

Der Arbeitskreis Schuldnerberatung Südthüringen informiert:

Mietschulden

Miete und Energie sind Primärverpflichtungen, die vorrangig zu leisten sind!

Die Zahlungen an den Vermieter und die aktuellen Versorger (Strom, Wasser, Gas etc.) sind wichtiger, als die Schuldentilgung bei Versandhäusern oder Inkassobüros. Lassen Sie sich von den anderen Gläubigern nicht unter Druck setzen! Mietschulden gefährden Ihre Existenz! Werden diese Schulden nicht ausgeglichen, drohen die fristlose Kündigung des Mietverhältnisses, infolgedessen die Zwangsräumung und der Verlust der Wohnung. Es droht Obdachlosigkeit!

Wir empfehlen für die regelmäßige und pünktliche Zahlung dieser Primärverpflichtungen entsprechende Daueraufträge bei Ihrer Bank oder Sparkasse einzurichten. Sofern Sie Sozialleistungen beziehen empfehlen wir Ihnen, die Kosten der Unterkunft direkt durch das Jobcenter bzw. Sozialamt auf das Konto Ihres Vermieters überweisen zu lassen – bitte beachten Sie, dass Sie gegebenenfalls noch einen **Eigenanteil** zu zahlen haben.

Wann darf der Vermieter das Mietverhältnis fristlos kündigen?

Ihr Vermieter darf wegen Mietschulden von heute auf morgen kündigen, wenn Sie

- mit zwei aufeinanderfolgenden Mietzahlungen (zwei „Warmmieten“) in Verzug geraten sind **oder** wenn dieser Rückstand mehr als eine Monatswarmmiete beträgt oder
- über einen längeren Zeitraum mit Teilbeträgen, die insgesamt zwei Monatsmieten (Warmmiete) betragen, im Rückstand sind **oder**
- bei nicht gezahlter Kautions einen Rückstand von mindestens zwei Kaltmieten vorweisen. Dies gilt bei Mietverträgen, die ab Mai 2013 abgeschlossen wurden.

Bitte beachten Sie die im Mietvertrag vereinbarte Zahlungsfrist für den Eingang der Mietzahlung! In der Regel muss die Miete bis zum dritten Werktag des laufenden Monats (nicht rückwirkend) bei Ihrem Vermieter eingegangen sein.

Die fristlose Kündigung beendet den Mietvertrag mit sofortiger Wirkung, es sei denn, im Kündigungsschreiben wäre eine Frist eingeräumt. Wird die Wohnung dennoch weiter genutzt, ist eine Nutzungsent-schädigung mindestens in Höhe der bisherigen Miete zu zahlen.

Wie können Sie die Kündigung vermeiden?

Sobald Sie merken, dass Zahlungsschwierigkeiten drohen, informieren Sie umgehend Ihren Vermieter! Erklären Sie ihm, warum Sie vorübergehend nicht zahlen können. Viele Vermieter haben Verständnis und stunden, wenn eine Zahlungsperspektive aufgezeigt wird, z. B. Stellung eines Wohngeldantrages. Besteht bereits ein Mietrückstand, der zur Kündigung des Vermieters berechtigt, dann verliert der Vermieter sein Kündigungsrecht, wenn es Ihnen gelingt, den Mietrückstand vor der schriftlichen Kündigung vollständig auszugleichen. Dafür gibt es beispielsweise folgende Möglichkeiten: Unterstützung durch Familienangehörige, Arbeitgeber-Darlehen, Antrag auf Übernahme der Mietschulden beim zuständigen Jobcenter bzw. Sozialamt. **WICHTIG-** Stellen Sie diesen Antrag schnell! Ein Recht auf Darlehensgewährung durch das Jobcenter bzw. Sozialamt gibt es aber generell nicht.

