



## Was ist zu tun, wenn der Mieter nicht zahlt?

**Wie kann die Verwaltung dazu helfen?**



Man braucht zum einen ein Sondereigentumsverwalter (SEV).

Als erstes gibt es die WEG-Verwaltung, die sich um das ganze Objekt kümmert, Keller bis zum Dach, diese Verwaltung kümmert sich nicht um die einzelnen Mieter.

Hierzu gibt es Sondereigentumsverwalter, diese erledigen diese Aufgaben für eine Extrapauschale von 25 Euro bis 35 Euro pro Monat.

Dieser Sondereigentumsverwalter kümmert sich um die Belange des Mieters, weiterhin ist er für Mieteingangskontrollen, Probleme des Mieters, Betriebskostenabrechnungen, Abmahnungsschreiben und Kündigungsschreiben zuständig. Dieser Sondereigentumsverwalter ist für die Kommunikation mit dem Mieter verantwortlich.



Der Mieter hat jetzt seine Miete nicht bezahlt, was ist zu tun? Als erstes sollte man am besten mit dem Mieter telefonische Rücksprache halten. Warum hat er nicht bezahlt?

Denn in einigen Fällen hat er das nur vergessen oder es gibt familiäre Probleme.

Sollten hier allerdings irgendwelche Ausreden kommen kann man den Mieter gern darauf hinweisen, dass er eine schriftliche Abmahnung mit einer Zahlungsfrist – wichtig – bekommen wird.

Entweder man schreibt die Abmahnung selbst, wobei es da auch zu rechtlichen Problemen kommen kann, wenn man die Frist zur Zahlung nicht genau setzt, kann es zur ungültigen Abmahnung kommen und das Schreiben wird später vom Gericht nicht anerkannt.

Somit ist es empfehlenswert eine SEV-Verwaltung zu beauftragen.

Diese kennt sich mit solchen Schreiben am besten aus.

Also nun wurde das Schreiben abgeschickt. Es folgt der 20. Tag des Monats und der Mieter hat immer noch nicht bezahlt.

Nun kann das 2.Schreiben mit einem raueren Ton und einer Androhung vom Inkassobüro/Rechtsanwalt mit rechtlichen Folgen aufgesetzt werden.

Am 4. Werktag des Folgemonats kann die fristlose Kündigung durchgesetzt werden, da hier 2 volle Monatsmieten fehlen, sollte der Mieter allerdings nur eine halbe Miete schon bezahlt fehlen nur 1,5 Teile der Miete, somit kann noch nicht die fristlose Kündigung durchgesetzt werden.

Nach der fristlosen Kündigung erfolgt das gerichtliche Mahnverfahren hierzu würde ich in jedem Fall noch mal einen Rechtsanwalt beauftragen, es ist aber kein Muss.



Der Eigentümer kann die ganze Angelegenheit zwar auch ohne Rechtsanwalt vollziehen. Sollten die Mahnschreiben an den Mieter nicht richtig korrekt geschrieben sein, kann diese ein Richter im schlimmsten Falle jedoch nicht anerkennen.

Durch das gerichtliche Mahnverfahren wird noch Mals von der Seite des Gerichtes der Mieter aufgefordert die Miete zu zahlen und die ganze Angelegenheit wird nochmal in dem Brief dargestellt. Sollte der Mieter gegen dieses Schreiben nicht widersprechen. Hat man somit schon einen Titel in der Hand, womit man vollstrecken kann.

Nun kann eine Räumungsklage beim Gericht beantragt werden, hier hat der Mieter nochmals die Möglichkeit sich dazu zu äußern, beziehungsweise kann noch die Miete schnell zahlen und es kommt nicht zur Räumung.

In sehr vielen Fällen kommt der Mieter aber hier auch nicht mehr seiner Pflicht der Zahlung nach. Sobald der Räumungsantrag durch ist, wird es vom Gericht einen Räumungstermin geben. An diesen Termin wird der Gerichtsvollzieher sich zu der betroffenen Wohnung begeben und die Räumung vollziehen, hier gibt es verschiedene Räumungsarten, die sollte man aber mit einem Rechtsanwalt besprechen.

Denn es gibt die Möglichkeit die Räumung selbst durchzuführen. „Berliner Räumung“



Am Tage der Räumung wird der Gerichtsvollzieher die Wohnung des Mieters an den Eigentümer Formal übergeben. Das ganze Verfahren, die Schriftsätze, Beantragung usw. dauert in der Regel 6-12 Monate, das kann eine sehr lange Zeit sein wo keine Miete kommt. Leider bleibt man in der Zeit auf allen Kosten sitzen.

Wichtig: Bitte für solche Unkosten als Rücklagen halten.

Ungefähre Kosten Gericht und Rechtsanwalt 1000-1500 €

Bitte den Mieter im Vorfeld genau überprüfen und nicht nur mündlichen Aussagen Glauben schenken.

Dieser Bericht ist keine Rechtsberatung und bitte jedem Fall einen Rechtsanwalt aufsuchen.

In diesem Sinne

Auf gute Investments

Chris Wurzer

