Kostenlose Checkliste

Mieter zahlt nicht?
Die ersten 7 Schritte.

Wenn die Miete ausbleibt, zählt jeder Tag. Und jeder Fehler kann dich Monate kosten. Mit dieser Liste behältst du den Überblick und gehst rechtlich sicher vor.

01 Ruhig bleiben und den Zahlungseingang prüfen

Kontoauszüge kontrollieren, Datum notieren. Manchmal steckt ein Bankfehler oder ein geänderter Dauerauftrag dahinter. Ein kurzer Anruf klärt das oft schneller als jeder Brief.

02 Schriftlich erinnern, mit Frist

Eine freundliche Zahlungserinnerung mit klarer Frist, zum Beispiel sieben Tage, per Brief und zusätzlich per E-Mail. Für eine fristlose Kündigung ist eine Mahnung nicht zwingend nötig, sie **dokumentiert aber, dass du gehandelt hast**.

03 Alles dokumentieren

Mietvertrag, Übergabeprotokoll, Kontoauszüge, Schriftverkehr und Gesprächsnotizen mit Datum an einem Ort sammeln. Das spart später Zeit und Anwaltskosten.

04 Die Voraussetzungen für die Kündigung kennen

Fristlos kündigen kannst du in der Regel, wenn der Mieter **an zwei aufeinanderfolgenden Terminen mit mehr als einer Monatsmiete** im Rückstand ist oder **über einen längeren Zeitraum mit insgesamt zwei Monatsmieten**. Zur Miete zählen auch die Nebenkostenvorauszahlungen.

§ 543 Abs. 2 Nr. 3 BGB, § 569 Abs. 3 Nr. 1 BGB

Vor dem Abschicken: kurz anrufen.

Unsicher, ob deine Kündigung so passt? Ruf mich an, bevor du sie wegschickst. Wir gehen gemeinsam durch, worauf du achten solltest.

0151 14989892

Fertige Vorlagen statt Rätselraten.

Über die ARAG habe ich Zugriff auf eine Dokumentenbibliothek mit geprüften, aktuellen Musterdokumenten, zum Beispiel für Kündigungsschreiben. Frag mich einfach danach.

05 Richtig kündigen: fristlos und hilfsweise ordentlich

Die Kündigung muss **schriftlich mit eigenhändiger Unterschrift** erfolgen, den Rückstand benennen und beweisbar zugehen, etwa per Bote oder Einwurf-Einschreiben. Kündige fristlos und **zusätzlich hilfsweise ordentlich**: Zahlt der Mieter den Rückstand innerhalb der Schonfrist nach, wird die fristlose Kündigung unwirksam, die ordentliche kann trotzdem greifen.

§ 568 Abs. 1 BGB, § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB

06 Keine Selbstjustiz

Schlösser austauschen, Strom oder Wasser abstellen oder eigenmächtig räumen ist verboten und kann teuer werden. Auch die Kaution nicht vorschnell verrechnen, sie ist deine Sicherheit für später.

07 Zieht der Mieter nicht aus: früh einen Anwalt einschalten

Räumung und offene Miete werden meist gemeinsam eingeklagt. Je früher, desto kürzer die Zeit ohne Miete. Rechne mit einem **Vorschuss für die Gerichtskosten** und mit Anwaltskosten, die du trägst, wenn der Mieter nicht zahlen kann.

Was kostet das? Ein Beispiel.

800 € Kaltmiete, 200 € Nebenkosten, vier Monate Rückstand:

Ausgefallene Miete (4 × 1.000 €)	4.000 €
Anwalt und Gericht (Zahlungs- und Räumungsklage, 1. Instanz)	3.323 €
Gesamtkosten	**7.323 €**

Plus jeder weitere Monat ohne Miete und die Kosten für die Räumung. Anwalt und Gericht deckt der Vermieter-Rechtsschutz ab, die ausgefallene Miete ein Mietausfallschutz.

Der wichtigste Schritt kommt vorher.

- Bonität prüfen: Schufa-Auskunft, Einkommensnachweise, Vormieterbescheinigung.
- Kaution vollständig vor dem Einzug vereinbaren.
- Prüfen, ob der Mieter eine Privathaftpflicht mit Mietsachschäden hat. Das senkt dein Risiko bei Schäden an der Wohnung.
- Vermieter-Rechtsschutz und Mietausfallschutz abschließen, bevor es Streit gibt. Fälle, die schon laufen, sind nicht versicherbar, und es gilt meist eine Wartezeit.

Gregor Smolorz · Experte für Vermieterrechtsschutz 0151 14989892 gregorsmolorz.de/vermieter

Allgemeine Informationen, keine Rechtsberatung. Im Einzelfall wende dich an einen Anwalt. Leistungen der Versicherung je nach Tarif und Bedingungen. Gregor Smolorz, gebundener Versicherungsvermittler nach § 34d Abs. 7 Nr. 1 GewO für die ARAG. Stand: Oktober 2026.