

Mietschulden: So reagieren Sie richtig, wenn Ihr Mieter ständig zu spät oder zu wenig zahlt



Foto: © SG- design - Fotolia.com

Ärgerlich, wenn Sie Ihrer Miete hinterherlaufen müssen! Was können Sie in solchen Fällen tun? Und vor allem: Wie machen Sie alles richtig?

Meineimmobilie.de weiß Rat: Lesen Sie hier, wie Sie richtig reagieren, wenn Ihr Mieter ständig zu spät oder zu wenig zahlt!

Autor: Heidi Schnurr

Worum geht es?

Ihr Mieter zahlt ständig zu spät, zu wenig oder gleich gar nichts? So reagieren Sie richtig.

Bis wann der Mieter normalerweise seine Miete zahlen muss, steht im Gesetz: Die Miete für **Wohn- und Gewerberäume** ist nach §§ 579 Abs. 2, 556 b BGB jeweils bis zum 3. Werktag eines Monats für diesen laufenden Monat fällig.

Sprich: Die Miete für Juni 2015 hätte bis zum 3.6.2015 auf Ihrem Konto sein müssen. Die Miete für Juli bis zum 3.7.2015 und die Augustmiete bis zum 5.8.2015.

Bitte beachten Sie: Der 3. Werktag eines Monats ist nicht identisch mit dem jeweils 3. Kalendertag im Monat.

Beispiel:

Da z. B. der 1. Mai immer ein Feiertag ist, muss der Mieter die Miete für Mai nie bis zum kalendarischen 3.5. überwiesen haben.

Nur regelmäßige Mietzahlungen zählen mit

Um zu wissen, ob Ihr Mieter mit seinem Rückstand bereits die kritische "Kündigungsgrenze" erreicht hat, dürfen Sie nur die **regelmäßig** vom Mieter zu zahlenden Leistungen berücksichtigen.

Dabei zählen z. B. die Miete, die Betriebskostenpauschale oder die Betriebskostenvorauszahlung mit.

Nicht mitrechnen dürfen Sie dagegen die Rückstände aus nur **einmaligen** Leistungen. Bleibt Ihnen Ihr Mieter also z. B. die letzte Nachzahlung aus der Heiz- und Betriebskostenabrechnung, die Kautions- oder Schadensersatzansprüche wegen einer mutwillig zerbrochenen Fensterscheibe schuldig, rechtfertigt ein solcher Zahlungsrückstand noch keine Kündigung wegen Zahlungsverzugs.

Für derartige Rückstände bleibt Ihnen nur der Weg über einen Mahnbescheid oder eine Zahlungsklage.

Warum Ihr Mieter nicht zahlen kann, spielt keine Rolle

Für Ihr Kündigungsrecht wegen Zahlungsrückstand kommt es **nicht** darauf an, ob Ihr Mieter seine Zahlungsschwierigkeiten selbst verschuldet hat oder ob er wegen Krankheit oder Arbeitslosigkeit nicht in der Lage ist, seine Miete zu zahlen.

Der Bundesgerichtshof sieht das so: "*Geld muss der Mieter haben!*" (BGH, Urteil v. 04.02.2015, VIII ZR 175/14).

Das sind Ihre Möglichkeiten bei einem Mietrückstand

Der erste und einfachste Schritt für betroffene Vermieter: **Mahnen** Sie Ihren Mieter wegen des Zahlungsrückstands oder der ständig unpünktlichen Mietzahlung ab und drohen Sie ihm mit der Kündigung, falls er dieses vertragswidrige Verhalten fortsetzt.

Ist z. B. ein langjähriger, stets **zuverlässiger Mieter** zahlungswillig, aber derzeit zahlungsunfähig, können Sie mit ihm alternativ eine Ratenzahlungsvereinbarung schließen. Aber bitte immer schriftlich!

Einigen Sie sich mit Ihrem Mieter, **wie viel er ab wann und bis zu welchem Termin** "abstottern" darf.

Ein Mietrückstand ist ein guter Kündigungsgrund

Wollen Sie einen "schwierigen" Mieter loswerden, ist ein Zahlungsrückstand natürlich das schnellste und günstigste Mittel dafür. Hat der Mieterückstand nämlich eine gewisse Höhe erreicht, können Sie sowohl einem Wohnraum- also auch einem Gewerberaummieter **fristlos** kündigen. Das ist der Fall, wenn Ihr Mieter

- mit 2 **aufeinanderfolgenden** Mieten (inkl. Vorauszahlungen) in Höhe von einer Monatsmiete und einem Cent in Rückstand gerät (§ 543 Abs. 2 Nr. 3 BGB) oder
- wenn seine Mietschulden aus **mehreren Monaten** die Mindesthöhe von 2 Monatsmieten erreicht haben.

