



Schadensersatz bei der Vermietung von Monteurzimmern und Ferienwohnungen - Schaden an der Einrichtung? Schaden durch Mietausfall? Schadenersatz!

Bei der Vermietung von Monteurzimmern und Ferienwohnungen kann es unter Umständen zu einer Schädigung des Vermieters durch ein Verhalten des Mieters oder des potentiellen Mieters kommen. Nicht immer geschieht diese Schädigung willentlich oder sogar wissentlich. Dennoch haben Sie als Vermieter eines Monteurzimmers oder einer Ferienwohnung das Recht, einen Schadensersatz für die entstandenen Schäden einzufordern.

Wann hat ein Vermieter das Recht auf Schadensersatz?



Ein Vermieter hat in zahlreichen Fällen ein begründetes Recht auf Schadensersatz vom Mieter. Hierbei unterscheidet das Recht nicht, ob der Mieter den Schaden absichtlich oder sogar unwissentlich verursacht hat. Sobald ein Schaden für den Vermieter entsteht, der auf einem Verhalten des Mieters beruht, so besitzt dieser einen begründeten Anspruch auf Schadensersatz.

Insbesondere bei Monteurzimmern und Ferienwohnungen treten hierbei einige Fälle häufiger auf als bei anderen Immobilien. Den meisten Vermietern ist jedoch nicht bewusst, dass sie ihre Mieter oder ehemaligen Mieter auch dann belangen können, wenn durch deren Handlungen kein direkter Schaden entstanden ist, sondern der Schaden erst über Umwege bemerkbar wird.

Die häufigsten Schadensquellen, aus denen ein Schadensersatzanspruch abgeleitet wird, sind hierbei:

- die verbindliche Buchung kommt doch nicht zustande.
- die verbindliche Buchung wird nicht ordnungsgemäß eingehalten.
- der Mieter beschädigt die Mietsache.
- der Mieter hinterlässt Gegenstände in der Mietsache.
- aufgrund des Verhaltens des Mieters entsteht ein Mietausfall.

Das Recht auf Schadensersatz, wenn eine verbindliche Buchung nicht zustande kommt



Insbesondere bei Monteurzimmern und Ferienwohnungen hat sich ein unerfreuliches Verhalten bei vielen Interessenten etabliert. Nur die wenigsten besichtigen ausschließlich ein einziges Objekt und entscheiden sich eindeutig für oder gegen dieses. In der Regel besichtigen die potentiellen Mieter mehrere Objekte und vergleichen diese miteinander. An dieser Verhaltensweise ist vorerst nichts falsch, jedoch gehen die potentiellen Mieter dadurch ein gewisses Risiko ein. Sollten sie sich für mehrere Objekte interessieren und niemandem eine verbindliche Zusage erteilen, so könnte unter Umständen das bevorzugte Objekt bereits vergriffen sein, wenn die Entscheidung fällt.

Deshalb geben einige Mieter jedem Vermieter eine verbindliche Zusage und entscheiden sich anschließend in aller Ruhe für eines der Objekte. Für Sie als Vermieter entsteht dadurch jedoch ein großes Ärgernis. Hat ein Mieter Ihnen eine verbindliche Zusage erteilt, so sind Sie an diese Zusage ebenfalls gebunden. Sie dürfen das Objekt nicht an einen anderen Interessenten vermieten, obwohl der Mieter den Mietvertrag noch nicht unterzeichnet hat. Weiteren Interessenten müssen Sie absagen und verlieren dadurch deren Interesse. Kommt die vereinbarte Vermietung nun nicht zustande, dann haben Sie durch die falsche Zusage des potentiellen Mieters einen erheblichen Schaden erlitten.

Die Rechtslage ist hierbei eindeutig. Gibt Ihnen ein potentieller Mieter eine verbindliche Zusage zur Mietung Ihres Objektes, dann ist auch er an diese gebunden und muss den Mietvertrag zu den vereinbarten Konditionen unterschreiben. Der häufigste Grund für eine Absage in letzter Sekunde besteht darin, dass der Mieter sich auf mehrere Objekte beworben hat und kurzfristig ein anderes bevorzugtes Objekt frei geworden ist. Dies stellt aber keinen triftigen Grund für die Absage einer verbindlichen Zusage dar. Verweigert der potentielle Mieter die Unterzeichnung des Mietvertrags nach einer verbindlichen Zusage ohne triftigen Grund, so haben Sie einen Anspruch auf Schadensersatz.

