

Haufe Praxisratgeber

## Der Mieter zahlt nicht - was tun?

Wirkungsvolle Sofortmaßnahmen für Zahlungsprobleme mit Mietern

Bearbeitet von  
Gerhard Lochmann, Franziska Lochmann

1. Auflage 2008 2008. Buch. 240 S. Hardcover  
ISBN 978 3 448 08030 8

Zu [Inhaltsverzeichnis](#)

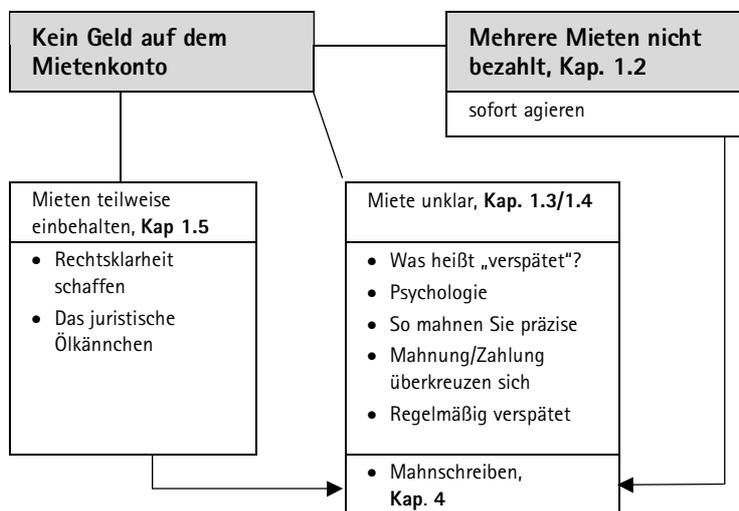
schnell und portofrei erhältlich bei

**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Die Online-Fachbuchhandlung [beck-shop.de](#) ist spezialisiert auf Fachbücher, insbesondere Recht, Steuern und Wirtschaft. Im Sortiment finden Sie alle Medien (Bücher, Zeitschriften, CDs, eBooks, etc.) aller Verlage. Ergänzt wird das Programm durch Services wie Neuerscheinungsdienst oder Zusammenstellungen von Büchern zu Sonderpreisen. Der Shop führt mehr als 8 Millionen Produkte.

# 1 Sofortmaßnahmen: Was Sie tun müssen, wenn der Mieter nicht zahlt

## 1.1 Schnellübersicht über das Kapitel



## 1.2 Wenn der Mieter eine oder mehrere Mieten nicht bezahlt

Meistens wissen wir nicht, ob und was der Mieter sich eigentlich dabei gedacht hat, die Miete nicht zu bezahlen. Wir sehen einfach zu Beginn des Monats das leere Mietkonto, kennen aber die Gründe dafür nicht.

Gründe unklar

Wüssten wir nämlich, dass er tatsächlich nicht bezahlt hat, brächte uns das in Rage und wir würden handeln.

Das leere Mietkonto erklärt sich überhaupt nicht von selbst und ruft nur Mutmaßungen und Befürchtungen hervor:

- Hat der Mieter tatsächlich nicht bezahlt?
- Handelt es sich um ein Versehen, z. B. um eine Fehlüberweisung?
- War vielleicht das Konto nicht gedeckt und die Sache wird sich rasch aufklären?

Eigentlich wäre die Aufklärung Sache des Mieters. Es liegt deswegen nahe, erst einmal einige Tage zu warten – schließlich kennt jeder schon den einen oder anderen Fall, in dem sich später alles aufgeklärt hat.

Warten wir aber und bleiben passiv, passiert es nur zu schnell, dass wir vier Wochen später vor dem immer noch leeren Mietkonto sitzen und feststellen, dass bereits die zweite Monatsmiete nicht eingegangen ist. Dann haben wir vier wertvolle Wochen nutzlos verstreichen lassen.

Auch auf die Gefahr hin, mit Kanonen auf Spatzen zu schießen und die Sache unnötig aufzubauschen, gibt es zum eigenen Schutz deswegen nur eine Haltung:

#### **Achtung: Sofort handeln**

Die Miete geht nicht ein = Verzug. Wir handeln sofort.