Vermieten Sie mit der Wohnung eine Garage oder einen Stellplatz, müssen Sie die Grundmiete **plus** die Garagenmiete plus eventuelle Betriebskostenvorauszahlungen zusammenrechnen, um feststellen zu können, ob der Mieterückstand tatsächlich schon für eine fristlose Kündigung reicht.

Beispiel:

Sie haben mit Ihrem Mieter eine Miete von 500 EUR plus 100 EUR Betriebskostenvorauszahlung vereinbart. Im Mai überweist er Ihnen nur 300 EUR. Bis zum 3. Werktag im Juni hat er Ihnen noch gar nichts überwiesen.

Da der Mieterückstand aus 2 **aufeinanderfolgenden** Monaten somit über den notwendigen 601 EUR liegt, können Sie Ihrem Mieter fristlos kündigen.

Gleiches würde gelten, wenn Ihnen Ihr Mieter zwar im Juni die volle Miete überweist, dafür aber im Juli und August jeweils wieder nur die Hälfte und im September sogar nur 100 EUR. Der Mieterückstand aus mehreren Monaten (Mai, Juli, August, September) beträgt dann 1.400 EUR. Da auf diese Weise ein Mieterückstand von mehr als den erforderlichen **2 Monatsmieten** (1.200 EUR) aufgelaufen ist, dürfen Sie fristlos kündigen.

Zahlungsaufschub oder Kündigung: Sie müssen sich entscheiden

Zahlt Ihr Mieter nicht, müssen Sie sich entscheiden: Entweder gewähren Sie ihm einen **Zahlungsaufschub** (bitte immer schriftlich und nur für eine exakt geschuldete Mietzahlung) oder Sie kündigen ihm gleich.

Oft hilft auch der Hinweis an einen Wohnraummieter auf einen eventuell bestehenden **Wohngeldanspruch**. Mit einem sozialhilfeberechtigten Mieter fahren Sie nämlich besser als mit einer leer stehenden Wohnung!

Bezahlte Mietschulden retten den Mieter vor der Kündigung

Ihr Wohnungsmieter - nicht der Gewerberaummieter! - genießt eine **Schonfrist**, innerhalb derer er seine Mietrückstände begleichen und somit Ihre fristlose Kündigung wieder ungeschehen machen kann.

Diese läuft erst 2 Monate nach Zustellen der Räumungsklage ab. Zahlt Ihr Mieter innerhalb dieser Frist alle seine Mietschulden samt der laufenden Miete, macht er damit Ihre Kündigung **unwirksam**.

Eine Schonfrist genießt Ihr Mieter nur einmal innerhalb von 2 Jahren

Das "Spielchen": Mietrückstand - fristlose Kündigung - Nachzahlung - Unwirksamwerden der Kündigung darf sich Ihr Mieter allerdings **nur einmal** innerhalb von 2 Jahren leisten.

Gerät er **vor** Ablauf dieser 2 Jahre **erneut** in einen Rückstand, der eine fristlose Kündigung nach § 543 BGB begründet, kann er zwar seinen Rückstand begleichen, er "fliegt" aber trotzdem.

Gerät Ihr Wohnungsmieter ein weiteres Mal innerhalb des 2-Jahres-Zeitraums in Zahlungsrückstand und kündigen Sie ihm deshalb erneut, bleibt es selbst dann noch bei der fristlosen Kündigung, wenn er sofort nach Kündigungsausspruch seine Mietschulden begleicht.

Beispiel:

Ihr Mieter zahlt bereits seit 2 Monaten seine Miete nicht mehr. Sie haben ihm deswegen **fristlos** gekündigt.

Weil er weder freiwillig auszieht noch seine Mietschulden begleicht, erheben Sie Räumungs- und Zahlungsklage. Diese wird Ihrem Wohnungsmieter am 1.8. zugestellt.

Er kann noch bis zum 1.10., 24 Uhr, seine Schulden bei Ihnen begleichen und Ihre Kündigung damit **unwirksam** machen.

Gewerberaummieter trifft es wesentlich härter!

Für Gewerberaummieter gibt es **keine** Schonfrist: Zahlt ein Gewerberaummieter seine (kompletten!) Mietschulden nicht, bevor Ihr Kündigungsschreiben in seinem Briefkasten landet, ist der Mietvertrag damit beendet.

Jedenfalls, wenn Sie sich nicht doch noch zu einem Fortsetzen des Vertrags umstimmen lassen.

**meineimmobilie.de-Tipp**

Schauen Sie nicht zu lange zu, wenn Ihr Mieter ständig zu spät oder gar nicht zahlt.

Mahnen Sie Ihren Mieter ab und - wenn das nichts hilft - kündigen Sie rechtzeitig fristlos, bevor Ihr **Mietausfallschaden** noch größer wird.

Alternativ können Sie Ihrem Mieter natürlich jederzeit eine **Ratenzahlungsvereinbarung** anbieten. Legen Sie darin aber fest, bis wann und wie viel Ihr Mieter abstottern muss.