Schadensersatz, wenn die verbindliche Zusage nicht ordnungsgemäß eingehalten wird



Sowohl mit der verbindlichen Zusage als auch mit der Unterzeichnung des Mietvertrags verpflichtet sich der Mieter zur Mietung Ihrer Räumlichkeiten entsprechend der vertraglichen Vereinbarungen. Da insbesondere Ferienwohnungen jedoch meist weit im Voraus für einen bestimmten Zeitraum gemietet werden, kann es auf der Seite des Mieters zu Verzögerungen und zeitlichen

Einschränkungen kommen. Ein unter Vermietern von Monteurzimmern und Ferienwohnungen weit verbreitetes Problem besteht darin, dass die Mieter trotz verbindlicher Zusage nicht anreisen oder verfrüht abreisen und nur einen Teil der vereinbarten Miete zahlen wollen.

Tatsächlich ist die Miete eines Monteurzimmers oder einer Ferienwohnung nicht an den tatsächlichen Aufenthalt der Mieter gebunden. Sollte einer Ihrer Mieter Ihre Räumlichkeiten für zwei Wochen gemietet haben, aber bereits nach einer Woche wieder abreisen wollen, so kann er nicht ähnlich einem Hotel einfach auschecken, sondern muss die Miete für den gesamten Zeitraum tragen. Rechtlich betrachtet besteht bei der Miete einer Immobilie für den Mieter lediglich die Möglichkeit der freien Nutzung der Räumlichkeiten während des Mietzeitraums. Ob sich der Mieter während dieser Zeit auch tatsächlich in den Mieträumen befindet, ist hierbei unerheblich. Sollte einer Ihrer Mieter also eine verbindliche Zusage für einen vereinbarten Zeitraum erteilen, so hat er für den gesamten Zeitraum zu zahlen. Kommt er dieser Pflicht nicht nach, so können Sie Schadensersatz einfordern.

Wie muss sich ein Vermieter in diesen Situationen verhalten?

Sollte es zu einer dieser Situationen kommen, so besitzen Sie als Vermieter einen Anspruch auf Schadensersatz. Hierbei müssen Sie vorerst selbst auf den Mieter zugehen und diesen über Ihren Anspruch auf Schadensersatz informieren. Entscheidend ist hierbei, dass Sie den Schaden, der Ihnen aufgrund des Zuwiderhandelns gegen die verbindliche Buchung entstanden ist, exakt beziffern. Rechtlich betrachtet ist ein Schadensersatz die Ersatzleistung für einen reell entstandenen Schaden. Dieser Schaden muss also bereits in voller Höhe entstanden sein und einen exakten Wert besitzen. Der Mieter ist lediglich dazu verpflichtet, diesen exakt bestimmbaren Wert zu entschädigen.

Sollte der Mieter also nicht anreisen, kommen im Wesentlichen zwei unterschiedliche Kostenpunkte auf Sie zu. Nachdem Sie sichergestellt haben, dass sich der Mieter nicht lediglich um wenige Minuten verspätet, sondern tatsächlich nicht anreisen wird, können Sie eine weitere Anzeige zur Vermietung aufgeben und Ihr Monteurzimmer oder Ihre Ferienwohnung wieder zur Miete anbieten. Dies gilt natürlich nur dann, wenn der Mieter noch keinen Mietvertrag unterzeichnet hat. Sollte er dies bereits getan haben, so ist der Mietvertrag natürlich bindend und Sie besitzen eine gewöhnliche Forderung gegen Ihren Mieter.

Nachdem Sie sich auf die Suche nach einem neuen Mieter gemacht haben, müssen Sie Ihren eigentlichen Mieter über die Höhe der Kosten für die erneute Anzeige informieren. Finden Sie einen neuen Mieter während der Zeit, in der Ihre Räumlichkeiten von dem ursprünglichen Mieter gemietet gewesen wären, so erlischt Ihr Anspruch auf Schadensersatz mit dem Tag, an dem die Immobilie wieder vermietet ist. Der Schadensersatzpflichtige muss hierbei lediglich Ihren Mietausfall bis zu dem Zeitpunkt der nächsten Vermietung begleichen.

Nachdem Sie sämtliche Kosten erhoben haben, die durch das unrechtmäßige Verhalten des Mieters entstanden sind, müssen Sie diese Summe bei der entsprechenden Person einfordern. Gewähren Sie ihr hierfür eine angemessene Frist, um die Schuld zu begleichen. Erst, wenn diese abgelaufen ist, können Sie die Schuld gerichtlich einfordern.