Frauenakademie e.V.
Schuldner- und Verbraucher-
insolvenzberatungsstelle
Schleusinger Str. 6-8
98646 Hildburghausen
Tel.: 03685/403731

Volkssolidarität Südthüringen e.V.
Schuldner- und Verbraucher-
insolvenzberatungsstelle
Bismarckstr. 35
96515 Sonneberg
Tel.: 03675/426237

Landratsamt Schmalkalden-
Meiningen
Schuldner- und Verbraucher-
insolvenzberatung
Obertshäuser Platz 1
98617 Meiningen
Tel.: 03693/4858517

Thüringer Arbeitslosenverband e.V.
Schuldner- und Verbraucher-
insolvenzberatungsstelle
Werner-Seelenbinder-Straße 15-21
98529 Suhl
Tel.: 03681/727269

Der Arbeitskreis Schuldnerberatung Südthüringen informiert:

Was können Sie tun, wenn Ihr Vermieter das Mietverhältnis gekündigt hat und eine Räumungsklage droht bzw. bereits läuft?

Setzen Sie sich mit Ihrem Vermieter in Verbindung, um eine Rückzahlungsmodalität zu vereinbaren. Wichtig ist, auch die laufende Nutzungsentschädigung wieder regelmäßig und pünktlich zu zahlen. Dazu ist es zunächst erforderlich, dass Sie sich einen Überblick über Ihre Einnahmen- und Ausgabensituation verschaffen. Ggf. müssen Sie ergänzende Leistungen beantragen, z.B. Wohngeld.

Falls Sie Sozialleistungen beziehen, informieren Sie Ihren Ansprechpartner beim Jobcenter bzw. dem Sozialamt über die fristlose Kündigung und die Räumungsklage. Beantragen Sie dort die darlehensweise Übernahme der Mietschulden. Es besteht jedoch kein Rechtsanspruch auf ein Darlehen! Teilen Sie Ihrem Vermieter mit, dass Sie die Übernahme der Mietschulden beantragt haben. Werden die Mietschulden übernommen und folglich der komplette Rückstand und die Nutzungsentschädigung gezahlt, wird die Kündigung unwirksam und der alte Mietvertrag tritt wieder in Kraft.

Was können Sie tun, wenn das Räumungsurteil schon vorliegt?

Mit dem Räumungsurteil kann Ihr Vermieter den Gerichtsvollzieher mit der Zwangsäumung beauftragen! Die Folge ist Obdachlosigkeit!

Zunächst sollten Sie bei Gericht eine angemessene Räumungsfrist beantragen. So haben Sie Zeit, sich um eine neue Wohnung zu kümmern. Dieser Antrag muss mindestens 14 Tage vor dem Räumungstermin bei Gericht eingegangen sein! Sie sollten in jedem Fall die Zwangsäumung durch den Gerichtsvollzieher mit Hilfe von Spedition und Schlüsseldienst verhindern. Die damit verbundenen Kosten sind enorm! Da diese Kosten aus Ihrem Zahlungsverzug heraus entstanden sind, sind diese letztendlich durch Sie zu tragen! Hat sich Ihre finanzielle Situation verbessert (z.B. durch Bewilligung von Wohngeld, durch eine neue Arbeitsstelle o.a.) ist der Vermieter häufig auch bereit, die Zwangsäumung auszusetzen, solange Raten zur Tilgung von Mietschulden (zzgl. der laufenden Miete) gezahlt werden.

Lässt sich gar keine Einigung mit dem Vermieter mehr herbeiführen, wenden Sie sich an das Ordnungsamt, das für Ihre Stadt oder Gemeinde zuständig ist. Dieses kann eine Einweisung in eine Notunterkunft oder in ein Obdachlosenheim verfügen.

Weitere Auskünfte erhalten Sie bei den unten genannten Beratungsstellen.

Stand 05/2019

Frauenakademie e.V.
Schuldner- und Verbraucher-
insolvenzberatungsstelle
Schleusinger Str. 6-8
98646 Hildburghausen
Tel.: 03685/403731

Volkssolidarität Südthüringen e.V.
Schuldner- und Verbraucher-
insolvenzberatungsstelle
Bismarckstr. 35
96515 Sonneberg
Tel.: 03675/426237

Landratsamt Schmalkalden-
Meiningen
Schuldner- und Verbraucher-
insolvenzberatung
Obertshäuser Platz 1
98617 Meiningen
Tel.: 03693/4858517

Thüringer Arbeitslosenverband e.V.
Schuldner- und Verbraucher-
insolvenzberatungsstelle
Werner-Seelenbinder-Straße 15-21
98529 Suhl
Tel.: 03681/727269