Am wichtigsten ist, dass der Mieter so schnell wie möglich erfährt, dass die pünktliche Zahlung für Sie von entscheidender Bedeutung ist. Auch wenn Sie nichts tun und wohlwollend zuwarten, setzen Sie damit ein Signal.

Vorsicht: Der Mieter testet Sie vielleicht

Wechseln Sie doch einfach einmal die Seite und betrachten Sie die Sache aus der Mietersicht. Es gibt Mieter, die wegen Zahlungsschwierigkeiten ihre Gläubiger testen. Sie wollen wissen, welchem Gläubiger es entscheidend wichtig und welchen Gläubigern es weniger wichtig ist, dass sofort bezahlt wird. Wer so testet, kann nämlich mindestens die deftigen Überziehungszinsen auf seinem Girokonto sparen. Und hat ein Mieter tatsächlich Zahlungsschwierigkeiten,

kommt er mit dem Strecken seiner Verpflichtungen in der nächsten Zeit über die Runde.

Selbstverständlich denken nicht alle Mieter so. Auch verbietet unsere gute Erziehung es eigentlich, von der anderen Seite gleich so schlecht zu denken. Aus aller Erfahrung können wir aber nur warnen: Stellen Sie sich genau auf diese Minderheit der testenden Mieter ein, dann machen Sie es richtig. Dass Sie dabei auch den einen oder anderen nur nachlässigen Mieter in die Mangel nehmen, ist nicht so schlimm. Auch diese Mehrheit der Mieter versteht Ihr Signal und lässt es sich als Warnung dienen.

**Achtung: Wer nicht mahnt, setzt ein Signal**

Wer nicht mahnt, wird falsch verstanden: Es kommt dem Vermieter offensichtlich ja nicht zu sehr darauf an, die Miete pünktlich zu erhalten. Diese Fehlinterpretation des Mieters vergrößert die Probleme und verleitet dazu, auch bei nächster Gelegenheit erneut nicht zu bezahlen.

Wenn Sie sich zum Handeln entschlossen haben, geht es um das Wie, vor allem vor dem Hintergrund der eigenen Unsicherheit, warum denn jetzt die Zahlung ausgeblieben ist. Was Sie tun, hat eine menschliche und eine rechtliche Seite. Auf der menschlichen Seite will man das vielleicht sonst bisher gute Mietverhältnis nicht stören, auf der rechtlichen Seite gibt es nur einen Grundsatz:

Rechtliche und menschliche Seite

**Tipp: Auf Mietenverzug folgt Mahnung**

Mahnen Sie also und fragen Sie nicht nur an, warum nicht bezahlt wurde. Wie Sie das machen, erklären wir im Kap. 4.

Hat der Mieter bereits zwei oder mehr Mieten nicht bezahlt, steckt darin für den Vermieter nicht nur Frustpotenzial, sondern auch ein Risiko. Je höher die Rückstände werden, desto schwerer fällt es dem rückständigen Mieter, sie auch wieder abzutragen.

Das Gesetz gibt Ihnen die Möglichkeit, diese rückständigen Mieten sofort durch einen Mahnbescheid, also durch eine Maßnahme des Gerichts, beizutreiben. Auch können Sie fristlos kündigen, wenn der Mieter mit mehr als zwei Monatsmieten in Verzug ist. Tatsächlich gibt es große Vermietungsgesellschaften, die nicht mahnen, sondern

Mahnbescheid, fristlose Kündigung

Sofortige  
Mahnung und  
Kontakt mit  
dem Mieter

zuwarten und dann fristlos kündigen. Mit dieser Keule setzt man die Mieter gewaltig unter Druck. Schließlich will jeder seine Wohnung behalten.

Wer so vorgeht, scheint auf den ersten Blick besonders effizient zu handeln. Tatsächlich ist aber das Gegenteil der Fall. Viele Mieter haben nämlich das Geld inzwischen anderweitig ausgegeben: Aus der fristlosen Kündigung entsteht dann häufig ein Räumungsstreit vor Gericht, da der Mieter (nicht mehr) in der Lage ist, für die aufgelaufene Miete aufzukommen.

