

1. Wann darf der/die Vermieter/-in bei Miet- oder Kautionsschulden fristlos kündigen?

Der/Die Vermieter/-in kann fristlos kündigen ...

- wenn der/die Mieter/-in mit einem Betrag i.H.v. zwei Monatsmieten im Rückstand ist.
- wenn der/die Mieter/-in zwei Monate hintereinander die Miete zu einem „nicht unerheblichen Teil“ nicht gezahlt hat.
- wenn der/die Mieter/-in die Miete fortlaufend unpünktlich zahlt.
- wenn der/die Mieter/-in mit einem Betrag i.H.v. zwei Kaltmieten bei der Kautionszahlung im Verzug ist.

► **Wichtig:** Der/Die Mieter/-in muss zum Kündigungstermin noch nicht die Wohnung räumen. Es gibt noch verschiedene Möglichkeiten, den Wohnungsverlust abzuwenden (siehe unten).

► **Wichtig:** Neben der fristlosen Kündigung sprechen viele Vermieter/-innen zeitgleich noch eine fristgerechte (ordentliche) Kündigung aus. Diese unterliegt **nicht** der unter Punkt 2 beschriebenen „Schonfrist“ und automatischen „Heilung“ des Mietverhältnisses, wenn die Mietrückstände ausgeglichen werden. Es muss hierbei **immer** die Kontaktaufnahme zum/zur Vermieter/-in erfolgen, damit die ordentliche Kündigung schriftlich zurückgenommen wird.

2. Wann kann der/die Vermieter/-in die Räumungsklage einreichen?

Wird der Zahlungsrückstand innerhalb einer angemessenen Frist (i.d.R. zwei bis vier Wochen nach Eingang der Kündigung) nicht gezahlt, reicht der/die Vermieter/-in beim Amtsgericht die Räumungsklage ein.

Die Räumungsklage wird per Zustellungsurkunde zugeschickt. Mit der Zustellung beginnt die zweimonatige „Schon- oder Heilungsfrist“. Daher sollten Sie bitte den Briefumschlag mit dem Vermerk des Zustelldatums aufheben.

Das Sozialamt wird vom Amtsgericht informiert, dass eine Räumungsklage wegen Zahlungsverzug läuft. Das Sozialamt schreibt dann i.d.R. den/die Mieter/-in an, um über Hilfemöglichkeiten zu informieren.

► **Wichtig:** Innerhalb der zweimonatigen „Schonfrist“ bestehen weiterhin verschiedene Möglichkeiten, den Wohnungsverlust abzuwenden (siehe unten).

- **Wichtig:** Gab es in den letzten zwei Jahren bereits eine fristlose Kündigung wegen Mietschulden, gilt die zweimonatige „Schonfrist“ nicht. Es bestehen dann nur noch eingeschränkte Möglichkeiten, den Wohnungsverlust abzuwenden (siehe unten).
-

3. Das gerichtliche Verfahren

Wurden die Mietschulden auch nach Zustellung der Räumungsklage nicht beglichen, setzt das Amtsgericht entweder

- a) eine mündliche Gerichtsverhandlung an oder
- b) führt ein schriftliches Verfahren durch, das mit der Zustellung der Räumungsklage (s.o.) beginnt.

► **Wichtig:** Man sollte sich in jedem Fall innerhalb von 14 Tagen nach Zustellung der Klagschrift bei Gericht zum Sachverhalt äußern. Ist die Klage nicht berechtigt, sollte dies vorgebracht werden. Sollte die Klage berechtigt sein, sollte man erklären, wie man gedenkt die Mietschulden auszugleichen (z.B. Antrag auf Mietschuldenübernahme beim Jobcenter stellen) und sich auf die Schonfrist berufen. Reagiert der/die Mieter/-in nicht - d.h. er/sie geht nicht zur Verhandlung oder äußert sich nicht schriftlich innerhalb von 14 Tagen nach Zustellung der Klage - bestätigt das Amtsgericht den Räumungsanspruch mit einem Versäumnisurteil.

► **Wichtig:** Durch ein Versäumnisurteil entstehen höhere Verfahrenskosten. Um die Verfahrenskosten möglichst gering zu halten, ist es besser, zum Verhandlungstermin zu gehen bzw. sich schriftlich zu äußern und – sofern die Klage der Eigentümer/-in gerechtfertigt ist – diese anzuerkennen.

