

¿iAseguramiento de la vivienda a pesar de deudas de alquiler?!

iLa energía y alquiler deben tener preferencia en su plan de presupuesto!

iPagar el alquiler es más importante que amortizar las deudas (aunque la agencia de cobros le presione...)!
iLas deudas de alquiler ponen en peligro su existencia ya que significa en su última consecuencia **el desahucio (Zwangsräumung) y desamparo!** Procure en su propio interés pagar regularmente el alquiler y la energía.

Dé la orden permanente al banco o haga transferir los costes de alojamiento directamente por ARGE/Autoridad de Asistencia Social a la cuenta del dueño de la casa.

¿Cuándo le amenaza la resolución del contrato de alquiler sin plazo (fristlose Kündigung) por falta de pago?

El dueño de la casa puede avisar al arrendatario su desahucio de un día al otro en cuanto el importe atrasado alcance la suma de dos alquileres con recargos (alquiler corriente y los costes accesorios). El derecho a la resolución del contrato de alquiler sin plazo existe incluso ya si en dos meses sucesivos el importe atrasado supere la mensualidad de alquiler con recargos.

*El alquiler tiene que llegar al dueño hasta el tercer día hábil del mes corriente. La reclamación posterior procedente de la liquidación de costes accesorios del año anterior **no** justifica la resolución del contrato de alquiler sin plazo.*

¿Tiene que tener la resolución del contrato de alquiler sin plazo - el aviso de desahucio - alguna forma?

El aviso de desahucio de vivienda tiene que efectuarse por escrito. La carta de aviso de desahucio tiene que ser enviada a todos los inquilinos, y hay que indicarse el motivo de desahucio (por ejemplo "aviso de desahucio sin plazo por alquileres atrasados por el monto de")

El aviso de desahucio termina el contrato de alquiler con efecto inmediato, a no ser que sea concedido un plazo.

Si la vivienda sigue siendo utilizada, hay que pagar una compensación por utilización (el canon) por lo menos por el monto del alquiler que ha sido válido hasta la fecha.

¿Cómo puede evitarse el desahucio?

Si usted no puede más pagar puntualmente el alquiler, debería informar al dueño de la casa inmediatamente. Explíquelo porque usted temporalmente no puede

Gefördert von:

pagar. Muchos dueños tienen comprensión y dan prórroga si se les demuestra una perspectiva de obtener el pago.

Ejemplos: solicitar el subsidio de vivienda; organizar subarrendamiento

Si el alquiler atrasado alcanzó ya "el límite crítico" de dos mensualidades (o más de un alquiler mensual de dos meses siguientes), el dueño pierde el derecho a desahucio si usted alcanza recompensar totalmente el alquiler atrasado antes de que sea avisado su desahucio por escrito.

Posibles fuentes de dinero: préstamo del patrón, ayuda de sus familiares

¿Qué puede usted hacer si fue avisado su desahucio y es pendiente la demanda de desalojo (Räumungsklage)?

Si el arrendador formuló la demanda de desalojamiento ante el juzgado, le amenaza a usted la sentencia de desalojamiento y al final el desamparo. Por eso usted debe dirigirse inmediatamente a la administración social (por ejemplo a la oficina de aseguramiento de vivienda – Wohnungssicherungsstelle) de su ciudad o de su distrito. Solicite allí la **asunción de las deudas del alquiler en concepto de préstamo (Übernahme der Mietschulden als Darlehen)**. El fundamento legal (Rechtsgrundlage) es el § 34 del Código Social alemán (SGB) XII.

Si usted recibe el subsidio para el desempleo (Arbeitslosengeld) II (Hartz IV), informe a la persona de contacto en la ARGE/Jobcenter sobre la demanda de desalojo. Solicite allí que asuman (eventualmente que vuelvan a asumir) las mensualidades atrasadas en calidad de préstamo. El fundamento legal es el § 22 párrafo 5 SGB II.

La autoridad va a examinar si en el futuro usted puede volver a pagar el alquiler corriente respectivamente si el importe de alquiler es aceptable (en el caso de percepción de prestaciones sociales).

La reducción del pago futuro del subsidio por desempleo ALG II no se prevé en el § 22 párrafo 5 de SGB II. El acuerdo sobre el pago a plazos al cual eventualmente usted se comprometió, es voluntario y puede (aunque es denominado como "irrevocable") ser terminado en cualquier momento con el efecto para el futuro si el resto de la prestación social no es suficiente para sobrevivir.

Atención:

Comunique al juzgado (y a su arrendador), que usted solicitó la asunción de las deudas de alquiler. Cite siempre el número del expediente de la demanda de desalojo. ¡Conteste las preguntas del juzgado puntualmente!

Si las deudas por alquiler (o sea el pago del atraso completo y el canon) son asumidas a tiempo, el aviso de desahucio pasará a ser ineficaz y el antiguo contrato de alquiler vuelve a entrar en vigor.

Atención:

Gefördert von:

El pago (subsidiariamente la declaración de la autoridad de que las deudas de alquiler serán asumidas) tiene que entrar al arrendador **dentro de dos meses**. Este plazo comienza a correr el día de la notificación a usted de la demanda de desahucio.

Si la autoridad se niega a encargarse de las deudas de alquiler, usted puede **recurrirse en alzada (Widerspruch)** contra la resolución denegatoria. En el caso contencioso, usted debería dirigirse a la asesoría social para deudores y debería consultar al abogado especializado en derecho social (con el talón de subsidio para el asesoramiento).

¿Qué puede usted hacer si ya existe la sentencia de desahucio?

Si usted necesita tiempo para buscarse una nueva vivienda, debe solicitar al juzgado **el plazo razonable para el desahucio (angemessene Räumungsfrist)**. El plazo de desahucio (por regla general primeramente 3 meses) el juzgado puede prologarlo a su petición, si usted entrega ésta a tiempo (o sea 2 semanas antes de la expiración del plazo).

El **desalojo (Zwangsräumung)** por el ejecutor judicial (Gerichtsvollzieher) con ayuda de firma de transportes y servicio de llaves debe ser impedido, ya que los gastos (los cuales el arrendador tiene que adelantarlos) son muy altos. Muchos dueños de casas siguen dispuestos al diálogo todavía y recompensan su salida voluntaria.

Si su situación mejoró (por ejemplo usted tiene un nuevo puesto de trabajo), muchos arrendadores están dispuestos a sobreeser el desahucio y a "intentar con usted nuevamente". También ahora la autoridad puede encargarse de los pagos atrasados de alquiler y así hacerle camino libre a un **nuevo contrato de alquiler**.

Gefördert von: