

Der Creditweb Bauherren Ratgeber

Der Mieter zahlt nicht? Das ist Ihr Recht als Vermieter

Wiesbaden, 13. August 2013 — Sie haben eine Eigentumswohnung in guter Lage gekauft oder ein Haus in Stadtnähe gebaut, zuverlässig wirkende Mieter mit guter Bonität gefunden. Der Mietvertrag ist unterzeichnet, die ersten Mieten treffen pünktlich ein. Doch plötzlich treten Probleme auf: Der Mieter zahlt unpünktlich oder gar nicht mehr. Die Baufinanzierungsexperten von Creditweb informieren Vermieter über ihre Rechte, wenn der Mieter nicht oder nur unzuverlässig zahlt, und geben Tipps, wann eine Kündigung möglich ist und was dabei beachtet werden muss.

Die ordentliche Kündigung

Eine ordentliche Kündigung setzt immer ein „berechtigtes Interesse“ des Vermieters voraus, das gut begründet sein muss, etwa bei Lärmbelästigungen, Beleidigungen oder vertraglichen Pflichtverletzungen des Mieters. Auch fortlaufend unpünktliche Mietzahlungen können ein Kündigungsgrund sein, für den laut Bundesgerichtshof keine Abmahnung erforderlich ist. Bevor Sie Ihrem Mieter fristgemäß oder sogar fristlos kündigen, sollten Sie sich aber in jeden Fall mit einem Rechtsanwalt beraten. Denn die Kündigung muss rechtssicher formuliert sein, damit sie im Prozessfall vor Gericht Bestand hat. Da der Vermieter die Beweislast dafür trägt, dass die Kündigung zugegangen ist, sollte sie als Einwurfeinschreiben oder durch einen Boten überbracht werden.

Im Oktober 2012 hat der BGH entschieden, dass die ordentliche Kündigung eines Mieters wegen Zahlungsrückständen bereits dann möglich ist, wenn dieser mit einer Monatsmiete und einem Cent mindestens einen Monat lang im Zahlungsverzug ist. Dabei ist die gesetzliche Kündigungsfrist von drei Monaten einzuhalten. Für eine fristlose Kündigung muss der Mietrückstand mindestens zwei Monate betragen, oder der Mieter muss bei zwei aufeinanderfolgenden Terminen einen Rückstand auflaufen lassen, der mehr als eine Monatsmiete beträgt. Liegen die Voraussetzungen nicht vor, ist die Kündigung unwirksam. Zu beachten ist außerdem, dass dem Mieter in § 569 BGB eine „Schonfrist“ von zwei Monaten eingeräumt wird. Zahlt er die ausstehende Miete in diesem Zeitraum nach, wird die Kündigung unwirksam. Der Grund für die unterschiedlichen Kündigungsvoraussetzungen: Bei fristlosen Kündigungen gibt es einen größeren Mieterschutz, mit dem Obdachlosigkeit verhindert werden soll.

Mietnomaden: Der Albtraum für Vermieter

Seit Monaten ist die Miete ausgeblieben, nun stellen Sie fest, dass Ihr Mieter spurlos verschwunden ist und eventuell sogar eine verwüstete Wohnung zurückgelassen hat. Das kann für Vermieter im schlimmsten Fall ein existenzbedrohendes Problem sein. Was also tun? Bisher hat eine Räumung eine Stange Geld gekostet und oft Jahre gedauert. Mit dem seit Mai 2013 geltenden neuen Mietrecht lässt sich besser gegen säumige Mieter und Mietnomaden vorgehen: Räumungsklagen sollen nun von Gerichten vorrangig bearbeitet werden. Mieter können in Verfahren, in denen es um ausstehende

Geldforderungen geht, verpflichtet werden, für die auflaufende Miete eine Sicherheit zu leisten. So soll verhindert werden, dass der Vermieter durch das Gerichtsverfahren einen wirtschaftlichen Schaden erleidet.

Neu ins Gesetz aufgenommen wurde außerdem die sogenannte „Berliner Räumung“, mit der die Vollstreckung von Räumungsurteilen erleichtert werden soll. Da der Vermieter von seinem Vermieterpfandrecht Gebrauch machen kann, lässt der Gerichtsvollzieher die Gegenstände des Mieters zunächst in der Wohnung. Er tauscht nur die Schlösser aus und übergibt die neuen Schlüssel dem Vermieter. Diese Art der Räumung beschränkt sich also auf die Herausgabe der Wohnung, so dass Kosten für eine Spedition und die Einlagerung der Gegenstände entfallen. Die Habe des Mieters darf allerdings nicht einfach entsorgt werden, denn sie bleibt weiterhin dessen Eigentum. Das Inventar sollte genau protokolliert und fotografiert werden — gemeinsam mit einem Zeugen. Unpfändbare Gegenstände müssen sorgfältig aufbewahrt und auf Verlangen des Mieters jederzeit unbeschädigt herausgegeben werden, sonst macht sich der Vermieter schadenersatzpflichtig. Sie dienen dem persönlichen Gebrauch, der Berufsausübung oder dem Haushalt; mittlerweile gehören dazu auch Computer und Laptops. Pfändbare Gegenstände dürfen nach einer Wartefrist von zwei Monaten verwertet werden.

Das Fazit der Finanzierungsexperten von Creditweb: Die „Berliner Räumung“ ist eine schnelle und günstige Alternative zur „normalen“ Zwangsräumung. Sie sollte aber nur dann durchgeführt werden, wenn der Vermieter sicher weiß, dass die Wohnung nur Müll enthält, beziehungsweise wenn der Mieter der Entsorgung zustimmt.

Der optimale Schutz

Grundsätzlich gilt: Beide Parteien, Mieter wie Vermieter, haben Rechte und Pflichten, die umfassend wahrgenommen werden müssen. Ein juristisch einwandfreier Mietvertrag ist die Grundlage, um später keine bösen Überraschungen zu erleben. Eigentümerschutzgemeinschaften wie „Haus & Grund“ bieten neben einer [Beratung für Vermieter](#) auch den aktuellen Standardmietvertrag zum [Download](#). Um rechtlich auf der sicheren Seite zu sein, empfiehlt sich der Abschluss einer Rechtsschutzversicherung für Vermieter, die vor den entstehenden Kosten bei einem Streit schützt. Achten Sie darauf, dass die Versicherung eine persönliche Anwaltsberatung und einen Prozesskostenschutz umfasst. Optimal ist außerdem eine telefonische Beratung durch spezialisierte Anwälte sowie eine Konfliktlösung durch Mediation, mit der sich Streitigkeiten oft außergerichtlich lösen lassen.

Für weitere Informationen: www.creditweb.de

Pressekontakt:

Creditweb Deutschland GmbH
Ansgar Kaschel
Leiter Marketing und Kommunikation
Telefon: 0611 / 736 57 215
E-Mail: ansgar.kaschel@creditweb.de

AntTrail GmbH
Meike Rechten
Öffentlichkeitsarbeit und Redaktion
Telefon: 040 / 298 88 684
E-Mail: meike.rechten@anttrail.de