündigen

Teilen Sie Ihren Mietern schriftlich mit, dass Sie an einem bestimmten Tag die fahruntauglichen Räder der Müllabfuhr überlassen werden. Bitten Sie die Mieter, die Räder kenntlich zu machen, die sie behalten möchten. Geben Sie die Schreiben persönlich ab und lassen Sie sich den Empfang quittieren.

Die nicht gekennzeichneten Räder können Sie dann von der Müllabfuhr entfernen lassen. Dennoch empfiehlt es sich, diese Räder vorher vor Zeugen zu fotografieren. So verhindern Sie, dass Ihr Mieter Schadensersatz von Ihnen verlangt.

Abstellen von Dingen im Treppenhaus

Sicher ist Ihnen auch die folgende Situation nicht fremd: Ihr Mieter hat seinen Wohnraum auf den Flur ausgeweitet und dort neben einer Topfpflanze, einem Schuhschrank und einem Getränkeständer auch Abfalltüten und das Katzenklo deponiert. Ein anderer Mieter stellt seinen Kinderwagen vor die Tür – und bald ist der gesamte Flur mit Dingen Ihrer Mieter vollgestellt. Das müssen Sie nicht tolerieren. Das Abstellen von Gegenständen im Hausflur oder Treppenhaus ist nämlich nicht ohne Weiteres erlaubt. Ihr Mieter hat diese ja nicht zu Wohnzwecken angemietet. Daher darf er weder Schränke noch Getränkekästen dort platzieren. Das gilt erst recht für Müll oder Katzenklos.

**Gegenstände im Flur
nicht erlaubt**

Stellt Ihr Mieter dennoch solche Dinge im Hausflur ab, erklären Sie ihm freundlich, dass dies nicht dem Mietvertrag entspricht und Fluchtwege hierdurch versperrt werden. Gegebenenfalls ist die Lagerung von Gegenständen im Flur auch nicht ganz ungefährlich für andere Mieter: Sie könnten über einen abgestellten Getränkekasten stolpern, mit dem sie nicht rechnen. Führen Sie dies Ihrem Mieter vor Augen. Geben Sie ihm auch den Hinweis, dass private Dinge in der Wohnung sicherer aufgehoben sind als vor der Wohnungstür. Bei einer geringen Störung können Sie allerdings nicht viel mehr tun. Weitergehende Maßnahmen sind dann nicht angemessen.

Nur bei wiederholten oder andere Mieter gefährdenden Störungen können Sie eine Abmahnung erteilen. In der Abmahnung fordern Sie Ihren Mieter nicht nur auf, die Dinge zu beseitigen, Sie erklären ihm auch, dass er die diesbezüglichen Minderungen anderer Mieter zu ersetzen hat.

**Abmahnung nur im
Wiederholungsfall**

Handelt es sich um Müll, den Ihr Mieter trotz mehrfacher Aufforderung nicht beseitigt bzw. erneut im Hausflur platziert, schalten Sie das Ordnungsamt ein.

**Bei Müll:
Ordnungsamt
einschalten**

Hier droht Ihrem Mieter nämlich eine Ordnungsstrafe.

Kinderwagen und Rollatoren im Flur erlaubt

Kinderwagen dürfen Ihre Mieter grundsätzlich im Flur abstellen, es sei denn, sie versperren den Fluchtweg. Zumindest wenn sie nicht stören, gilt das auch nachts. Auch wenn die Kinderwagen den Durchgang verkleinern, dürfen sie zumindest kurzfristig im Flur abgestellt werden, weil es einer Mutter nicht zuzumuten ist, den Wagen bei nur kurzem Aufenthalt in die Wohnung oder in den Keller zu schleppen. Auch für Rollatoren, die ältere Menschen als Gehhilfe benutzen, gilt: Sie dürfen grundsätzlich im Flur stehen.

Ihr Mieter ist ein Messie

Messies sind Mieter, die in ihrer Wohnung zwanghaft Unmengen von wertlosen, unbrauchbar gewordenen Gegenständen ansammeln. Häufig ist die Wohnung so vollgestellt, dass man nicht von Zimmer zu Zimmer gelangen kann. Zum Teil bewahren Messies nicht nur Gegenstände, sondern auch Müll, Essensreste oder gar Fäkalien auf. Das kann so weit gehen, dass ihre Wohnung nicht nur optisch einer Müllhalde gleicht, sondern auch so riecht. Sie haben das dringende Interesse, einen solchen Mieter so schnell wie möglich aus der Wohnung herauszubekommen, denn er macht Ihre ehemals schöne Wohnung sanierungsbedürftig.

Kündigung nur bei Außenwirkung zulässig

Dennoch sind viele Gerichte der Ansicht, dass in einem solchen Fall eine Kündigung unzulässig ist, da Sie nicht befugt sind, dem Mieter die Art und Weise seiner Wohnungsnutzung vorzuschreiben. Eine Kündigung ist aber dann zulässig, wenn der in der Wohnung vorherrschende Geruch Außenwirkung entfaltet, also beispielsweise im Treppenhaus bemerkbar ist oder aber eine Substanzverletzung der Wohnung droht.

Haben Sie einen Mieter, der Ihre Wohnung vermüllt, besichtigen Sie die Wohnung zeitnah zusammen mit

einem Zeugen. Versuchen Sie festzustellen, ob in der Wohnung auch biologischer Müll gelagert wird, denn dieser zieht Ungeziefer an und wird Ihnen die Kündigung des Mietverhältnisses ermöglichen. Halten Sie den Zustand der Wohnung zu Beweis Zwecken auf Fotos fest.

