

Fachstelle zur Verhinderung von Wohnungslosigkeit

**Sozialamt, Abteilung Sozialarbeit und
Betreuungsbehörde**

Eberhardstr. 33, 3. Stock

Personelle Ausstattung

Leitung: 1,0

Sekretariat: 0,5

Sozialarbeiter: 5,0

Aufgeteilt unter vier Kolleginnen und zwei Kollegen

Auftragsgrundlage

- Gemeinderatsdrucksache aus Nr. 164/1990
- SGBXII
- SGB II
- BGB §§ 535 – 580a
- ZPO

Im Zuge der Gesetzesänderungen im SGB II in den Jahren 2005 und 2006 wurde, beginnend ab April 2006, zwischen dem Job Center und dem Sozialamt, Fachstelle zur Verhinderung von Wohnungslosigkeit ein Kooperationsvertrag erarbeitet.

Die dadurch gewährleistete enge und zeitnahe Zusammenarbeit stellt sicher, dass die Fachstelle zeitnah und ohne unnötige Reibungsverluste intervenieren kann.

Wesentliche Bestandteile dieser gemeinsamen Arbeitsgrundlage sind:

- Beauftragung der Fachstelle zur Entgegennahme der Meldungen der Amtsgerichte über anhängige Räumungsklagen
- Erarbeitung einer Stellungnahme mit einem für das JobCenter verbindlichen Entscheidungsvorschlags bezüglich der Übernahme von Mietrückständen.
- Fallverantwortliche Koordination aller, im Kontext des drohenden Wohnungsverlustes notwendigen Hilfen und Dienste.

Ziele und Aufgaben

Ausgehend von den komplexen sozialen und wirtschaftlichen Folgen eines drohenden Wohnungsverlustes, ist es vorrangiges Ziel der Fachstelle, Wohnungslosigkeit zu vermeiden.

Der Wirkungskreis der Fachstelle umfasst alle in Stuttgart lebenden Personen, denen der Verlust der Wohnung droht.

Die Fachstelle zur Verhinderung von Wohnungslosigkeit koordiniert als verantwortliche Instanz alle notwendig werdenden Hilfen und steuert den Hilfeprozess.

Ziel ist es, in der Zusammenarbeit mit allen Beteiligten, die im Einzelfall angemessene Lösung zu finden.

Dies soll sowohl durch die direkte Beratung Hilfesuchender, als auch durch Fachberatung für die Sozialen Dienste, dem JobCenter und dem Bürgerservice Soziale Leistungen erreicht werden.

Direktberatung

Die Schwerpunkte in der Arbeit mit von Wohnungslosigkeit bedrohten Menschen sind:

- Finanziell-rechtliche Beratung
- Lebenspraktische Beratung
- Prävention
- Koordination und Erschließung aller, im Kontext des drohenden Wohnungsverlustes notwendigen und sinnvollen Hilfen
- Verhandlungen mit Vermietern und deren Prozessvertretern
- Erstellung von sozialpädagogischen Stellungnahmen als Entscheidungsgrundlage für das JobCenter und den Bürgerservice Soziale Leistungen bei Anträgen auf Übernahme von Mietschulden nach § 22 Abs. 5 SGB II, bzw. §34 SGB IIX, für den jeweils anspruchberechtigten Personenkreis

Fachberatung

Die Fachstelle ist für alle Fälle zuständig, bei denen drohender Wohnraumverlust das zentrale Thema ist. Dies gilt, falls nicht bereits ein anderer Sozialer Dienst involviert ist. In diesem Fall leistet die Fachstelle Fachberatung. In allen Fällen wird mit dem Betroffenen geklärt, ob und wie der Verlust der Wohnung verhindert werden kann.

Zugang zur Fachstelle:

Amtsgerichte

Wenn bei den Amtsgerichten Stuttgart oder Stuttgart-Bad Cannstatt eine Räumungsklage wegen Mietrückständen eingeht, sind diese verpflichtet, den öffentlichen Träger der Grundsicherung für Arbeitssuchende, bzw. die von diesem beauftragte Stelle zu informieren. Die Fachstelle nimmt nun schriftlichen Kontakt zu diesen Haushalten an und bietet Beratung und Unterstützung hinsichtlich des drohenden Wohnungsverlustes an.

Vermieter

Wohnungsbaugesellschaften unterrichten die Fachstelle teilweise bereits dann, wenn einem ihrer Mieter wegen Mietrückständen die Wohnung gekündigt wird.

JobCenter, Soziale Dienste, Bürgerservice Soziale Leitungen

Auch vom JobCenter, dem Bürgerservice Soziale Leistungen und anderen Fachdiensten werden Hilfesuchende an die Fachstelle verwiesen.

Amt für öffentliche Ordnung

Vom Amt für öffentliche Ordnung werden wir über bevorstehende Räumungstermine informiert. Auch hier wird den Betroffenen ein schriftliches Hilfeangebot unterbreitet.

Statistische Angaben 2006

1. Art der bearbeiteten Fälle		
Räumungsklagen		755
Fälle im Rahmen der Prävention (z.B. fristlose Kündigung, Mahnung, Nutzungsuntersagungen)		1.200
Gesamtzahl		1.955
2. Art der Erledigung		
Durch Übernahme von Mietrückständen		896
Davon: SGB II	543	
SGB XII	353	
Durch Klageabweisung / Kündigungswiderspruch nach mietrechtlicher Beratung		61
Durch Unterstützung bei Ratenvereinbarungen mit dem Vermieter		378
Durch Unterstützung bei Umzug in eine neue Wohnung		45
Verhinderung von Wohnungslosigkeit durch die Fachstelle gesamt		1.380
Eigenständiger Wohnungserhalt		215
Gesamtzahl der erhaltenen Wohnungen		1595
Anzahl der nicht erhaltenen Wohnungen (z.B. Vermieter war zur Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht bereit, kein Kontakt zum Schuldner, Ablehnung der Übernahme durch die Fachstelle)		360
Ergibt wiederum Gesamtzahl der bearbeiteten Fälle		1.955

Nicht erfasst sind die telefonischen Fachberatungen der Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen des JobCenters, der Sozialen Dienste und des Bürgerservices Soziale Leistungen.

Organisatorisches

Terminvereinbarung

Termine sollten nach Möglichkeit telefonisch vereinbart werden. Eine Terminvereinbarung ist grundsätzlich erforderlich!

Erforderliche Unterlagen

- Mietvertrag
- Abmahnungen
- Kündigungsschreiben
- Klageschrift
- Nachweise über alle Einkünfte
- Nachweise über Ausgaben, v.a. Energiekosten, Versicherungen
- Nachweise über vorhandene Schulden
- Kontoauszüge
- Vermögensnachweise

Rechtliche Grundlagen der Hilfestellung

§ 22 Abs. 5 SGB II

Stellt seit dem 01.04.2006 die Grundlage für eine Übernahme von Mietschulden bei erwerbsfähigen Personen, die im Bezug von Arbeitslosengeld II Leistungen stehen, dar. Die Mietschulden sollen als Darlehen übernommen werden, wenn dies gerechtfertigt und notwendig ist und sonst Wohnungslosigkeit einzutreten droht.

§ 34 SGB XII

Grundlage für die Übernahme von Mietschulden von erwerbsfähigen Personen und von Personen, im Bezug von Leistungen nach dem SGB XII stehen.

Die Hilfe kommt zum Tragen, wenn sie gerechtfertigt und notwendig ist und wenn ohne sie der Verlust von Wohnraum droht.

Sie ist eine Soll-Leistung und kann als Beihilfe oder Darlehen erfolgen.

Voraussetzungen für eine Hilfestellung durch JobCenter / Sozialamt

Bei erstmaliger Übernahme von Mietschulden soll über Anträge auf eine Leistung grundsätzlich positiv entschieden werden. Dies gilt nicht, wenn

- sich der Hilfesuchende offensichtlich selbst helfen kann (z.B. auch durch einen Bankkredit),
- die Zahlung der zukünftigen Miete nicht geklärt werden kann,
- offenkundig ist, dass durch die Übernahme der Mietrückstände der Verlust der Wohnung nicht abgewendet und eine Räumungsfrist nicht erreicht werden kann.

Eine Entscheidung über die Übernahme von Mietrückständen wird von den Mitarbeiterinnen der Fachstelle in Zusammenarbeit mit den zuständigen Kolleginnen bei den JobCentern, sowie dem Bürgerservice Soziale Leistungen getroffen.

Kriterien für eine Mietschuldübernahme

Die Sicherstellung der laufenden Mietzahlungen ist eine wichtige Voraussetzung für eine Mietschuldenübernahme nach §§ 22 Abs. 5 SGB II, bzw. § 34 SGB XII. Es gibt hierbei verschiedene Möglichkeiten.

