

Vermeidung von Wohnungslosigkeit – Leitfaden für die Praxis

Eine Arbeitshilfe für die Fachstellen zur Vermeidung von
Wohnungslosigkeit in Trägerschaft der Diakonie in Bayern

Vermeidung von Wohnungslosigkeit – Leitfaden für die Praxis

Stefan Schütz

Zur Einführung	05
Vorwort	06
Handhabung des Leitfadens	07
Ablaufdiagramm des Wohnungsverlustes	08

Außergerichtliches Verfahren

1 Die Kündigung des Mietverhältnisses droht	09
2 Die Kündigung des Mietverhältnisses	10
3 Musterschreiben fristlose Kündigung	14

Gerichtliches Verfahren

4 Die Zustellung der Räumungsklage	15
5 Musterschreiben Räumungsklage	17
6 Die Güteverhandlung vor Gericht	18
7 Musterschreiben Güteverhandlung	21
8 Das Räumungsurteil des Gerichts	22
9 Musterschreiben Urteil Räumungsklage	25

Vollstreckungs- verfahren

10 Die Festsetzung des Räumungstermins	26
11 Musterschreiben Räumung	28
12 Die Zwangsäumung	29

COVID-19-Pandemie – spezifische Beratungsinhalte	31
Adressen und weiterführende Informationen	33
Hilfreiche Links	35
Impressum	36



Heidi Ott

Fachreferentin Wohnungsnotfallhilfe im Diakonischen Werk Bayern, Geschäftsführerin des Fachverbandes Evangelische Wohnungsnotfallhilfe und Straffälligenhilfe (FEWS)

Fachstellen zur Vermeidung von Wohnungslosigkeit: effektiv, effizient und eng kooperierend

Angesichts der dramatischen Situation auf dem Wohnungsmarkt wird es immer wichtiger, bestehende Mietverhältnisse zu erhalten und Wohnungslosigkeit zu vermeiden. Fachstellen zur Vermeidung von Wohnungslosigkeit mit ihrer präventiven und aufsuchenden Arbeit leisten dafür einen wesentlichen Beitrag.

Der Fachverband Evangelische Wohnungsnotfallhilfe und Straffälligenhilfe (FEWS) im Diakonischen Werk Bayern setzt sich deshalb seit Jahren nachdrücklich für einen flächendeckenden Ausbau dieser Fachstellen in Bayern ein. Dazu hat er eine unabhängige wissenschaftliche Studie beim Institut für Praxisforschung und Evaluation der Evangelischen Hochschule Nürnberg in Auftrag gegeben, um die Effektivität und Effizienz der Fachstellen zur Vermeidung von Wohnungslosigkeit in Trägerschaft der Diakonie in Bayern zu analysieren.¹

Dass sich die Arbeit der Fachstellen für die Kommunen und Landkreise in Bayern rechnet, legt die Studie eindrücklich dar. Der Bedarf an einem flächendeckenden Ausbau dieser Angebote steht mehr denn je im Fokus, um bestehende Mietverhältnisse zu erhalten, neue Wohnungslosigkeit zu vermeiden und der damit verbundenen steigenden Wohnungslosigkeit in Bayern entgegenzuwirken. Gegenwärtig ist Bayern von einer flächendeckenden Versorgung, insbesondere im ländlichen Raum, noch weit entfernt. Gleichzeitig ist der soziale Wohnungsbau in Bayern für einkommensschwache und benachteiligte Bevölkerungsgruppen zu fördern und auszubauen.

Mit der Veröffentlichung der Arbeitshilfe für die Fachstellen zur Vermeidung von Wohnungslosigkeit in Trägerschaft der Diakonie in Bayern möchten wir als Landes- und Fachverband einen konstruktiven Beitrag leisten und Mitarbeitende der Wohnungsnotfallhilfe in ihrer täglichen Arbeit unterstützen.

Durch die COVID-19-Pandemie rechnen wir damit, dass die Zahl der Menschen, die von Wohnungslosigkeit bedroht sind, weiter zunehmen wird. Es geraten durch Kurzarbeit und steigende Arbeitslosigkeit Menschen in Not, die ihre Miet- und Energieschulden nicht mehr bezahlen können. Dies stellt Betroffene vor große existenzielle Herausforderungen. Bereits bei einer drohenden Kündigung sind die Fachstellen zur Vermeidung von Wohnungslosigkeit für sie wichtige Anlaufstellen.

Wir danken dem Autor Stefan Schütz, Berater an der Fachstelle zur Vermeidung von Wohnungslosigkeit im Landkreis Weilheim-Schongau der Diakonie Herzogsägmühle gGmbH, für die Erstellung des Leitfadens für die Praxis.

Für die rechtliche Beratung bedanken wir uns bei Rechtsanwalt Rafael Guja, Referent für Sozial- und Vertragsrecht im Diakonischen Werk Bayern, und für die redaktionelle Unterstützung bei Dr. Leonie Krüger, Öffentlichkeitsreferentin im Diakonischen Werk Bayern.

Nürnberg, im Juli 2020
Heidi Ott

¹ Broschüre Wohnungsnot: Prävention ist der Schlüssel. Forschungsergebnisse einer Studie über Fachstellen zur Verhinderung von Obdachlosigkeit (FOL) in Trägerschaft der Diakonie in Bayern, herausgegeben vom Fachverband Evangelische Wohnungsnotfallhilfe und Straffälligenhilfe, abrufbar unter: www.fews-bayern.de



Stefan Schütz

Berater an der Fachstelle zur Vermeidung von Wohnungslosigkeit im Landkreis Weilheim-Schongau, Diakonie Herzogsägmühle gGmbH

Das Thema Wohnen ist in der Mitte der Gesellschaft angekommen. Es gibt nur wenige Debatten, die mit ähnlich starkem öffentlichem Interesse geführt und verfolgt werden.

Auslöser dieser Debatten ist ein wenig erfreulicher Hintergrund: Viele Menschen leiden unter der realen Angst, ihre Wohnung zu verlieren oder prinzipiell bezahlbaren Wohnraum zu finden. Statistische Zahlen – unter anderem die zwei Stichtagserhebungen des Bayerischen Staatsministeriums für Familie, Arbeit und Soziales² sowie die Schätzungen der Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe e. V. (BAG W)³ – bestätigen diese Ängste der Betroffenen und geben auch der breiten Öffentlichkeit durchaus Anlass zur Sorge: Die Anzahl wohnungsloser oder gar obdachloser Menschen ist so hoch wie nie zuvor. Zusätzlich geht die Fachwelt von einer deutlich höheren Anzahl an Personen in verdeckter Wohnungslosigkeit aus. Zudem herrscht in vielen Regionen ein deutlicher Mangel an leistbarem Wohnraum.

Vor diesem Hintergrund war das Diakonische Werk Bayern mit seinem Fachverband (FEWS) in präventiver Voraussicht an der Errichtung von Fachstellen beteiligt, die mögliche Wohnungsverluste verhindern und somit Wohnungs- oder gar Obdachlosigkeit besser erst gar nicht entstehen lassen sollen: die Fachstellen zur Vermeidung von Wohnungslosigkeit.

Die fortschreitende flächendeckende Erweiterung dieser Fachstellen durch kommunale Aufträge sowie die positiven Forschungsergebnisse u. a. der Evangelischen Hochschule Nürnberg zur Effizienz und Effektivität zeigen deutlich auf, dass die Fachstellen aufgrund der Vielzahl positiver Fallausgänge ein äußerst wirkungsvolles Instrument in der präventiven Vermeidung von Wohnungs- oder gar Obdachlosigkeit darstellen. Sie leisten daher konstant ihren Beitrag zur Verringerung der ohnehin drastischen Zahlen an Wohnungsnotfällen.

Diese positiven Bewertungen der Fachstellen, die erkennbaren aktuellen Bedarfe vieler Regionen an der Errichtung weiterer Fachstellen und auch die umfangreichen Erfahrungen in der täglichen Beratungsarbeit motivieren und

geben mehr denn je Anlass, einen praxisorientierten Leitfaden für Fachstellen zur Vermeidung von Wohnungslosigkeit zu veröffentlichen.

Dieser Leitfaden soll den Beratenden vor Ort eine mögliche Hilfestellung in der Bewältigung komplexer Handlungsweisen sein. Er soll teils mühsam errungene Qualität sichern und weiter garantieren, neuen Mitarbeitenden als Unterstützung dienen und somit die Einarbeitung erleichtern.