Sprechen Sie Ihrem Mieter umgehend eine Abmahnung aus, in der Sie ihn auffordern, den Müll zu entsorgen und Ihre Wohnung wieder in einen ordnungsgemäßen Zustand zu versetzen. Kommt Ihr Mieter Ihrer Aufforderung nicht nach, kündigen Sie fristlos, hilfsweise erklären Sie in Ihrem Schreiben aber auch die ordentliche Kündigung. Letzteres ist erforderlich, da die Rechtsprechung hinsichtlich der Zulässigkeit einer fristlosen Kündigung uneinheitlich ist. Zieht Ihr Mieter trotz Kündigung nicht aus, beeilen Sie sich mit der Einreichung der Räumungsklage, denn der Zustand Ihrer Wohnung wird sich nicht verbessern.

Schnell handeln:
besichtigen,
abmahnen, kündigen

Lärmbelästigung durch Mieter

Die häufigste von Mietern ausgehende Störung ist die Lärmbelästigung. Die Quellen hierfür sind vielfältig: ständiges lautes Schimpfen und Streiten, Musik- oder Fernsehgeräusche, Lärm spielender Kinder, häufige handwerkliche Arbeiten in der Wohnung, Klavierspielen oder Partys bis spät in die Nacht. Es gibt eine Vielzahl von Geräuschen, die aus der Wohnung Ihres Mieters dringen können und durch die sich andere Mieter gestört fühlen. Jedoch – und das müssen Sie als Vermieter wissen – ist nicht jedes aus einer Wohnung dringende Geräusch gleich eine unzumutbare Lärmbelästigung. Daher prüfen Sie bei einer Beschwerde Ihrer Mieter über Lärmbelästigung immer zuerst, ob die Lärmeinträchtigung den Betroffenen zuzumuten ist oder ob sie die Grenze des Wesentlichen überschreitet.

**Alltägliche
Geräusche ≠
Lärmbelästigung**

Handelt es sich bei den betroffenen Nachbarn um Mieter im selben Haus, prüfen Sie vorab, ob der Miet-

**Mietvertragliche
Regelungen prüfen**

vertrag besondere Regelungen zum Streitthema enthält. Das können Regelungen zu Ruhezeiten, Hausmusikzeiten oder die Zusicherung eines besonderen Trittschallschutzes sein.

**Normale
Wohngeräusche sind
hinzunehmen**

Ist im Mietvertrag keine besondere Regelung getroffen, gilt: Geräusche, die auf einer üblichen Wohnungsnutzung beruhen, muss Ihr Mieter hinnehmen. Hierbei kommt es nicht darauf an, ob ein besonders empfindlicher oder gar überempfindlicher Mieter sich gestört fühlt. Entscheidend ist vielmehr, wie ein durchschnittlich empfindlicher und verständiger Mieter die Geräusche wahrnehmen würde. Wirklich unzulässig sind nur solche Geräusche, die ein normal empfindender Mensch nicht mehr erträgt und die überdies vermeidbar sind: zum Beispiel überlaute Stereoanlagen, ungedämmte Trittschallgeräusche oder ständig lautstarke Streitereien. Dagegen sind lärmende Kinder ebenso wie die üblichen Verrichtungen in Haushalt oder Badezimmer hinzunehmen. Sogar die Geräusche durch Heimwerker sind in der Regel unvermeidlich, zumindest dann, wenn sie nicht innerhalb der Ruhezeiten erfolgen.

Zum Nachweis erforderlich: ein Lärmprotokoll

**Bei Beschwerden
schnell reagieren**

Beschwert sich ein Mieter bei Ihnen wegen Lärms aus der Nachbarwohnung oder mindert er sogar deswegen die Miete, müssen Sie tätig werden. Als Vermieter haben Sie nämlich die Pflicht, Ihre Mieter gegen alle Störungen durch Dritte, zu denen auch Mitmieter desselben Hauses gehören, zu schützen. Allerdings können Sie nur dann eingreifen, wenn auch tatsächlich eine Lärmbelästigung vorliegt. Bei bloß störenden, aber hinzunehmenden Geräuschen brauchen Sie nichts zu tun. In diesem Fall darf der Mieter, der sich durch die Geräusche gestört fühlt, auch nicht mindern.

Der Nachweis einer Lärmbelästigung erfolgt durch ein Lärmprotokoll. Dieses muss der Mieter, der sich gestört fühlt, anfertigen. Das gilt auch dann, wenn Sie mit im

Haus wohnen. Denn schließlich möchte der betroffene Mieter, dass die Lärmbelästigung abgestellt wird, und gegebenenfalls die Miete mindern. Daher trifft ihn die Beweislast für das Vorliegen der Lärmbelästigung. Das sollten Sie ihm auch mitteilen.

