

# Vermieten ohne Mietausfall

Kurzvortrag in der Vortragsreihe:

„Die Kompetenzmakler laden ein“

**ROTONDA Business-Club Köln**

**07. September 2010**

**18:30 Uhr**

Referent

**Dr. Ralf Stark**

Rechtsanwalt

u n d

Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht  
Dozent für Öffentliches Recht,  
Verwaltungsrecht und Zivilprozessrecht

**Dr. Stark, Niedeggen & Kollegen**

Fachanwälte Rechtsanwälte Steuerberater

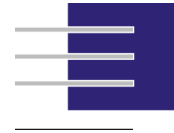
Breite Straße 147 - 151, D-50667 Köln

Tel. +49 (0)221 / 27 24 7-0

Fax +49 (0)221 / 27 24 7-77

Mail [kanzlei@drstark.de](mailto:kanzlei@drstark.de)

Web [www.drstark.de](http://www.drstark.de)



# Überblick\*

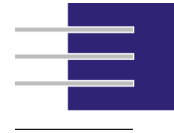
## I. Der Mieter zahlt die Miete nicht. Was ist zu tun ?

- 1.) Mahnung
  - a) In persona
  - b) außergerichtlich
  - c) schriftlich
  - d) nachweisbar
- 2.) Kündigung
- 3.) Räumungs- / Zahlungsklage
  - a) anwaltliche Vertretung
  - b) Kosten
  - c) Dauer des Gerichtsverfahrens
  - d) „Schonfrist“ für den Mieter
- 4.) Zwangsvollstreckung
  - a) Die „normale“ Räumungsvollstreckung
    - aa) Kosten
    - bb) Dauer des Vollstreckungsverfahrens
  - b) Die sog. Berliner Räumung
    - aa) Eigenständige Räumung und Verwertung durch den Vermieter
    - bb) Weigerung und Prüfungskompetenz des Gerichtsvollziehers

## II. Helfer in der Not

- 1.) Selbstauskunft
- 2.) Vermieterschutzkartei
- 3.) Inkassounternehmen
- 4.) Rechtsschutzversicherung

\*) Dieser Beitrag ist über die Website des Referenten ([www.drstark.de](http://www.drstark.de)) , hier unter der Rubrik „Information“ abrufbar.



## I.

### **Der Mieter zahlt die Miete nicht.**

#### **Was ist zu tun ?**

Viele Vermieter sind schon in der Situation gewesen:

Der Mieter zahlt die Miete nicht. Was ist zu tun ? Soll man den Mieter mündlich, schriftlich oder direkt durch einen Rechtsanwalt abmahnen ? Wie lange soll, wie lange muss man mit einer Mahnung warten ? Ab wann ist eine Kündigung des Mietverhältnisses zulässig, ab wann geboten ?

Grundsätzlich gilt:

Ist die Zahlung der Miete – wie regelmäßig der Fall – zu einem bestimmten Zeitpunkt vereinbart worden, so ist die Miete vom Mieter **pünktlich** auf das angegebene Konto zu überweisen. Erfolgt keine pünktliche Mietzahlung, sollte der Mieter im Interesse eines ungetrübten Mietverhältnisses **binnen Wochenfrist** auf die offen stehende Miete höflich angesprochen werden. Bleibt die freundliche Erinnerung fruchtlos ist zu handeln.

Denn merke:

**Zeit kostet (Ihr !) Geld !**

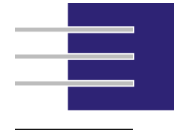
#### **1.) außergerichtliche, schriftliche, nachweisbare Mahnung**

Als erste weitergehende Maßnahme sollte der Mieter nach fruchtlosen Fristablauf von dem Vermieter

- in persona,
- außergerichtlich,
- schriftlich,
- und nachweisbar

zur Zahlung aufgefordert werden. Hierbei ist zu beachten:





### **a) Mahnung durch den Vermieter**

Die außergerichtliche Mahnung kann selbstverständlich bereits durch einen Rechtsanwalt erfolgen, ist aber regelmäßig nicht empfehlenswert. Zum einen belastet dies atmosphärisch das Mietverhältnis, zum anderen – und dies ist der kardinale Gesichtspunkt – ist eine Erstattungsfähigkeit der Kosten des Rechtsanwalts nicht garantiert. Zwar befindet sich der Mieter aufgrund der nicht fristgemäßen Zahlung automatisch im Verzug, sodass dem Grunde nach auch die Rechtsanwaltskosten als Verzugsschaden zu ersetzen sind. In der jüngsten Zeit ist in der amtsgerichtlichen Rechtsprechung (gerade im Raum Köln/Bonn) zu beobachten, dass Gerichte eine Erstattungsfähigkeit aus dem Gesichtspunkt der Schadensminderungspflicht ablehnen. Dem Vermieter wird insoweit nicht selten zugemutet, zunächst selber die offenstehende Mietzinszahlung anzumahnen.

### **b) außergerichtlich**

Die Mahnung durch den Vermieter erfolgt außergerichtlich und zur Vorbereitung einer etwaigen Klage auf Zahlung der Miete oder/und Räumung der Mietsache. Erfolgt keine außergerichtliche Mahnung, besteht aus den vgl. Gründen bei direkter Klageerhebung die Gefahr, dass der Vermieter trotz Obsiegens in der Hauptsache die Kosten des Rechtsstreits zu tragen hat, wenn der Mieter den Anspruch sofort anerkennt (vgl. § 93 ZPO).

Die außergerichtliche Mahnung sollte zudem eine **angemessene Frist** zur Zahlung enthalten und gleichzeitig Weiterungen für den Fall des fruchtlosen Fristablaufs androhen. Eine angemessene Frist zur Zahlung sind 10 Tage, maximal zwei Wochen.

### **c) schriftlich**

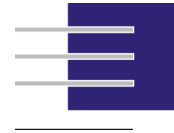
Die Mahnung kann auch mündlich erfolgen, wenngleich aus Beweis Zwecken dringend zu empfehlen ist, die Mahnung stets schriftlich abzufassen. Denn merke:

**Zeugen können lügen, ein Stück Papier nicht !**

### **d) nachweisbar**

Die beste Mahnung bleibt fruchtlos, wenn sie nicht nachweisbar zugestellt wird. Abzuraten ist von einer Zustellung der Mahnung durch Telefax und E-Mail (kein Nachweis des Zugangs!). Möglich, aber nicht unbedingt empfehlenswert, ist die Mahnung mit Einschrei-





ben/Rückschein. Am sichersten (und kostengünstigsten) ist die postalische Versendung mit **Einwurf-Einschreiben** oder die **Übergabe per Boten**.

Erfolgt die Übergabe der Mahnung per Boten oder Versendung mit Einschreiben/Rückschein respektive Einwurf-Einschreiben ist zudem sicherzustellen, dass ein **Zeuge** den Inhalt der Briefsendung bestätigen kann. Der Vermieter selber hat keine Zeugenqualität, wohl aber der Ehegatte, Kinder und sonstige Verwandte, wenngleich es aus Gründen der Glaubhaftigkeit anzuraten ist – wenn möglich – keine Verwandten als Zeugen zu nehmen.

## 2.) Kündigung

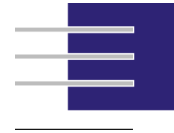
Der Vermieter kann das Mietverhältnis ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen, wenn der Mieter für zwei aufeinanderfolgende Termine mit der Entrichtung der Miete oder eines nicht unerheblichen Teils in Verzug ist (vgl. § 543 Abs. 2 Nr. 3a BGB) oder in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt, mit der Entrichtung der Miete in Höhe eines Betrages in Verzug gekommen ist, der die Miete für zwei Monate erreicht (vgl. § 543 Abs. 2 Nr. 3b BGB).

Hierbei ist grundsätzlich zu unterscheiden, ob sich der Verzug auf zwei aufeinanderfolgende Termine (Nr. 3a) oder auf einen Zeitraum von mehr als zwei Terminen (Nr. 3b) bezieht:

Im Fall der Nr. 3a ist die Kündigung zulässig, wenn sich der Mieter mit der Entrichtung der gesamten Miete für die beiden Termine oder eines nicht unerheblichen Teils in Verzug befindet. Die Beurteilung, ob der Mieter mit einem nicht unerheblichen Teil der Miete in Verzug ist, errechnet sich nicht nach der für den einzelnen Termin rückständigen Miete, sondern nach dem gesamten Mietrückstand. Bei Wohnraummietverhältnissen ist der rückständige Teil der Miete nur dann als nicht unerheblich anzusehen, wenn er mindestens 50 % der monatlichen Miete beträgt und der Gesamtrückstand die Miete für einen Monat übersteigt.