Der Leitfaden soll darüber hinaus auch zur Diskussion anregen. Schreiben Sie daher gerne dem Fachverband Evangelische Wohnungsnotfallhilfe und Straffälligenhilfe im Diakonischen Werk Bayern e. V., wenn Sie Anmerkungen haben, Erweiterungen vorschlagen oder mit Inhalten nicht einverstanden sind. Die vorliegenden Ausführungen sollen so auch zur überregionalen Vernetzung beitragen, denn wir alle haben ein gemeinsames Ziel: möglichst viele Menschen vor Wohnungs- oder gar Obdachlosigkeit zu bewahren!

Mein Dank gilt all jenen, die durch ihre tatkräftige Unterstützung den Weg für den vorliegenden Leitfaden geebnet haben, insbesondere den Mitarbeitenden des Fachteams der Herzogsägmühler Fachstellen im Landkreis Weilheim-Schongau (Sabine Barth, Elisabeth Hofmann, Ulrike Mühlegger), den Leitungsverantwortlichen des Fachbereiches „Menschen in besonderen Lebenslagen“ der Diakonie Herzogsägmühle (Martin Holleschovsky, Christian Meier, Birgit Gutzeit), den Verantwortlichen des Fachverbandes Evangelische Wohnungsnotfallhilfe und Straffälligenhilfe in Bayern (Heidi Ott, Andreas Kurz), den Beteiligten des Diakonischen Werkes Bayern (Rechtsanwalt Rafael Guja, Dr. Leonie Krüger) sowie den Teilnehmenden des Arbeitskreises Wohnraumerhalt des Diakonischen Werkes Bayern.

Herzogsägmühle, im Juli 2020 Stefan Schütz

² Siehe <https://www.stmas.bayern.de/wohnungslosenhilfe/index.php> (Zugriff am 12.05.2020)

³ Siehe https://www.bagw.de/de/themen/zahl_der_wohnungslosen/index.html (Zugriff am 12.05.2020)

Der vorliegende Leitfaden beschreibt fachliche Handlungsweisen, die wiederkehrend und typisch für die alltägliche Beratungsarbeit in den Fachstellen zur Vermeidung von Wohnungslosigkeit sind. Er kombiniert die Rechtsgebiete Sozialrecht und Mietrecht, blickt auf die Zivilprozessordnung und lässt vor allem auch sozialpädagogische Aspekte einfließen.

Der mietrechtliche Ablauf – von drohender Wohnungskündigung bis hin zur Wohnungszwangsräumung – unterliegt verschiedenen Phasen. Diese Phasen erfordern teilweise identische, teilweise phasentypische fachliche Handlungsweisen. So lässt sich der Leitfaden durchaus zusammenhängend lesen, er bietet aber vor allem auch die Möglichkeit, in die jeweils vorliegende mietrechtliche Phase „einzusteigen“. Aus diesem Grund wiederholen sich einige Ausführungen. Für die bessere Lesbarkeit sind die jeweils phasentypischen Handlungsweisen durch graue Schattierung gekennzeichnet.

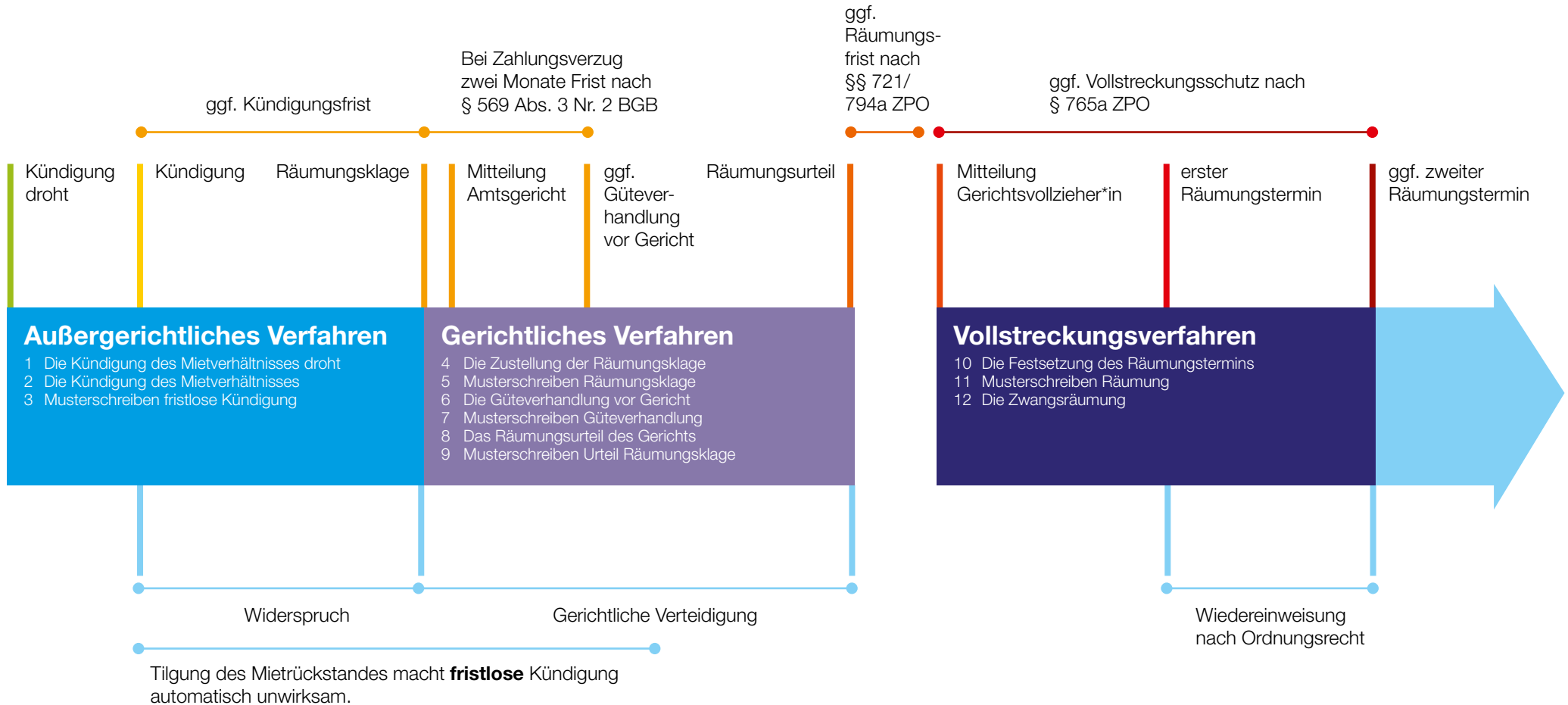
Inhaltlich und visuell orientiert sich der Leitfaden an den einzelnen Punkten der jeweiligen mietrechtlichen Phase. Das Ablaufdiagramm des Wohnungsverlustes auf Seite 8 verdeutlicht den Aufbau. Die Farbgebung des Inhaltsverzeichnis auf Seite 4 ist analog gestaltet. Dabei finden sich am Ende einer Phase Musterbriefe, die der richtigen Einordnung in die jeweiligen mietrechtlichen Phasen dienen sollen.

Die erläuternden Handlungsweisen sind in Spalten unterteilt. Die beiden mittleren breiten Spalten beinhalten die konkreten Schritte, die eine zielgerichtete Beratung beschreiben. Die beiden äußeren schmalen Spalten rechts und links beschäftigen sich hauptsächlich mit gängigen wiederkehrenden Rechtsbegriffen, die meist samt gesetzlicher Grundlage innerhalb der einzelnen Kapitel näher erläutert werden.

Der Leitfaden beschäftigt sich hauptsächlich mit fachlichen Vorgehensweisen, die in den Fällen einer fristlosen Wohnungskündigung – insbesondere bei Zahlungsverzug – nötig sind. Das hat mehrere Gründe: Zum einen ist dies der Kündigungsgrund, der durch die Fachstellen am häufigsten beraten wird. Zum anderen bietet diese Kündigungsart besonders gute Möglichkeiten der Heilung des Mietverhältnisses, sie erfordert aber auch eine differenzierte fachliche Herangehensweise.

Es gilt noch darauf hinzuweisen, dass die dargestellten Handlungsweisen eine fundierte Rechtsberatung nicht ersetzen. Die mögliche Geltendmachung von Beratungshilfe und damit verbunden die Anbindung der Betroffenen an die Rechtspflege des Amtsgerichts und an Fachanwältinnen und Fachanwälte begünstigen den Prozessverlauf.

Ablaufdiagramm des Wohnungsverlustes



Wohnungserhalt möglich →

Die Verwendung der Abbildung erfolgt mit freundlicher Genehmigung von GISS – Gesellschaft für innovative Sozialforschung und Sozialplanung e. V. – mit geringen Anpassungen des Fachverbandes FEWS im Diakonischen Werk Bayern e. V.