Wichtig: In einem Lärmprotokoll müssen Zeitpunkt sowie Art und Dauer der Belästigung genau aufgeführt sein. Ungenaue Angaben, wie „Mieter Müller hört ständig laute Musik und er streitet sich andauernd laut mit seiner Frau“ reichen hier nicht aus. Vielmehr muss Ihr Mieter über eine längere Zeit von etwa 14 Tagen hinweg, die Lärmbelästigungen etwa folgendermaßen aufführen:

Lärmprotokoll

01.02.15,
10:00 Uhr: *lauter Streit im Treppenhaus zwischen Frau Müller und ihrer Tochter*

08.02.15,
20:00–23:30 Uhr: *Fernseher war so laut, dass man jedes Wort verstehen konnte*

14.02.15,
21:00– 23:45 Uhr: *lautstarke Musik ...*

Nur wenn ein solches Lärmprotokoll vorliegt, haben Sie als Vermieter die Möglichkeit, konkret gegen den lärmenden Mieter vorzugehen. Sie können ihn dann abmahnen, bei Erfolglosigkeit der Abmahnung fristlos kündigen und ihn wegen eventueller Minderungen anderer Mieter aufgrund der Lärmbelästigung in Regress nehmen, also den Ersatz eventueller Minderungsbeträge verlangen.

Achtung: Vergessen Sie bitte nicht, Ihrer Abmahnung ebenso wie der Kündigung eine Kopie des Lärmprotokolls beizufügen.



Zeitpunkt, Art und Dauer des Lärms genau aufführen

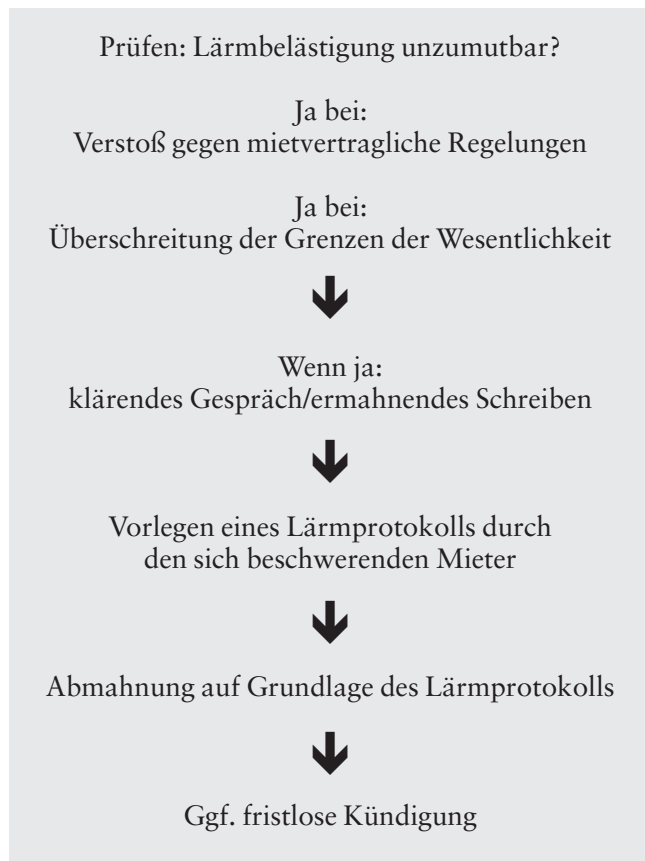


Ohne Protokoll keine konkreten Maßnahmen



Liegt Ihnen kein Lärmprotokoll vor, haben Sie im Grunde keine Handhabe gegen den (angeblich) lärmenden Mieter. Sie können ihn dann schriftlich auf die Beschwerden der anderen Mieter hinweisen und ihn bitten, sich im Sinne der Hausgemeinschaft leiser zu verhalten. Alternativ – und das ist sicher die bessere Lösung – setzen Sie sich mit den streitenden Mietern an einen Tisch und versuchen, die Situation in einem persönlichen Gespräch zu klären.

Ihr Mieter beschwert sich wegen Lärms eines anderen Mieters – so gehen Sie vor



Der Streitfall ist eingetreten: Diese Maßnahmen können Sie ergreifen

Mit Problemen oder gar Streitigkeiten mit Mietern müssen Sie als Vermieter immer rechnen. Sie erhöhen die Miete, doch Ihr Mieter verweigert die Zustimmung, Ihr Mieter mindert wegen Mangelhaftigkeit der Wohnung die Miete, zwei Mietparteien haben sich zerstritten, oder ständig haben Sie Beschwerden der einen Partei über die andere und umgekehrt vorliegen. Egal, um welche Probleme es sich handelt, die Frage, die Sie sich nun stellen ist: Wie reagiere ich jetzt am besten?

Nur nach eingehender Prüfung: Verhalten Sie sich konfrontativ und setzen Sie Ihr Recht durch

Wer sich auf einen Streit eingelassen hat, ist oft fest entschlossen, die Sache bis zum Ende durchzuziehen. Doch bedenken Sie auch die andere Seite der Medaille: Ein solcher Streit ist oft nicht nur langwierig und zeitaufwendig, sondern auch teuer und nervenaufreibend. Außerdem wird er immer von der Gefahr begleitet, den Prozess zu verlieren. Nicht umsonst heißt es: „Recht zu haben heißt nicht unbedingt Recht zu bekommen.“ Aber selbst wenn Sie den Rechtsstreit gewinnen, ist Ihr Mietverhältnis durch ihn belastet. Und im nächsten Streitfall wird auch Ihr Mieter nicht zögern zu klagen. Ebenfalls ein Nachteil: Für jeden Mieter, den Sie aus Ihrer Wohnung herausklagen, müssen Sie einen neuen finden. Eine hohe Fluktuation bedeutet für Sie nicht nur viel Arbeit und Kosten, sondern auch Unruhe in der Mieterschaft. Das bedeutet nicht, dass Sie nicht versuchen sollten, Ihr Recht notfalls mit gerichtlicher Hilfe durchzusetzen. Überlegen Sie sich jedoch zuvor genau, ob es sich wirklich lohnt und welche Risiken Sie eingehen.