Im Fall der Nr. 3b besteht das Recht zur fristlosen Kündigung, wenn der Mietrückstand eine Höhe von zwei Monatsmieten erreicht hat, was beispielsweise auch der Fall sein kann, wenn der Mieter die Miete eine längere Zeit um kleinere Beträge (ungerechtfertigterweise) mindert.





Zur Miete gehören auch die Betriebskostenvorauszahlungen, nicht jedoch Nachforderungen aus einer Betriebskostenabrechnung. Gleiches gilt für Ansprüche auf Schadensersatz oder Kautionszahlungen.

Da es sich bei der Kündigung um eine einseitige, empfangsbedürftige Willenserklärung handelt, hat auch diese Kündigung schriftlich und nachweisbar – wie zuvor dargestellt – zu erfolgen.

Die Kündigung kann selbstverständlich vom Vermieter selbst ausgesprochen werden. Aufgrund der weitreichenden – teilweise überspannten – Anforderungen an eine ordnungsgemäße fristlose Kündigung ist zu diesem Zeitpunkt die **Einschaltung eines Rechtsanwalts dringend zu empfehlen**. Denn kommt es aufgrund einer unwirksamen, d. h. nicht formgerechten Kündigung zu einem Prozess und wird die Klage abgewiesen, so hat der Vermieter die gesamten Kosten des Rechtsstreits zu tragen, obwohl sich der Mieter im Zahlungsverzug befand. Selbst wenn es aufgrund der (unwirksamen) Kündigung zu keinem Prozess kommt, besteht die Gefahr, dass sich der Mieter selbst anwaltlicher Hilfe bedient und die diesbezüglichen Kosten sodann von dem Vermieter – trotz Verzuges des Mieters (!) – zu tragen sind.

In jedem Fall sollte anlässlich der Kündigung der Fortsetzung des Gebrauchs der Mietsache widersprochen werden, da andernfalls die Gefahr des konkludenten Neuabschlusses des (unbefristeten) Mietvertrages besteht.

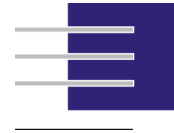
### **3.) Räumungs-/Zahlungsklage**

Wurde das Mietverhältnis außerordentlich und fristlos gekündigt, sollte (aufgrund der langen Verfahrensdauer) unverzüglich Räumungs- und Zahlungsklage erhoben werden.

#### **a) Anwaltliche Vertretung**

Da für Klagen aus dem Mietverhältnis eine ausschließliche Zuständigkeit der Amtsgerichte bestimmt ist, ist hierfür keine anwaltliche Vertretung zwingend, indes aufgrund der Komplexität der Thematik dringend zu empfehlen.





## **b) Kosten**

Das Gericht wird in der Praxis erst dann tätig, wenn ein Gerichtskostenvorschuss für die Räumungs- und ggf. Zahlungsklage eingezahlt wird. Die Höhe des Gerichtskostenvorschusses bestimmt sich nach dem Streitwert, welcher von der Höhe des Bruttomietzinses abhängig ist.

### **Kostenbeispiel 1:**

Die Bruttomiete beträgt EUR 650,00. Der Mieter befindet sich mit vier Monatsmieten = EUR 2.600,00 im Zahlungsverzug. Der Streitwert für das gerichtliche Verfahren beträgt in diesem Fall: EUR 2.600,00 Zahlungsklage + EUR 6.600,00 Räumungsklage (Nettomiete EUR 550,00 x 12). GESAMT: EUR 9.200,00. Die Gerichtsgebühren betragen EUR 588,00. Die Kosten des Rechtsanwalts belaufen sich auf EUR 1.469,65 inklusive Mehrwertsteuer.

### **Kostenbeispiel 2:**

Die Bruttomiete beträgt EUR 420,00. Der Mieter befindet sich mit drei Monatsmieten im Zahlungsverzug. Der Streitwert für das gerichtliche Verfahren beträgt EUR 1.260,00. Die Gerichtsgebühren betragen EUR 195,00. Die Kosten des Rechtsanwalts belaufen sich auf EUR 336,18 inklusive Mehrwertsteuer.

Im Falle des Obsiegens hat der Vermieter gegenüber dem Mieter einen Kostenerstattungsanspruch. Ist der Mieter jedoch insolvent haftet alleine der Vermieter für die Gerichtskosten (als Zweitschuldner!) und für seine eigenen Rechtsanwaltskosten!

