

Die Schuldnerberatung Tübingen informiert:

Mietschulden

Mietschulden sind besonders bedrohlich, da bei Kündigung des Mietverhältnisses und Räumung die Obdachlosigkeit droht.

Fristlose Kündigung

Der Vermieter kann den Mietvertrag fristlos kündigen (§ 543 BGB), wenn:

- zwei Monatsmieten nicht gezahlt sind,
- in zwei aufeinanderfolgenden Monaten die Miete teilweise nicht bezahlt wurde und der Rückstand eine Monatsmiete und mehr umfasst (§ 543 Abs. 2 Nr. 3a i.V.m § 569 Abs. 3 Nr. 1 BGB) oder
- die Miete mehr als zwei Monate hintereinander teilweise nicht bezahlt wurde und die Mietrückstände höher als zwei Monatsmieten sind.

Die Monatsmiete umfasst die Miete und die monatlichen Nebenkostenvorauszahlungen.

Offene Forderungen aus Nebenkostenabrechnungen aufgrund von Jahresabrechnungen berechtigen nicht zur fristlosen Kündigung.

Eine fristlose Kündigung muss schriftlich erfolgen. Der dafür erforderliche wichtige Grund der Kündigung muss im Kündigungsschreiben angegeben werden.

Interventionsmöglichkeiten zum Wohnungserhalt

- Versuchen Sie, sich mit ihrem Vermieter auf eine ratenweise Bezahlung der Miete zu einigen.
- Das Recht zur fristlosen Kündigung erlischt, wenn vor Zugang des Kündigungsschreibens sämtliche Rückstände beglichen sind (§ 543 Abs. 2 S 2 BGB)
- Ist der Vermieter mit einer ratenweise Bezahlung nicht einverstanden und hat er schon gekündigt und Räumungsklage erhoben, so können Sie die Räumung nur abwenden, wenn Sie den gesamten Mietrückstand innerhalb von zwei Monaten nach Rechtshängigkeit des Räumungsanspruchs, d. h. nach Zustellung der Räumungsklage, voll bezahlen oder eine **Mietschuldenübernahme durch eine öffentliche Stelle (§ 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB)** vorlegen.

Übernahme von Mietschulden durch das Sozialamt für Empfänger von Sozialhilfe und durch das Job-Center für Empfänger von Arbeitslosengeld II

Das Job-Center **kann** für Arbeitslosengeld-II-Empfänger auf Antrag Mietschulden übernehmen, wenn dies zur Sicherung der Unterkunft gerechtfertigt ist (§ 22 Abs. 8 SGB II).

Das Job-Center **soll** Mietschulden für Arbeitslosengeld-II-Empfänger übernehmen, wenn dies zur Sicherung der Unterkunft gerechtfertigt **und** notwendig ist **und** sonst Wohnungslosigkeit einzutreten droht (§ 22 Abs.8 SGB II).

Unter denselben Voraussetzungen kann bzw. soll das Sozialamt für Sozialhilfeempfänger Mietschulden übernehmen (§ 36 Abs. 1 SGB XII),

Dabei ist Vermögen nach § 12 Abs. 2 Nr. 1 SGB II vorrangig einzusetzen.

Geldleistungen können vom Sozialamt als Beihilfe oder Darlehen erbracht werden, während das Job-Center Geldleistungen als Darlehen erbringen soll. Eine nicht rückzahlbare Beihilfe ist nur in begründeten Ausnahmefällen möglich. In besonderen Härtefällen kommt ein Erlass der DL Rückzahlung nach § 44 SGBII in Frage.

Erwerbsfähige, die keinen Anspruch auf Arbeitslosengeld II haben, sind aber gemäß § 21 Abs. 1 SGB XII dennoch dem Grunde nach leistungsberechtigt. Sie beziehen zwar keine Leistungen für den Lebensunterhalt, können aber „Hilfen zum Lebensunterhalt in Sonderfällen“ nach § 36 SGB XII beantragen, wozu auch die Übernahme von Mietschulden gehört.

Achtung: Sollten in einem Zeitraum von zwei Jahren noch einmal Mietschulden auftreten, die zu einer fristlosen Kündigung führen, bleibt die Kündigung wirksam (§ 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB).

Achtung: Wenn Ihr Einkommen nicht zur Bestreitung des Lebensunterhalts ausreicht, sollten Sie auch immer prüfen lassen, ob Sie eventuell Anspruch auf ergänzende Sozialleistungen für den laufenden Lebensunterhalt haben.

Inventionsmöglichkeiten mit dem Ziel des Räumungsaufschubs

Die folgenden Interventionsalternativen können zwar den endgültigen Wohnungsverlust in aller Regel nicht mehr verhindern, sie können jedoch den Zeitpunkt der Räumung hinausschieben.

1. Erwirken einer angemessenen Räumungsfrist (721 Abs. 1 ZPO):

- Ist die Schonfrist von 2 Monaten verstrichen, gibt das Gericht der Räumungsklage statt.
- Der Zeitpunkt der Räumung (und auch eine kostspielige Zwangsräumung) ist noch beeinflussbar durch einen Antrag auf eine angemessene Räumungsfrist (§ 721 Abs. 1) und u. U. durch Verlängerung der Räumungsfrist.
- Theoretisch ist es möglich, dass der Richter eine Räumungsfrist bis zu 12 Monaten einräumt.
- Verlängerung der Räumungsfrist muss spätestens 2 Wochen vor Ablauf beantragt werden (§ 721 Abs. 3 ZPO).

2. Vollstreckungsschutzantrag bei Härtefall (765a ZPO):

- Ist die Räumungsfrist angelaufen, lässt sich die drohende Räumung nur noch in Härtefällen durch die Einschaltung des Vollstreckungsgerichts abwenden (beispielsweise bei schwerer Erkrankung des Mieters bzw. eines Angehörigen, bei unmittelbar bevorstehender Entbindung oder wenn eine Ersatzwohnung zur Verfügung steht und nur noch ein kurzer Zeitraum zu überbrücken ist).

Den Antrag auf Vollstreckungsschutz (hier gerichtlicher Räumungsschutz) nach 765a ZPO kann der Schuldner beim Vollstreckungsgericht mündlich oder schriftlich stellen. Der Antrag muss spätestens 2 Wochen vor dem festgesetzten Räumungstermin beim Vollstreckungsgericht vorliegen.