Recht zu haben heißt nicht, auch Recht zu bekommen

Beispiel: Wenn Ihr Mieter seine Miete grundlos nicht oder nur unvollständig zahlt, ist konfrontatives Verhalten Ihrerseits der einzige Lösungsweg. Sobald Ihr



Mieter mit 2 Monatsmieten im Rückstand ist, kündigen Sie ihm fristlos und erheben Klage auf Zahlung und Räumung. Ansonsten laufen Sie Gefahr, dass die Mietrückstände sich anhäufen und Sie wegen Zahlungsunfähigkeit des Mieters darauf sitzen bleiben.

**Bei unsicherer
Prozesslage: besser
einigen als klagen**

Anders sieht es aber bei einer Minderung wegen Mängeln aus. Hier ist die Rechtslage nicht so einfach, gegebenenfalls ist Ihr Mieter ja zur Minderung berechtigt. Wenn Sie dann einfach klagen, laufen Sie Gefahr, den Prozess zu verlieren. Dann tragen Sie nicht nur die Prozesskosten, sondern gegebenenfalls auch hohe Sachverständigenkosten. Bevor Sie ein solches Risiko eingehen, überprüfen Sie daher die Aussichten eines solchen Prozesses. Ziehen Sie nach Möglichkeit einen Dritten, beispielsweise einen Rechtsanwalt, hinzu, der die Angelegenheit objektiver betrachtet als Sie selbst. Ist die Prozesslage ungewiss, verzichten Sie lieber auf eine Klage und suchen Sie die Einigung mit Ihrem Mieter.

In manchen Fällen müssen Sie jedoch wiederum ein gewisses Prozessrisiko eingehen.



**Klage trotz
Prozessrisikos
machmal ein Muss**

Beispiel: Einer Ihrer Mieter fällt schon seit geraumer Zeit unangenehm auf: Nicht nur, dass er in den späten Abendstunden Musik und Fernseher unerträglich laut stellt, er pöbelt auch die Mitmieter ständig an. Ihnen liegen bereits Beschwerden anderer Mieter vor und einige haben auch schon gemindert. Ermahnungen und Gespräche haben keinen Erfolg gezeigt, der Mieter ist nach wie vor laut. Hier ist es im Interesse des Hausfriedens wichtig, den Mieter loszuwerden – und zwar auch, wenn Sie die Lärmbelästigung als Voraussetzung der Kündigung beweisen müssen und daher mit einem gewissen Prozessrisiko belastet sind. Lassen Sie sich von den anderen Mietern Lärmprotokolle erstellen, die Sie bitte auf ihre Genauigkeit hin prüfen. Fragen Sie die anderen Mieter auch, ob sie bereit sind, im Fall eines Prozesses als Zeuge aufzutreten. Gewinnen

Sie den Prozess, sind Sie den störenden Mieter los. Verlieren Sie, können Sie den mindernden Mietern mit Verweis auf das Urteil erklären, dass ihre Minderung unzulässig ist.

Erarbeiten Sie einvernehmliche Lösungen und beide Parteien sind zufrieden

Einen Streit im Wege einer einvernehmlichen Lösung zu beenden, ist der in Mietstreitigkeiten am häufigsten begangene, wenn auch nicht der einfachste Weg. Hierbei geht es nicht darum, dass Sie als Vermieter Ihr Recht durchsetzen, sondern Mieter und Vermieter kommen sich im Weg des gegenseitigen Nachgebens entgegen. Der große Vorteil einer einvernehmlichen Lösung ist: Beide Parteien „wahren das Gesicht“ und können das Mietverhältnis einigermaßen unbelastet fortsetzen. Das Erarbeiten einer vergleichsweisen Regelung ist insbesondere für solche Streitigkeiten geeignet, in denen der Ausgang eines möglichen Rechtsstreits unklar ist oder aber die Begehung des Rechtswegs zu aufwendig erscheint.

**Beide Parteien
„wahren das
Gesicht“**

Beispiel: Ihr Mieter mindert seine Miete von 600 € bereits seit einigen Monaten um 5% monatlich wegen Rissen in der Wohnzimmerwand. Der Ursprung der Risse ist unklar. Sie vermuten diesen in dem Abriss der Holzdecke, die der Mieter vorgenommen hat. Ihr Mieter hingegen behauptet, es handele sich um bauseitige Mängel. Als Sie von Ihrem Mieter die Zustimmung zur Mieterhöhung verlangen, weigert er sich, diese zu erteilen. Wollten Sie hier Ihr Recht durchsetzen, müssten Sie zum einen auf Zustimmung zur Mieterhöhung und zum anderen auf Zahlung der Minderung klagen.



Zumindest hinsichtlich des Themas Minderung wäre der Prozess in diesem Fall langwierig und sein Ausgang fraglich. Das Gericht wird nämlich einen Sachverständigen bestellen, der die Ursache der Rissbildung he-

rausfinden soll. Kommt dieser zu dem Ergebnis, dass es sich um bauseitige Ursachen handelt, verlieren Sie den Prozess, zumindest soweit es um die Minderung geht. Sie müssen dann die Kosten tragen, die durchaus 1.000 € überschreiten können.