1 Die Kündigung des Mietverhältnisses droht

Mietrechtliches

Kündigungsgründe

Pflichtverletzung, Eigenbedarf, wirtschaftliche (angemessene) Verwertung, sonstige berechnete Interessen, besondere Kündigungsrechte (§§ 573, 543, 569 BGB)

Abmahnung

Abmahnungen nach § 543 Abs. 3 BGB bei außerordentlichen Kündigungen nötig, Ausnahme: Mietrückstände (§ 286 Abs. 2 Nr.1 BGB)

Mieter- und Mieterinnenschutz

Bei Wohnmietverträgen gilt ein umfangreicher Mieter- und Mieterinnenschutz, sog. Sozialklausel § 574 BGB

Form

Mietvertrag auch mündlich möglich (§ 145ff. BGB)

Überschuldung

P-Konto

Anrecht nach § 31 ZKG

Sollstände-Verrechnung

Sozialleistungen sind 14 Tage nach Eingang vor Verrechnung geschützt, § 850k Abs. 6 ZPO

Das Mietverhältnis ist bedroht, der*die Vermieter*in hat eine Kündigung signalisiert oder es zeichnet sich selbsterklärend ab, dass es zu einer Wohnungskündigung kommen könnte.

1.1 Überprüfung der Gründe für drohende Kündigung

– Pflichtverletzung

Zahlungsverzug

> Überprüfung der Finanzsituation
> umgehend für gesicherte Mietzahlungen sorgen, ggf. Direktüberweisung der Miete durch Sozialhilfeträger
keine geregelte Grundsicherung

> unverzüglich Grundsicherungsantrag stellen oder Überprüfung der Grundsicherungsbescheide

Überschuldung, Kontopfändung

> unverzüglich P-Konto-Umwandlung, Kurzberatung Schuldentilgung (Priorisierung Miet-/Stromzahlung), ggf. Termin bei Schuldnerberatung

– Sonstige Kündigungsgründe

> Überblick verschaffen, Gründe einschätzen, ggf. Beratungshilfeschein vorbereiten für mögliche juristische Hilfen

1.2 Überprüfung der (prekären) Lebenslage

– Sozialpädagogische Hilfen

- *gewünscht oder nötig?*
> Vermittlung in oder ggf. Begleitung zu Hilfen (Sozialpsychiatrischer Dienst, Schuldnerberatung, Suchtberatung etc.)
- *Existieren bereits soziale Hilfen?*
> ggf. Vernetzung der Dienste (gesetzliche Betreuung, Familienhilfe, Beratungsstellen etc.) anregen, Austausch, gemeinsame Zielentwicklung

1.3 Weitere Überprüfungen und Beratungsinhalte

- Anwalt oder Anwältin über Beratungshilfe möglich und nötig? Hilfen über Rechtspflegende?
- Schweigepflichtentbindung schriftlich einholen;
- Kontaktaufnahme mit den Vermietenden, um präventiv Möglichkeiten zu finden, die Kündigung zu verhindern;
- vorsorgliche Überprüfung der Finanzsituation;
- vorsorglich Infos über Wohnungssuche, ggf. mit Wohnberechtigungsschein zu Wohnungsvergabestelle der Kommune;
- Klient*innen dazu anhalten, die Wohnungssuche zu dokumentieren;
- keine eigenmächtige Kündigung ohne Beratung, möglichen Mietaufhebungsvertrag nicht unterschreiben.

2 Die Kündigung des Mietverhältnisses



Mietrechtliches

Zustellung Kündigung

Schriftliche Zustellung per Einschreiben oder unter Bezeugenden nötig (nach § 573c Abs. 1 BGB bis zum 3. Werktag, wenn Monat mitzählen soll)

Kündigungsfristen ordentlich

Vermietende: § 573c BGB: bis fünf Jahre (drei Monate), bis acht Jahre (sechs Monate), ab acht Jahren (neun Monate)
Mietende: Wenn nichts anderes vereinbart wurde, nach § 573c BGB regelmäßig drei Monate Kündigungsfrist, unerheblich davon, wie lange die Wohnung bewohnt wurde.

Widerspruchsmöglichkeit

Hinweis auf Widerspruchsmöglichkeiten bei ordentlicher Kündigung nötig, § 574b Abs. 2 S. 2 i. V. m. § 568 Abs. 2 BGB

Abmahnung

Bei außerordentlichen Kündigungen ist Abmahnung nach § 543 Abs. 3 BGB nötig, Ausnahme: Mieterückstände (§ 286 Abs. 2 Nr. 1 BGB); ordentliche Kündigungen erfordern keine Abmahnung.

Kündigungsgründe

Außerordentlich: Pflichtverletzung (§§ 543, 569 BGB); ordentlich: Eigenbedarf, wirtschaftliche (angemessene) Verwertung, sonstige berechnete Interessen, besondere Kündigungsrechte (§ 573 BGB)

Das Mietverhältnis ist gekündigt, ein Kündigungsschreiben vonseiten der Vermietenden liegt vor, eine Räumungsklage wurde noch nicht erhoben.

2.1 Formale Überprüfung der Kündigung

- Der*die Vermieter*in benötigt immer einen Kündigungsgrund, der in einer außerordentlichen Kündigung auch angegeben werden muss (wenn nicht Zahlungsverzug: vorher Abmahnung nötig).
- Die Kündigung muss immer schriftlich sein und fristgerecht zugestellt werden (Beweispflicht Vermietende).
- Der*die Vermieter*in soll auf Widerspruchsmöglichkeiten und -fristen hinweisen.
- Die Kündigung muss an alle Hauptmietenden gerichtet und von allen Vermietenden unterschrieben sein.

2.2 Überprüfung der Gründe für die Kündigung

Nachfolgende Kündigungsvorschriften gelten nicht, falls:

- Wohnraum nur vorübergehend überlassen wurde (z. B. Pension),
- Wohnraum Teil der von den Vermietenden selbst bewohnten Wohnung ist oder von diesen mit Einrichtungsgegenständen ausgestattet und nicht zum dauerhaften Gebrauch überlassen wurde,
- die Wohlfahrtspflege Personen aufgrund eines dringenden Wohnbedarfs den eigens angemieteten Wohnraum überlässt.

In den anderen Fällen gelten nachfolgende Vorschriften:

– Außerordentliche, fristlose Kündigung

- Zahlungsverzug, ständig unpünktliche Mietzahlungen
Prinzipiell:

> ggf. mit Anwalt oder Anwältin über Beratungshilfe beweissicher um Fortsetzung des Mietverhältnisses bitten und mit Argumenten versehen (z. B. Antrag Grundsicherung wurde noch nicht bearbeitet, daher keine Mietzahlung, umgehender Mietschuldenausgleich, Betroffene könnten Verfahrenskosten einer möglichen Räumungsklage leider nicht bezahlen etc.); Widerspruch aufgrund besonderer Härte bzw. Sozialwidrigkeit mit Sozialklausel begründen, bei fristloser Kündigung nicht möglich

Im Speziellen:

- > Wenn nicht vorsorglich ordentlich gekündigt wurde: nachträgliche Heilung der fristlosen Kündigung (z. B. bei Zahlungsverzug durch unmittelbaren Ausgleich der Ausstände) einmal innerhalb von zwei Jahren auch gegen den Willen der Vermietenden möglich.
- > Wurde vorsorglich ordentlich gekündigt und kann den Mietenden kein Fehlverhalten nachgesagt werden: zuerst ordentliche Kündigung zurückweisen (z. B. Amt hat Leistungen nicht fristgerecht ausgezahlt etc.), bei Erfolg dann Heilung der fristlosen Kündigung durch unmittelbare Zahlung der Ausstände.
- > Wurde vorsorglich ordentlich gekündigt und ist unterstelltes Fehlverhalten nicht widerlegbar: Vorsicht! Zahlung der gesamten Ausstände erst nach schriftlicher Zusicherung der Rücknahme der Kündigung und einer Verbleibzusicherung, da Heilung der Kündigung gegen Willen der Vermietenden unter diesen Umständen nicht möglich ist.

Zahlungsverzug

§§ 543, 569 BGB:
Gesamtausstände über längeren Zeitraum in Höhe von zwei Monatswärmieten oder bei zwei aufeinanderfolgenden Monaten eine Monatswärmiete gar nicht und die zweite nur zum Teil bezahlt; Kautionsausständen in Höhe von zwei Monatswärmieten in Verzug. Rückständige Nebenkosten-nachzahlung berechnen nicht zur Kündigung.

2 Die Kündigung des Mietverhältnisses



Unwirksame Kündigung

Die Kündigung ist unwirksam, wenn vor Erhalt Ausstände beglichen sind, § 543 Abs. 2 Nr. 3 BGB.

Erhebliche Verletzung der vertraglichen Pflichten

Zahlungsverzug und/oder ständig unpünktliche Mietzahlungen, Beleidigung gegen Vermietende, ständige Belästigung der das Haus Bewohnenden, andauernde Lärmbelästigung, Störung des Hausfriedens, vertragswidriger Gebrauch der Wohnung, erhebliche Gefährdung der Mietsache, Überlassung der Wohnung an Dritte etc.

– Schwerwiegende Verhaltensverletzung

Prinzipiell:

> Überprüfung, ob der*die Mieter*in vor Kündigung abgemahnt und mit Fristsetzung zur Verhaltensänderung aufgefordert wurde (meist nötig); wenn nicht abgemahnt wurde, es aber nötig gewesen wäre: beweissichere Zurückweisung der Kündigung.

Im Speziellen:

erhebliche Gefährdung der Mietsache:

> Grundreinigung durch Kostenübernahme Sozialhilfe: LSG NSB v. 08.03.2012 – L 13 AS 22/12 B ER Schimmelbildung:

> drei- bis viermal am Tag stoßgelüftet? Dann kein Fehlverhalten vorwerfbar, LG Frankfurt v. 07.02.2012, 2-17 S 89/11

Überlassung der Wohnung an Dritte, Untervermietung ohne Absprache:

> Nur wenn sich Besuch länger als sechs Wochen am Stück in der Wohnung aufhält, muss der*die Vermieter*in in Kenntnis gesetzt werden.

– **Ordentliche, fristgerechte Kündigung**

Meist auch Zusatz zur fristlosen Kündigung, Gründe:

- schuldhafte erhebliche Verletzung der vertraglichen Pflichten
- Eigenbedarf der Vermietenden
- wirtschaftliche Verwertung, berechtigtes Interesse der Vermietenden

Für alle Gründe geltend:

- > ggf. mit dem Anwalt oder der Anwältin über Beratungshilfe beweissicher auf Basis besonderer Härte bzw. Sozialwidrigkeit der Kündigung (sog. Sozialklausel) widersprechen und Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen.
- > Widerspruch, auch wenn Tatsachen nicht stimmen oder Mietschulden durch Fehlverhalten Dritter verursacht wurden.
- > Widerspruch gegen Kündigung nicht möglich, wenn Gründe vorliegen, die die Vermietenden zur fristlosen Kündigung berechtigen.

– **Befristetes Mietverhältnis**

- Ggf. mit dem Anwalt oder der Anwältin über Beratungshilfe beweissicher auf Basis besonderer Härte bzw. Sozialwidrigkeit mit Sozialklausel der Befristung widersprechen und Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen.
- Wurde der Grund der Befristung bei Vertragsschluss schriftlich mitgeteilt? Wenn nicht, gilt Mietverhältnis als unbefristet.

Besondere Mietverhältnisse und Umstände:

Untermietvertrag/Wohngemeinschaft, Werkswohnung, möbliertes Zimmer, einzige Wohnung im selbst genutzten Haus der Vermietenden, Mieterhöhung ggf. durch Modernisierung

> individuelle fachliche Prüfung, bestenfalls mit anwaltlicher Unterstützung über Beratungshilfe

Sozialklausel

Bei Wohnmietverträgen gilt ein umfangreicher Mieter- und Mieterinnenschutz, vgl. § 574 BGB Abs. 1 u. 2. (sog. Sozialklausel, die Kündigung muss den Vermietenden schriftlich zwei Monate vor geforderter Beendigung zugehen, Gründe: z. B. Ersatzwohnraum kann nicht beschafft werden, akute Suizidgefahr, Kinderzahl, Schwangerschaft, Behinderung, hohes Alter, Erkrankung etc.); für Eigenbedarfskündigungen gelten hohe Anforderungen; bei fristloser Kündigung nicht möglich.

Eigenbedarf Vermietende

Die Vermietenden müssen angeben, für welche Person der Wohnraum benötigt wird; bei Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnung mindestens drei Jahre Kündigungsfrist (§ 577a Abs. 1 BGB)

Befristetes Mietverhältnis

§ 575 BGB (Gründe), § 550 Abs. 1 BGB, mündlicher Mietvertrag hier nicht möglich, kein Recht auf ordentliche Kündigung

Untermietverträge

Sofern den Untermietenden das Untermietverhältnis bekannt ist, gelten für die gesamte Wohnung die gleichen Mieter- und Mieterinnenschutzbestimmungen, § 573 BGB.

2 Die Kündigung des Mietverhältnisses

Mietaufhebungsvertrag

Die Beendigung des Mietverhältnisses ist beidseitig immer durch eine Aufhebungsvereinbarung möglich.

Sozialklausel

Bei Wohnmietverträgen gilt ein umfangreicher Mieter- und Mieterinnenschutz, z. B. Sozialklausel § 574 BGB (muss den Vermietenden schriftlich zwei Monate vor geforderter Beendigung zugehen, Gründe: z. B. Ersatzwohnraum kann nicht beschafft werden, akute Suizidgefahr, Kinderzahl, Schwangerschaft, Behinderung, hohes Alter, Erkrankung etc.); für Eigenbedarfskündigungen gelten hohe Anforderungen; bei fristloser Kündigung nicht möglich.

Mündliche Form

Mietvertrag auch mündlich möglich, § 145ff. BGB

Kautionsratenzahlung

Kautionszahlung nach § 551 Abs. 2 in drei Raten möglich, auch nach Unterschrift des Mietvertrags, Schlüsselübergabe spätestens nach der ersten Rate

2.3 Weitere Überprüfungen und Beratungsinhalte

Prinzipiell:

- Anwalt oder Anwältin über Beratungshilfe möglich und nötig? Hilfen über Rechtspfleger*in?
- Schweigepflichtentbindung schriftlich einholen
- keine eigenmächtige Kündigung ohne Beratung, möglichen Mietaufhebungsvertrag nicht unterschreiben!

Im Speziellen:

– vorsorgliche Überprüfung der Finanzsituation

> umgehend für gesicherte Mietzahlungen sorgen, ggf.

Direktüberweisung der Miete durch Sozialhilfeträger

keine geregelte Grundsicherung

> unverzüglich Grundsicherungsantrag stellen oder Überprüfung der Grundsicherungsbescheide

Überschuldung, Kontopfändung

> unverzüglich P-Kontoumwandlung, Kurzberatung Schuldentilgung (Priorisierung Miet-/Stromzahlung), ggf. Termin bei Schuldnerberatung

– Kontaktaufnahme mit den Vermietenden

Kontaktaufnahme mit den Vermietenden (bei anwaltlicher Vertretung über deren Anwalt oder Anwältin) mit dem Versuch der Heilung des Mietverhältnisses; möglicherweise hat Vermieter*in bei Räumungsklage moralische Bedenken und ist ggf. bereits durch finanziellen Ausgleich der Ausstände mit Fortsetzung des Mietverhältnisses einverstanden.

> Infos über Möglichkeiten des Mietschuldenausgleichs;

> Infos über den Mietenden drohende Wohnungs- oder gar Obdachlosigkeit;

> Mittellosigkeit der Mietenden (Vermietende über Verfahrenskosten der Räumungsklage aufklären, Hinweis, dass Mietende die Kosten der ausgelegten Summe möglicherweise nicht ausgleichen können).

Bei jeglichen Einigungsversuchen ist stets darauf zu achten, dass der*die Vermieter*in die Kündigung schriftlich zurücknimmt und den Verbleib in der Wohnung schriftlich uneingeschränkt zusichert!

Sollte Vermieter*in an Einigung nicht interessiert sein:

> Überprüfung der Heilungsmöglichkeiten

> ggf. Kündigung zurückweisen, insbesondere wenn für ordentliche Kündigung keine Gründe (nachweisliches Fehlverhalten etc.) vorlagen; ordentliche Kündigung zurückweisen und fristlose Kündigung innerhalb der Zweimonatsfrist heilen (Heilung besonders wichtig, wenn ausständige Mieten ggf. durch Nachzahlung und nicht durch Darlehen aufgebracht werden können)

> ggf. ordentliche Kündigung wegen Sozialwidrigkeit durch Sozialklausel zurückweisen

– Vorsorglich Beratung hinsichtlich Wohnungssuche und Wohnungswechsel

> Ausgabe Wohnungssuchprotokoll, Mieter*in dazu anhalten, dieses umgehend als Argumentation für Mietschuldenübernahme und ggf. lange Räumungsfrist detailliert zu führen.

> ggf. mit Wohnberechtigungsschein zur Wohnungsvergabe der Kommune gehen und samt Dringlichkeitsverweis auf Liste setzen lassen.

Sozialrechtliches

Mietschuldenausgleich

Regelmäßig über Darlehen: Jobcenter (§ 22 Abs. 8 SGB II) oder Beihilfe oder Darlehen, § 36 Abs. 1 S. 2 SGB XII (vgl. diverse Empfehlungen des Deutschen Vereins zur Übernahme von Mietschulden im SGB II und SGB XII).

Grundreinigung Wohnung

§ 67 SGB XII i. V. m. § 4 der Verordnung zu § 69 SGB XII

Überschuldung P-Konto

Anrecht nach § 31 ZKG

Sollstände-Verrechnung

Sozialleistungen sind 14 Tage nach Eingang vor Verrechnung geschützt, § 850 K Abs. 6 ZPO

2 Die Kündigung des Mietverhältnisses

Gut zu wissen

Verfahrenskosten

Vorzustreckende anwaltliche Kosten und Gerichtskosten:

Abrechnung durch Pauschale nach Bemessung der Jahreskaltmiete der Wohnung = Streitwert (Bsp.: bei monatlicher Kaltmiete von 400 €: Gerichtskostenvorschuss 363 €, anwaltliche Kosten 925 €)

Vorzustreckende Kosten

bei Räumung:
Gerichtsvollzieher*in, Spedition, Müllabtransport und Entsorgung, Aufbewahrung des Räumungsgutes, Schlüsseldienst etc.: gängige Faustformel ca. 1.000 € pro Raum oder 50 € je m², also oftmals zwischen 1.000 und 5.000 €

Mietrückstände Verjährung

§§ 195, 199 BGB: innerhalb von drei Jahren mit Beginn Schluss des Jahres (Die Frist wird immer auf den 31.12. quasi „aufgerundet“, unabhängig davon, welches Datum im Jahresfortschritt herrscht. Fristbeginn ist somit immer der 31.12., und die Frist dauert dann drei Jahre, z. B. vom 31.12.2020 bis 31.12.2023).

2.4 Überprüfung der (prekären) Lebenslage

- **Sozialpädagogische Hilfen**
- *gewünscht oder nötig?*
 - > Vermittlung in oder ggf. Begleitung zu Hilfen (Sozialpsychiatrischer Dienst, Schuldnerberatung, Suchtberatung etc.)
- *Existieren bereits soziale Hilfen?*
 - > ggf. Vernetzung der Dienste (gesetzl. Betreuung, Familienhilfe, Beratungsstellen etc.) anregen, Austausch, gemeinsame Zielentwicklung

3 Musterschreiben fristlose Kündigung

M & M, Rechtsanwalt, Musterstraße, 12345 Musterstadt
Rechtsanwalt
12345 Musterstadt
Telefon 07121 12345
Telefax 07121 12345
info@muster-mann.de

Per Einwurfschreiben
Maria Mustermann
und Max Mustermann
Mustergasse 31
12345 Musterstadt

123|19 YZ 45 A6 | 7890

Erbengemeinschaft Mustermann J. Musterbauer u.a.
Mietverhältnis Mustergasse 31, 12345 Musterstadt, ETW Nr. 312, DG links

Sehr geehrte Frau Mustermann,
sehr geehrter Herr Mustermann,

in der genannten Angelegenheit zeige ich unter Vorlage einer Originalvollmacht die Vertretung der Erbengemeinschaft Maria und Max Mustermann, vertreten durch Frau Lieschen Müller an.

Namens und in Vollmacht meiner Mandantschaft erkläre ich die

fristlose Kündigung

des Mietverhältnisses gemäß Mietvertrag vom 02.11.2012 über die Nutzung der im Gebäude Mustergasse 31, 12345 Musterstadt gelegenen Wohnung im Dachgeschoss links, Eigentumswohnung Nr. 217, bestehend aus 3 Zimmern, 1 Bad/Dusche mit WC, 1 WC, 1 Küche, 1 Diele und einem Speicheranteil

gemäß § 543 Abs. 2 Nr. 3, § 569 Abs. 3 Nr. 1 BGB wegen Zahlungsverzugs.

Rein vorsorglich und hilfsweise erkläre ich außerdem die ordentliche Kündigung des oben genannten Mietverhältnisses zum nächstmöglichen Zeitpunkt, somit zum 31.05.2020.

Zur Begründung ist auszuführen, dass Sie in den Monaten Februar und April 2017 die vereinbarte Miete einschließlich Betriebskostenvorauszahlung in Höhe von 785,00 € nicht bezahlt haben. Im Januar 2017 haben Sie lediglich die damals vereinbarte Kaltmiete in Höhe von 500,00 € bezahlt, nicht aber die vereinbarte Betriebskostenvorauszahlung in Höhe von 285,00 €.

Bis Ende 2017 sind damit Rückstände in Höhe von

1.855,00 €

aufgelaufen.

785,00 €

Ebenso haben Sie die Miete für Januar 2018 in Höhe von einschließlich Betriebskostenvorauszahlung nicht bezahlt.

Bankverbindung
Musterbank Musterstadt
IBAN DE 1234 5678 1234 5786 12
BIC ABCDEFGH

4 Die Zustellung der Räumungsklage



Zivilrechtliches

Gerichtsverhandlung

Hat der*die Mieter*in die Absicht, sich zur Räumungsklage vor Gericht zu äußern (z. B. aufgrund des Vorhabens, die Mietschulden zu begleichen, um einen Antrag hinsichtlich der Räumungsfrist zu stellen etc.), ist nachfolgend beschriebene Verteidigungsanzeige fristwahrend einzureichen. Äußert sich der*die Mieter*in bei Gericht nicht, ergeht unmittelbar ein Versäumnisurteil.

Verteidigungsanzeige

Möglichkeit der Verteidigung nur innerhalb der Frist von zwei Wochen nach Zustellung der Räumungsklage (§ 276 ZPO), Notfrist ist nicht verlängerbar.

Klageerwidern

Wurde die Verteidigungsanzeige bei Gericht eingereicht, setzt eine weitere Frist von zwei Wochen ein; innerhalb dieser Frist kann der*die Mieter*in eine schriftliche Klageerwidern bei Gericht einreichen (Formulierungshilfen über Rechtspflege möglich, § 276 ZPO).

Der*die Vermieter*in hat Räumungsklage beantragt, da das Mietverhältnis gekündigt, die Wohnung aber nicht fristgerecht herausgegeben wurde. Die Räumungsklage wird durch das Amtsgericht an den*die Mieter*in zugestellt.

4.1 Überprüfung der Kündigung

Eine Überprüfung der Kündigung ist nur bedingt notwendig, da in der Regel der Anwalt oder die Anwältin der Vermietenden die Räumungsklage beantragt; falls dennoch grobe Unstimmigkeiten hinsichtlich des Sachverhaltes bestehen:

- > Überprüfung der Einwandmöglichkeiten (siehe detaillierte Ausführungen in Kapitel 2 „Die Kündigung des Mietverhältnisses“) sowie Kündigung ggf. im Zuge des Amtsgerichtsverfahrens anzweifeln, insbesondere wenn für ordentliche Kündigung keine Gründe (nachweisliches Fehlverhalten etc.) vorlagen; ordentliche Kündigung zurückweisen und fristlose Kündigung innerhalb der Zweimonatsfrist heilen (Heilung ist besonders wichtig, wenn ausständige Mieten ggf. durch Nachzahlung und nicht durch Darlehen aufgebracht werden können);
- > anwaltliche Vertretung hinzuziehen, insbesondere bei aussichtsreichen Einwänden (hierbei auch hohe Wahrscheinlichkeit der Bewilligung von Prozesskostenhilfe, jedoch dürftige Aussichten, falls Kündigung auf Zahlungsverzug basiert).

