

# WAS TUN, WENN DER MIETER **NICHTS ZAHLT**

Optimale Handlungsstrategien für Vermieter

WAS TUN, WENN DER MIETER  
**NICHTS ZAHLT**



Rechtsanwalt Dr. Günter Medweschek

Rechtsanwalt Dr. Günter Medweschek



**Lieber Vermieter**

**Liebe Vermieterinnen**

Dieser Ebook/Report soll Ihnen einen ersten Überblick über Ihre möglichen Handlungsstrategien verschaffen, wenn Ihr Mieter/Ihre Mieterin plötzlich die Miete nicht mehr zahlen. Betrachten Sie diesen Report bitte als eine Art Feuerlöscher. Sofern Sie den Brand nicht löschen können, ist es ohnedies erforderlich die Feuerwehr zu rufen. Durch gezieltes Eingreifen können Sie aber die Lage klären und sehr oft auch die ersten Flammen im Keim ersticken.

Bevor ich Ihnen den einen oder anderen Vorschlag, wie Sie sich bei einem zahlungsunwilligen Mieter verhalten können, unterbreite, möchte ich mich kurz vorstellen, damit Sie auch erkennen können, dass Sie Ihre wertvolle Zeit tatsächlich Gewinn bringend nutzen und es sich um professionelle Ratschläge handelt. Sofern das für sie kein Thema sein sollte, bitte gleich mit der nächsten Seite fortfahren.

Mein Name ist Dr. Günter Medweschek. Ich habe vor mehr als 20 Jahren in Klagenfurt meine Rechtsanwaltskanzlei aufgebaut. Ich hatte mich von Beginn an auf das Miet- und Wohnrecht spezialisiert und vertrete sowohl Mieter/innen als auch Vermieter/innen in ganz Österreich. Nicht nur große Unternehmen werden von mir vertreten, sondern insbesondere auch die vielen privaten Mieter/innen und Vermieter/innen. Sie profitieren also von einem ganz erheblichen Erfahrungsschatz eines österreichischen Rechtsanwaltes.

Im Laufe der Jahre suchten meine Klienten meine Ratschläge auch über den rein rechtlichen Bereich hinausgehend. Meine Beratungstätigkeiten dehnten sich daher von dem ursprünglich typischen Anwaltsgespräch zu einer umfassenden “ganzheitlichen“ Beratung aus. Obwohl die Haupttätigkeit in meiner Kanzlei vor

allem in der Abwicklung von so genannten streitigen Verfahren liegt, bin ich regelmäßig darum bemüht Streitigkeiten einvernehmlich, auch außergerichtlich beizulegen oder meine Klienten dahingehend zu beraten, dass diese sogar vermieden werden können.

Vor allem durch die, sämtliche Aspekte eines Mietverhältnisses berücksichtigende Beratung, ist es mir gelungen auch in scheinbar ausweglosen Situationen für die Klienten optimale Ergebnisse zu erzielen. Dies hat wiederum dazu geführt, dass auch die Klienten von sich aus weitergehende Beratungen gewünscht haben, aber auch, dass der eine oder andere Anwaltskollege meinen Ratschlag eingeholt hat, um den von ihm bearbeiteten Fall auch aus einer anderen Perspektive heraus betrachten zu können.

Um auch die im zwischenmenschlichen Bereich gelegenen Aspekte entsprechend berücksichtigen zu können und auch die diesbezüglichen optimalen Handlungsstrategien erkennen und dem Klienten vermitteln zu können, habe ich vor ca. 7 Jahren mit einer Zusatzausbildung im Neurolinguistischem Programmieren begonnen und im Jahr 2013 mit der Trainerprüfung abgeschlossen.

Ich bin stolz darauf ein äußerst sachbezogener und menschenbezogener Rechtsanwalt zu sein, dessen oberste Prämisse das Wohl des Klienten darstellt und der mit Herz und Umsicht die Lösung der an ihn herangetragenen Fälle oft auch in akribischer Weise herbeiführt.

Ich hoffe Ihnen mit diesem Leitfaden zumindest Ihre dringendsten Fragen beantworten zu können. Damit der Report leicht leserlich bleibt, verzichte ich auf die doppelte Anführung der männlichen und weiblichen Bezeichnungen.