**Geringer Streitwert:
einigen statt klagen**

Angesichts des geringen Streitwerts lohnt sich ein solches Risiko nicht. Viel sinnvoller ist es, nicht über die Ursache der Risse zu streiten, sondern dem Mieter einen Handel anzubieten: „Du verzichtest auf die Minderung und ich auf die Mieterhöhung.“ Diese Vorgehensweise ist wesentlich weniger zeitaufwendig und letztlich für Sie auch kostengünstiger als ein langwieriger Rechtsstreit.

**Beispiele: Hier lohnt es sich für Sie,
einen Vergleich auszuhandeln**

- Ihr Mieter hat in der Wohnung bauliche Veränderungen vorgenommen, ohne Ihre Einwilligung einzuholen. Sie verzichten darauf, den sofortigen Rückbau zu verlangen, wenn der Mieter die Minderung wegen Geruchsbelästigung durch die unter der Wohnung liegende Pizzeria zurücknimmt. Vergessen Sie hier nicht, in die Vereinbarung aufzunehmen, dass der Rückbau zum Ende des Mietverhältnisses zu erfolgen hat.
- Ihr Mieter hat Ihnen die Untervermietung der Wohnung nicht angezeigt. Erklären Sie sich damit einverstanden, wenn der Mieter einen Untermietzuschlag verlangt.
- Ihr Mieter möchte auf seinem Balkon ein Katzennetz aufhängen. Das ist zwar keine übliche Balkonnutzung, aber Sie sind damit einverstanden, wenn er im Gegenzug künftig das Grillen auf dem Balkon unterlässt.
- Ihr Mieter möchte bereits einige Tage vor Mietbeginn in die Wohnung. Sie erklären sich damit einverstanden, wenn er Ihnen vorher die Kautionshöhe zahlt.

- In der Wohnung treten Feuchtigkeitsschäden auf, deren Ursache unklar ist. Sie verzichten auf einen langwierigen und kostenintensiven Rechtsstreit und beauftragen stattdessen gemeinsam mit Ihrem Mieter einen Sachverständigen. Die Kosten für den Sachverständigen teilen Sie sich und das Ergebnis des Gutachtens erklären Sie für verbindlich. Formulieren Sie eine solche Vereinbarung etwa folgendermaßen:

Musterformulierung:

Zwischen Mieter und Vermieter besteht Einigkeit dahingehend, dass sie gemeinsam den Gutachter ... beauftragen, um die Ursache der Schäden ... in der Wohnung ... zu ermitteln. Die Parteien werden alle hierfür notwendigen Feststellungen und Untersuchungen ermöglichen. Die entstehenden Kosten tragen Mieter und Vermieter hälftig. Bereits jetzt wird das Ergebnis des Gutachtens als rechtsverbindlich akzeptiert.



Wichtig: Egal, welche vergleichsweise Regelung Sie mit Ihrem Mieter treffen, handeln Sie diese bitte nicht nur mündlich aus. Fixieren Sie alles schriftlich und lassen Sie es von Ihrem Mieter gegenzeichnen. So vermeiden Sie, dass sich Ihr Mieter plötzlich nicht mehr an Ihre Vereinbarung erinnern kann.



Vergleich immer schriftlich festhalten

Diese Hilfsmittel stehen Ihnen zur Verfügung, wenn Sie einen Vergleich aushandeln

Einen Vergleich auszuhandeln, ist oft nicht so einfach. Je nach Lage des Falls ist es schwierig Lösungen zu finden, die beiden Parteien gerecht werden. Geben Sie dann nicht gleich auf. Sie haben die Möglichkeit, die Hilfe Dritter in Anspruch zu nehmen, etwa die eines Mediators.

Bei der Mediation unterstützt ein neutraler unparteiischer Schlichter, der Mediator, Sie und Ihren Mieter

Notfalls Hilfe Dritter in Anspruch nehmen

dabei, eine einvernehmliche Lösung für Ihr Problem zu finden. Er übt allerdings keinen Druck auf die Parteien aus, trifft keine eigenen Entscheidungen und versucht auch nicht, die Beteiligten von seinen Einigungsvorschlägen zu überzeugen.

**Mediator schlägt
nur Lösungen vor**

Er wird lediglich vermittelnd tätig, das heißt, er leitet die Verhandlungen, ordnet die gegenseitigen Argumente, informiert über die Rechtslage, gibt Ratschläge und zeigt Lösungsmöglichkeiten auf. Die Hauptverantwortlichkeit liegt bei den Parteien: Sie müssen ihre Lösung selbst erarbeiten und sich vor allem für oder gegen eine Lösung entscheiden. Meistens handelt es sich bei Mediatoren um Rechtsanwälte oder Richter, das muss aber nicht so sein. Da der Begriff des Mediators noch nicht geschützt ist, erkundigen Sie sich bitte immer danach, welche Ausbildung und praktischen Erfahrungen Ihr Mediator hat. Ein Anwalt für Familienrecht wird Ihnen bei Ihrer Mietrechtsstreitigkeit nur schwerlich weiterhelfen können. Die Kosten für den Mediator sind unterschiedlich, auch diese erfragen Sie besser vorab. Rechnen müssen Sie hier mit 50 bis 200 €, die pro Stunde verlangt werden.

**Auch Schlichtungs-
stelle kann helfen**

Eine andere Möglichkeit ist, sich an einen Schlichter zu wenden. Dieser geht einen Schritt weiter als der Mediator, denn er erarbeitet einen Einigungsvorschlag für Sie und Ihren Mieter. Scheitert die Einigung, darf er allerdings auch keine Entscheidung treffen. Als Schlichter fungieren fast ausschließlich Juristen. Wie die Mediation ist das Verfahren wesentlich kostentensiver als ein gerichtliches Verfahren.