Es kann bereits beim Verhandlungstermin bzw. bei der schriftlichen Äußerung ein Antrag auf Räumungsaufschub gestellt werden (§ 721 Zivilprozessordnung), weil z.B.:

- Kinder im Haushalt leben,
- Behinderung, hohes Alter, schwere Krankheit oder Schwangerschaft vorliegt,
- eine andere Wohnung in absehbarer Zeit zur Verfügung steht.

Anstatt der schriftlichen Äußerung kann der/die Mieter/-in auch diesen Antrag innerhalb der Frist bei der Rechtsantragsstelle des Amtsgerichts mündlich vorbringen.

Kommt das Gericht zu der Auffassung, dass der Räumungsanspruch der Vermieter/-in berechtigt ist, erlässt es ein vollstreckbares Räumungsurteil.

► **Wichtig:** Klagt der/die Vermieter/-in auf die Zahlung der Mietrückstände und gleichzeitig auf die Räumung der Wohnung, kann er/sie beim Amtsgericht den Antrag stellen, dass für die während der Klage auflaufenden Mietzahlungen eine Sicherheit hinterlegt wird (Sicherungsanordnung). So kann das Gericht verfügen, dass z.B. die Mieten auf ein Treuhandkonto gezahlt werden müssen. Auch das Hinterlegen einer Bankbürgschaft oder von Wertpapieren kommt in Frage. Kommt der/die Mieter/-in dieser Verpflichtung nicht nach, kann der/die Vermieter/-in auf Antrag die Wohnung mittels einer einstweiligen Verfügung sofort räumen lassen. Es ist also sehr wichtig, dass der/die Mieter/-in den Aufforderungen des Gerichts nachkommt.

4. Die Räumung

Das Räumungsurteil berechtigt den/die Vermieter/-in, eine Gerichtsvollzieherin bzw. einen Gerichtsvollzieher mit der Wohnungsräumung zu beauftragen.

Der/Die Gerichtsvollzieher/-in teilt dem/der Mieter/-in per Post den Termin der Zwangsräumung mit.

Die Räumung wird unabhängig von der Anwesenheit der Mieterin bzw. des Mieters durchgeführt. In der Wohnung befindlicher verwertbarer Hausrat wird gepfändet. Die Einrichtungsgegenstände werden ca. einen Monat aufbewahrt und danach verwertet. Der Erlös aus der Verwertung geht an den/die Vermieter/-in zur Reduzierung der Schuldsomme. Vor der Verwertung können durch Zahlung der gesamten Mietschulden und Verfahrenskosten die Einrichtungsgegenstände ausgelöst werden. Hierzu muss der/die Mieter/-in sich aber innerhalb des ersten Monats nach der Räumung äußern. Danach hat er/sie einen weiteren Monat Zeit das Geld aufzutreiben.

Räumungsschutz: Um nicht obdachlos zu werden, kann bei der Rechtsantragstelle des Amtsgerichts ein Antrag auf Vollstreckungsschutz (§ 765a Zivilprozessordnung) gestellt werden. Ein begründeter Antrag sollte bis spätestens zwei Wochen vor dem angekündigten Räumungstermin gestellt werden. Gründe für einen Aufschub der Räumung können sein: unmittelbar bevorstehende Anmietung einer Wohnung, schwere Krankheit oder Behinderung, hohes Alter, bevorstehende oder gerade erfolgte Entbindung, akute Suizidgefahr.

Kann die Zwangsräumung nicht verhindert werden:

Sofern der Wohnraum nicht erhalten werden kann, sollte der/die Mieter/-in die Wohnung möglichst vor dem Räumungstermin selbst räumen und übergeben (ggf. sind mietvertraglich vereinbarte Schönheitsreparaturen vorzunehmen). Dadurch kann die Zwangsräumung abgesagt werden und für den/die Mieter/-in entfallen die beträchtlichen Räumungskosten oder zumindest ein Teil der Räumungskosten. Doch sollte dies zuvor mit der Gegenseite abgesprochen werden, da der/die Vermieter/-in grundsätzlich das Recht hat von seinem Vermieterpfandrecht Gebrauch zu machen und pfändbare Gegenstände zur Reduzierung der Schuldsomme zu veräußern (Vorsicht: Zuwiderhandlungen sind strafbar!).