Folgende Punkte werden überprüft:

- Bestehen Ansprüche auf Transferleistungen, Wohngeld oder andere Leistungen, die bisher nicht geltend gemacht wurden?
- Wird bei Pfändungen die Pfändungsfreigrenze beachtet? Kann eine Sicherung der Mietzahlungen bei Einhaltung der Pfändungsfreigrenze erreicht werden?
- Könnte die Miete bei einer angemessenen Haushaltsführung bezahlt werden? Wie ist diese zu erreichen?
- Ist eine Abtretung (vom Lohn / Gehalt, von der Rente, vom Arbeitslosengeld...) möglich?
- Direktüberweisung der laufenden Miete durch das JobCenter, beziehungsweise den Bürger Service Soziale Leistungen, wenn ein Leistungsbezug vorliegt.

Da immer die Besonderheiten des Einzelfalles mit in eine Entscheidung für oder gegen eine Mietschuldenübernahme mit einbezogen und berücksichtigt werden müssen, gibt es keinen festen „Katalog“ von Entscheidungskriterien. Wichtig sind aber auf jeden Fall folgende Punkte:

- Wie lange wohnt der Mieter bereits in der Wohnung?
- Wie hoch sind die Rückstände?
- Wie sind die Mietrückstände entstanden?
- Wurden bereits einmal Mietschulden übernommen?
- Wie ist die persönliche und wirtschaftliche Situation des Mieters?
- Sind Kinder im Haushalt?

Kündigung

Eine Kündigung muss in jedem Fall schriftlich erfolgen; die Kündigungsgründe müssen im Kündigungsschreiben genannt werden.

Grundsätzlich müssen zwei Arten von Kündigungen unterschieden werden:

- **Ordentliche, fristgerechte Kündigung**
- **Außerordentliche, fristlose Kündigung**

Ordentliche Kündigung (Vgl. § 573 BGB)

Um ordentlich kündigen zu können, muss der Vermieter ein berechtigtes Interesse an der Kündigung haben. Dies ist der Fall bei

- schuldhafter Pflichtverletzung des Mieters (z.B. unerlaubte Untervermietung, massive Ruhestörungen, ständig verspätete Mietzahlungen u.ä.). Vor der Kündigung der Wohnung ist eine schriftliche Abmahnung erforderlich.
- Eigenbedarf; dieser muss aber konkret benannt werden
- Hinderung an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung

Kündigungsfristen (Vgl. § 573c BGB):

Die Kündigung ist spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf des übernächsten Monats zulässig.

Bei der ordentlichen Kündigung gelten folgende Kündigungsfristen für den Vermieter:

-
- Bis zu 5 Jahren Wohndauer: 3 Monate
- Bis zu 8 Jahren Wohndauer: 6 Monate
- Ab 8 Jahren Wohndauer: 9 Monate

Widerspruch gegen die Kündigung:

Nach § 574 BGB kann der Mieter der Kündigung widersprechen, wenn sie für ihn eine besondere Härte bedeuten würde. Der häufigste Grund für einen Kündigungswiderspruch ist, dass Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen (also z.B. mit einer bezahlbaren Miete) nicht beschafft werden kann. Der Kündigungswiderspruch muss dem Vermieter zwei Monate vor Ablauf der Kündigungsfrist zugegangen sein.

Sonderkündigungsrecht des Vermieters:

Wenn Vermieter und Mieter entweder in der gleichen Wohnung oder aber im gleichen Haus mit nicht mehr als zwei Mietparteien wohnen, dann kann der Vermieter auch ohne Angabe von Gründen kündigen. Die Kündigungsfristen verlängern sich dann aber um drei Monate (vgl. § 573a BGB).

Außerordentliche Kündigung (Vgl. §§ 543, 569 BGB)

Bei wichtigen Gründen kann der Vermieter das Mietverhältnis auch außerordentlich fristlos kündigen.

Diese wichtigen Gründe können sein:

- Zahlungsverzug: entweder an zwei aufeinanderfolgenden Terminen mit einem nicht unerheblichen Teil des Mietzinses oder über einen Zeitraum von mehr als zwei Terminen mit einer Summe, die den Betrag von zwei Monatsmieten erreicht.
- massive Störung des Hausfriedens

Sofern es sich innerhalb der letzten zwei Jahre um die erste fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzug handelt, kann sie unwirksam gemacht werden, indem der gesamte Mietrückstand bezahlt wird bzw. sich das Sozialamt zur Zahlung verpflichtet.