Wir werben deshalb für die sofortige Mahnung und den intensiven, engen Kontakt mit dem Mieter ab dem ersten Tag des Verzugs. Wenn Sie länger zugewartet haben, schlagen wir Ihnen gleichwohl vor, so vorzugehen, als wäre gerade die erste Miete um einige Tage in Verzug geraten.

### 1.3 Wenn die Miete verspätet bezahlt wird

Was heißt „zu spät“? Jedem Mietverhältnis liegt ein Mietvertrag zugrunde. Wurde ein Mietvertrag schriftlich abgeschlossen, enthält er neben der Miethöhe meist auch den Zahlungszeitpunkt.

Wurde kein schriftlicher Mietvertrag abgeschlossen und Sie haben sich nur über die Wohnung und den Preis geeinigt, reicht das aus. Es liegt dann ein Mietvertrag mit gesetzlichem Inhalt vor. Das heißt, das Gesetz füllt Ihre Rahmenvereinbarung mit den Details aus und regelt, welche Rechte und Pflichten gelten.

Das Gleiche gilt, wenn in einem schriftlichen Mietvertrag versehentlich der Zahlungszeitpunkt nicht festgelegt wurde. Immer gilt:

#### **Achtung: Bei mündlichen Verträgen hilft das Gesetz**

Haben Sie den Mietvertrag nur mündlich abgeschlossen, gilt der gesetzlich festgelegte Zahlungszeitpunkt. Aber: Ein im Mietvertrag vereinbarter Zahlungszeitpunkt geht dem gesetzlich vorgeschriebenen Zahlungszeitpunkt vor.

Gesetzliche  
Regelung

Nach dem Gesetz hat der Mieter

- monatlich im Voraus, keineswegs nachträglich, und zwar
- bis zum dritten Werktag zu bezahlen (§ 556b BGB).

Ist ein anderer Zeitabschnitt vereinbart, z. B. eine Jahresmiete, ist die Miete am dritten Werktag des begonnenen Mietjahres zu bezahlen. Nehmen Sie es mit der Berechnung aber genau: Der Samstag zählt als Werktag, auch wenn er Teil des Wochenendes ist.

Bis zum dritten Werktag bezahlen heißt aber nicht, dass die Miete am dritten Werktag beim Vermieter auf dem Konto gutgeschrieben sein muss. Das können Sie so vereinbaren, das Gesetz fordert es aber nicht. Nach dem Gesetz genügt es, wenn der Mieter den Betrag am dritten Werktag überweist. Er hat dann rechtzeitig bezahlt, auch wenn es noch ein oder zwei Tage dauert, bis die Überweisung gutgeschrieben wird. Die Banklaufzeit geht also zulasten des Vermieters.

Zahlen heißt  
nur überweisen

Bezahlt ein Mieter bar, hat er keinen Anspruch darauf, deswegen zwei oder drei Tage später zu bezahlen mit der Begründung, die Banklaufzeit ginge ja sonst auch zulasten des Vermieters.

Bei Barzahlung

Leider können Sie aus der Gutschrift auf Ihrem Konto nicht rückschließen, wann die Überweisung in Auftrag gegeben wurde und ob Ihr Mieter damit pünktlich bezahlt hat. Eine Rückfrage Ihrer Bank bei der Bank des Mieters, wann er bezahlt hat, würde wegen des Bankgeheimnisses nicht beantwortet. Weil sie also nicht sicher sein können, wie lange die Banklaufzeit dauert, hat es sich eingebürgert, zum dritten Werktag des Monats noch einmal zwei Werktage für die Banklaufzeit zuzugeben.

Zwei Tage  
Banklaufzeit  
einberechnen

Bedenken Sie also: Wer zu früh handelt, setzt sich ins Unrecht. Theoretisch könnte das Geld kosten, weil die Forderung ja noch nicht fällig ist. Auch zeigt man mit der zu frühen Forderung, dass man sich nicht auskennt, und solche kritischen Signale sollte man nicht setzen. Der Mieter könnte daraus schließen, dass auch an anderer Stelle die Rechtssicherheit nicht allzu groß ist. Jeder Tag, den Sie aber nach einem erkannten Verzug verstreichen lassen, zählt. Warum das so ist:

Nicht zu früh  
mahnen

### 1.3.1 Die Psychologie der verspäteten Zahlung

Fällt einem Mieter das Zahlen schwer, wird er seine gesamten Verpflichtungen einmal daraufhin durchtesten, was eigentlich passiert, wenn er nicht bezahlt. Schließlich gibt es ja auch noch nachlässige oder durchaus großzügige Gläubiger, die man nur ausmachen muss.

