

Diakonisches Werk

Beratungsstelle Kirchenkreissozialarbeit



Sie fragen... Wir antworten!

Zum Thema: **Mietschulden**

Schulden beim Vermieter oder bei den Stadtwerken sind existenzbedrohende Schulden! Achten Sie daher darauf, dass Sie hier möglichst keine Schulden haben. Ist es jedoch schon passiert, so versuchen Sie diese Schulden als erstes zu begleichen.

Der Vermieter kann den Mietvertrag fristlos kündigen

- a) wenn der Mieter zwei Monatsmieten nacheinander die Miete nicht gezahlt hat
- b) wenn der Mieter zwei Monatsmieten nacheinander teilweise nicht gezahlt hat und hierdurch ein Mietrückstand entsteht, der eine Monatsmiete übersteigt
- c) wenn ein Mieter über einen längeren Zeitraum in einen Zahlungsrückstand gerät, der zusammengenommen die Höhe von zwei Monatsmieten entspricht

Beispiele:

Nehmen wir an ihre Miete beträgt einschließlich der Nebenkosten monatlich 400,- €.

zu a.): Im Juni und Juli zahlen sie keinen Pfennig Miete, sie schulden insgesamt 800,- €, der Vermieter kann fristlos kündigen.

zu b.): Sie zahlen für Juni 200,- € und für Juli 195,- €, zusammen also 395,- €. Sie hätten aber insgesamt 800,- € zahlen müssen und schulden ihrem Vermieter 405,- €, also mehr als eine Miete, der Vermieter kann kündigen.

zu c.): Von Januar bis Oktober zahlen sie einmal 300,- €, dann wieder 150,-€ und so weiter. Bis Oktober haben sich Schulden in Höhe von insgesamt 825,- € angehäuft. Das sind mehr als zwei Monatsmieten, der Vermieter kann kündigen.

Versuchen Sie zumindest einen Teilbetrag der Miete aufzubringen, damit ein Rückstand von zwei Monatsmieten nicht erreicht wird.

Sprechen Sie mit ihrem Vermieter und versuchen Sie eine Einigung über die Rückzahlung ihrer Mietschulden zu erreichen. Grundsätzlich haben Vermieter kein Interesse aufwendige Räumungsverfahren durchzuführen.

Was tun, wenn ihnen doch gekündigt wurde?

Wenn der Vermieter Ihnen schon gekündigt hat oder sogar schon die Räumungsklage vorliegt, können Sie die

Kündigung rückgängig machen oder die Räumung verhindern, indem Sie den gesamten Mietrückstand auf einmal begleichen. Die Zahlung muss spätestens zwei Monate nach Einreichung der Räumungsklage erfolgen. Diese Möglichkeit besteht nur, wenn dem Mieter in den vergangenen zwei Jahren nicht schon einmal wegen Mietschulden gekündigt wurde.

Manchmal hilft das JobCenter

Hat Ihnen der Vermieter gekündigt und Sie schaffen es nicht die Schulden zu begleichen, kann Ihnen unter Umständen das JobCenter helfen.

Das JobCenter übernimmt zwar grundsätzlich keine Schulden (auch für Mietschulden muss es nicht in jedem Fall aufkommen), jedoch gewährt es häufig ein Darlehen, wenn Obdachlosigkeit droht. Dieses Darlehen können Sie dann in kleinen Raten zurückzahlen.

Auch wenn Ihnen schon gekündigt wurde, haben Sie immer noch eine Frist.

Wenn Sie trotz der Kündigung noch nicht ausgezogen sind, muss der Vermieter eine Räumungsklage erwirken. Nachdem Ihnen die Klageschrift zugestellt wurde, können Sie die Kündigung hinfällig machen, indem Sie innerhalb von zwei Monaten Ihre gesamten Mietschulden bezahlen. Bei diesem Vorgehen sollten Sie allerdings bedenken, dass dies hohe Kosten, nämlich Anwalts- und Gerichtskosten, zu Ihren Lasten mit sich bringt.

Vorsicht ist geboten, wenn Sie nicht das erste Mal im Mietrückstand sind. Haben Sie innerhalb der letzten zwei Jahre beim selben Vermieter eine Räumung „auf den letzten Drücker“ abgewendet, so haben Sie nicht mehr die oben genannten Möglichkeiten.

Achten Sie darauf, dass Sie

- nicht an zwei aufeinanderfolgenden Monaten mehr als eine Monatsmiete oder
- über einen längeren Zeitraum nicht zwei Monatsmieten im Rückstand sind.

Burgstraße 8 – 10 30159 Hannover
www.diakonisches-werk-hannover.de
Schuldnerberatung und Sozialberatung

Anmeldung Tel.: 3687 – 191

Termine nach Vereinbarung