ACHTUNG

„Um 9.30 Uhr wird Ihre Wohnung zwangsgeräumt!“

So oder so ähnlich meldet sich in letzter Konsequenz der Gerichtsvollzieher, wenn über einen längeren Zeitraum hinweg die Miete nicht bezahlt wurde.

Damit es aber nicht so weit kommt, haben wir für Sie diese Broschüre entwickelt. Falls Sie Mietschulden haben, erhalten Sie Ratschläge, wie Sie die Räumung verhindern können und Hinweise, an wen Sie sich wenden können.

Deshalb:

Lassen Sie sich rechtzeitig beraten!

Landesarbeitsgemeinschaft
Schuldner- und Insolvenzberatung Berlin e.V.

Selbst Arbeitslosigkeit, Verdiensteinbußen oder Mieterhöhungen sollten Sie nicht davon abhalten, pünktlich ihre Miete zu zahlen:

Achtung! Wohnungsverlust droht!

Wenn Sie mit mehr als einer Monatsmiete in Rückstand sind, kann der Vermieter Ihnen fristlos und ohne weitere Mahnung kündigen! Kündigen kann er auch, wenn Sie ihre Miete dauerhaft unpünktlich zahlen.

Ganz besondere Eile ist geboten, wenn:

- gegen Sie Räumungsklage erhoben wurde oder sogar
- Ihnen bereits der Räumungstermin angekündigt wurde

Achtung!
Aufgrund der heutigen Wohnungsmarktsituation ist es schwer eine neue Wohnung anzumieten, besonders bei fehlender Mietschuldenfreiheitsbescheinigung und/oder einem negativen Schufaeintrag.

Deshalb:

- Achten Sie auf pünktliche Mietzahlung bis zum 3. Werktag (außer es besteht eine abweichende Vereinbarung mit dem Vermieter)
- Beachten Sie schriftliche Mahnungen Ihres Vermieters, nehmen Sie Kontakt zum Vermieter auf. Wenn Sie sich nicht melden, wird der Vermieter in der Regel davon ausgehen, dass Sie kein Interesse an der Fortsetzung des Mietverhältnisses haben.
- Wenden Sie sich an das JobCenter / Sozialamt im Wohnbezirk. Das JobCenter / Sozialamt kann in bestimmten Fällen Mietrückstände übernehmen, um den Wohnungsverlust zu verhindern.
- Nehmen Sie bestehende Beratungsangebote wahr:

Soziale Wohnhilfen der Bezirksämter

Ggfs. Beratungsstellen der Wohnungsbaugesellschaften

Hier finden Sie Hinweise zu folgenden Fragen:

1. Ich konnte mehr als einen Monat keine Miete zahlen. Kann mein Vermieter die Wohnung kündigen?
2. Ich habe Mietrückstände in Höhe von zwei Monatsmieten. Mein Vermieter hat mir angedroht, meine Wohnung zu kündigen. Was kann ich tun?
3. Wann kann der Vermieter eine Räumungsklage einreichen?
4. Mein Vermieter hat gekündigt und eine Räumungsklage eingereicht. Kann ich die Kündigung und Räumung der Wohnung noch abwenden?
5. Ich kann die Mietrückstände mit meinem geringen Einkommen nicht aufbringen. Wo bekomme ich Hilfe?

6. Was passiert, wenn das JobCenter / Sozialamt meine Mietschulden nicht übernimmt?
7. Habe ich eine Möglichkeit auf den Räumungstermin Einfluss zu nehmen?
8. Wer kann mir weiterhelfen? Wo kann ich mich informieren?

1. Ich konnte mehr als einen Monat keine Miete zahlen. Kann mein Vermieter die Wohnung kündigen?

Ja, der Vermieter kann Ihre Wohnung fristlos kündigen, wenn Sie mit zwei aufeinanderfolgenden Mietzahlungen in Verzug geraten sind und dadurch ein nicht unerheblicher Mietrückstand entstanden ist (§ 543 in Verbindung mit § 569 Bürgerliches Gesetzbuch-BGB). „Nicht unerheblicher Teil“ bedeutet, dass es mehr als eine Monatsmiete sein muss, auch wenn es nur ein Euro darüber ist.

