ANWALTSKANZLEI
FÜR IMMOBILIENRECHT

Mieter verletzt seine Zahlungspflicht und der Vermieter geht gegen die Nichtzahlung, unpünktliche bzw. unvollständige Zahlung vor

Merkblatt zur Darstellung der Situation des Mieters und Handlungsempfehlungen für den Mieter zur Vermeidung weiterer Schäden

Zweck dieses Merkblattes

Ihr Vermieter hat die Anwaltskanzlei für Immobilienrecht mit der Wahrnehmung seiner rechtlichen Interessen mandatiert, weil er nicht länger bereit ist, unberechtigt ausbleibende Mietzahlungen hinzunehmen und seine Interessen nunmehr durch eine auf das Immobilienrecht und damit auf das Mietrecht spezialisierte Kanzlei vertreten wissen will.

Der Zeck dieses Merkblattes ist es, ergänzend zu meinem übersandten Schreiben die nun bestehenden Möglichkeiten aufzuzeigen, damit Sie auch im eigenen Interesse weiteren Schaden vermeiden.

Ihre jetzige Situation

Sie wurden von der Anwaltskanzlei für Immobilienrecht angeschrieben. Anlass des Schreibens sind ausbleibende und unvollständige oder unpünktliche Mietzahlungen.

Mit dem Schreiben der Anwaltskanzlei für Immobilienrecht wurden Sie entweder abgemahnt oder sogar gekündigt.

Sie können davon ausgehen, dass die Reaktion im Namen des Vermieters zutreffend erfolgt ist. Die Anwaltskanzlei für Immobilienrecht gehört nicht zu den Kanzleien, die „blufft" oder einfach mal die Gegenseite versuchsweise anschreibt.

Das bedeutet für Sie:

Allgemeiner Hinweis:

Sollten Sie der Ansicht sein, dass die gegen Sie erhobenen Vorwürfe der unpünktlichen Mietzahlung unzutreffend sind, so melden sich Sie unverzüglich bei der Anwaltskanzlei für Immobilienrecht. Am besten per Mail oder schriftlich. Teilen Sie dabei mit, warum Sie der Ansicht sind, dass der Vorwurf der unpünktlichen Mietzahlung unzutreffend ist.

Bei einem Streit darüber, ob Sie die Miete gezahlt haben, weisen Sie die Mietzahlungen direkt nach, zum Beispiel durch Vorlage der Kontoauszüge etc.

Bei einem Streit darüber, ob Sie die Mieten pünktlich bezahlt haben, weisen Sie direkt nach, wann Sie die Mietzahlung beauftragt haben. Weisen Sie zugleich nach, dass zum Zeitpunkt der Erteilung des Überweisungsauftrages Ihr Konto über die ausreichende Kontodeckung verfügte, um die Mietzahlung vollständig leisten zu können. Dieser Nachweis kann zum Beispiel durch ein Bestätigungsschreiben der Bank oder durch Vorlage von Kontoauszügen erfolgen.

Bitte auf der nächsten Seite weiterlesen!

Der fehlende oder unzureichende Nachweis kann zu Nachteilen für Sie führen. Sollten Sie zum Beispiel die Mietzahlung rechtzeitig beauftragt haben und das Konto die ausreichende Deckung aufweisen, die Miete aber augenscheinlich verspätet beim Vermieter eingehen und dieser Bitte um Vorlage der Unterlagen nicht entsprechen, so kann im Falle einer Räumungsklage das Gericht Ihnen die Kosten für den Rechtsstreit auferlegen, selbst wenn Sie gewinnen sollten.

Der Nachweis der vollständigen Mietzahlung sowie der Nachweis der pünktlichen Beauftragung der Mietzahlung einschließlich dem Nachweis der ausreichenden Kontodeckung wird hiermit ausdrücklich angefordert und obliegt Ihrer Pflicht.

Bei erklärter Abmahnung:
Wenn Sie „nur" abgemahnt wurden, sollten Sie unbedingt Ihr bisheriges Verhalten ändern und sicherstellen, dass die künftigen Mietzahlungen pünktlich (also entsprechend der vertraglichen Vereinbarung) und vollständig erfolgen. Mietrückständen sind, soweit in dem Schreiben meiner Kanzlei nichts anderes erwähnt wurde, bis spätestens zur Fälligkeit der nächsten Miete vollständig auszugleichen.

Ignorieren Sie die Abmahnung nicht. Denn dann droht Ihnen die Kündigung des Mietverhältnisses.

Sollten Mietrückstände bestehen, die Sie mit eigenen Mitteln nicht kurzfristig ausgleichen können, bitten Sie Verwandte, Arbeitgeber und Freunde um Hilfe. Gegebenenfalls wird Ihnen zur Vermeidung einer Kündigung vom Sozialamt ein Darlehen gewährt. Sollten Sie durch diese Möglichkeiten keine oder nur unzureichende Geldmittel beseitigen können, so machen Sie einen konkreten Ratenzahlungsvorschlag, den Sie einhalten können. Der Ratenzahlungsvorschlag ist zur weiteren Bearbeitung an die Anwaltskanzlei für Immobilienrecht zu senden.

