

12.02.2009
22002-0 Mi

Tipps für Vermieter

Wie vermeide ich den zahlungsunfähigen Mieter?

Leider häufen sich gerade in jüngster Zeit die Fälle, in denen Mieter über Monate ihre Miete nicht zahlen, häufig die Wohnung wechseln und teilweise einfach verschwinden mit der Folge, dass der Vermieter mit seinen Ansprüchen leer ausgeht.

1.

Bereits bei Beginn des Mietverhältnisses sollte der Vermieter sicherstellen, dass so etwas nicht geschieht. Es hilft, dem Interessenten vor Abschluss eines Mietvertrages ein Formular zur Mieterselbstauskunft vorzulegen und darin Angaben zur letzten Wohnung, zum letzten Vermieter, zum Arbeitgeber und zum Einkommen zu verlangen. Insbesondere sollte sich der Vermieter auch den letzten Mietvertrag vorlegen lassen, um mit dem vorherigen Vermieter telefonisch Kontakt aufnehmen zu können. Aus einem solchen Telefongespräch wird in der Regel sehr schnell deutlich, warum der potenzielle Mieter eine neue Wohnung sucht. Ein seriöser Mietinteressent, der nichts zu verbergen und ehrliches Interesse an der Wohnung hat, wird diese Angaben gern tätigen. Ein Mietinteressent, welcher unter fadenscheinigen Angaben (z.B. Datenschutz) die Angaben verweigert, hat die Wohnung nicht verdient. Dazu finden sich im Internet eine Vielzahl brauchbarer Formulare.

2.

Des Weiteren sollte der Vermieter immer auf die Zahlung der Kautionsunter Einhaltung der gesetzlichen Voraussetzungen bestehen.

Einem Mieter, der nicht einmal zwei Monatsmieten hinterlegen kann, sollte das Eigentum eines anderen von erheblichem Wert, nämlich die Wohnung, nicht in die Hand gegeben werden.

3.

Sobald das Mietverhältnis begonnen hat, sollte der Vermieter ohne Ausnahme und ohne Ansehen der Person darauf achten, dass die Miete pünktlich eingeht. Ein Mieter, der seine Miete nicht bezahlen kann, ist ein schlechter Mieter. Schon bei wenigen Tagen Verzögerung sollte der Vermieter höflich, aber bestimmt daran erinnern, dass die Miete zum im Vertrag bestimmten Zeitpunkt auf dem Konto des Vermieters zu sein hat.

4.

Sobald der Mieter mit mehr als zwei Monatsmieten im Verzug ist, sollte ohne Ausnahme, es sei denn, es handelt sich um einen persönlichen, unvorhersehbaren und nachvollziehbaren Notfall, die fristlose Kündigung erklärt werden.

Denn jedes Zögern führt nur dazu, dass der Mieter Monate, wenn nicht gar Jahre, ohne jede Miete zu zahlen, in der Wohnung verbleibt. Es ist leider nicht ungewöhnlich, dass sich Vermieter erst nach ein oder zwei Jahren Nichtzahlung zur



- 2 -

Kündigung und zur Einleitung eines Räumungsprozesses durchbringen können mit der Folge, dass der Mietausfall in solchen Fällen durchaus 20.000,00 € und mehr betragen kann.

Dagegen sind die Kosten eines Räumungsprozesses und insbesondere der späteren Zwangsvollstreckung überschaubar und wesentlich geringer.

Die Anwalts- und Gerichtsgebühren bestimmen sich nach dem Gegenstandswert. Dieser wird bei Mietverhältnissen über Wohnraum mit der Jahresnettomiete angenommen. Bei einer monatlichen Miete von 500,00 € kalt beträgt der Streitwert 6.000,00 € und die Kosten eines Räumungsprozesses dürften etwa bei 1.500,00 € inklusive Gerichts- und Anwaltskosten liegen.

Zudem hat der Bundesgerichtshof in seinem Beschluss vom 10. August 2006 (I ZB 135/05) die Räumungsvollstreckung erheblich erleichtert, da unter Umständen die hohen Vollstreckungskosten (vor diesem Urteil zwischen 2.000,00 € und 5.000,00 € zwecks Bestellung eines Möbelwagens) einfach damit vermieden werden, dass zunächst einmal der Vermieter von seinem Vermieterpfandrecht Gebrauch macht.

Also: Wer vier Monate zögert, verliert mehr Geld, als bei schnellstmöglicher Einleitung eines Räumungsverfahrens.

Da eine Räumungsklage regelmäßig mindestens drei Monate Zeit in Anspruch nimmt, kann man nicht früh genug damit beginnen.

Dortmund, im Februar 2009

Eugen Michael - Rechtsanwalt