Achtung!
Bereits nach einem Monat und 4 Werktagen kann der Vermieter bei einem entsprechenden Mietrückstand kündigen!

Gleiches gilt, wenn Sie über einen längeren Zeitraum mit Teilbeträgen im Rückstand sind, die insgesamt zwei Monatsmieten betragen.

Gemäß § 569 Abs. 2 BGB kann Ihnen auch wegen Nichtzahlung der Kaution die fristlose Kündigung zugehen. Der Mieter hat jedoch die Möglichkeit, die ausgesprochene Kündigung gegenstandslos zu machen, indem er die vereinbarte Kaution schnell nachzahlt.

Achten Sie daher auf pünktliche Mietzahlung bis zum 3. Werktag (außer es besteht eine abweichende Vereinbarung mit dem Vermieter). Es ist wichtig, dass Sie die Miete regelmäßig und in voller Höhe bezahlen.

2. Ich habe Mietrückstände in Höhe von zwei Monatsmieten. Mein Vermieter hat mir angedroht, meinen Mietvertrag zu kündigen. Was kann ich tun?

Nehmen Sie umgehend Kontakt zu Ihrem Vermieter auf und bitten Sie ihn, auf die Kündigung zunächst zu verzichten. Am besten wäre es, wenn Sie die Mietrückstände noch vor Zugang des Kündigungsschreibens ausgleichen. Damit verliert der Vermieter unter Umständen das Kündigungsrecht. Zögern Sie nicht, sofort einen Antrag beim JobCenter /Sozialamt auf Übernahme der Miete zu stellen.

Falls Sie die Mietrückstände nicht sofort bezahlen können, teilen Sie dem Vermieter die Gründe mit und bieten Sie zusätzlich zu Ihrer laufenden Miete eine Ratenzahlung an, um die Mietrückstände zu tilgen. Schlagen Sie eine realistische Ratenhöhe vor, die Sie auch einhalten können. Notfalls sollten Sie Ihren Vermieter bitten, einem späteren Beginn der Abzahlung zuzustimmen. Sofern der Vermieter einverstanden ist, kann die Kündigung abgewendet werden.

3. Wann kann der Vermieter eine Räumungsklage einreichen?

Wenn Ihnen die Wohnung fristlos gekündigt wurde und Sie nach Ablauf der gesetzten Frist nicht ausgezogen sind, kann der Vermieter bei Gericht

eine Räumungsklage einreichen. Die Räumungsklage wird Ihnen per Einschreiben oder per Postzustellungsurkunde zugestellt.
Das Schriftstück wird in Ihren Briefkasten eingeworfen.

Achtung!
Ab diesem Termin läuft die zweimonatige Frist (dazu gleich noch näher), auch wenn Sie das Schreiben nicht zur Kenntnis nehmen, z.B. wegen Abwesenheit.

4. Mein Vermieter hat gekündigt und eine Räumungsklage eingereicht. Kann ich die Kündigung und Räumung der Wohnung noch abwenden?

Ja, aber jetzt drängt die Zeit! Die Mietschulden müssen bis spätestens zwei Monate nach der Rechtshängigkeit des Räumungsanspruches (Zustellung der Räumungsklage) beglichen sein oder eine öffentliche Stelle (z.B. das Sozialamt) verpflichtet sich, die Mietrückstände zu übernehmen. Die Frist beginnt mit Zustellung der Räumungsklage an Sie.

Achtung!
Wurde Ihnen in den letzten zwei Jahren schon einmal wegen Mietrückständen fristlos gekündigt, ist der Vermieter nicht zur Fortsetzung des Mietverhältnisses verpflichtet.