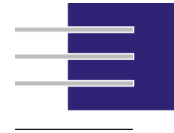
## **c) Dauer des Gerichtsverfahrens**

Die Dauer eines Räumungsprozesses ist schwer zu prognostizieren und liegt im Bereich der Amtsgerichte in Köln/Bonn im Durchschnitt zwischen vier und acht Monaten, wobei Abweichungen „nach oben und unten“ möglich sind.

## **d) „Schonfrist“ für den Mieter**

Wurde die Räumungsklage erhoben, so wird die Kündigung dann unwirksam, wenn der Mieter binnen einer Frist von zwei Monaten ab Zustellung der Klage den offen stehenden





Mietzins **vollständig** bezahlt hat (sog. Schonfrist) oder sich eine öffentliche Stelle zur Befriedigung verpflichtet hat (vgl. § 569 Abs. 3 BGB). Danach muss die Befriedigung des Vermieters spätestens bis zum Ablauf von zwei Monaten nach Zustellung der Räumungsklage (vgl. § 261 ZPO) vollständig erfolgt sein, d.h. der Mieter muss bis zu diesem Zeitpunkt (Ablauf der „Schonfrist“) nicht nur sämtliche Mietrückstände gezahlt haben – unabhängig davon, ob sie im Kündigungsschreiben erwähnt wurden –, sondern auch die laufende Nutzungsentschädigung, die ab dem Zugang der Kündigung anstelle der Miete zu entrichten ist.

**Hinweis 1:** Nur eine vollständige Begleichung der Rückstände kann zur Unwirksamkeit der Kündigung führen. Unschädlich ist lediglich das Fehlen von wenigen Cents, nicht aber ein offen bleibender Restbetrag von 5 % (vgl. LG Köln, ZMR 2002, Seite 428, wonach auch ein geringfügiger Restbetrag (hier EUR 1,08) bewirkt, dass die Kündigung bestehen bleibt).

**Hinweis 2:** Streitig ist, ob diese Heilungswirkung bereits mit Vornahme der Leistungshandlung (also Überweisung der Miete) oder erst mit Erfüllungseintritt (also Gutschrift auf dem Konto des Vermieters) eintritt.

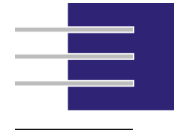
Nach dem Wortlaut des § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB, wonach die Kündigung nur dann unwirksam wird, wenn der Vermieter hinsichtlich der fälligen Miete innerhalb von zwei Monaten nach Rechtshängigkeit „befriedigt“ wird, erscheint es naheliegend, auf den Zeitpunkt der Erfüllungswirkung (also Gutschrift auf dem Konto des Vermieters) abzustellen.

Demgegenüber stellt die wohl überwiegende Meinung auf den Zeitpunkt der Leistungshandlung ab (also den Zeitpunkt der Überweisung der Miete). Danach soll es also nicht auf den Zeitpunkt der Gutschrift auf dem Konto des Vermieters, sondern auf den Zeitpunkt der Erteilung des Überweisungsauftrages ankommen. Eine anders lautende Formulklausel in einem Mietvertrag, wonach es für die Rechtzeitigkeit der Leistung auf den Eingang der Zahlung ankommt, bezieht sich nur auf die laufenden Mietzahlungen, nicht aber schon auf die Schonfrist.

Wurde die Kündigung aufgrund der vorstehenden Regelungen unwirksam, so trägt die Kosten des Verfahrens alleine der Mieter.







#### **4.) Zwangsvollstreckung**

Ist der Prozess für den Vermieter erfolgreich verlaufen und liegt das Räumungsurteil vor, so ist der Mieter zur Herausgabe der Mietsache verpflichtet. Kommt der Mieter dieser Pflicht nicht nach, ist die zwangsweise Räumung durch den Gerichtsvollzieher zu betreiben. Der Vermieter darf in diesem Fall, trotz rechtskräftigen Räumungstitel, nicht selber räumen. Dies stellt eine verbotenen Eigenmacht dar und hat zudem strafrechtliche Relevanz!

##### **a) Die „normale“ Räumungsvollstreckung**

###### **aa) Kosten**

Der Gerichtsvollzieher wird in diesem Fall zunächst von dem Vermieter für die zwangsweise Räumung einen erneuten Kostenvorschuss anfordern. Die Höhe des Kostenvorschusses hängt ab von der Größe des Objekts und der sich hierin befindlichen Gegenstände. Für eine durchschnittlich möblierte 65 qm Wohnung sind Kostenvorschüsse i.H.v. EUR 3.000,00 – EUR 5.000,00 nicht selten und für den Vermieter regelmäßig schmerzhaft zu verkraften. Hinzu kommen die Gerichtsvollziehergebühren i.H.v. ca. EUR 105,00 bei einem Zeitaufwand von ca. 5 Stunden, sowie Rechtsanwaltskosten für einen Vollstreckungsauftrag i.H.v. EUR 157,68 ausgehend von einem Gegenstandswert von EUR 6.600,00 (Jahresnettomiete).