4.2 Anzeige der Verteidigungsabsicht Beratung hinsichtlich Klageverfahren

Nach individueller Abwägung, ggf. durch Hilfen über Anwalt oder Anwältin (Anspruch Prozesskostenhilfe beachten) oder Rechtspflegende:

- fristwahrende, beweissichere schriftliche Verteidigungsanzeige vor dem Amtsgericht („möchte mich verteidigen“ genügt inhaltlich, Anzeige kann, muss aber nicht zwingend näher erläutert werden), insbesondere wenn das Mietverhältnis geheilt und Zahlungsrückstände ausgeglichen werden können, eine angemessene Räumungsfrist beantragt werden soll oder: die Klage zurückgewiesen werden kann, da der Sachverhalt nicht zutreffend ist:
 - > hierbei Gründe (Einreden, Einwendungen, Begründungen, Beweisangebote) vorab schriftlich als Klageerwidern bei Gericht einreichen;
- nach angezeigter Verteidigungsabsicht führt Amtsgericht eine Güteverhandlung durch oder lädt per schriftlicher Ladung die Parteien zur Güteverhandlung vor; Gericht will hierbei Sachverhalt aufklären und strebt gütliche Einigung an; mögliche Resultate: Urteil durch Gericht oder Vergleich über Fortführung des Mietverhältnisses/ Wohnungsraumung (mit oder ohne Räumungsfrist).
- Erfolgt keine fristgerechte Anzeige der Verteidigungsabsicht, erlässt das Amtsgericht ein Versäumnisurteil; Verfahren wird nur auf Grundlage der Beweise der Vermietenden entschieden, Mieter*in wird zur Herausgabe der Wohnung sowie Zahlung aller Ausstände samt anwaltlichen und Gerichtskosten verurteilt, Vermietende können nun Gerichtsvollzieher*in zur Wohnungsraumung beauftragen.

Fristversäumnis

Zugelassen, wenn sich Rechtsstreit nicht verzögert oder triftige Gründe vorlagen.

Fristverlängerung

Mit fristwahrendem Antrag kann aufgrund erheblicher Gründe eine Frist verlängert werden (§277 Abs. 2 ZPO, § 296 Abs. 2 und 3 ZPO); gilt jedoch nicht für Notfristen.

Schonfrist/Heilung fristlose Kündigung

Mit Zustellung der Räumungsklage beginnt Schonfrist von zwei Monaten, um Zahlungsausstände rückwirkend begleichen zu können (§ 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB); Möglichkeit der Heilung einmal im Zeitraum von zwei Jahren, Übernahmeerklärung durch Sozialhilfeträger genügt (§ 569 Abs. 3 S. 2 BGB); Heilung der ordentlichen Kündigung nicht möglich.

Mitteilung in Zivilsachen (MiZi)

Sofern Mietschulden der Kündigungsgrund waren, benachrichtigt das Amtsgericht mit Zustellung der Räumungsklage das Sozialamt über die anhängige Klage (§ 22 Abs. 9 SGB II i. V. m. § 36 Abs. 2 SGB XII i. V. m. IV/1 der Anordnung über Mitteilung in Zivilsachen).

4 Die Zustellung der Räumungsklage



Güteverhandlung

Gütliche Streitbeilegung, Güteverhandlung, Vergleich vor Gericht, § 278 Abs. 3 ZPO

Räumungsfrist

Gericht kann auf Antrag hin eine Räumungsfrist nach § 721 ZPO gewähren; Antrag muss in Güteverhandlung gestellt werden.

Versäumnisurteil

Reagiert der*die Mieter*in nicht innerhalb der Notfrist von zwei Wochen auf die Räumungsklage, können die Vermietenden auf Antrag (§ 331 ZPO) ein Versäumnisurteil erwirken; der*die Mieter*in hat zeitgleich rechtskräftig Gerichts- und anwaltliche Kosten der Vermietenden zu tragen (§ 91 ZPO); der*die Vermieter*in ist berechtigt, die Zwangsräumung in Auftrag zu geben (§ 708 Nr. 2 ZPO).

Prozesskostenhilfe (PKH)

Kann nach § 114ff. ZPO bei Bedürftigkeit sowie Erfolgsaussicht gewährt werden; bei Klagen aufgrund von Mietrückständen ist Aussicht auf PKH dürrig; wenn keine PKH gewährt wird, müssen Rechtspflegende des Amtsgerichts beraten.

4.3 Versuch der außergerichtlichen Einigung

Kontaktaufnahme mit Vermietenden (bei anwaltlicher Vertretung über deren Anwalt oder Anwältin) mit dem Versuch der Heilung des Mietverhältnisses; möglicherweise hat Vermieter*in mit Räumungsklage moralische Bedenken und ist ggf. bereits durch finanziellen Ausgleich der Ausstände mit Fortsetzung des Mietverhältnisses einverstanden.

- > Infos über Möglichkeiten des Mietschuldenausgleichs;
- > Infos über den Mietenden drohende Wohnungs- oder gar Obdachlosigkeit;
- > Mittellosigkeit der Mietenden (Vermieter*in über Verfahrenskosten der Räumungsklage sowie der Zwangsräumung aufklären, Hinweis, dass Mieter*in die Kosten der ausgelegten Summe möglicherweise nicht ausgleichen kann).

Bei jeglichen Einigungsversuchen ist stets darauf zu achten, dass der*die Vermieter*in die Kündigung schriftlich zurücknimmt und den Verbleib in der Wohnung schriftlich uneingeschränkt zusichert!

4.4 Weitere Überprüfungen der Beratungsinhalte

Prinzipiell:

- Anwalt oder Anwältin über Prozesskostenhilfe möglich? Hilfen über Rechtspflegende?
- Schweigepflichtentbindung schriftlich einholen;
- auf mögliche Güteverhandlung und weiteren Verlauf vorbereiten, insbesondere wenn außergerichtliche Einigung mit Vermietenden nicht möglich war.

Im Speziellen:

– vorsorgliche Überprüfung der Finanzsituation

- > umgehend für gesicherte Mietzahlungen sorgen, ggf. Direktüberweisung der Miete durch Sozialhilfeträger *keine geregelte Grundsicherung*
- > unverzüglich Grundsicherungsantrag stellen oder Überprüfung der Grundsicherungsbescheide *Überschuldung, Kontopfändung*
- > unverzüglich P-Kontoumwandlung, Kurzberatung Schuldentilgung (Priorisierung Miet-/Stromzahlung), ggf. Termin bei Schuldnerberatung

– Vorsorglich Beratung hinsichtlich Wohnungssuche und Wohnungswechsel

- > Ausgabe Wohnungssuchprotokoll, Mieter*in dazu anhalten, dieses umgehend als Argumentation für Mietschuldenübernahme und ggf. lange Räumungsfrist detailliert zu führen;
- > ggf. mit Wohnberechtigungsschein zu Wohnungsvergabeestelle der Kommune und samt Dringlichkeitsverweis auf Liste setzen lassen.

4.5 Überprüfung der (prekären) Lebenslage

Sozialpädagogische Hilfen

- *gewünscht oder nötig?*
 - > Vermittlung in oder ggf. Begleitung zu Hilfen (Sozialpsychiatrischer Dienst, Schuldnerberatung, Sucht-beratung etc.)
- *Existieren bereits soziale Hilfen?*
 - > ggf. Vernetzung der Dienste anregen (gesetzliche Betreuung, Familienhilfe, Beratungsstellen etc.), Austausch, gemeinsame Zielentwicklung

Gut zu wissen

Verfahrenskosten Vorzustreckende anwaltliche Kosten und Gerichtskosten

Abrechnung durch Pauschale nach Bemessung der Jahreskaltmiete der Wohnung = Streitwert (Bsp.: bei monatlicher Kaltmiete von 400 €: Gerichtskostenvorschuss 363 €, anwaltliche Kosten 925 €, bezogen auf 1. Instanz)

Vorzustreckende Kosten bei Räumung

Gerichtsvollzieher*in, Spedition, Müllabtransport und Entsorgung, Aufbewahrung des Räumungsgutes, Schlüsseldienst etc.: gängige Faustformel ca. 1.000 € pro Raum oder 50 € je m², also oftmals zwischen 1.000 und 5.000 €

Dauer Räumungsklage

Versäumnisurteil kann frühestens einen Monat nach Zustellung der Räumungsklage vorliegen, ein Urteil nach Verhandlung frühestens nach zwei Monaten; realistische Verfahrensdauer bei Ausschöpfung aller Rechtsmittel liegt bei etwa sechs Monaten bis hin zu einem Jahr; die tatsächliche Dauer der Klage hängt vom jeweiligen Amtsgericht ab.

5 Musterschreiben Räumungsklage



Musteramtsgericht Musterstadt, Musterstraße 10, 12345 Musterstadt

Herrn
Maximilian Mustermann
Musterstraße 33

12345 Musterstadt

Bitte bei Antwort angeben
Akten- / Geschäftszeichen
1 A 123/20

Datum
15.01.2020

Ihr Zeichen

In Sachen
Safe and Secure Vermögensverwaltung GmbH J. Mustermann. M.
wg. Räumung und Herausgabe

Sehr geehrter Herr Mustermann,
beachten Sie bitte die diesem Schreiben beigefügte Klageschrift sowie die beglaubigte Abschrift der Verfügung des Gerichts.