Bei erklärter Kündigung:
Wenn das Mietverhältnis durch mein Schreiben fristlos gekündigt wurde, besteht das Mietverhältnis nicht mehr.

Wenn das Mietverhältnis durch mein Schreiben ordentlich gekündigt wurde, besteht das Mietverhältnis nur noch bis zum Beendigungszeitpunkt, das Ende des Mietverhältnisses ist aber absehbar.

Gleichwohl bleiben Sie zur Zahlung der offenen Mieten verpflichtet.

Auch sind Sie zur Zahlung der Miete bis zur Beendigung des Mietverhältnisses, danach bis zur Räumung zur Zahlung einer Nutzungsentschädigung verpflichtet.

Sie sollten unbedingt offene Mieten sofort zahlen. Sollten Mietrückstände bestehen, die Sie mit eigenen Mitteln nicht kurzfristig ausgleichen können, bitten Sie Verwandte, Arbeitgeber und Freunde um Hilfe. Gegebenenfalls wird Ihnen zur Vermeidung einer Kündigung vom Sozialamt ein Darlehen gewährt. Sollten Sie durch diese Möglichkeiten keine oder nur unzureichende Geldmittel beschaffen können, so machen Sie einen konkreten Ratenzahlungsvorschlag, den Sie einhalten können. Der Ratenzahlungsvorschlag ist zur weiteren Bearbeitung an die Anwaltskanzlei für Immobilienrecht zu senden.

Bitte auf der nächsten Seite weiterlesen!

Räumen Sie die Wohnung bei einer fristlosen Kündigung sofort, ggfs. ziehen Sie zunächst zu Verwandten oder Freunde. Bei einer ordentlichen Kündigung ziehen Sie rechtzeitig aus. Geben Sie also die Wohnung in vertragsgemäßen Zustand zurück alsbald an Ihren Vermieter zurück.

Nächste mögliche Maßnahmen gegen Sie:

- Spätestens nach Beendigung des Mietverhältnisses wird geprüft, inwieweit die Versorgung Ihrer Wohnung mit Wasser, Heizung und Strom nach vorheriger kurzfristiger Ankündigung eingestellt werden kann.

- Soweit Sie Unterstützungszahlungen vom Staat erhalten, wird dieser über die vermieterseitige Kündigung und die Kündigungsgründe informiert. Sie erhalten dann unter Umständen keine Umzugshilfe und keine Renovierungszuschüsse.

- Soweit Sie von Beginn des Mietverhältnisses an keine Mieten gezahlt haben bzw. Sie bei Mieterauskünften unzutreffende Angaben gemacht haben, dürfte ein verfolgbarer Eingehungsbetrug vorliegen. Bitte äußern Sie sich hierzu, um eine sonst unnötige aber mögliche Strafverfolgung zu vermeiden.

- Zeitnah werden die im Einzelfall geboten Erklärungen (zum Beispiel Kündigungen etc.) abgegeben und Klagen eingereicht, dies unter Ausnutzung möglicher Prozessbeschleunigungen.

- Gerichtliche Entscheidungen werden zeitnah vollstreckt.

- Berechtigte Gründe für die nicht vertragsgemäßen Mietzahlungen sind meiner Kanzlei bereits jetzt unverzüglich mitzuteilen.

Hinweis zu Möglichkeit der außergerichtlichen Streitschlichtung:

Für den Fall, dass es sich bei Ihrem Vermieter um einen Unternehmer im Sinne des § 14 BGB handeln sollte und Sie Verbraucher im Sinne des § 13 BGB sein sollten, stellt die die EU-Kommission eine Plattform für außergerichtliche Streitschlichtung bereit. Die Seite finden Sie unter folgendem Link: https://ec.europa.eu/consumers/odr/main/index.cfm?event=main.home.chooseLanguage.

Für Ihren Vermieter, der mein Mandant ist, teile ich gemäß § 36 Verbraucherstreitbeilegungsgesetz (VSBG) mit, dass dieser an einem Streitbeilegungsverfahren im Sinne des VSBG nicht teilnimmt.

Der Autor dieses Artikels, Herr Dirk Salewski, ist Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht (www.anwaltskanzlei-immobilienrecht.de). Er ist daneben Vorstandsmitglied des WEG Verein Interessenvertretung für Wohnungseigentümer e.V. (www.weg-verein.de) und Mitverfasser benutzerfreundlicher Formulare im Bereich des Mietrechts (zu erwerben über: www.radon-verlag.de).
© Rechtsanwalt Dirk Salewski, Kierspe (05/2017)