

Сохранение квартиры несмотря на задолженность по квартплате ?!

Оплата электроэнергии и жилья должны иметь первостепенное значение в бюджете!

Оплатить жильё гораздо важнее, чем погасить долги (даже несмотря на то, что инкассовая фирма уже оказывает давление....)!

Задолженность по квартплате подвергает опасности Ваше существование, потому что это грозит Вам **принудительным выселением и бездомностью!** Обеспечьте регулярную и своевременную оплату электроэнергии и жилья! Это в Ваших интересах!

Дайте своему банку долгосрочное платёжное поручение или распорядитесь, чтобы агентство по трудоустройству (ARGE)/социальное ведомство переводило квартирную плату непосредственно на счёт квартиросдатчика.

Когда грозит немедленное расторжение договора о найме жилой площади (fristlose Kündigung) из-за задолженности по оплате?

Ваш квартиросдатчик имеет право немедленно расторгнуть договор, как только возникнет задолженность за два месяца (текущая квартплата + оплата коммунальных услуг). Право на немедленное расторжение договора возникает даже уже тогда, когда задолженность в последние два месяца составила больше одной квартплаты, включая коммунальные расходы.

*Квартплата должна поступить на счёт квартиросдатчика до третьего рабочего дня текущего месяца. Требование доплаты, истекающее из перерасчёта коммунальных платежей за предыдущий год, **не** даёт права на немедленное расторжение договора.*

Должно ли иметь уведомление о немедленном расторжении договора определённую форму ?

Уведомление о расторжении договора о найме жилой площади должно иметь **письменную** форму. Уведомление о расторжении договора должно быть доставлено **всем квартиросъёмщикам**. В нём должна быть указана **причина расторжения договора** (напр., «немедленное расторжение договора о найме жилой площади в связи с задолженностью по квартплате в размере»). Немедленное расторжение договора тут же вступает в силу, если в уведомлении не указан срок выселения из квартиры.

Если после этого квартирой продолжают пользоваться, то необходимо выплатить возмещение за пользование как минимум в размере прежней квартплаты.

Как избежать выселения из квартиры (Kündigung)?

Если Вы не в состоянии вовремя платить за квартиру, то Вы должны незамедлительно проинформировать об этом Вашего квартиросдатчика. Объясните ему, почему Вы временно не можете платить. Многие квартиросдатчики с пониманием относятся к сложившейся ситуации и дают согласие на отсрочку оплаты, если они видят перспективы выхода из положения.

Gefördert von:

Примеры: ходатайствовать о получении пособия на оплату жилья, пустить квартиранта

Если Ваша задолженность по квартплате достигла «критической черты» (задолженность за два месяца или больше чем за один месяц в течение двух следующих друг за другом месяцев), то квартиросдатчик теряет своё право немедленного расторжения договора, если Вам удастся до поступления письменного уведомления полностью погасить задолженность по квартплате.

Источником денег могут быть: ссуда работодателя; помощь близких

Что можно сделать, если договор расторгнут и выдвинут иск о выселении (Räumungsklage)?

Если Ваш квартиросдатчик подал в суд иск о выселении, то Вам грозит судебное постановление о выселении и в конечном счёте бездомность. Поэтому незамедлительно обратитесь за помощью в управление по социальным вопросам (напр., квартирный отдел «Wohnungssicherungsstelle») в Вашем городе или округе.

Напишите заявление с просьбой о взятии на себя Вашей задолженности по квартплате в качестве заёма (**Übernahme der Mietschulden als Darlehen**).

Правовой основой данного шага является § 34 социального кодекса (SGB XII).

Если Вы получаете пособие по безработице II (Hartz IV), сообщите соответствующему делопроизводителю в агентстве по трудоустройству AR-GE/Jobcenter об иске о выселении из квартиры и подайте заявление с просьбой взять на себя задолженность по квартплате в качестве заёма (возможно, что и повторно). Правовой основой является § 22 абз. 5 социального кодекса (SGB II).

Ведомство проверит, в состоянии ли Вы в будущем сами оплачивать расходы по квартплате и приемлема ли для Вас данная величина квартплаты (в случае получения социального пособия).

Сокращение будущего пособия ALG II социальный кодекс § 22 абз. 5 (SGB II) не предусматривает. Поступившее от Вас договорное соглашение о выплате задолженности в рассрочку является добровольным и может в любой момент быть расторгнутым (хотя оно и считается без права отзыва), сохранив силу на будущее, если остаток социального пособия недостаточен для проживания.

Внимание:

Сообщите суду, а также своему квартиросдатчику, что Вы затребовали перенятия задолженности по квартплате. При этом всегда указывайте номер дела (Aktenzeichen) возбуждённого против Вас иска. Своевременно отвечайте на все запросы суда!

Если задолженность по квартплате будет своевременно оплачена органом, взявшим на себя обязательство по уплате задолженности, т.е. будет оплачена вся задолженность и возмещение за пользование, то немедленное расторжение договора и требование незамедлительного выселения

Gefördert von:

становятся недействительными и прежний договор о найме жилой площади вновь вступает в силу.

Внимание:

Платёж (или сообщение ведомства о том, что оно берёт на себя обязательства по оплате задолженности) должен поступить квартиросдатчику **в течение двух месяцев!** Этот срок начинает исчисляться с момента поступления к Вам иска о выселении.

Если социальное ведомство отказывается взять на себя ответственность по оплате Вашей задолженности, то Вы можете **опротестовать** постановление об отказе. В случае спора обратитесь за помощью в консультацию по социальным вопросам или в консультацию для должников (Schuldnerberatungsstelle). Вы можете также обратиться за помощью к адвокату, специалисту по социальному праву (имея на руках справку о бесплатной консультации «Beratungshilfeschein»).

Что делать, если уже имеется постановление о выселении?

Если Вам необходимо время для того, чтобы найти новую квартиру, то затребуйте у суда назначения **подобающего срока освобождения помещения**. В ответ на Ваше своевременно сделанное заявление (2 недели до истечения срока) суд может продлить срок освобождения помещения (первоначальный срок, как правило, 3 месяца).

Постарайтесь избежать **принудительного выселения (Zwangsräumung)**, которое проводит судебный исполнитель с привлечением службы перевозки и специалистов по открытию помещений, так как расходы (которые предоплачивает квартиросдатчик), вызванные подобным выселением, очень высоки. Многие квартировладельцы даже и на этой стадии готовы вступить в переговоры и поощряют добровольное выселение.

Если Ваша ситуация улучшилась (напр., новое место работы), то некоторые квартиросдатчики готовы отложить принудительное выселение и ещё раз «попытаться с Вами». И на этой стадии ведомство по социальным вопросам может взять на себя обязательство по оплате Вашей задолженности и тем самым предоставить возможность для заключения **нового договора о найме жилой площади**.

Gefördert von: