

# Gast zahlt Ferienwohnung oder Monteurzimmer nicht/ Gast zahlt Rechnung nicht!

Leider gibt es die schwarzen Schafe, die nach ihrem Auszug die anfallenden Mietkosten nicht bezahlen wollen. Glücklicherweise sind nicht alle säumigen Mieter gleich Mietnomaden, die sich weigern, das Zimmer oder die Wohnung zu verlassen. Ärgerlich ist es jedoch allemal, daher erfahren Sie hier Schritt für Schritt, wie Sie gegen Mieter vorgehen können, wenn die Zahlungen ausbleiben.



Es ist nicht die Regel, aber es kommt dennoch vor und jeder Vermieter hatte bestimmt schon einmal das Problem, dass ein Mieter seine Rechnung nicht bezahlt/ bezahlen wollte. Glück im Unglück hat man, wenn der Mieter bereits ausgezogen ist. Denn es gibt auch die Fälle, dass ein Mieter noch nicht ausgezogen ist oder noch schlimmer: nicht ausziehen möchte. Interessant ist es hier zu wissen, wie man sich in

einem solchen Fall verhält und welche Rechte man als Vermieter von Monteurzimmern oder einer Ferienimmobilie hat.

## Was tun, wenn die Miete nicht gezahlt wird?

„Man kann den Menschen nur bis vor den Kopf schauen“

Spätestens in einem solchen Fall, bekommt diese „Bauernweisheit“ seine Berechtigung. Zu Beginn sind alle Kunden/ Mieter freundlich und man hat meist einen guten Eindruck der sich in den meisten Fällen auch bestätigt. Aber eben nicht in Jedem. Erst später merkt man dann, mit wem man es hier wirklich zu tun hat. Spätestens ab dem Zeitpunkt wo es um die Zahlung der Miete geht oder die immer noch nicht bezahlte Rechnung.

## Die Vorgehensweise bei ausbleibenden Mietzahlungen

Da Sie im Moment diesen Artikel lesen, gehe ich davon aus, dass Sie es im Moment mit einem solchen Fall zu tun haben oder zumindest in der Vergangenheit Opfer eines Mietprellers geworden sind. Aber wie geht man in einem solchen Fall am besten vor und welche Rechte hat man als Vermieter von Monteurzimmern oder Ferienimmobilien?

Im Vorfeld sei gesagt, dass Sie froh sein können, dass Sie dieses Problem „nur“ mit einem Gast Ihrer

Unterkunft haben und nicht mit einem normalen Langzeitmieter. Hier sähe die Sache nämlich schon gleich viel schwieriger aus.

### **Als Vermieter haben Sie nun folgende Möglichkeiten:**

- Persönlich beim Schuldner vorstellig werden
- Anwalt einschalten
- Inkassodienst beauftragen
- Mahnbescheid beantragen
- Anzeige bei der Polizei wegen Eingehungsbetruges
- Nerven schonen und auf die Miete verzichten

In vielen Fällen reicht es schon aus, wirklich hartnäckig zu sein, ständig beim Schuldner vorstellig werden und auf den Ausgleich der Forderung zu bestehen. Entweder per Telefon oder wenn möglich sogar persönlich. Sollte der Mieter/ die Firma unverhofft Zahlungsschwierigkeiten haben, ist es ratsam mit dem Schuldner eine Ratenzahlungsvereinbarung zu treffen. Dies ist eine bessere Lösung als vielleicht überhaupt kein Geld zu bekommen. Hier ist es aber wirklich ratsam die Zahlungen der Raten genau im Auge zu behalten und im Fall einer ausbleibenden Rate sofort wieder beim Schuldner anzurufen oder vorbeizugehen. Sollten all diese Versuche ins Leere laufen und man erhält trotzdem zufriedenstellende Lösung mit dem Schuldner zustande, kann man selbstverständlich seinen Anwalt einschalten, der der Forderung noch einmal etwas Nachdruck verleiht und Ihre Ernsthaftigkeit in dieser Angelegenheit unterstreicht. Hier sollten Sie jedoch beachten, dass Sie Gefahr laufen, dass Sie auf den Kosten für Ihren Anwalt sitzen bleiben und somit noch mehr Geld verlieren.