## **Was tun, wenn der Mieter nicht zahlt?**

Irgendwann einmal, vielleicht erst vor kurzem, vielleicht aber auch schon vor einigen Jahren, hat ihr Mieter bzw. ihre Mieterin einen Vertrag mit Ihnen abgeschlossen. Ein derartiger Mietvertrag wird aus rechtlicher Sicht Dauerschuldverhältnis genannt. Wie der Name schon sagt, handelt es sich hierbei um ein Vertragsverhältnis welches zumindest für einen längeren Zeitraum hindurch abgeschlossen wurde. Eine derartige Bindung zwischen der vermietenden Partei und der mietenden Partei führt erfahrungsgemäß zu den unterschiedlichsten Problemen. Genauso wie eine eheliche Beziehung nicht immer nur die Sonnenseite des Lebens beleuchtet, so ist dies auch bei den mietrechtlichen Beziehungen so ähnlich.-Bei den meisten zumindest.-

Im Unterschied zu Ihrem Ehepartner, ist Ihnen Ihr Mieter aber fremd. Sie können ihn bei weitem nicht so gut einschätzen und seine zukünftigen Handlungen voraussagen. Damit sind sie also auf Vermutungen angewiesen, was wohl weiter passieren wird, wenn es einmal nicht so klappt. Und dem Mieter geht es wohl ähnlich. Vermutungen führen zumeist dazu, dass dem anderen etwas unterstellt wird, was dieser vielleicht gar nicht will, oder vielleicht nicht einmal kennt.

Was ich damit sagen will, ist, dass als erste Maßnahme der Versuch der Aufklärung erfolgen sollte. Wenn ein Mieter, der jahrelang immer brav und pünktlich seine Miete bezahlt hat, plötzlich schon mit seiner zweiten Miete in Rückstand geraten ist, dann kann das durchaus andere Gründe haben, als bei einem äußerst unzuverlässigen Mieter, der bei Ihrem letzten Zusammentreffen lautstark eine neue Eingangstüre forderte, oder sich über den lärmenden Nachbarn beschwerte, oder über was immer auch.

Klären Sie die Angelegenheit, warum Ihr Mieter nicht zahlt auf.

**1) Als erstes sehen Sie in Ihrem Mietvertrag nach, welche Regelungen dieser für den Fall, dass der Mieter nichts zahlt enthält:**

Hier sind manchmal die unterschiedlichsten Dinge geregelt. Hinweisen möchte ich aber auch darauf, dass nicht immer all das, was in Ihrem Mietvertrag drinnen steht auch gilt. Da trennt sich sozusagen die Spreu vom Weizen. Achten Sie darauf, dass auch Mietverträge veralten können und z.B. viele ehemals gültige Klauseln keine Wirksamkeit mehr haben können. (Die Rechtsprechung war gerade in den letzten Jahren diesbezüglich sehr aktiv.) Soferne Sie das aber nicht wissen, können Sie sich einmal nur an Ihren Mietvertrag halten. Hand aufs Herz, die meisten Vermieter wissen über die (mangelnde) Qualität der Mietverträge Bescheid.

**2.) Rufen Sie Ihren Mieter einfach an und fragen Sie was los ist:**

Sollten Sie keine befriedigende Antwort erhalten, dann fragen Sie weiter, bis es geklärt ist. Hat er kein Geld, bzw. behauptet er keines zu haben, oder vermeint er die Miete aus irgendeinem Grund tatsächlich nicht bezahlen zu müssen. (Eventuell bei Behauptung eines Mietzinsminderungsanspruches). Soferne er sich auf den Mietvertrag bezieht, sollten Sie die diesbezügliche Klausel jedenfalls von einem Anwalt checken lassen. Vielleicht ist sie gar nicht wirksam.