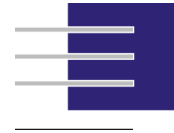
###### **bb) Dauer des Vollstreckungsverfahrens**

Nach Eingang des Vollstreckungsauftrages an den Gerichtsvollzieher wird dieser dem Mieter eine Frist zur Räumung setzen und für den Fall des fruchtlosen Fristablaufs die zwangsweise Räumung androhen. Hierfür sind derzeit Vorlaufzeiten von rund 10 – 12 Wochen eher der Regel- als der Ausnahmefall.

##### **b) Die „sog. Berliner Räumung“**

Eine gangbare Alternative für den Vermieter ist in diesem Fall in der sog. Berliner Räumung zu sehen. Die sog. Berliner Räumung ist für den Vermieter einfacher, vor allem aber kostengünstiger, weil bei diesem Verfahren die Sachen des Mieters (vorerst) in den Räumlichkeiten verbleiben.





In concreto macht der Vermieter bei der sog. Berliner Räumung an sämtlichen in der Wohnung befindlichen Sachen sein Vermieterpfandrecht (§ 562 BGB) geltend. Den Räumungsauftrag an den Gerichtsvollzieher beschränkt er in diesem Fall auf die bloße Herausgabe der Wohnung. Der Gerichtsvollzieher wird bei der Berliner Räumung nur insoweit tätig, als er den Schuldner aus der Wohnung setzt und dem Vermieter den Besitz an der Wohnung einräumt.

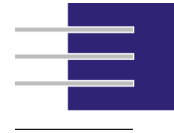
Nach der Inbesitznahme verwahrt der Vermieter als Pfandgläubiger alle übernommenen Sachen für den Schuldner. Auf Verlangen des Schuldners hat er diejenigen Gegenstände herauszugeben, die nicht von dem Vermieterpfandrecht erfasst sind. Bei Meinungsverschiedenheiten hierüber obliegt es dem Mieter seinen Herausgabeanspruch klageweise geltend zu machen und gegebenenfalls im Wege des vorläufigen Rechtsschutzes eine einstweilige Regelung der Besitzverhältnisse zu erstreiten. Stellt sich in diesem Zusammenhang heraus, dass der Vermieter Gegenstände zu Unrecht zurückgehalten hat, hat er dem Mieter den daraus resultierenden Schaden zu ersetzen.

#### **aa) Eigenständige Räumung und Verwertung durch den Vermieter**

Die Berliner Räumung eröffnet dem Vermieter die Möglichkeit, die Räumung des Objektes selber vorzunehmen. Hierbei ist er jedoch an die Verwertungsvorschriften für Pfandgläubiger gebunden. So kann der Vermieter erst nach dem Ablauf eines Monats (vgl. § 1234 Abs. 2 Satz 1 BGB) und nach erfolgter Androhung gegenüber dem Schuldner mit der Veräußerung der Sachen – durch Anberaumung eines Versteigerungstermins oder durch freihändigen Verkauf – beginnen. Dementsprechend wird die Berliner Räumung meist nur für solche Vermieter in Betracht kommen, welche die Räume nicht zur dringenden Weitervermietung benötigen oder anderweitig Räume zur Einlagerung der Gegenstände zur Verfügung haben.

Weiterhin darf der Vermieter nur solche Sachen verwerten, die dem Schuldner überhaupt gehören und darüber hinaus dem Vermieterpfandrecht unterfallen. Das Vermieterpfandrecht erstreckt sich nicht auf die unpfändbaren Sachen wie beispielsweise die dem persönlichen Gebrauch oder dem Haushalt des Schuldners dienenden Sachen, insbesondere Kleidungsstücke, Wäsche, Betten, Haus- und Küchengeräte, soweit sie der Schuldner für seine Berufstätigkeit oder für eine seiner Verschuldung angemessenen bescheidenen Lebensgrundlage benötigt.