Räumungsklage

Wenn der Mieter nach Ablauf der Kündigungsfrist nicht auszieht, darf der Vermieter nicht zur Selbsthilfe greifen und den Mieter selbst aus der Wohnung „räumen“ (z.B. durch Austauschen des Schlosses o.ä.).

Um die Kündigung durchzusetzen, muss der Vermieter einen Räumungstitel (Räumungsurteil) erwirken. Dazu muss er vor dem zuständigen Amtsgericht Räumungsklage gegen den Mieter erheben.

Bei der Bearbeitung einer Räumungsklage sind verschiedene Fristen zu beachten

1. Notfrist

In der Regel wird vom Gericht das schriftliche Vorverfahren (vgl. § 276 ZPO) angeordnet. Damit wird versucht, eine mündliche Verhandlung zu vermeiden. Das bedeutet, dass der Beklagte schriftlich auf die Klage erwidern muss. Diese Erwidernung muss innerhalb von zwei Wochen nach Zustellung der Klageschrift an den Mieter beim Amtsgericht eingehen.

Als Zustellungsdatum gilt der Tag, an dem die Klage zugestellt wird.

2. Schonfrist

Wenn es sich um die erste fristlose Kündigung wegen Mietrückständen innerhalb der letzten zwei Jahre handelt, kann die Kündigung durch Zahlung der kompletten Mietrückstände geheilt werden.

Dies gilt auch dann noch, wenn bereits Räumungsklage eingereicht wurde. Dann müssen allerdings Fristen beachtet werden (vgl. § 569 Abs. 2 Nr. 2).

Die Mietrückstände müssen innerhalb von zwei Monaten nach Zustellung der Klage bezahlt werden. Nach dieser Frist ist eine Heilung der Klage nicht mehr möglich.

Achtung: Im Zuständigkeitsbereich des Amtsgerichts Stuttgart sollte eine Entscheidung über eine mögliche Mietschuldenübernahme innerhalb eines Monats getroffen werden. Sollte dies nicht möglich sein, muss dies dem Gericht mitgeteilt werden, da sonst ein Versäumnisurteil ergeht.

Die Miete muss nicht unbedingt vom Beklagten selbst bezahlt werden. Es ist auch möglich, dass sich eine öffentliche Stelle (JobCenter / Sozialamt) schriftlich und innerhalb der Frist zur Zahlung verpflichtet.

3. Einspruchsfrist gegen ein Versäumnisurteil

Wenn der Beklagte nicht innerhalb von zwei Wochen ab Zustellung beim Amtsgericht auf die Klage erwidert hat, ergeht in der Regel ein Versäumnisurteil, in dem sämtlichen Anträgen des Vermieters stattgegeben wird.

Falls die Mietrückstände dennoch bezahlt werden, muss unbedingt Einspruch gegen das Versäumnisurteil eingelegt werden, damit die Zahlung nicht ins Leere läuft. Dies ist bis zu zwei Wochen nach Zustellung des Urteils möglich.

4. Räumungsfrist

Wenn ein Räumungsurteil ergeht, ist es möglich, eine angemessene Räumungsfrist zu beantragen. Eine Räumungsfrist darf die Dauer von einem Jahr nicht überschreiten. Ein solcher Antrag muss spätestens in der Hauptverhandlung gestellt werden.

Falls im Urteil keine Räumungsfrist gewährt wurde, kann innerhalb von zwei Wochen nach Zustellung des Urteils Beschwerde gegen das Urteil eingelegt werden (vgl. § 721 ZPO).

Räumungsurteil/ Räumungstermin

Mit dem Räumungsurteil erhält der Kläger einen Räumungstitel und kann damit beim Gerichtsvollzieher die Räumung der Wohnung beantragen. Auch jetzt darf der Vermieter nicht zur Selbsthilfe greifen.

Der Gerichtsvollzieher setzt den Räumungstermin fest und informiert den Beklagten, den Kläger und das Amt für Öffentliche Ordnung davon. Das Amt für Öffentliche Ordnung wiederum informiert die Fachstelle.