5. Ich kann die Mietrückstände mit meinem geringen Einkommen nicht aufbringen. Wo bekomme ich Hilfe?

Reicht Ihr Einkommen nicht aus, die rückständige Miete zu bezahlen, können Sie beim JobCenter / Sozialamt einen Antrag auf Übernahme der Mietschulden stellen: Das JobCenter kann gem. § 22 Absatz 8 SGB II zur Verhinderung des Wohnungsverlustes die Mietrückstände darlehensweise übernehmen, wenn Sie laufendes AlG II erhalten. Das Sozialamt kann nach § 36 SGB XII Mietrückstände übernehmen, um den Wohnungsverlust zu verhindern, wenn Sie *keine* Leistungen vom Jobcenter beziehen.

Das JobCenter / Sozialamt wird Ihnen die Mietrückstände nur bewilligen, sofern die laufenden Mietzahlungen sichergestellt sind und wenn die Übernahme zur Sicherung der Unterkunft gerechtfertigt ist und ohne die Hilfe Obdachlosigkeit einzutreten droht.

Konkret bedeutet dies: Obdachlosigkeit *droht* Ihnen bei Kündigung der Wohnung bzw. bei einer Räumungsklage. *Möglich* ist eine Übernahme nur, wenn bisher keine Mietschulden aufgetreten sind und wenn ihre Miete angemessen ist.

Wenn das Sozialamt bereit ist, die Mietschulden zu übernehmen, so kann dies als einmalige Beihilfe oder als Darlehen geschehen. Eine Übernahme durch das JobCenter kann nur als Darlehen erfolgen.

Achtung!
Wurde Ihnen in den letzten zwei Jahren schon einmal wegen Mietrückständen fristlos gekündigt, ist der Vermieter selbst dann nicht zur Fortsetzung des Mietverhältnisses verpflichtet, wenn die Mietschulden vollständig ausgeglichen werden!

6. Was passiert, wenn das JobCenter / Sozialamt meine Mietschulden nicht übernimmt?

Mit der Räumungsklage werden Sie aufgefordert, die Wohnung zu verlassen. Außerdem werden die Mietrückstände sowie die laufende Miete von Ihnen verlangt. Sie erhalten eine Klageschrift und eine Ladung zum Gerichtstermin wird Ihnen zugestellt. Versäumen Sie keinesfalls den Gerichtstermin, damit Sie sich ggf. gegen überhöhte Forderungen wehren und gleichzeitig eine angemessene Räumungsfrist beantragen können. Im Gerichtstermin ergeht das Urteil (sogn. Räumungstitel), dass Sie die Wohnung bis zu einem bestimmten Termin zu räumen haben.

Achtung!
Sie können zu diesem Zeitpunkt nicht mehr verhindern, dass Sie die Wohnung verlassen müssen. Wenn Sie jedoch freiwillig ausziehen und den Vermieter darüber informieren und den Schlüssel beim Vermieter abgeben, können Sie zumindest die sehr hohen Räumungskosten sparen.

Wenn Sie nicht selbst die Wohnung verlassen, räumt der Gerichtsvollzieher Ihre Wohnung. Die hohen Kosten für die Zwangsräumung müssen Sie tragen. Sichern Sie sich vor der Räumung Ihre Papiere und Wertgegenstände, da die Möbel und das gesamte Inventar abtransportiert werden.

Wenden Sie sich an das Sozialamt. Sollte Ihr Vermieter einer Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zustimmen, kann Ihnen das Sozialamt bei der Beschaffung eines Ersatzwohnraumes behilflich sein.

Achtung!
Eine Zwangsräumung ist nur nach einem Urteil des Amtsgerichts und nur durch den Gerichtsvollzieher möglich!

7. Habe ich eine Möglichkeit auf den Räumungstermin Einfluss zu nehmen?

Ja. Schon während des gerichtlichen Verfahrens sollten Sie einen Antrag auf angemessene Räumungsfrist beim Vollstreckungsgericht stellen. Ein Aufschub setzt zwingend voraus, dass Sie von nun an Ihre Miete pünktlich zahlen und nachweisen, dass Sie intensiv nach einer Ersatzwohnung suchen. Wurde Ihnen schon mal eine Verlängerung der Räumungsfrist gewährt, können Sie nochmals einen Antrag bis spätestens 14 Tage vor Ablauf der bereits gewährten Räumungsfrist stellen. Die maximale Verlängerung der Räumungsfrist beträgt ein Jahr, muss aber immer durch das Gericht festgesetzt werden.

