



# Mietschulden: Wenn aus einer Kapitalanlage plötzlich ein Kostenfaktor wird

Ute Pappelbaum

**Mietschulden richtig behandeln: Welche Rechte Vermieter haben, wann eine Kündigung möglich ist und wie sich Mietrückstände vermeiden lassen.**

## Mietschulden treffen den Vermieter sofort

Anders als häufig angenommen entstehen Mietschulden nicht erst nach mehreren Monaten. Bereits die erste fehlende Monatsmiete kann Auswirkungen haben:

- Liquiditätslücken entstehen.
- Rücklagen müssen angegriffen werden.
- Geplante Modernisierungen werden verschoben.
- Finanzierungen geraten unter Druck.
- Die Rendite der Immobilie sinkt unmittelbar.

Gerade private Kleinvermieter verfügen häufig nicht über die finanziellen Reserven großer Wohnungsunternehmen. Für sie kann ein längerer Mietausfall schnell zu einem wirtschaftlichen Problem werden.

## Der größte Fehler: Abwarten

Viele Eigentümer hoffen zunächst auf eine kurzfristige Lösung. Die Erfahrung zeigt jedoch, dass Mietrückstände

selten von allein verschwinden. Wer mehrere Monate verstreichen lässt, erhöht oft nur den finanziellen Schaden. Aus Eigentümersicht gilt deshalb ein einfacher Grundsatz: Je früher ein Problem angesprochen wird, desto größer sind die Chancen auf eine Lösung. Ein persönliches Gespräch kann sinnvoll sein. Gleichzeitig sollten Rückstände konsequent dokumentiert und schriftlich eingefordert werden.

## Warum Räumungen für Vermieter so teuer werden

Kommt es zur Kündigung, endet das Problem häufig nicht. Zwischen Kündigung, Räumungsklage und tatsächlichem Auszug können viele Monate liegen. Während dieser Zeit erhält der Eigentümer oft keine Miete, trägt aber weiterhin sämtliche laufenden Kosten. Hinzu kommen:

- Gerichtsgebühren
- Anwaltskosten
- mögliche Renovierungskosten
- Mietausfälle während der Neuvermietung

Der eigentliche Schaden entsteht deshalb häufig nicht durch die offene Miete selbst, sondern durch die lange Dauer des Verfahrens.

## Die Bonität des Mieters wird wichtiger als die Lage der Wohnung

Viele Eigentümer konzentrieren sich bei der Vermietung auf Lage, Ausstattung und Miethöhe. Mietschulden zeigen jedoch, dass ein weiterer Faktor mindestens ebenso wichtig ist: die Zahlungsfähigkeit des Mieters. Deshalb gehören heute zu einer professionellen Vermietung:

- Einkommensnachweise
- Bonitätsprüfung
- Schufa-Auskunft
- Identitätsprüfung
- sorgfältige Dokumentation aller Vereinbarungen

Eine leerstehende Wohnung kostet Geld. Ein zahlungsunfähiger Mieter kann jedoch deutlich teurer werden.

## Was sich für Eigentümer verändert

Der klassische Vermieter betrachtete seine Immobilie vor allem als Sachwert. Steigende Kaufpreise und Mieteinnahmen standen im Mittelpunkt. Mietschulden machen deutlich, dass Wohnimmobilien zugleich ein Bonitätsrisiko enthalten. Die Qualität einer Kapitalanlage entscheidet sich deshalb nicht allein am Zustand des Gebäudes, sondern zunehmend an der Zahlungsfähigkeit ihrer Nutzer. Wer vermietet, investiert nicht nur in Beton und Quadratmeter – sondern immer auch in die wirtschaftliche Stabilität seines Mieters.

Versicherungs- und Finanznachrichten

# expertenReport



<https://www.experten.de/id/4950300/mietschulden-vermieter-zahlungsrueckstand/>