Auf Verzug muss prompt reagiert werden

Schiebt ein Mieter das Zahlen vor sich her, ist seine Absicht, verspätet zu zahlen, ein Nichtzahlen. Erfolgt eine prompte Reaktion, kommt die Entschuldigung und der klamme Mieter weiß, dass er es besser an dieser Adresse nicht noch einmal probiert.

Umgekehrt: Erfolgt keine prompte Reaktion, lässt der Mieter die Sache einfach laufen. Aus der versuchten verspäteten Zahlung wird so die hinausgeschobene Zahlung, wenn es sein muss, bis zum Sankt Nimmerleinstag.

#### **Achtung: Mietzahlungen penibel prüfen**

Sofortige Reaktion bei Mietenverzug hat Signalwirkung und schreckt ab. Kontrollieren Sie deshalb die Mietzahlungen regelmäßig und penibel pünktlich. Reagieren Sie prompt bei Verzug.

Zusammenfassung

Nur so bezahlt ein Mieter pünktlich:

- Barzahlung: am dritten Werktag, zu üblichen Zeiten
- Banküberweisung, Dauerauftrag: Der Auftrag muss von der Bank am dritten Werktag des Mietmonats vorliegen, das Konto gedeckt und der Überweisungsträger korrekt für das vereinbarte Empfängerkonto ausgefüllt sein.
- Scheckzahlung: Eingang des Schecks beim Versandepostamt.

### **1.3.2 Welche Folgen hat eine verspätete Zahlung?**

Schadensersatzpflicht

Zahlt der Mieter verspätet, hat das für ihn nur Folgen, wenn der Vermieter auch auf die Verspätung reagiert. Das Gesetz gibt dem Vermieter dafür mehrere Möglichkeiten an die Hand, weil jeder Verzug, und zwar ab der ersten Sekunde, schadensersatzpflichtig macht. Schäden können sein:

- Entgangene Zinsen
- Kosten, die entstehen, weil die Miete eingefordert werden muss. Das sind sicher die Portokosten, möglicherweise aber auch die Anwaltskosten. Ihren Zeitaufwand muss der Mieter aber nicht bezahlen.
- Sonstiger Mahnaufwand: Das können z. B. Gerichtskosten für einen Mahnbescheid sein. Nicht, dass wir dem Mahnbescheid

ohne vorherige Mahnung das Wort reden wollen. Dass das Gesetz das aber grundsätzlich für in Ordnung hält, zeigt, was es mit Schadensersatz meint. Die Einstellung des Gesetzes ist damit viel härter, als das möglicherweise von Vermieterseite gesehen wird.

Natürlich ist es wenig sinnvoll, bei einer Monatsmiete von 1.000 Euro über zehn Tage Zinsen zu verlangen. Das wären bei 10 % nämlich 2,77 Euro. Addiert man aber Portokosten und eine Mahngebühr von 6,00 Euro dazu, liegen wir bereits bei 9,32 Euro.

Zinsen, Porto-  
und Mahn-  
kosten

Wir empfehlen Ihnen, diesen Betrag tatsächlich einzufordern. Eine solche Forderung kommt nämlich der gesetzlichen Bewertung der Schadensersatzpflicht bei Verzug am nächsten. Sie können später immer noch auf diesen Betrag verzichten, wenn der Mieter verspricht, künftig pünktlich zu bezahlen. Nur wer fordert, kann später großzügig verschenken. Entscheidend ist das Signal, das Sie mit der sofortigen Forderung von Schadensersatz setzen.

#### **Achtung: Fordern Sie sofort Schadensersatz**

Sofortige Forderung von Schadensersatz, auch von Kleinbeträgen, schreckt ab und hat damit Erziehungsfunktion. Wer keinen Schadensersatz in Form solcher Kleinbeträge fordert, setzt ein Signal. Der clevere Mieter rechnet sich nämlich zu Recht die ersparten Überziehungszinsen seiner Bank dagegen.