## **„Dem schlechten Geld noch gutes hinterwerfen“**

Auch diese „Bauernweisheit“ macht durchaus Sinn und hat seine Berechtigung. Sollte Ihr Schuldner z.B. insolvent sein, bleiben Sie zu einer sehr hohen Wahrscheinlichkeit auf den gesamten Kosten sitzen. Über den Insolvenzverwalter haben Sie zwar die Möglichkeit Ihre Forderung geltend zu machen, jedoch sind die Quotenausschüttungen der Verwalter meist so gering, dass Sie nicht einmal annähernd die Kosten Ihres Rechtsverteidigers decken.

Wenn Sie privater Vermieter sind, können Sie Rücksprache mit Ihrer Rechtsschutzversicherung halten, ob diese eventuell für die Kosten Ihres Rechtsanwalts aufkommen. In den meisten Fällen greift eine Rechtsschutzversicherung in einem solchen Fall jedoch nicht.

## Die Sache selber in die Hand nehmen

Dies ist bei geringeren Mietschulden meist der bessere Weg. Sie haben hier z.B. die Möglichkeit mit einer Inkassofirma zusammen zu arbeiten. Es gibt einige Inkassofirmen, bei denen sie keinerlei Kostenrisiko haben. Zahlt der Schuldner an eine solche Inkassofirma, erhalten Sie 100% des Rechnungsbetrags. Die Kosten für die Inkassofirma zahlt der Schuldner extra. Das Beste ist hier: Zahlt der Schuldner die Forderung nicht, dann brauchen auch Sie keinerlei Gebühren oder Bearbeitungskosten an die Inkassofirma zu zahlen. Bei der Auswahl einer Inkassofirma ist es ratsam einen zertifizierten und seriösen Partner zu wählen. Eine Auswahl an Inkassofirmen finden Sie unter bei dem [Bundesverband Deutscher Inkasso-Unternehmen e.V.](#).

Alternativ können Sie auch selber einen Mahnbescheid bei Ihrem zuständigen Amtsgericht beantragen. Hierfür gibt es in einem gut sortierten Schreibwarengeschäft entsprechende Vorlagen oder Sie beantragen den [Mahnbescheid ganz bequem online](#).

## Der Ablauf, wenn Sie selber einen Mahnbescheid beantragen:

Sie füllen einfach das entsprechende Formular, entweder online oder handschriftlich aus und senden dieses dann per Post an Ihr zuständiges Amtsgericht.

Die Kosten für den Mahnbescheid können Sie mit diesem Kostenrechner ausrechnen:

<http://www.mahngerichte.de/verfahrenshilfen/kostenrechner.htm>

Nach Zustellung des Mahnbescheids hat der Schuldner 6 Wochen Zeit gegen diesen Einspruch einzulegen. Legt der Schuldner innerhalb dieser Frist Einspruch ein, entscheidet der zuständige Staatsanwalt über die weitere Vorgehensweise. Meist wird jede Partei gebeten, schriftlich Stellung zu beziehen und der Staatsanwalt entscheidet dann nach vorliegender Sachlage. Legt der Schuldner keinen Widerspruch gegen den Mahnbescheid ein, stellen Sie einen Antrag auf Erlass eines Vollstreckungsbescheids. Dies können Sie bereits im Antrag auf Erlass des Mahnbescheids ankreuzen. Hier haben Sie die Auswahlmöglichkeit, ob das Amtsgericht bei ausbleibendem Widerspruch des Schuldners einen Vollstreckungsbescheid verschicken soll. Der Titel aus dem Vollstreckungsbescheid hat eine Gültigkeit von 30 Jahren. D.h. die Schuld ist für 30 Festgeschrieben und in dieser Zeit können Sie die Schulden von einem Gerichtsvollzieher eintreiben lassen. Bitte beachten Sie, dass auch der Gerichtsvollzieher im Vorfeld von Ihnen sein Geld haben möchte. Die Kosten für den Gerichtsvollzieher liegen bei ca. 50,00€, abhängig von der Höhe der offenen Forderung.