Auch zu diesem späten Zeitpunkt ist es manchmal noch möglich, die Räumung zu verhindern. Möglicherweise kann mit dem Vermieter ein Vergleich abgeschlossen werden. In einem solchen Vergleich verpflichtet sich der Vermieter in der Regel, auf die Vollstreckung zu verzichten, falls das JobCenter / Sozialamt die erforderliche Summe an ihn zahlt und falls künftig nicht erneut Gründe entstehen, die eine Kündigung rechtfertigen würden.

Verfahrenskosten

Bei jeder Räumungsklage entstehen Kosten, und zwar zum einen die Gerichtskosten, zum anderen die Anwaltskosten des Vermieters. Der Kläger muss für die entstandenen Kosten (Gerichtskosten und Anwaltskosten) zunächst einmal in Vorleistung treten. Er kann diese aber beim Beklagten ggfs. über das gerichtliche Mahnverfahren einfordern. Der Kläger bekommt, wenn er nicht nur auf Räumung, sondern auch auf Zahlung geklagt hat, mit dem Urteil automatisch auch einen Zahlungstitel für die Rückstände. Für die Gerichts- und Anwaltskosten muss er bei Gericht einen Kostenfestsetzungsbeschluss beantragen, in dem diese Kosten dem Beklagten auferlegt werden.

Falls die Kündigung / Räumungsklage noch geheilt werden konnte, müssen vom JobCenter/ Sozialamt lediglich die reinen Mietrückstände übernommen werden. Über die Anwalts- und Gerichtskosten müssen sich Mieter und Vermieter selbst einig werden.

Falls es sich aber um die zweite Kündigung wegen Mietrückständen handelt oder falls der Vermieter bereits im Besitz eines Räumungsurteils ist, gegen das keine Rechtsmittel mehr eingelegt werden können, dann ist es in der Regel notwendig, auch die entstandenen Anwaltskosten des Vermieters sowie die Gerichtskosten zu übernehmen.

Vollstreckungsschutz

Wenn eine Einigung mit dem Vermieter nicht mehr möglich war, dann kann eine bereits terminierte Räumung nur noch durch einen Vollstreckungsschutzantrag verhindert werden (vgl. § 765a ZPO). Ein solcher Antrag muss zwei Wochen vor dem Räumungstermin gestellt werden. Er hat in der Regel nur dann Erfolg, wenn in absehbarer Zeit Ersatzwohnraum zur Verfügung steht oder wenn eine lebensbedrohliche Erkrankung vorliegt. Darüber hinaus müssen die Mietrückstände vollständig beglichen sein.

Räumungstermin

Falls aufgrund der Räumungsklage ein Urteil ergangen ist, das den Mieter zur Räumung der Wohnung verurteilt, kann der Vermieter den Gerichtsvollzieher mit der Räumung der Wohnung beauftragen. Der Räumungstermin muss dem Mieter vorab mitgeteilt werden.

In jeder Phase von der Kündigung bis zum Räumungstermin sind natürlich außergerichtliche Verhandlungen mit dem Vermieter bzw. seinem Rechtsanwalt möglich. In manchen Fällen kann so auch dann noch eine Einigung erzielt und damit die Wohnung erhalten werden, wenn bereits ein Räumungstitel vorliegt.

Unterbringung nach Zwangsräumung

Falls die Räumung nicht mehr zu verhindern ist, räumt der Gerichtsvollzieher am festgesetzten Termin die Wohnung mit Hilfe einer Spedition. Eine Räumung ist in aller Regel sehr kostenintensiv. Die Kosten muss der Vermieter zwar vorstrecken, kann sie aber vom Mieter wieder einfordern

Die Unterbringung des betroffenen Haushalts richtet sich in Stuttgart nach der Haushaltsstruktur.

Haushalten mit minderjährigen Kindern wird vom Amt für Öffentliche Ordnung eine Fürsorgeunterkunft zur Verfügung gestellt.

Alleinstehende Paare und Haushalte mit erwachsenen Kindern werden, sofern sie sich nicht selbst mit Wohnraum versorgen können, über die Zentrale Fachstelle der Wohnungsnotfallhilfe, Hauptstätter Straße 87 in ein Hotel oder eine Notunterkunft vermittelt.

Bei Personen, die im Bezug von Arbeitslosengeld II stehen, schließt sich das JobCenter mit der Zentralen Fachstelle bzgl. der Unterbringung kurz.

Ausnahmen werden bei alten Menschen, Schwangeren, psychisch Kranken und Behinderten gemacht. Ihnen wird i. d. Regel ebenfalls eine Fürsorgeunterkunft zur Verfügung gestellt.