Seien Sie kommunikativ, so erreichen Sie Verständnis

Wenn Sie Ihrem Mieter einen Wunsch abschlagen müssen, teilen Sie ihm dies bitte nicht mit einem bloßen „Nein“ mit. Wenn Sie etwas von ihm verlangen, beschränken Sie sich nicht auf die bloße Anweisung. Hierdurch verärgern Sie Ihren Mieter nur und er wird

in einer anderen Situation, in der Sie etwas von ihm möchten, wahrscheinlich auch ablehnend reagieren.

Erklären Sie ihm, am besten in einem persönlichen Gespräch oder in einem freundlichen Schreiben, die Gründe für Ihre Vorgehensweise. Versuchen Sie, ihn dazu zu bringen, sich in Ihre Position zu versetzen. Mit anderen Worten: Werben Sie um Verständnis für Ihre Position als Vermieter. So erreichen Sie eher, dass er ein „Nein“ akzeptiert und Ihren Wünschen Folge leistet.

Um Verständnis für Ihr „Nein“ werben und ...

Beispiel: Ihr Mieter hat es sich angewöhnt, sein Rad immer vor dem Haus abzustellen, weil er es nicht immer zu dem im Keller vorhandenen Fahrradstellplatz schleppen möchte. Sie bitten ihn, das Rad nicht dort abzustellen, weil Sie befürchten, dass früher oder später ein ganzer Pulk von Rädern dort stehen wird. Wenn Sie Ihrem Mieter lediglich sagen „Das Abstellen von Rädern vor dem Haus ist verboten. Stellen Sie bitte Ihr Rad weg“, werden Sie nur Protest und wenig Verständnis ernten. Die Wahrscheinlichkeit, dass Ihr Mieter sein Rad wegstellt, ist dann relativ gering. Zeigen Sie lieber Ihr Verständnis, machen Sie jedoch gleichzeitig klar, dass Sie seinem Wunsch nicht entsprechen können. Erklären Sie ihm, dass auch andere Mieter im Haus ihre Räder dort abstellen möchten. Sagen Sie ihm ruhig, dass es bereits entsprechende Anfragen anderer Mieter gegeben hat, die Sie auch abgelehnt haben. Weisen Sie darauf hin: Würden alle Mieter ihre Räder auf dem Vorplatz abstellen, wäre ein Durchkommen unmöglich. Wenn Sie Ihrem Mieter darüber hinaus noch einen alternativen Platz für sein Rad, etwa hinter dem Haus, anbieten können, erreichen Sie wahrscheinlich, dass er sein Rad wegstellt.



... Alternativen anbieten

Reagieren Sie defensiv – und Sie haben Ihre Ruhe

Bei Problemen mit Ihrem Mieter haben Sie natürlich immer die Möglichkeit, sich defensiv zu verhalten.

Das heißt, Sie unternehmen nichts und geben Ihrem Mieter, was er will.



Beispiele:

- Ihr Mieter mindert seine Miete um 5%. Sie sind zwar der Ansicht, dass keine Mängel vorliegen, lassen ihn aber angesichts der geringen Minderungssumme gewähren.
- Ihr Mieter zahlt seine Nebenkostennachzahlung nicht, da er die Position Hausmeisterkosten für zu hoch hält. Da es sich um eine Nachzahlung von lediglich 40 € handelt, halten Sie es für verlorene Zeit, sich mit dem Problem zu beschäftigen und lassen die Sache auf sich beruhen.
- Ihr Mieter hat zwar keinen Stellplatz für sein Auto angemietet, dennoch stellt er seinen Wagen immer auf einem noch freien Platz ab. Sie möchten sich nicht streiten, da ohnehin noch genug Stellplätze frei sind.

Bei Zugeständnissen Wiederholungsfall ausschließen

In diesen und ähnlichen Situationen geht es um ein nur geringfügiges, wenig kostenintensives Problem, wofür es sich kaum lohnt, Arbeitszeit und Nerven aufzuwenden. Dennoch: Unterschätzen Sie bitte nicht, dass Ihr Mieter dadurch angeregt wird, weitere Forderungen zu stellen.

Auch kann es sein, dass er weiteren Mietern von Ihrem Entgegenkommen erzählt, und Sie sich in der nächsten vergleichbaren Situation 2, 3 oder gar mehr Mietern gegenübersehen, die von Ihnen Zugeständnisse erwarten.

Daher können Sie sich ein defensives Verhalten nur dann leisten, wenn es sich um eine einmalige, nicht wiederkehrende Situation handelt – etwa wenn Ihr Mieter bereits gekündigt hat und er seine letzten beiden Mieten wegen vermeintlicher Mängel geringfügig mindert. Hier können Sie es sich leisten, auf Ihr Recht zu verzichten.