**3.) Besuchen Sie Ihren Mieter in der Wohnung:**

So ein Besuch öffnet einem oft die Augen und Sie erfahren was wirklich los ist. Sei es aus dem Verhalten, sei es, dass Ihr Mieter vielleicht gar nicht mehr dort

ist, Sie nicht in die Wohnung lassen will, etc. Kontrollieren Sie die Wohnung und falls der Mieter nicht erreichbar ist, den Postkasten. Quillt dieser vor Post über, so spricht das schon Bände. Wenn unter den Schreiben auch gerichtliche Verständigungen sind, etc., dann spricht das schon für sich und Sie sollten gleich handeln.

#### **4.) Konnten Sie den Grund für die Zahlungsrückstände erfahren?**

Dann sind Sie einen Schritt weiter. Vermeint Ihr Mieter nicht zahlen zu müssen, sollten Sie abklären, ob er damit Recht hat. Vermutlich führt Sie der Weg zum Anwalt. Es besteht auch die Möglichkeit einer unentgeltlichen Beratung durch das Gericht. An den sogenannten Amtstagen können Sie einen Richter fragen, ob Ihr Mieter mit seiner Behauptung Recht hat oder nicht. An der Art der Antwort werden Sie sofort erkennen, ob Sie hier von einem professionellen Richter, oder aber eventuell von einem unerfahrenen Praktikanten beraten wurden. Im zweiten Fall fragen Sie besser noch einmal bei einem Anwalt nach. Und übrigens, glauben Sie Ihrem Mieter ja nicht alles, was er Ihnen so erzählt.

#### **5.) Weitere Vorgangsweise bei finanziellen Problemen:**

##### **Zahlungsvereinbarung:**

Hat Ihr Mieter „nur“ finanzielle Probleme, dann sollten Sie, je nachdem wie Sie bisher mit diesem Mieter zurecht gekommen sind, entweder noch zuwarten und eine Zahlungsvereinbarung treffen, oder gleich den Anwalt kontaktieren. Achten sie darauf, dass es keinem hilft, wenn Sie dem Mieter einen zu langen Zahlungsaufschub gewähren und sich sein Rückstand vielleicht sogar aufbaut. Desto schneller Sie handeln, desto leichter bekommen Sie die Sache in den Griff. Wenn ein sonst zuverlässiger Mieter mit einer Miete in Rückstand gerät, würde ich anraten, dass er diese vielleicht sogar auf mehrere Raten abbezahlt. Das aber nur dann, wenn er die weiteren Mieten zur Gänze abdeckt. Das

Anfallen weiterer Rückstände ist unbedingt zu vermeiden. Wenn einmal ein großer Rückstand aufgebaut ist, führt dies meistens letzten Endes zu einer Räumung und zu einer Uneinbringlichkeit für den Vermieter.

#### **6.) Qualifiziertes Mahnschreiben:**

Wenn Ihr Mieter eine zweite Miete nicht zahlt, empfiehlt sich bereits der Weg zum Anwalt. Verfassen Sie noch selbst ein sogenanntes qualifiziertes Mahnschreiben und drängen Sie darauf, dass der Rückstand binnen 14 Tagen beglichen wird. Mit diesem Mahnschreiben können sie auch bereits die Auflösung des Mietverhältnisses wegen Nichtzahlung des Mietzinses gem. §1118 ABGB erklären. Wenn Sie aber den Mieter weiter behalten möchten, sollten Sie diese Erklärung nicht aussprechen, da der Mieter danach (zu Recht) wegen der Beendigung des Mietverhältnisses auch selbst die Wohnung räumen kann. Es empfiehlt sich ein derartiges Schreiben persönlich zu übergeben und die Übernahme quittieren zu lassen.

#### **7.) Mietzins- und Räumungsklage:**

Erfolgt nach Ablauf der Frist keine Zahlung, dann sollte eine Klage bei Gericht eingebracht werden. Wenn Sie den Mieter nicht unbedingt behalten wollen, dann empfiehlt sich eine sogenannte Mietzins- und Räumungsklage. Das ist eine Klage, bei der es nicht nur um die Zahlung der Mietzinsrückstände geht, sondern bei welcher das Begehren auch auf die Räumung des Bestandobjektes gerichtet ist. Aufgrund dieser Klage wird eine Verhandlung anberaumt.