Wenn die selbstständige komplette Räumung der Wohnung nicht möglich ist, sollten unpfändbare Sachen (persönliche Unterlagen, wichtige persönliche Gegenstände, Bekleidung etc.) vor der Räumung aus der Wohnung geholt werden.

Am Tag der Räumung sollte der/die Mieter/-in dem/der Gerichtsvollzieher/-in die Tür öffnen, damit keine zusätzlichen Kosten für einen Schlüsseldienst entstehen.

Konnte der/die Mieter/-in die persönlichen Unterlagen nicht vor der Räumung retten, kann er/sie diese noch einen Monat nach dem Räumungstermin bei dem/der Gerichtsvollzieher/-in oder bei dem/der Vermieter/-in (je nach Art der Räumung) abholen.

Ersatzwohnraum: Bei Wohnungsverlust stellt das Sozialamt vorübergehenden Ersatzwohnraum, meist in Einrichtungen der Wohnungslosenhilfe oder in Pensionen zur Verfügung. Zuständig ist grundsätzlich das Sozialamt wo Sie zuletzt gemeldet waren.

► **Wichtig:** Bis zum Räumungstermin können eventuell eingeschränkte Möglichkeiten bestehen, den Wohnungsverlust abzuwenden (siehe unten).

5. Welche Möglichkeiten gibt es, das Mietverhältnis zu retten?**A)**

Hat der/die Mieter/-in die **erste fristlose Kündigung innerhalb der letzten zwei Jahre** erhalten, kann er/sie **innerhalb der zweimonatigen Schonfrist** die Kündigung unwirksam machen durch:

1) Zahlung der aktuellen Miete und vollständige Zahlung des Mietrückstandes.

2) Ist eine umgehende Zahlung des Rückstandes nicht möglich, sollte er/sie Verhandlungen mit dem/der Vermieter/-in aufnehmen, um die Mietschulden ratenweise abzahlen und eine entsprechende schriftliche Vereinbarung abschließen zu können.

► **Wichtig:** Nur realistische Ratenvereinbarung abschließen, bei der die Raten auch zuverlässig gezahlt werden können. Zudem ist zu beachten, dass der/die Vermieter/-in nicht verpflichtet ist eine Ratenzahlung zu akzeptieren.

3) Wenn eine umgehende Zahlung oder eine Ratenvereinbarung nicht möglich sind, kann der/die Mieter/-in einen Antrag auf Übernahme der Mietschulden beim Jobcenter (§ 22 Abs. 8 SGB II) bzw. Sozialamt (§ 36 SGB XII) stellen. In diesem Falle reicht eine Erklärung vom Jobcenter bzw. Sozialamt zur Übernahme der Mietschulden, um die Kündigung unwirksam zu machen.

► **Wichtig:** Bezieher/-innen von Arbeitslosengeld II müssen sich an das Jobcenter wenden; in allen anderen Fällen ist das Sozialamt zuständig.

B)

Wenn der/die Mieter/-in **innerhalb der letzten 2 Jahre aufgrund von Mietschulden bereits eine fristlose Kündigung** erhalten hat bzw. wenn die **zweimonatige Schonfrist bereits abgelaufen** ist, besteht für den/die Vermieter/-in keine Verpflichtung, das Mietverhältnis auch bei Ausgleich der Mietrückstände fortzusetzen.

Es muss daher das schriftliche Einverständnis der Vermieterin bzw. des Vermieters eingeholt werden, dass das Mietverhältnis bei Ausgleich der Schulden fortgesetzt wird.

Ist der/die Vermieter/-in einverstanden, können die o.g. Regulierungsmöglichkeiten (1. - 3.) bis zum Räumungstermin genutzt werden.

Bei drohendem Wohnungsverlust kann Unterstützung gem. §§ 67 ff. SGB XII bei der Sozialen Wohnhilfe des zuständigen Sozialamtes beantragt werden.

Die sozialpädagogische Betreuung wird durch freie Träger der Wohlfahrtspflege durchgeführt. Sie zielt u.a. darauf ab, den Wohnraum langfristig zu sichern bzw. zunächst neuen Wohnraum zu finden. Die freien Träger der Wohlfahrtspflege beraten und helfen bei der Beantragung.