An welche Stellen kann man sich hierbei wenden?



Um Ihren Anspruch auf Schadensersatz vor Gericht einzufordern, müssen Sie eine Klage beim zuständigen Amtsgericht erheben. Hierfür können Sie sich entweder direkt an das Gericht wenden oder einen Rechtsanwalt aufsuchen. In der Regel lohnt es sich immer, die Klage nicht selbstständig zu erheben, sondern sich von einem Rechtsanwalt unterstützen zu lassen. Das liegt daran, dass bei der Erhebung der Klage einige schwierige Formulare ausgefüllt werden müssen. Wenden Sie sich nicht an einen Anwalt, so müssen Sie diese selbstständig korrekt ausfüllen, um Ihren Schadensersatz geltend machen zu können. Letztlich können Sie sich ebenfalls an einen Vermieterverein wenden. In diesen sind zahlreiche Vermieter organisiert, die ebenfalls bereits Erfahrungen mit der gerichtlichen Einforderung des Schadensersatzanspruchs gemacht haben. Auch dort kann Ihnen weitergeholfen werden.

Wie läuft die Klage auf Schadensersatz ab?

In der Regel gibt es beim zuständigen Amtsgericht ganze Formularkataloge, die eine ordnungsgemäße Klage auf Schadensersatz ermöglichen. Hier müssen Sie sich die passenden Unterlagen heraussuchen und diese ordnungsgemäß ausfüllen. Im Zuge dessen werden wichtige Informationen erhoben, die dem Richter später als Entscheidungsgrundlage dienen.

Insbesondere sind bei einer Klage die folgenden Unterlagen von großer Bedeutung:

- Klageschrift
- PKH Antrag
- substantiierter Vortrag
- substantiiertes Bestreiten
- korrekter Beweisantritt
- Beweis über die richtige Handhabung des Falls bei Säumnis des Mieters
- Streitverkündung
- Klageerweiterung
- Antrag zur Vollstreckungserleichterung.

Die Aufnahme der Klage vom Rechtshelfer am Gericht ist dabei völlig kostenfrei. Sie tragen lediglich die entstehenden Gerichtskosten. Alternativ können Sie sich natürlich auch an einen Rechtsanwalt wenden. Dieser übernimmt den gesamten bürokratischen Aufwand für Sie und weiß genau, welche Formulare er ausfüllen muss. Weiterhin kennt ein guter Rechtsanwalt viele hilfreiche und nützliche Tricks, um Ihnen den Prozess zu erleichtern. Dieser kann unter anderem einen Antrag auf Prozesskostenhilfe stellen, damit Sie nicht einmal die Gerichtskosten selbst tragen müssen.

Worauf ist hierbei besonders zu achten?



Bei der Einforderung Ihres Schadensersatzanspruchs müssen Sie stets darauf achten, dass Sie sich auf einen tatsächlichen bereits entstandenen Schaden beziehen. Dieser Schaden muss eindeutig bezifferbar sein und vom Schuldner eingefordert werden. Achten Sie ebenfalls auf eine ausreichende Frist. Hierbei sollten zwei bis vier Wochen ausreichen, um den Anspruch vor Gericht durchsetzen zu können.

Wenn Sie sich entscheiden, ob Sie einen Rechtsanwalt aufsuchen oder die Klage selbst am zuständigen Amtsgericht stellen, dann beachten Sie, welche Vor- und welche Nachteile dies für Sie haben wird. Die Beschäftigung eines Rechtsanwaltes ruft natürlich einige Kosten hervor, die Sie einsparen können, wenn Sie die Klage selbst von einem Rechtspfleger aufnehmen lassen, aber der Anwalt kennt auch einige Anträge, die Ihnen Kosten ersparen können. Außerdem wissen Sie nicht, ob sich Ihr Mieter von einem Anwalt vor Gericht vertreten lässt. Selbst bei positiver Rechtslage kann es schwierig werden, ohne Anwalt einen Prozess gegen einen Gegner zu gewinnen, der selbst über einen guten Anwalt verfügt.

Externe Informationsquellen zu diesem Thema:

- [Mahngerichte.de | Online Mahnverfahren](https://www.mahngerichte.de)
- [Refrago.de | Tabelle Gerichtskosten](https://www.refrago.de)

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.