## **8.) Räumungsurteil:**

Wenn ihr Mieter keine Bestreitung vornimmt, dann erhalten Sie ein Versäumungsurteil mit dem Sie die Räumung auch zwangsweise exekutieren können. Sie können aber auch dem Mieter die Möglichkeit einräumen alles inklusive der Kosten zu bezahlen und doch noch in der Wohnung zu bleiben. Der Vorteil liegt darin, dass Sie über einen Räumungstitel verfügen und den Mieter bei Nichteinhalten der Zahlungen sehr schnell räumen können. Dies ist der effizienteste Weg, damit Sie zu Ihrem Geld kommen. Aber Achtung, dabei sind unbedingt bestimmte Erfordernisse zu erfüllen, auf die ich hier aber wegen der Details nicht näher eingehen kann, da dies de Rahmen dieses Reports sprengen würde. Vielleicht werde ich einen Newsletter nur darüber schreiben.

## **9.) Handeln Sie rasch:**

Soferne Sie sich von Ihrem Mieter länger hinhalten lassen, erhöht sich für Sie das Risiko eines Ausfalls erheblich. Die möglichst rasche Einholung eines Räumungstitels, ist nach wie vor das effizienteste Mittel um zu Ihrer Miete zu kommen.

## **10.) Was tun bei einer Bestreitung:**

Selbst wenn Ihre Forderungen gerechtfertigt sind, nehmen manche Mieter auch Bestreitungen des Klagebegehrens vor. Sehr oft einfach auch nur, um Zeit zu gewinnen. In diesen Fällen hilft meiner Ansicht nach nur eine professionelle Vertretung und Sie sollten sich nicht darauf einlassen selbst in einem Gerichtsverfahren herum zu pfuschen. Bereits die Einbringung der Mietzins-

und Räumungsklage gehört in anwaltliche Hände. Lassen Sie sich da auf nichts ein. Es können einfach zu viele Fehler gemacht werden. – Übrigens drängen Sie auch gegenüber Ihrem Anwalt auf eine schnelle Einbringung der Klage und sollte damit auch der Antrag auf pfandweise Beschreibung verbunden werden. Erteilen Sie auch den Auftrag diesen Antrag einzubringen. Sehr oft werden derartige Verfahren mit einem Vergleich beendet. Sofern Sie einen solchen nicht wünschen, haben Sie den Anspruch darauf, dass Sie ein Urteil bekommen. Wenn Sie alles richtig gemacht haben und Ihr Anspruch zu Recht besteht, muss der Mieter die Schulden sowie die Kosten bezahlen und Sie haben das Recht die Räumung vornehmen zu lassen.

### **11.) Wenn Ihr Mieter die Wohnung räumt:**

Das ist einerseits gut, andererseits schlecht. Gut, weil Sie einen nichtzahlenden Mieter los geworden sind und die Wohnung neu vermieten können. Außerdem müssen Sie kein weiteres Geld investieren, um die Wohnung wieder zurück zu bekommen. Eine Delogierung kann nämlich eine ganze Menge kosten. Klar, die damit verbundenen Kosten sind vom Mieter zu ersetzen, aber wenn der nichts hat, dann bleiben die Kosten bei Ihnen hängen. Und wenn der Mieter seine Sachen nicht entfernt, müssen Sie diese auch noch verwahren. Andererseits ist das aber auch schlecht, weil es nach der Räumung sehr schwer wird, Ihr Geld und die anerlaufenen Kosten auch tatsächlich von Ihrem ehemaligen Mieter zu bekommen. Wenn eine Kautions da ist und es keine Schäden gibt, dann kann sich das noch ausgehen. Hat der Mieter aber Schäden angerichtet, dann bleiben Sie auch noch auf den Kosten sitzen.

## **12.) Wenn Ihr Mieter die Wohnung nicht räumt:**

Achtung auch bei der Räumung selbst gilt es einiges zu beachten, damit sie nicht wertvolle Zeit verlieren. Auf nähere Details kann hier wegen des Umfangs leider nicht eingegangen werden, aber achten Sie darauf hier sehr gewissenhaft vorzugehen. Nichts ist nämlich ärgerlicher als ein verunglückter Räumungstermin, wenn an Stelle der lang ersehnten Räumung der Gerichtsvollzieher unverrichteter Dinge wieder geht und Sie sich weitere ein oder gar 2 Monate gedulden müssen und auch der Mietzins für diese Monate verloren ist, nur weil der Mieter nichts hat.

