

Sicherung der Wohnung trotz Mietschulden ?!

Miete und Energie haben Vorrang im Haushaltsplan! Miete zu zahlen ist wichtiger, als Schulden zu tilgen (mag das Inkassobüro auch Druck machen ...)! Mietschulden gefährden Ihre Existenz, denn in letzter Konsequenz drohen **Zwangsräumung und Obdachlosigkeit!** Sorgen Sie in Ihrem eigenen Interesse dafür, dass Miete und Energie regelmäßig bezahlt werden.

Richten Sie bei Ihrer Bank einen Dauerauftrag ein oder lassen Sie die Kosten der Unterkunft direkt durch Jobcenter/Sozialamt auf das Konto des Vermieters überweisen.

Wann droht die fristlose Kündigung wegen Mietschulden?

Ihr Vermieter darf von heute auf morgen kündigen, sobald der Rückstand die Summe von zwei „Warmmieten“ (laufende Miete plus Nebenkosten) erreicht. Ein Recht zur fristlosen Kündigung besteht sogar schon dann, wenn in zwei aufeinander folgenden Monaten der Rückstand mehr als eine Monats(warm)miete beträgt.

*Die Miete muss bis zum dritten Werktag des laufenden Monats beim Vermieter eingegangen sein. Eine Nachforderung aus der Nebenkosten-Abrechnung des Vorjahres berechtigt **nicht** zur fristlosen Kündigung.*

Muss die fristlose Kündigung eine bestimmte Form haben?

Die Kündigung des Wohnraums muss **schriftlich** erfolgen. Das Kündigungsschreiben muss **allen Mietern** zugehen, und es ist der **Kündigungsgrund** anzugeben (z.B. „fristlose Kündigung wegen Mietrückstands in Höhe von ...“).

Die fristlose Kündigung beendet den Mietvertrag mit sofortiger Wirkung, es sei denn, im Kündigungsschreiben wäre eine Frist eingeräumt. Wird die Wohnung danach weiter genutzt, ist eine Nutzungsentschädigung mindestens in Höhe der bisherigen Miete zu zahlen.

Manchmal wird jedoch fristlos und gleichzeitig auch fristgerecht gekündigt. Werden die Mietschulden dann bezahlt bleibt die fristgerechte Kündigung dennoch wirksam und Sie müssen ausziehen, falls der Vermieter darauf besteht.

Fristlose Kündigung wegen fehlender Kautions?

Bei Mietverträgen ab Mai 2013 ist eine fristlose Kündigung auch wegen nicht gezahlter Kautions möglich, wenn ein Rückstand von mindestens zwei Kaltmieten offen ist.

Die Höhe der Kautions darf höchstens die Summe von drei Monatsmieten (Kaltmiete) betragen. Sie können die Kautions in drei Raten (innerhalb der ersten drei Monate) bezahlen.

Beispiel: Der Mietvertrag beginnt am 01. Januar. Die Miete beträgt 500.- €. Die Kautions ist somit auf maximal 1.500.-€ begrenzt und kann in drei Raten zu je 500.-€ (zusätzlich zur Miete) von Januar bis März gezahlt werden. Falls die Raten im Februar und März nicht gezahlt werden, kann der Mietvertrag vom Vermieter fristlos gekündigt werden.

Gefördert von:

© LAG-SB Hessen e.V.

Deutsch:
Sicherung der Wohnung
trotz Mietschulden?

Kündigung mit Frist (fristgerechte Kündigung)

Achtung:

Weiter oben ist dargestellt, wie hoch die Mietrückstände sein müssen, damit der Vermieter **fristlos** kündigen darf. Diese Grenze gilt hier nicht.

Wenn Sie in der Vergangenheit die Miete unregelmäßig, verspätet oder nur teilweise gezahlt haben, kann der Vermieter Ihnen **fristgemäß kündigen**. Es wird Ihnen dann ein Datum genannt, an dem der Mietvertrag endet.

Wie können Sie die Kündigung vermeiden?

Wenn Sie die Miete nicht mehr pünktlich zahlen können, sollten Sie Ihren Vermieter umgehend informieren. Erklären Sie ihm, warum Sie vorübergehend nicht zahlen können. Viele Vermieter haben Verständnis und stunden, wenn eine Zahlungsperspektive aufgezeigt wird.

Beispiele: Wohngeld beantragen; Untervermietung arrangieren (falls Vermieter zustimmt).

Hat Ihr Mietrückstand bereits die „kritische Grenze“ von zwei Monatsmieten (bzw. mehr als einer Monatsmiete aus zwei aufeinander folgenden Monaten) erreicht und es gelingt Ihnen, den Mietrückstand vor der schriftlichen Kündigung komplett auszugleichen, dann verliert der Vermieter sein Recht, fristlos zu kündigen.

Geldquellen können sein: Arbeitgeber-Darlehen; Unterstützung durch Angehörige, Darlehen der Wohnungssicherungsstelle (beim Sozialamt).

Was können Sie tun, wenn gekündigt ist und eine Räumungsklage läuft?

