

Mietschulden (Stand: Sommer 2006)

1. Bedeutung

Mietschulden und Energieschulden werden als **Primärschulden** bezeichnet wegen der existentiellen Bedrohung für Schuldner/Angehörige (und den laufenden Beratungsprozess). Ihnen kommt **Seismographen-/Indikatorfunktion** zu, denn SchuldnerInnen mit Mietschulden haben in aller Regel noch andere Verpflichtungen!

Im Rahmen der Sozialberatung (insbesondere in sozialen Brennpunkten) sind Wohnungskündigungen und Energiesperren häufiger **Anlass für Kontaktaufnahmen!**

2. Voraussetzungen der fristlosen Kündigung wegen Mietschulden

§ 543 Abs. 2 Nr. 3 lit. a: Mieter zahlt an **2 aufeinanderfolgenden Terminen** nicht und gerät mit einem „nicht unerheblichen Teil“ der Miete in Verzug (gem. § 569 Abs. 3 Nr. 1: „mehr als eine Monatsmiete“).

§ 543 Abs. 2 Nr. 3 lit. b: Mieter ist über **einen längeren Zeitraum** mit Teilbeträgen im Rückstand, die zusammengerechnet den Betrag von zwei Monatsmieten ergeben.

„**Monatsmiete**“ bedeutet: Warmmiete incl. der laufenden Nebenkosten-Vorauszahlungen.

3. Interventionsmöglichkeiten zum Wohnungserhalt auf Dauer

3.1 Vermieter zum Verzicht auf Kündigungsrecht bewegen

Zahlungsschwierigkeiten transparent machen, künftige Mietzahlungen sichern und Ratenzahlungsangebot bezüglich Mietrückständen unterbreiten

- z.B. mittels Wohngeldantrags (ab Antragsmonat; Anpassungsantrag ab 15 %)
- z.B. mittels Einnahmen aus (erlaubter) Untervermietung

3.2 Kündigung durch Zahlung ausschließen

Das Recht zur fristlosen Kündigung erlischt (§ 543 Abs. 2 Satz 2 BGB), wenn vor Zugang des Kündigungsschreibens (§ 568 BGB Schriftform) sämtliche Rückstände beglichen sind.

3.3 Kündigung durch Aufrechnung beseitigen

Die fristlose Kündigung wird unwirksam, wenn der Mieter unverzüglich mit einem ihm zustehenden Gegenanspruch aufrechnet (§ 543 Abs. 2 Satz 3 BGB).

3.4 Nachholungsrecht innerhalb Zwei-Monatsfrist nutzen

Fristlose Kündigung wird gem. § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB unwirksam, wenn **innerhalb von zwei Monaten nach „Rechtshängigkeit des Räumungsanspruchs“** (= **Zustellung der Räumungsklage beim Mieter**):

- a) der gesamte Mietrückstand ausgeglichen und die Nutzungsentschädigung bezahlt wird oder
- b) dem Vermieter eine **Verpflichtungserklärung zur Mietschuldenübernahme** vorliegt.

Wichtig: „Rettungsanker“ besteht nur alle 2 Jahre einmal (§ 569 Abs. 3 Nr. 2 Satz 2 BGB)!

Die Mietschuldenübernahme für erwerbsfähige **Alg II-Bezieher** regelt § 22 Abs. 5 SGB II (seit 01.04.2006). Für **Erwerbsunfähige** ist nach § 34 SGB XII das Sozialamt zuständig. Die Regelungslücke für Geringverdiener, Selbstständige, ALG I-Bezieher u.a. **erwerbsfähige Mietschuldner ohne ALG II-Bezug** schließt § 21 Satz 2 SGB XII (seit ???.?? 2006). Die Amtsgerichte informieren die zuständigen Sozialleistungsträger über anhängige Räumungsklagen (vgl. § 22 Abs. 6 SGB II bzw. § 34 Abs. 2 SGB XII), aber die Kontaktaufnahme gelingt nicht immer rechtzeitig.

Achtung: Einhaltung der Zwei-Monatsfrist bestimmt über Wohnungserhalt!
Ggf. ist einstweilige Anordnung beim SozialG zu beantragen (§ 86b Abs. 2 SGG)!

Mietschuldenübernahme in Form eines Darlehens oder als Beihilfe?

