

RATGEBER

Was zu tun ist, wenn Mieter nicht zahlen

Mieter zahlt die Miete nicht? Ab wann ein Mietrückstand vorliegt, typische Gründe, was Vermieter tun können und wann eine fristlose Kündigung möglich ist.

Für Investoren im Bereich der Cashflow-Immobilien ist die Miete die wichtigste Einnahmequelle.

Insbesondere die Kaltmiete ist hier zu nennen, da die Nebenkosten zwar vom Mieter gezahlt werden, diese jedoch als Durchlaufposten weiter an den Stromversorger bzw. eine Hausverwaltung geht.

Doch was geschieht, wenn Mieter die Miete unpünktlich oder gar nicht bezahlt? Bedeutet das Grund zur Sorge? Schließlich kann es verschiedene Gründe dafür geben. Als Investor gibt es verschiedene Optionen in dieser Situation. Mehr dazu erfahren Sie nachfolgend.

Wenn der Mieter im Rückstand ist

Zunächst steht die Frage im Raum, ab wann genau Mieter im Rückstand im rechtlichen Sinn sind. Mieter haben eine gewisse Frist für die Zahlung. Bis zum dritten Werktag eines Monats sollte die Miete eingegangen sein. Das heißt konkret, dass der Mieter bis zum dritten Werktag Zeit hat, die Miete bei der Bank anzuweisen. Der dritte Werktag ändert sich jeden Monat. Wenn der Monat etwa mit einem Mittwoch beginnt, muss die Miete bis Freitag angewiesen worden sein. Die Banken stellen Geld in der Regel innerhalb eines Arbeitstages zu, somit sollte die Miete spätestens am Montag, dem sechsten des Monats eingegangen sein. Eine Verzögerung kann auch durch mögliche Feiertage entstehen.

Diverse Gründe für die Nicht-Zahlung der Miete

Eigentlich könnte es für Vermieter oder Investoren gleichgültig sein, warum ein Mieter die Miete nicht zahlt. Allerdings besteht in der Regel ein Interesse an einem langfristigen, unkomplizierten Mietverhältnis. So kann der Grund doch Einfluss darauf haben, wie Investoren und Vermieter mit dem Zahlungsrückstand umgehen.

Vergesslichkeit

Viele Verbraucher, die in einem Mietshaus leben, richten für die Zahlung der Miete einen Dauerauftrag bei Ihrer Bank ein. Das hat den Vorteil, dass die Miete jeden Monat pünktlich überwiesen wird und die Mieter müssen sich nicht Monat für Monat um Termine und Überweisungen kümmern. Allerdings gibt es auch viele Mieter, die die Miete unregelmäßig bzw. zu unterschiedlichen Terminen überweisen. Da kann es vorkommen, dass eine Überweisung vergessen wird. Wie kann man sich in diesem Fall verhalten? Dazu später mehr.

Fehlerhafte Überweisung

Es kommt selten vor, aber es kommt vor. Bei einem Überweisungsauftrag schleichen sich Zahlendreher oder ähnliches ein. So werden aus einer Null plötzlich zwei Nullen oder die letzte Ziffer fehlt. Heute arbeiten Banken mit dem IBAN-System und einer Prüfnummer, sodass diese Fehler praktisch ausgeschlossen sind. Möglicherweise kann eine Überweisung nicht durchgeführt werden, wenn der Name des Empfängers nicht korrekt ist. Bei einer fehlerhaften Überweisung gehen Investoren in der Regel davon aus, dass es sich um ein einmaliges Versehen handelt und die Mieter weiterhin zahlungsfähig und auch bereit sind, die Miete pünktlich zu zahlen.

Finanzielle Schwierigkeiten

Bei ernsthaften finanziellen Problemen sieht das anders aus. Wurde der Mieter zum Beispiel arbeitslos, übernimmt das Arbeitslosengeld einen großen Teil der Ausgaben. Hohe Verbindlichkeiten und Schulden können dazu führen, dass Verbraucher die Verbindlichkeiten nicht mehr leisten können. Hierbei handelt es sich um einen Härtefall, der viel Zeit in Anspruch nimmt. Wenn sich Mieter bei Arbeitslosigkeit beim Jobcenter melden und bestimmte Konditionen erfüllen, übernimmt das Jobcenter die Miete. Dabei ist das Jobcenter ein sehr zuverlässiger Zahler der Miete. Häufig ist die Miete dann sogar vor dem Beginn des Monats auf dem Konto.