## **13.) Jeder Wechsel des Mieters bedeutet einen Verlust an Geld und Nerven:**

Wenn Sie sich jedoch an diese Punkte halten, sollte es Ihnen gelingen den Schaden möglichst gering zu halten. Es gibt unzählige weitere Aspekte und Möglichkeiten über die ich Sie gerne informiere. Dieser Report soll lediglich als eine Art Feuerwehr dazu dienen, Ihre dringendsten Fragen zu beantworten und Ihnen sofortige Handlungsmöglichkeiten aufzeigen.

## **14.) Weitere Informationen**

Natürlich können nur einzelne Aspekte in einem derartigen Report beleuchtet werden und kann sich der einzelne Fall durch verschiedenste Besonderheiten anders darstellen. Allen gemeinsam aber ist jedenfalls, dass Sie immer die Nase vorne haben, wenn Sie sich möglichst früh informieren und professionellen Rat einholen. Meistens ist die Lösung für den Profi sehr einfach und Sie können sich eine Menge Ärger und viele Grübeleien ersparen, wenn Sie schnell agieren.

### **Besprechungstermine und Telefontermine**

Da viele meiner Klienten einen langen Anfahrtsweg vermeiden möchten, stehe ich auch für längere telefonische Termine zur Verfügung. Sollten Unterlagen erforderlich sein, so können diese einfach vorab übermittelt werden und sohin bereits anlässlich des Termins besprochen werden. (z.B zweifelhafte Vertragsklauseln oder Stellungnahmen von Mietern etc.)

**Machen auch Sie von dieser einfachen Möglichkeit Gebrauch und vereinbaren Sie gleich einen Telefontermin. (Tel: 046354082)**

Gerne können Sie mich auch per Email: [office@meti.at](mailto:office@meti.at) kontaktieren, oder Sie schauen einmal auf meiner Homepage [www.medweschek.at](http://www.medweschek.at) vorbei. Da können Sie v.a. im Downloadbereich viele weitere Infos herunterladen. – Gratis versteht sich.

### **Impressum:**

**Firma:** Dr. Günter Medweschek Rechtsanwaltsgesellschaft m.b.H.

**Rechtsform:** Gesellsch. mit beschränkter Haftung **Sitz:** A 9020 Klagenfurt Lidmanskýg. 27/1

**Firmenbuchnummer:** FN 274141z **Firmenbuchgericht:** Landesgericht Klagenfurt

**Geschäftsführer:** RA Dr Günter Medweschek / Anwaltscode R702364

**Mitglied** der Kärntner Rechtsanwaltskammer / Anwaltscode P730255

**UID:** ATU62309068

**Bankverbindungen:** Raiffeisen-Bezirksbank Klagenfurt, BLZ 39.358, Konto 87.825

**Telefon:** 0463/54082 **Telefax:** 0463/54082-6

**Email** office@medweschek.at **Webseite** www.medweschek.at

Die Berufsbezeichnung Rechtsanwalt wurde in Österreich verliehen

Berufsrechtliche Regelungen: Rechtsanwaltsordnung (RAO)

Disziplinarstatut für Rechtsanwälte und Rechtsanwaltsanwärter (DSt)

Richtlinien für die Ausübung des Rechtsanwaltsberufes, für die Überwachung der Pflichten des Rechtsanwaltes und für die Ausbildung der Rechtsanwaltsanwärter (RL-BA)

Rechtsanwaltstarifgesetz (RATG) Autonome Honorar-Kriterien (AHK)

**Kanzleistunden:** Mo bis Do: 8:00 bis 17:00 Uhr, Fr: 8:00 bis 12:00 Uhr. **Termine nach Vereinbarung!**

**EBOOKS Vermieterskills Dr Günter Medweschek**

**Kopieren und weiterverbreiten nur zum persönlichen Gebrauch erlaubt und erwünscht**