Die Entscheidung, ob die Mietschuldenübernahme in Form eines Darlehens oder als Beihilfe erfolgt, liegt nach § 34 Abs. 1 SGB XII im pflichtgemäßen Ermessen des Sozialamtes. Danach kommen Darlehen insbesondere bei „Doppelleistung“ bzw. bei „vorübergehender Notlage“ (bis 6 Mon.) in Betracht.

Leistungen nach § 22 Abs. 5 SGB II „sollen als Darlehen erbracht werden“, d.h. eine nicht rückzahlbare Beihilfe ist nur in zu begründenden Ausnahmefällen möglich.

Achtung: Eine zwangsweise Tilgung des Darlehens durch Aufrechnung/Verrechnung mit Regelleistungen ist nicht vorgesehen. Eine freiwillige Vereinbarung könnte jederzeit für die Zukunft widerrufen werden. In besonderen Härtefällen kommt ein **Erllass der Darlehensrückzahlung** nach § 44 SGB II in Frage.

4. Interventionsmöglichkeiten mit Ziel Räumungsaufschub

a) Räumungsfrist erwirken (§ 721 ZPO)

Gibt das Amtsgericht dem Räumungsbegehren statt, weil oben 3.1. bis 3.4 nicht greifen, dann:

- angemessene Räumungsfrist erwirken (§ 721 Abs. 1 ZPO)
- **Verlängerung** spätestens 2 Wochen vor Ablauf beantragen (vgl. § 721 Abs. 3 ZPO)

Achtung: Räumungsfrist ist insgesamt auf **max. 1 Jahr** beschränkt (§ 721 Abs. 5 ZPO).

Räumungsurteil verpflichtet zur Herausgabe der Wohnräume und tituliert die Mietrückstände plus Mietentschädigung ab Kündigung plus Verfahrenskosten (zzgl. Vollstreckungskosten)!

b) Vollstreckungsschutz durch Vollstreckungsgericht (§ 765a ZPO)

§ 765a ZPO ist **Ausnahmeregelung** und verlangt spezielle Umstände als „sittenwidrige Härte“:
z.B. kurz bevorstehende Entbindung; lebensgefährliche Erkrankung;
ärztlich attestiertes Suizidrisiko; drohende stationäre Pflegebedürftigkeit;
unzureichende Obdachlosenunterkunft und Schulwechsel mehrerer Kinder
(bei gewisser Aussicht auf Wohnung)

Der gerichtliche Räumungsschutz ist jetzt grundsätzlich 2 Wochen vor dem Räumungstermin zu beantragen (§ 765a Abs. 3 ZPO).

Achtung: Durch Zwangsräumung über Gerichtsvollzieher entstehen **hohe Kosten für Spedition** und Renovierung durch Handwerker ⇒ um kostengünstigen Umzug bemühen!

Exkurs: Konsequenzen aus Zwangsräumung

⇒ Ordnungsamt weist in Obdachlosenunterkunft ein.

⇒ Bei Platzmangel vorübergehend Einweisung in alte (beschlagnahmte!) Wohnung möglich.

5. Individueller Ausweg: Fortsetzungs-Arrangement

Während des Räumungsprozesses und im Verlaufe der Zwangsvollstreckung immer Chance für **einvernehmliche Lösung mit Vermieter** suchen. Ist insbesondere erfolgversprechend, falls Sozialamt letztlich doch noch die Mietschulden/Nutzungsentschädigung/Kosten übernimmt!

Schuldner sollte dabei im Gegenzug auf Absicherung seines Nutzungsrechts achten:

z.B. schriftlicher Verzicht auf Räumungsdurchsetzung (= Fortsetzung des alten Mietvertrages)

z.B. Abschluss eines neuen Mietvertrages zu Marktkonditionen

Literatur:

STAMMLER, C.: Wohnen und Überschuldung, In: SCHRUTH/KUNTZ/MÜLLER u.a.: Schuldnerberatung in der Sozialen Arbeit, 5. Aufl. 2003, S. 140-161

ZIMMERMANN, D.: Mietschulden, In: STIFTUNG INTEGRATIONSHILFE (Hrsg.), Schuldnerberatung in der Drogenhilfe, 11. Aufl. 2005, Teil 4, Kap. 1 = S. 3-8