Hat Ihr Vermieter bei Gericht Räumungsklage erhoben, drohen Räumungsurteil und letztlich Obdachlosigkeit. Deshalb wenden Sie sich umgehend an die Sozialverwaltung (z.B. Wohnungssicherungsstelle) Ihrer Stadt bzw. des Landkreises. Beantragen Sie dort die **Übernahme der Mietschulden als Darlehen**. Rechtsgrundlage ist § 36 SGB XII.

Das Amt wird prüfen, ob Sie die laufende Miete in Zukunft wieder selbst zahlen können bzw. ob die Miethöhe angemessen ist (bei Sozialleistungs-Bezug).

Falls Sie Arbeitslosengeld II (Hartz IV) beziehen, informieren Sie Ihren Ansprechpartner beim Jobcenter über die Räumungsklage. Beantragen Sie dort, die Mietrückstände als Darlehen (ggf. nochmals) zu übernehmen. Rechtsgrundlage ist § 22 Abs. 8 SGB II. Zur Rückführung des Darlehens wird von ihrem künftigen Regelsatz der Arbeitslosengeld II-Leistung 10% einbehalten (§ 42a Abs. 2 SGB II).

Achtung:

Teilen Sie dem Gericht und Ihrem Vermieter mit, dass Sie die Übernahme der Mietschulden beantragt haben. Geben Sie dabei immer das Aktenzeichen der Räumungsklage an. Beantworten Sie alle Anfragen des Gerichts pünktlich!

Durch die rechtzeitige Übernahme der Mietschulden (also Zahlung des kompletten Rückstandes und der Nutzungsentschädigung) wird die fristlose Kündigung unwirksam und der alte Mietvertrag tritt wieder in Kraft.

Gefördert von:

© LAG-SB Hessen e.V.

Deutsch:
Sicherung der Wohnung
trotz Mietschulden?

Falls Sie den Rückstand selbst ausgleichen, beachten Sie bitte:

Hat ihr Vermieter das Mietverhältnis hilfsweise auch fristgemäß gekündigt, bleibt diese Kündigung auch nach einem Ausgleich des Rückstands bestehen. In diesem Fall müssten Sie mit ihrem Vermieter einen neuen Mietvertrag vereinbaren oder Sie müssen letztlich doch ausziehen.

Achtung:

Die Zahlung (ersatzweise die Erklärung des Amtes, dass die Mietschulden übernommen werden) muss beim Vermieter **innerhalb von zwei Monaten** eingegangen sein! Diese Frist beginnt mit der Zustellung der Räumungsklage an Sie.

Weigert sich das Amt, die Mietschulden zu übernehmen, können Sie gegen den Ablehnungsbescheid **Widerspruch** einlegen. Im Streitfall sollten Sie sich an eine Sozial- oder Schuldnerberatungsstelle wenden oder sich durch einen Fachanwalt für Sozialrecht (mit Beratungshilfeschein) beraten lassen.

Klage auf Räumung mit Sicherheitsleistung

Ihr Vermieter kann mit seiner Räumungsklage gleichzeitig beantragen, dass Sie zur Absicherung der laufenden Nutzungsentschädigung eine Sicherheit leisten (also z.B. Geld hinterlegen oder eine Bürgschaft stellen) müssen. Falls Sie einer solchen Anordnung des Gerichts nicht nachkommen, kann ihr Vermieter per einstweiliger Verfügung sehr schnell die Räumung der Wohnung durchsetzen.

Was können Sie tun, wenn schon das Räumungsurteil vorliegt?

Benötigen Sie Zeit, um sich eine neue Wohnung zu suchen, sollten Sie bei Gericht eine **angemessene Räumungsfrist** beantragen. Die Räumungsfrist (in der Regel zunächst 3 Monate) kann das Gericht auf Ihren rechtzeitigen Antrag hin (2 Wochen vor Ablauf der Frist) verlängern.

Die **Zwangsräumung** durch den Gerichtsvollzieher mit Hilfe von Spedition und Schlüsseldienst sollte verhindert werden, denn die Kosten (die der Vermieter vorstrecken muss) sind hoch. Viele Wohnungseigentümer sind auch jetzt noch Gesprächsbereit und honorieren einen freiwilligen Auszug. Ihr Vermieter kann auch nur den Auftrag erteilen, Sie (und Ihre Mitbewohner) aus der Wohnung zu verweisen. Ihr Mobiliar verwahrt er selbst (um Kosten zu sparen).

Wertvolle Sachen können schon nach einem Monat versteigert werden. Dinge, die wertlos sind, werden vernichtet (dies gilt auch für Ihre persönlichen Unterlagen!). Sie haben aber innerhalb dieses Monats das Recht, sich Ihre (nicht pfändbaren) Sachen und persönlichen Unterlagen aushändigen zu lassen. Bezahlen müssen Sie dafür nichts!

Hat sich Ihre Situation verbessert (z.B. neue Arbeitsstelle), ist mancher Vermieter bereit, die Zwangsräumung auszusetzen und es nochmals „mit Ihnen zu versuchen“. Auch jetzt kann das Amt noch Mietrückstände übernehmen und so den Weg zu einem **neuen Mietvertrag** frei machen.

Gefördert von:

© LAG-SB Hessen e.V.

Deutsch:
Sicherung der Wohnung
trotz Mietschulden?