Geben Sie bitte bei allen Schreiben das vorstehend aufgeführte Geschäftszeichen an und fügen Sie bitte den Schriftsätzen und Anlagen immer die erforderliche Anzahl von Abschriften / Abslichtungen für die Gegenseite(n) und deren Prozessbevollmächtigte(n) bei.

Mit freundlichen Grüßen

B. Musterfrau, JAng
Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle
Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Hausanschrift
Musterstraße 10
12345 Musterstadt

Haltestelle
RVO, Haltestelle Bahnhof
Stadtbus: Linie 123
Haltestelle
Musterstraße 10

Kommunikation
Telefon:
1234/1234-123 oder -123
Telefax:
1234/1234-123

für Rückfragen:
Telefon: 1234/1234-123 oder -123
Telefax: 1234/1234-123
Zimmer: 123
Sie erreichen die zuständige Stelle am besten
Montag-Freitag: 08:00 bis 12:00 Uhr
Individuelle Terminvereinbarungen sind möglich.
E-Mail-Adressen eröffnen keinen Zugang für Erklärungen in
Rechtssachen.

6 Die Güteverhandlung vor Gericht



Zivilrechtliches

Zustellung Räumungsklage

Fristversäumnis:

Verspätete Abgabe wird nur zugelassen, wenn sich Rechtsstreit nicht verzögert oder triftige Gründe vorliegen.

Fristverlängerung:

Mit fristwahrendem Antrag kann aufgrund erheblicher Gründe eine Frist verlängert werden (§ 277 Abs. 2 ZPO, § 296 Abs. 2 und 3 ZPO).

Schonfrist/Heilung fristlose Kündigung:

Mit Zustellung der Räumungsklage beginnt Schonfrist von zwei Monaten, um Zahlungsausstände rückwirkend begleichen zu können (§ 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB), Möglichkeit der Heilung einmal im Zeitraum von zwei Jahren möglich, Übernahmeerklärung durch Sozialhilfeträger genügt (§ 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB); Heilung der ordentlichen Kündigung nicht möglich

Güteverhandlung

Gütliche Streitbeilegung, Güteverhandlung, Vergleich vor Gericht:

§ 278 Abs. 3 ZPO

Persönliches Erscheinen:

§ 141 Abs. 1 ZPO

Die Mietenden haben bei Zustellung der Räumungsklage dem Amtsgericht ihre Verteidigungsabsicht angezeigt. Das Gericht lädt nun zur mündlichen Verhandlung vor.

6.1 Überprüfung der Kündigung

Eine Überprüfung der Kündigung ist nur bedingt notwendig, da in der Regel der Anwalt oder die Anwältin der Vermietenden die Räumungsklage beantragt; falls dennoch grobe Unstimmigkeiten hinsichtlich des Sachverhaltes bestehen:

- > Überprüfung der Einwandmöglichkeiten (siehe detaillierte Ausführungen im Kapitel 2 „Die Kündigung des Mietverhältnisses“) sowie Kündigung ggf. im Zuge des Amtsgerichtsverfahrens anzweifeln, insbesondere wenn für ordentliche Kündigung keine Gründe (nachweisliches Fehlverhalten etc.) vorlagen; ordentliche Kündigung zurückweisen und fristlose Kündigung innerhalb der Zweimonatsfrist heilen (Heilung ist besonders wichtig, wenn ausständige Mieten ggf. durch Nachzahlung und nicht durch Darlehen aufgebracht werden können);
- > anwaltliche Vertretung hinzuziehen, insbesondere bei aussichtsreichen Einwänden (hierbei auch hohe Wahrscheinlichkeit der Bewilligung von Prozesskostenhilfe, jedoch dürftige Aussichten, falls Kündigung auf Zahlungsverzug basiert).

6.2 Versuch der außergerichtlichen Einigung

Kontaktaufnahme mit Vermieter*in (bei anwaltlicher Vertretung über deren Anwalt oder Anwältin) mit dem Versuch der Heilung des Mietverhältnisses; möglicherweise hat der*die Vermieter*in mit der Räumungsklage moralische Bedenken und ist ggf. bereits durch einen finanziellen Ausgleich der Ausstände mit der Fortsetzung des Mietverhältnisses einverstanden.

- > Infos über Möglichkeiten des Mietschuldenausgleichs;
- > Infos über den Mietenden drohende Wohnungs- oder gar Obdachlosigkeit;
- > Mittellosigkeit der Mietenden (Vermieter*in über Verfahrenskosten der Räumungsklage sowie der Zwangsräumung aufklären, Hinweis, dass Mieter*in die Kosten der ausgelegten Summe möglicherweise nicht ausgleichen kann).

Bei jeglichen Einigungsversuchen stets darauf achten, dass der*die Vermieter*in die Kündigung schriftlich zurücknimmt und den Verbleib in der Wohnung schriftlich uneingeschränkt zusichert!

Räumungsfrist

Gericht kann auf Antrag hin eine Räumungsfrist nach § 721 ZPO gewähren; Antrag muss in Güteverhandlung gestellt werden; Räumungsfristen nach § 721 Abs. 3 und 5 ZPO bis zu einem Jahr möglich, bei Zahlungsverzug ist Frist von zwei Monaten nach Zustellung des Urteils vertretbar (LG Berlin GE 80, 432), üblicherweise beträgt die vom Gericht zugestandene Räumungsfrist drei bis sechs Monate. Sollten erneut Zahlungsrückstände auftreten, können die Vermietenden die Verkürzung der Frist beantragen.

Versäumnisurteil

Erscheint der*die Mieter*in nicht zur Güteverhandlung, kann Vermieter*in auf Antrag (§ 331 ZPO) Versäumnisurteil erwirken; Mieter*in hat zeitgleich rechtskräftig Gerichts- und anwaltliche Kosten der Vermietenden zu tragen (§ 91 ZPO); Vermieter*in ist berechtigt, die Zwangsräumung in Auftrag zu geben (§ 708 Nr. 2 ZPO).

Prozesskostenhilfe (PKH)

Kann nach § 114ff. ZPO bei Bedürftigkeit sowie Erfolgsaussicht gewährt werden; bei Klagen aufgrund von Mietrückständen ist Aussicht auf PKH dürftig; wenn keine PKH gewährt wird, müssen Rechtspflegende des Amtsgerichts beraten.

6 Die Güteverhandlung vor Gericht



Sozialrechtliches

Mietschuldenausgleich

Regelmäßig über Darlehen: Jobcenter (§ 22 Abs. 8 SGB II) oder Beihilfe oder Darlehen, § 36 Abs. 1 S. 2 SGB XII (vgl. diverse Empfehlungen des Deutschen Vereins zur Übernahme von Mietschulden im SGB II und SGB XII)

Überschuldung

P-Konto
Anrecht nach § 31 ZKG

Gut zu wissen

Verfahrenskosten

Vorzustreckende anwaltliche Kosten und Gerichtskosten:
Abrechnung durch Pauschale nach Bemessung der Jahreskaltmiete der Wohnung = Streitwert (Bsp.: bei monatlicher Kaltmiete von 400 €: Gerichtskostenvorschuss 363 €, anwaltliche Kosten 925 €, bezogen auf 1. Instanz)

Vorzustreckende Kosten bei Räumung:
Gerichtsvollzieher*in, Spedition, Müllabtransport und Entsorgung, Aufbewahrung des Räumungsgutes, Schlüsseldienst etc.: gängige Faustformel ca. 1.000 € pro Raum oder 50 € je m², also oftmals zwischen 1.000 und 5.000 €

6.3 Weitere Überprüfungen und Beratungsinhalte

Prinzipiell:

- Anwalt oder Anwältin über Prozesskostenhilfe möglich? Hilfen über Rechtspflegende?
- Schweigepflichtentbindung schriftlich einholen

Im Speziellen:

– vorsorgliche Überprüfung der Finanzsituation

- > umgehend für gesicherte Mietzahlungen sorgen, ggf. Direktüberweisung der Miete durch Sozialhilfeträger

keine geregelte Grundsicherung:

- > unverzüglich Grundsicherungsantrag stellen oder Überprüfung der Grundsicherungsbescheide

Überschuldung, Kontopfändung:

- > unverzüglich P-Kontoumwandlung, Kurzberatung Schuldentilgung (Priorisierung Miet-/Stromzahlung), ggf. Termin bei Schuldnerberatung;

– vorsorglich Beratung hinsichtlich Wohnungssuche und Wohnungswechsel

- > Ausgabe Wohnungssuchprotokoll, Mieter*in dazu anhalten, dieses umgehend als Argumentation für Mietschuldenerübernahme und ggf. lange Räumungsfrist detailliert zu führen;
- > ggf. mit Wohnberechtigungsschein zu Wohnungsvorgabestelle der Kommune gehen und samt Dringlichkeitsverweis auf Liste setzen lassen.