Übersicht: Verhaltensmöglichkeiten im Streitfall

Verhalten	Vorteile	Nachteile
<p>Konfrontativ Sie setzen Ihr Recht durch</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Sie bekommen Ihr Recht ● Sie haben einen vollstreckbaren Titel ● bei Gewinn setzen Sie sich gegenüber Ihrem Mieter durch 	<ul style="list-style-type: none"> ● Prozessrisiko: Meist ist nicht klar, ob Sie gewinnen ● Kostentragung bei vollem und teilweisem Unterliegen ● Provokation von Dauerärger im Mietverhältnis ● hohe Fluktuation in der Mieterschaft ● Verlust eines Rechtsstreits spricht sich bei den anderen Mietern schnell herum
<p>Pragmatisch Sie handeln eine Lösung aus</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● zufriedener Mieter ● Sie ersparen sich einen langwierigen Prozess und viel Ärger ● kein Prozessrisiko ● zeitlich angemessene Lösung für Probleme mit geringem Streitwert ● dauerhafte Lösung bzw. Ruhe 	<ul style="list-style-type: none"> ● Sie geben einen Teil Ihrer Rechtsposition auf, „Entgegenkommen“ ● zeitlicher Aufwand für die Lösungsfindung
<p>Kommunikativ Sie werben um Verständnis für Ihr „Nein“</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● bei Erfolg: Nein wird akzeptiert ● gutes Mietverhältnis ● Umschwung zu pragmatischem Verhalten immer möglich 	<ul style="list-style-type: none"> ● relativ hoher Zeitaufwand ● hilft oft nicht, wenn Sie etwas von Ihrem Mieter wollen
<p>Defensiv Sie unternehmen nichts</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● Sie haben Ihre Ruhe 	<ul style="list-style-type: none"> ● Provokation weiterer Forderungen Ihres Mieters ● andere Mieter als Trittbrettfahrer

Schritt für Schritt: So verhalten Sie sich im Streitfall richtig

Schritt 1: Informieren Sie sich

**Erst informieren,
dann handeln**

Egal, was passiert ist oder wie aufgebracht Sie sind: Wenn der Streitfall eintritt, reagieren Sie nicht überstürzt, sondern informieren Sie sich zuerst über die Sach- und Rechtslage. In der Regel haben Sie dafür auch Zeit, denn rechtliche Probleme brechen meist nicht „von jetzt auf gleich“ über Sie herein.

Informieren Sie sich über die Sachlage, indem Sie Mängel oder Zustände im und um das Haus, die Ihr Mieter gerügt hat, persönlich in Augenschein nehmen. So können Sie ermitteln, ob Ihr Mieter übertreibt oder ob an seiner Beschwerde etwas dran ist.

Verschaffen Sie sich auch in rechtlicher Hinsicht unbedingt das richtige Hintergrundwissen, damit Sie drohende Streitereien von vornherein in die richtige Richtung lenken können.

Umfassende Informationen helfen Ihnen dabei,

- Ihre eigene Situation zutreffend zu beurteilen,
- Ihren Mieter argumentativ zu überzeugen,
- zur richtigen Zeit die richtigen Maßnahmen zu treffen,
- keine wesentlichen Maßnahmen zu unterlassen,
- selbstbewusster und zielstrebig aufzutreten,
- Argumente Ihres Gegners besser einzuschätzen und
- eine Einigung gezielter herbeiführen zu können.



Kurzschlusshandlungen vermeiden

Wichtig: Selbst wenn ein rechtliches Problem überraschend auftritt, lassen Sie sich nicht zu Kurzschluss-handlungen verleiten. Auch hier gilt: Erst informieren, dann handeln. Für eine Beratung durch einen Rechtsanwalt haben Sie immer noch Zeit und die sollten Sie sich auch nehmen.

Schritt 2: Legen Sie Ihr Ziel fest

Wenn Sie sich gründlich informiert haben, entscheiden Sie in einem zweiten Schritt, was Sie wollen. Mit anderen Worten: Sie legen das Ziel, das Sie erreichen wollen, fest.

**Erst Ziel bestimmen,
dann handeln**

- Möchten Sie Ihre Ruhe haben und gar nichts tun: Hier haben Sie es zwar leicht, bedenken Sie jedoch die Konsequenzen.
- Möchten Sie Ihren Mieter von Ihrer Meinung überzeugen: Suchen Sie am besten das persönliche Gespräch. Legen Sie sich bereits vorher die wesentlichen Argumente zurecht. Überlegen Sie sich auch mögliche Gegenargumente Ihres Mieters und wie Sie darauf argumentativ reagieren.
- Sie suchen eine Einigung mit Ihrem Mieter: Überlegen Sie sich, inwieweit Sie auf Ihre Rechtsposition verzichten können und was Sie dem Mieter anbieten, damit er nachgibt. Auch hier empfiehlt sich ein persönliches Gespräch. Denken Sie auch darüber nach, ob Sie einen Mediator oder eine Schlichtungsstelle einschalten möchten.
- Sie sind auf keinen Fall bereit, auf Ihre Rechtsposition zu verzichten. Nochmals: Diese Vorgehensweise wählen Sie nur dann, wenn – wie im Fall des Zahlungsverzugs – sicher ist, dass Sie Recht bekommen. Dieses Vorgehen bietet sich ebenfalls an, wenn Sie aus Gründen der Schadensminderung eine schnelle Entscheidung benötigen und Ihr Mieter jede vergleichsweise Lösung ablehnt.

Schritt 3: So treten Sie Ihrem Mieter entgegen

Sofern Sie sich für ein Ziel entschieden haben, ist es Zeit, mit Ihrem Mieter in Kontakt zu treten. Insbesondere bei einem ordentlichen Mieter entscheiden Sie sich im Zweifel für ein persönliches Gespräch, in dem Sie eine Einigung suchen oder zumindest um Verständnis für Ihre Entscheidung werben.