Allgemeine Verweigerung der Zahlung

Viel Ärger können auch so genannte Mietnomaden bereiten. Dies kann jedoch im Vorfeld durch eine Überprüfung der Person und der Vorgeschichte fast zuverlässig ausgeschlossen werden. Mietnomaden sind nicht bereit, Miete zu zahlen und wollen kostenlos wohnen. Bevor es zur Umsetzung gerichtlicher Beschlüsse wie eine Räumungsklage kommen kann, sind die Personen verschwunden. So versuchen sie anderswo, kostenlosen Wohnraum zu erhalten. Problematisch wird es vor allem dann, wenn nach dem oft überstürzten und heimlichen Auszug nur noch Schrott zurückbleibt. Oft bleibt eine ruinierte Wohnung zurück, die dringend saniert werden muss. Das ist ärgerlich und vor allem teuer für Vermieter oder Investoren, die auf dem Schaden meist sitzen bleiben.

Was ist zu tun, wenn Mieter nicht zahlen

Es gibt verschiedene Handlungsoptionen, wenn der Mieter nicht zahlt. Der einfachste Weg ist ein Telefonat. Das ist der beste Weg, direkt mit den Mietern zu sprechen und nach den Gründen zu fragen. Viele Mieter sind überrascht, wenn der Vermieter persönlich nachfragt. Oft klärt sich das Problem bereits mit einem Anruf. Das ist vor allem dann der Fall, wenn der Mieter die Überweisung einfach vergessen hat. Hier kann weiterhelfen, den Mieter zu bieten, künftig einen Dauerauftrag einzurichten, um sich weiteren Aufwand zu sparen. Mögliche bequeme Alternativen für den Kontakt sind auch E-Mails oder SMS. Wohnen Mieter und Vermieter in der Nähe, bietet sich auch an, persönlich vorbeizugehen und das persönliche Gespräch zu suchen. Für Mieter ist meist unangenehm und peinlich, weil das Gespräch auch mal im Treppenhaus stattfinden kann, sodass die Nachbarn das mitbekommen können.

Experten empfehlen auch, den Mietern eine möglichst kurze Frist für die Nachzahlung zu setzen. Wenn es sich bei dem Rückstand nur um ein Versehen oder Vergesslichkeit handelt und Mieter bereitwillig zahlen, genügt mitunter auch eine mündliche Erinnerung. Wenn Mieter nicht anzutreffen sind oder nicht gesprächsbereit sind, ist ein Schreiben per Einschreiben sinnvoll. Falls es später zu einem Rechtsstreit kommen sollte, ist so ein Schreiben eine wichtige Grundlage. Eine andere Möglichkeit ist auch die Gewährung einer Ratenzahlung. Das gilt für Mieter, die kurzfristig in Geldnot sind, jedoch kooperativ und zahlungsbereit sind. Auch hier gilt es, diese Vereinbarung schriftlich festzuhalten.

Hilft alles nichts und der Mieter zahlt noch immer nicht, sind andere Schritte erforderlich. Rechtlich besteht die fristlose Kündigung als letzte Option. Für eine fristlose Kündigung jedoch gelten bestimmte Bedingungen, die einzuhalten sind.

So dürfen Vermieter Mietern fristlos kündigen

In Deutschland gelten im Mietrecht strenge Regeln, die Mieter schützen. Dennoch können Vermieter Mietern fristlos kündigen, falls folgende Bedingungen erfüllt sind.

So muss der Mieter mindestens eine vollständige Monatsmiete und einen Teil der Miete des Folgemonats schuldig sein. Wenn der Mieter also etwa im Januar nicht gezahlt hat, und im Februar nur einen Teil der Februar-Miete, reicht bereits ein geringfügiger Rückstand von einem Cent aus. Die andere Möglichkeit ist, dass der Mieter mindestens zwei vollständige Monatsmieten im Rückstand ist. Der Mietrückstand kann auch über einen längeren Zeitraum entstehen und muss nicht in zwei aufeinanderfolgenden Monaten erfolgen.

Da das Mietrecht in Deutschland sehr streng ist, sollten Vermieter penibel darauf achten, jeglichen Schriftverkehr per Mail oder klassischem Brief fein säuberlich zu dokumentieren. Im Falle eines Rechtsstreits dienen diese als wichtige Nachweise.

Nach dem ersten Mietrückstand erfolgt die schriftliche Aufforderung zur Nachzahlung, etwa in einer möglichst kurzen Frist wie eine Woche. Angebracht ist auch der Verweis auf die drohende fristlose Kündigung, falls der Mieter der Zahlungsaufforderung nicht fristgerecht nachkommt. Hier ist auch der Hinweis auf den Absatz im BGB sinnvoll („Außerordentliche Fristlose Kündigung aus wichtigem Grund“. Im besten Fall kommt der Mieter der Forderung nun nach und gleicht den Mietrückstand aus. Wenn das nicht der Fall ist, kommt es beim weiteren Vorgehen darauf an, ob der Mieter die nächste Miete pünktlich und vollständig zahlt. Kommt die Miete nur teilweise oder unpünktlich, ist die fristlose Kündigung möglich. Wenn die Miete doch pünktlich und vollständig eingeht, sollte der Mieter beobachtet werden, denn wenn erneut eine weitere Miete nicht eingeht, ist die fristlose Kündigung zulässig.