## **bb) Weigerung und Prüfungskompetenz des Gerichtsvollziehers**

Nicht selten weigert sich der Gerichtsvollzieher die sog. Berliner Räumung durchzuführen oder/und vertritt die Ansicht, dass er berechtigt sei, die „unstreitig“ und „unzweifelhaft“ nicht vom Vermieterpfandrecht erfassten Gegenstände aus der Wohnung entfernen zu dürfen. Hierdurch wird der vorstehend aufgezeigte Vorteil der Berliner Räumung durch den Gerichtsvollzieher zunichte gemacht, da der Vermieter in diesem Fall zur Vorschusszahlung betreffend dieser Gegenstände verpflichtet bleibt.

Diese – von einigen Instanzgerichten – vorgenommene Einschränkung würde jedoch voraussetzen, dass dem Gerichtsvollzieher eine dahingehende Prüfungskompetenz zukommt, welche in der Wohnung befindlichen Sachen von dem Vermieterpfandrecht umfasst sind und welche nicht. Wie der Bundesgerichtshof jedoch schon im Jahre 2005 klarstellte (Beschluss vom 17.11.2005 – I ZB 45/05 – WuM 2006, 50), hat der Gerichtsvollzieher keine diesbezügliche Prüfungskompetenz. Die Klärung dieser Rechtsfrage obliegt alleine den Gerichten!

Demnach hat der Gerichtsvollzieher den vom Vermieter erteilten beschränkten Auftrag auf Herausgabe der Wohnung schlicht auszuführen und darf mangels Prüfungskompetenz keine – auch keine teilweise – Räumung der Wohnung vornehmen. Die Bedeutung anderweitiger bislang vereinzelt gebliebener Entscheidungen mancher Instanzgerichte ist aus heutiger Sicht als gering einzustufen.

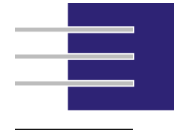
Weitere Informationen zur sog. Berliner Räumung erhalten Sie auf der Website des Referenten ([www.drstark.de](http://www.drstark.de)). Hier unter der Rubrik **„Information“**.

## **II.**

### **Helfer in der Not ?**

Kommt der Vermieter in die unerfreuliche Situation, dass er sich mit einem nichtzahlenden Mieter auseinandersetzen muss, stellt sich die Frage nach der professionellen Hilfe. Bevor es soweit kommt, sollte der Vermieter im Vorfeld „Sicherungsmaßnahmen“ getroffen haben.





## **1.) Selbstauskunft**

Unbedingt empfehlenswert (und kostenlos von dem Mieter zu erhalten) ist eine Selbstauskunft, welche es dem Vermieter auch bei vorgeblicher Zahlungsunfähigkeit des Mieters ermöglicht, sich leichter von dem Mietverhältnis zu lösen oder/und über den Gedanken der Schadenswiedergutmachung gemäß § 153 a StPO mit den Mitteln des Strafrechts zu einer Befriedigung zu kommen. Zu den Voraussetzungen und Vorteilen der Selbstauskunft sei verwiesen auf den Beitrag „Selbstauskunft – das Fragerecht des Vermieters“; abrufbar über die Website des Referenten ([www.drstark.de](http://www.drstark.de)). Hier unter der Rubrik **„Information“**.

## **2.) Vermieterschutzkartei**

Für gewerbliche Vermieter ist die Abfrage und die Mitgliedschaft über die Vermieterschutzkartei VSK ebenfalls zu empfehlen, welche professionelle und zeitnahe Abfragemöglichkeiten bereit hält. Nähere Informationen hierzu über [www.vermieterschutzkartei.de](http://www.vermieterschutzkartei.de).

## **3.) Inkassounternehmen**

Die Zuhilfenahme eines Inkassounternehmens ist nicht empfehlenswert, da sich die Durchsetzung der Forderungen nicht selten in wiederholten Mahnungen der Mieter erschöpft, ohne dass hier zeitnah durchgreifende Maßnahmen ergriffen werden. Hinzu kommt – und dies ist der kardinale Gesichtspunkt –, dass die Kosten des Inkassounternehmens nicht von allen Gerichten (und vor allem nicht von Kölner Gerichten!) als erstattungsfähig anzusehen sind.

## **4.) Rechtsschutzversicherung**

Der Abschluss einer Rechtsschutzversicherung ist aufgrund der aufgezeigten Verfahrensdauer, Kostenvorschüssen und Risiken für jeden Vermieter heute zwingend zu empfehlen. Die zu zahlenden Prämien stehen in keinem Verhältnis zu den Kosten einer Zahlungsvor allem Räumungsklage wie vorstehend aufgezeigt.