**Im Zweifel:
persönliches
Gespräch**

Auch bei Zahlungsverzug empfiehlt es sich, Kontakt mit Ihrem Mieter aufzunehmen, bevor Sie einen Mahnbescheid beantragen. Klären Sie, ob Ihr Mieter zahlungsunwillig oder zahlungsunfähig ist.

Kann er seine Miete nicht zahlen, weil er arbeitslos geworden ist, empfehlen Sie ihm dringend, das Wohnungsamt bzw. Sozialamt einzuschalten. Gegebenenfalls übernehmen diese Stellen die rückständigen und künftigen Mieten. Weisen Sie aber auch klar darauf hin, dass Sie bei weiterer Nichtzahlung das Mietverhältnis kündigen werden.

Einigung aussichtslos: schriftliches Vorgehen

Ein schriftliches Vorgehen ist immer dann angebracht, wenn klar ist, dass es nicht zu einer Einigung kommen wird. Sei es, dass Ihr Mieter Verhandlungen von vornherein abgelehnt hat oder Ihre Gespräche gescheitert sind. Aber auch, wenn Sie Dinge zu Beweis Zwecken festhalten möchten oder eine Abmahnung beziehungsweise Kündigung erteilen müssen, machen Sie dies selbstverständlich schriftlich.

Eine schriftliche Vorgehensweise hilft Ihnen außerdem sachlich zu bleiben. Ebenso sind Sie gezwungen, intensiv nachzudenken, bevor Sie Ihre Gedanken zu Papier bringen.



Lassen Sie Ihr Schreiben Korrektur lesen

Tipp: Lassen Sie Ihr Schreiben von einem Dritten auf Fehler und Ungereimtheiten überprüfen. Ein objektiver Dritter wird Sie vielleicht darauf hinweisen können, dass Passagen entschärft werden sollten. Es gilt der Grundsatz: „4 Augen sehen mehr als 2.“

Schritt 4: So reagieren Sie auf gegnerische Schreiben

Kommt es zum Streitfall, sehen Sie sich oftmals Schreiben ausgesetzt, die in haarsträubendem Ton verfasst sind. Beschimpfungen sind hier keine Seltenheit und auch anwaltliche Schreiben verlassen leider gelegentlich den Boden der Sachlichkeit. Prüfen Sie, ob Sie auf ein

solches Schreiben überhaupt reagieren müssen oder ob es reicht, wenn Sie das Schreiben zur Kenntnis nehmen. Lassen Sie sich durch diese Art Schriftstück bitte nicht beeindrucken und vor allem: Lassen Sie sich nicht auf dieses Niveau herab.

Wenn Sie reagieren, bleiben Sie sachlich, im Ton freundlich und machen Sie Ihre Rechtsposition unmissverständlich klar. Andernfalls eröffnen Sie Nebenkriegsschauplätze, welche die Lösung des eigentlichen Problems ungemein erschweren. Bedenken Sie immer: Wenn Sie sich in der Wortwahl vergreifen, werden Sie es im Zweifel nicht schaffen, Ihren Mieter von Ihren Argumenten zu überzeugen.

**Besonders wichtig:
sachlich bleiben**

Erhalten Sie ein anwaltliches Schreiben, in dem Sie aufgefordert werden, innerhalb einer kurzen Frist tätig zu werden, sollten Sie hierauf reagieren, um keine Rechtsnachteile zu erleiden. Schaffen Sie es nicht, der Aufforderung fristgemäß nachzukommen, oder möchten Sie es nicht, weil Sie sich nicht dazu verpflichtet sehen, teilen Sie dies der Gegenseite kurz und sachlich mit.

**Bei Fristsetzung
reagieren**

Schritt 5: Wenn gar nichts mehr hilft, klagen Sie

Kommen Sie zu keiner Einigung und ist auch sonst kein Fortschritt in der Angelegenheit erkennbar, müssen Sie den Rechtsweg beschreiten.

Zuständig ist das Amtsgericht, in dessen Bezirk sich die Wohnung befindet, sofern der Streitwert unter 5.000 € liegt. Bei einem höheren Streitwert müssen Sie einen Rechtsanwalt beauftragen, denn nur dieser kann Klage vor dem in diesem Fall zuständigen Landgericht erheben. Wir empfehlen Ihnen allerdings, sich auch bei einem Streit vor dem Amtsgericht anwaltlich beraten zu lassen. Hier kann es Ihnen nämlich leicht passieren, dass Sie Formalien aufgrund von Unkenntnis missachten und den Rechtsstreit dadurch verlieren.

Überblick: Die richtige Vorgehensweise im Streitfall

Sammeln Sie Informationen:
sachlich (Ortsbesichtigung) + rechtlich



Legen Sie Ihr Ziel fest:
(konfrontativ/pragmatisch/
kommunikativ/defensiv)



Wenden Sie sich an Ihren Mieter
(mündlich/schriftlich). Versuchen Sie,
sich im Zweifel zu einigen!



Prüfen Sie bei gegnerischen Schreiben,
ob Sie überhaupt tätig werden müssen.
Bei Fristsetzung reagieren Sie besser.



Wenn gar nichts mehr hilft: Klagen Sie.

Kostenloser E-Mail-Newsletter



Das „Vermieter-Telegramm“

Aktuelle Insider-Informationen für Vermieter

Bestellen Sie den E-Mail-Newsletter unter
www.gevestor.de/immobilien

Impressum

Ihr optimales Mietinkasso

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.