Nach Ablauf der Räumungsfrist können nur ganz besondere Ausnahmefälle die Zwangsräumung abwehren. Hier entscheidet immer das Vollstreckungsgericht.

Achtung!
In Eilfällen müssen Sie zur Verwirklichung Ihres Vollstreckungsschutzes beim Vollstreckungsgericht einen Antrag auf Erlass einer einstweiligen Anordnung stellen. Holen Sie sich dabei rechtlichen Rat!

8. Wer kann mir weiterhelfen? Wo kann ich mich informieren?

Informieren Sie sich bei der Schuldnerberatungsstelle in dem Bezirk, in dem Sie wohnen. Außerdem können

Ihnen das Sozialamt (Fachstelle für Wohnungsnotfälle), das JobCenter und ggf. die Beratungsstellen der Wohnungsbaugesellschaften weitere Informationen geben.

Mietschulden

Wenn Sie untätig bleiben

Außerordentliche fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzug (§§ 543, 569 BGB)

Wenn Sie untätig bleiben

Vermieter klagt auf Zahlung und / oder Räumung

Wenn Sie untätig bleiben

Gericht: Urteil auf Räumung der Wohnung

Wenn Sie untätig bleiben

Zwangsräumung der Wohnung durch den Gerichtsvollzieher

Zentrale Einwahlnummern – da derzeit die Sozialen Wohnhilfen sehr häufig Ihren Standort wechseln, geben wir nachfolgend die zentralen Rufnummern der Bezirksämter wieder.

Um möglichst direkt an die zuständige Stelle zu gelangen, fragen Sie nach der Sozialen Wohnhilfe / Fachstelle für Wohnungsnotfälle. Geben Sie an, dass es sich um die Übernahme von Mietschulden handelt.

Bezirksamt:

Charlottenburg Wilmersdorf	**9029-10**
Friedrichshain-Kreuzberg	**90298-0**
Lichtenberg	**90296-0**
Marzahn-Hellersdorf	**90293-0**
Mitte	**9018-20**
Neukölln	**90239-0**
Pankow	**90295-0**
Reinickendorf	**90294-0**
Spandau	**90279-0**
Steglitz-Zehlendorf	**90299-0**
Tempelhof-Schöneberg	**90277-0**
Treptow-Köpenick	**90297-0**

Bürgertelefon 115

Zentraler, telefonischer Zugang zur Berliner Verwaltung

Mietschulden sind häufig nur die „Spitze des Eisbergs“

Wenn andere Schulden für Sie ebenfalls zur Belastung werden und Sie keinen Ausweg finden, wenden Sie sich an eine seriöse Schuldnerberatungsstelle.

Die Anschriften der öffentlich geförderten, gemeinnützigen Schuldner- und Insolvenzberatungsstellen erfahren Sie für Berlin unter

www.schuldnerberatung-berlin.de

und bundesweit unter

www.forum-schuldnerberatung.de

oder

www.meine-schulden.de

Wir beraten Sie jetzt auch **online** unter
www.schuldnerberatung-berlin.de
– schnell, anonym, kompetent und kostenlos.

Die Online-Beratung der Landesarbeitsgemeinschaft wird ermöglicht durch eine Förderung der Jugend- und Familienstiftung des Landes Berlin

---

LANDESARBEITSGEMEINSCHAFT SCHULDNER- UND INSOLVENZBERATUNG BERLIN E.V.

Herausgeber: Landesarbeitsgemeinschaft Schuldner- und Insolvenzberatung Berlin e.V.
Genter Straße 53, 13353 Berlin

5. Auflage 2015, Stand 10/2015