Sie haben zudem die Möglichkeit bei der Polizei eine Anzeige wegen Eingehungsbetrugs zu erstatten. Dies bedeutet, dass Sie davon ausgehen, dass der Schuldner zum Zeitpunkt der Buchung Ihrer Unterkunft bereits wusste, dass es die Miete dafür nicht bezahlen kann. Dies nennt man Eingehungsbetrug und dieser ist strafbar. Um eine Anzeige bei der Polizei zu erstatten, müssen Sie entweder persönlich bei Ihrer zuständigen Polizeistation vorstellig werden oder Sie erstatten die Anzeige online unter: <http://www.online-strafanzeige.de/>.

Bitte beachten Sie, dass die Polizei die offene Rechnung leider nicht für Sie „eintreiben“ wird. Hiermit hat die Polizei nichts zu tun. Diese ist nur für die Strafverfolgung zuständig. Kosten aus Mietverträgen etc. sind immer zivilrechtlich einzufordern über die z.B. oben genannten Möglichkeiten.

## Der Mieter zahlt die Miete nicht, wohnt aber noch bei mir

Ein Gast hat für einen längeren Zeitraum bei Ihnen gebucht und zahlt seine Mietabschläge nicht!? In diesem Fall können Sie sich mit der Polizei in Verbindung setzen und diese bitten, Ihnen bei der Räumung der Monteurzimmer oder Ferienimmobilie behilflich zu sein. In der Regel hilft Ihnen die Polizei gerne.

## Wie kann ich mich vor Mietausfällen schützen?

Ratsam ist es immer, die Miete im Voraus zu verlangen, spätestens aber bei Einzug. Bei einem über längere Zeit gebuchten Zimmer/ eine über längere Zeit gebuchten Ferienwohnung ist es von Vorteil mit Abschlagszahlungen z.B. in wöchentlicher Frequenz zu arbeiten. Aber werden Sie hier bitte nicht nachlässig oder lassen Sie sich hinhalten. Eine gewisse Schonfrist kann man bei Dauermietern mal einräumen, aber dann sollte sich auch an die Frist gehalten werden. Dem Trugschluss: „Der Mieter hat die letzten Wochen immer seine Miete bezahlt, dass wird er auch weiterhin tun!“ – sollten Sie nicht erliegen.

## „Man kann nur wirklich enttäuscht werden, wenn man vorher vertraut hat“

Auch an dieser dritten, und versprochen letzten „Bauernweisheit“ ist etwas dran. Faustregel sollte für Sie immer lauten: „Dies hier ist geschäftlich und nicht privat!“. Und im Geschäft müssen sich, für einen reibungslosen Ablauf, beide Parteien an die Absprachen/ Vereinbarungen halten, um

Konflikte zu vermeiden. Hält sich Ihr Mieter nicht an die z.B. Zahlungsvereinbarung, haben Sie das Recht, auch hartnäckig und konsequent, auf die Einhaltung der Vereinbarungen zu bestehen.

## Die „Schwarze-Liste zahlungsunwilliger Mieter“

Eine solche Liste gibt es leider nicht. Aus Datenschutztechnischen Gründen ist dies leider nicht möglich. Sie haben aber die Möglichkeit, sich in Eigenverantwortung mit anderen Vermieter in unserem Forum für Vermieter von Monteurzimmern über solche Mieter auszutauschen. ;-)

Hier finden Sie auch unseren Artikel zum Thema: „[Schwarze-Liste zahlungsunwilliger Mieter](#)“

## Tipp: Auf Mietzahlung verzichten

Sollte die offene Mietzahlung nicht all zu hoch sein, sparen Sie sich doch einfach viel Stress und Geld für die gerichtliche Auseinandersetzung. Unberührt sollten Sie natürlich mit Nachdruck Ihr Geld einfordern. Aber wenn Sie merken, dass der Mieter nicht zahlen kann und die Forderung zudem gering ist, überlegen Sie sich ob Ihnen Ihre Nerven und das Geld was Sie schon verdient haben, nicht wichtiger ist als der geringe Mietausfall. Manchmal hilft es auch, aus einer solchen Angelegenheit zu lernen und zukünftig nur noch gegen Vorkasse zu vermieten. Aber dies muss jeder für sich entscheiden.

---

WICHTIG: Trotz sorgfältigster Recherche zu unseren Artikeln und Berichten können wir keinerlei Haftung für die Aktualität und Richtigkeit der Angaben übernehmen. In rechtlichen Angelegenheiten sollten Sie immer Ihren Anwalt oder Steuerberater fragen.