Möglich ist, dass der Mieter die Kündigung ignoriert. Dann wäre der nächste rechtliche Schritt der Räumungsklage möglich. Nach Zustellung der Räumungsklage hat der Mieter dann noch zwei Monate Zeit, die Mietrückstände zu begleichen. Wenn das Geld eingeht, werden Kündigung und Räumungsklage unwirksam. Der Vorgang ist jedoch nur einmal alle zwei Jahre erlaubt. Wenn der Mieter den Prozess also bereits durchlaufen hat und wieder die Miete schuldig bleibt, kann fristlos gekündigt werden.

Zusammenfassend halten wir zum Umgang mit Mietrückständen folgendes fest:

Der erste Weg sollte der Versuch sein, den Mieter zu kontaktieren. Per Brief, per Mail, per SMS oder auch im persönlichen Gespräch lässt sich am besten herausfinden, wie es zum Mietrückstand kommen konnte. Wenn es sich um einen technischen Fehler, eine fehlerhafte Überweisung oder schlicht Vergesslichkeit handelt, lässt sich das meist problemlos regeln. Hilfreich kann ein individueller Zahlungsplan mit Raten sein, um die Mietschulden zu begleichen. Verweigern Mieter die Zahlung, sind wichtige Rahmenbedingungen zu beachten, doch es bestehen die Möglichkeiten der Sanktionen wie fristlose Kündigung oder Räumungsklage. Ganz wichtig ist, dass der gesamte Schriftverkehr dokumentiert wird, falls zur Auseinandersetzung vor Gericht kommt.

Nützliche Tipps und Tricks, um Mietrückstände zu vermeiden

Mieter vor Vertragsabschluss auf Herz und Nieren prüfen

Bevor Vermieter den Mietvertrag mit neuen Mietern abschließen, sollten sie Zeit investieren, um den künftigen Mieter genau zu prüfen. So lässt sich Ärger vermeiden und recht zuverlässig verhindern, dass es zu einem Mietausfall kommt. Hundertprozentige Sicherheit gibt es zwar nicht, dass Mieter in Mietrückstand geraten, doch die Zahlungsfähigkeit der Mieter kann überprüft werden, auch durch entsprechende Nachweise.

Das erfolgt etwa über eine Abfrage der Schufa, einen Nachweis über die letzten drei Gehälter einschließlich der Informationen über den Arbeitgeber und des Verdienstes, die Höhe des Verhältnisses zwischen Gehalt und laufenden Verbindlichkeiten, eine Selbstauskunft zum Ankreuzen, die im Internet verfügbar ist, eine Bürgschaft der Eltern bei Studenten und jungen Leuten ohne festes eigenes Einkommen, der aktuelle Vermieter, der Auskunft geben kann, ob Mietrückstände einmal vorgekommen sind. Viele Mieter mit unlauteren Absichten lassen sich häufig allein durch die Frage nach dem vorherigen Vermieter abschrecken. Mit diesen Maßnahmen sind die Risiken bereits größten Teils minimiert.

Vereinbarung einer möglichst großen Kautio

Im Mietvertrag kann eine Mietkautio vereinbart werden. Diese dient dem Vermieter als Sicherheit. Hier gibt es rechtlichen Spielraum bezüglich der Höhe, sodass viele Vermieter die rechtlichen Möglichkeiten voll ausschöpfen und die Maximal-Kautio verlangen. Diese liegt in der Regel bei drei Monatskaltmieten. Im Extremfall reicht das zwar nicht für die Renovierung einer verwüsteten Wohnung, doch im Falle von Mietschulden von zwei Monatsmieten und dem Verschwinden des Mieters ist der Betrag hilfreich.

Zuverlässige Verwaltung für Organisatorisches

Viele Investoren und Vermieter arbeiten mit erfahrenen, zuverlässigen Hausverwaltungen zusammen, die etwa die Kommunikation mit den Mietern übernehmen. Sie prüfen die Zahlungen. Das kostet zwar monatlich, doch zum einen bietet das Sicherheit, zum anderen erspart dies den Vermietern Arbeit und Zeitaufwand.

Fragen zu Ihrer Immobilie?

Rufen Sie uns an oder schreiben Sie uns.

Telefon 03381 212411 · kostenfrei 0800 1887060

info@immobra.de · www.immobra.de

Dieser Ratgeber gibt einen allgemeinen Überblick und ersetzt keine Rechts- oder Steuerberatung im Einzelfall. Stand: September 2026.

Die aktuelle Fassung finden Sie unter relaunch26.immobra.de/was-zu-tun-ist-wenn-mieter-nicht-zahlen.

IMMOBRA GmbH, Alte Krakauer Str. 29, 14776 Brandenburg an der Havel