

## **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 ARGE/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.*

### **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*

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

*Geldquellen können sein: Arbeitgeber-Darlehen; Unterstützung durch Angehörige*

### **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.

Gefördert von:

© LAG-SB Hessen e.V.

Deutsch:  
Sicherung der Wohnung  
trotz Mietschulden?

Beantragen Sie dort die **Übernahme der Mietschulden als Darlehen**.  
Rechtsgrundlage ist § 34 SGB XII.

*Falls Sie Arbeitslosengeld II (Hartz IV) beziehen, informieren Sie Ihren Ansprechpartner bei ARGE/Jobcenter über die Räumungsklage. Beantragen Sie dort, die Mietrückstände als Darlehen (ggf. nochmals) zu übernehmen. Rechtsgrundlage ist § 22 Abs. 5 SGB II.*

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

*Eine Kürzung der künftigen Arbeitslosengeld II-Leistung ist in § 22 Abs. 5 SGB II nicht vorgesehen. Eine evtl. von Ihnen bereits eingegangene Ratenvereinbarung ist freiwillig und kann (obwohl als „unwiderruflich“ bezeichnet) mit Wirkung für die Zukunft jederzeit beendet werden, wenn der Sozialleistungs-Rest nicht mehr zum Leben reicht.*

### **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.

### **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 durch einen Fachanwalt für Sozialrecht (mit Beratungshilfeschein) beraten lassen.

### **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.

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?