6.4 Überprüfung der (prekären) Lebenslage

– Sozialpädagogische Hilfen

- *gewünscht oder nötig?*
 - > Vermittlung in oder ggf. Begleitung zu Hilfen (Sozialpsychiatrischer Dienst, Schuldnerberatung, Suchtberatung etc.)
- *Existieren bereits soziale Hilfen?*
 - > ggf. Vernetzung der Dienste (gesetzliche Betreuung, Familienhilfe, Beratungsstellen etc.) anregen, Austausch, gemeinsame Zielentwicklung

Dauer Räumungsklage

Versäumnisurteil kann frühestens einen Monat nach Zustellung der Räumungsklage vorliegen, ein Urteil nach Verhandlung frühestens nach zwei Monaten; realistische Verfahrensdauer bei Ausschöpfung aller Rechtsmittel liegt bei etwa sechs Monaten bis hin zu einem Jahr; die tatsächliche Dauer der Klage hängt vom jeweiligen Amtsgericht ab.

6 Die Güteverhandlung vor Gericht

6.5 Vorbereitung auf Güteverhandlung, für urteilsbegünstigende Umstände sorgen

Sollte außergerichtliche Einigung nicht möglich sein:

- Beratung hinsichtlich anstehender Güteverhandlung, insbesondere wenn Mieter*in nicht anwaltlich vertreten wird: Gericht möchte Sachverhalt aufklären und möglichst gütliche Einigung herbeiführen, vorherige Einwendungen im Schriftverkehr sind nicht ausreichend und müssen daher mündlich in Güteverhandlung vorgetragen werden; persönliches Erscheinen mit sämtlichen sortierten Beweismitteln meist nötig (Vertretung möglich), bei Nichterscheinen (Ordnungsgeld bis 1.000 € möglich) ergeht unmittelbar im Anschluss Versäumnisurteil
- Ziele: bestenfalls Heilung und damit Fortführung des Mietverhältnisses, vorteilhafter Vergleich oder mindestens Gewährung einer langen Räumungsfrist
- Möglichkeiten nutzen, die positives Urteil des Gerichts begünstigen könnten:
 - > nach individueller Abwägung: Mietschuldenausgleich oder Übernahmeerklärung des Sozialhilfeträgers einholen, wenn möglich Antrag auf Direktüberweisung der Miete durch Sozialhilfeträger
 - > vorab sämtliche Unterlagen bzw. Beweismittel einholen und sortieren:
 - ärztliche Stellungnahme (Schwangerschaft, hohes Alter, Schwächezustand, Behinderung und vor allem Diagnosen hinsichtlich schwerer Erkrankungen wie Depressionen etc.)
 - Stellungnahme Jugendamt/Familienhilfe (insbesondere bei hoher Kinderzahl sowie wenn Kinder nach Räumung in Notunterkunft wohnen müssten)

- Stellungnahme der Fachstelle zur Vermeidung von Wohnungslosigkeit mit Verweis auf angespannten Wohnungsmarkt sowie zu erwartende negative Folgen eines Wohnungswechsels, Vorlage des präzise geführten Wohnungssuchprotokolls
 - ausführlicher Verweis auf künftig gesicherte Mietzahlungen (bestenfalls durch Direktüberweisung des Sozialhilfeträgers)
- Die Gründe können auch in Person der Haushaltsangehörigen gegeben sein; bestenfalls bestehen mehrere Gründe gleichzeitig.

6.6 Güteverhandlung vor Gericht

Mietende ggf. zu Güteverhandlung begleiten, sofern diese nicht durch Anwalt oder Anwältin vertreten sind:

- > Beweismittel darlegen (Stellungnahmen etc., siehe vorheriger Punkt)
- > ggf. Rückweisung schuldhafter vertraglicher Pflichtverletzungen

Wenn keine gütliche Einigung erfolgen kann und Mieter*in durch Richter*in zur Räumung verurteilt wird (bei schwieriger Sachlage erfolgt Urteil erst Wochen später):

- > Antrag auf längstmögliche Räumungsfrist stellen; hierbei Beweismittel – insbesondere Existenz minderjähriger Kinder samt Stellungnahme Jugendamt/Familienhilfe, Schuldenausgleich und gesicherte Mietzahlungen, ärztliche Stellungnahme und Stellungnahme zum angespannten Wohnungsmarkt samt Wohnungssuchprotokoll – einfließen lassen.

7 Musterschreiben Güteverhandlung



Landgericht Musterstadt
Abteilung für zivilgerichtliche Rechtsstreitigkeiten und
Aufgebotssachen



für Rückfragen:
Telefon: 1234/1234-123 oder -123
Telefax: 1234/1234-123
Zimmer: 123

Sie erreichen die zuständige Stelle am besten:
Montag-Freitag: 08:00 bis 12:00 Uhr
Individuelle Terminvereinbarungen sind möglich.
E-Mail-Adressen eröffnen keinen Zugang für Erklärungen in
Rechtssachen.

Musterramtaggericht Musterstadt, Musterstraße 10, 12345 Musterstadt

Herrn
Max Mustermann
Musterstraße 12

12345 Musterstadt

Datum
05.02.2020

Bitte bei Antwort angeben
Akten- / Geschäftszeichen
1X123/20

Ihr Zeichen

In Sachen
Muster Vermögensverwaltung GmbH J. Mustermann
wg. Räumung und Herausgabe

Sehr geehrter Herr Mustermann
im oben bezeichneten Verfahren wurde Termin zur Güteverhandlung und für den Fall des Nicht-
erscheinens einer Partei oder Erfolglosigkeit der Güteverhandlung unmittelbar anschließender
Haupttermin bestimmt auf:

Montag, 2. März 2020, 11:20 Uhr
Sitzungssaal 000, EG, Musterstraße 10

Zu diesem Termin werden Sie hiermit geladen.

Das Gericht hat ferner die in der beiliegenden Verfügung enthaltene Anordnung getroffen, die
zur Vermeidung von Nachteilen unbedingt zu beachten ist.

Falls Sie mittellos und daher nicht in der Lage sind, die Kosten für die Reise zum Ort der Ver-
handlung und für die Rückreise zu bestreiten, können Ihnen auf Antrag bei dem vorstehend be-
zeichneten Gericht die notwendigen Reisekosten als Vorschuss gewährt werden. Die Reiseko-
sten gehören zu den Kosten des Verfahrens und sind nach dessen Abschluss von demjenigen
zu erstatten, der die Kosten des Verfahrens zu tragen hat.

Bitte beachten Sie noch folgende Belehrungen und allgemeinen Hinweise:
Die Vertretung durch einen Rechtsanwalt ist nicht vorgeschrieben.
Schriftliche Erklärungen entbinden Sie nicht von der Pflicht zum Erscheinen im Termin. Wenn

Hausanschrift
Musterstraße 10
12345 Musterstadt

Haltestelle
RVO: Haltestelle Bahnhof
Stadtbus: Linie 123
Haltestelle
Musterstraße 10

Kommunikation
Telefon:
1234/1234-123 oder -123
Telefax:
1234/1234-123

8 Das Räumungsurteil des Gerichts



Zivilrechtliches

Versäumnisurteil

Reagiert Mieter*in nicht innerhalb der Notfrist von zwei Wochen auf Räumungsklage, kann Vermieter*in auf Antrag (§ 331 ZPO) Versäumnisurteil erwirken; Mieter*in hat zeitgleich rechtskräftig Gerichts- und anwaltliche Kosten der Vermietenden zu tragen (§ 91 ZPO); Vermieter*in ist berechtigt, die Zwangsräumung in Auftrag zu geben (§ 708 Nr. 2 ZPO). Einspruch gegen Versäumnisurteil innerhalb Notfrist von zwei Wochen möglich

Räumungsurteil

Durch Räumungsurteil wird Mieter*in neben Räumung der gekündigten Wohnung zur Zahlung des Mietrückstandes, zur Zahlung ausstehender Nutzungsentschädigung nach § 546a BGB, zur Erstattung der Gerichts- und anwaltliche Kosten der Vermietenden, zur Erstattung der Vollstreckungskosten und Kosten der Räumung sowie zur Zahlung von Verzugszinsen verpflichtet.

Prozesskostenhilfe (PKH)

Kann nach § 114ff. ZPO bei Bedürftigkeit sowie Erfolgsaussicht gewährt werden; bei Klagen aufgrund von Mietrückständen ist Aussicht auf PKH dürrtig; wenn keine PKH gewährt wird, müssen Rechtspflegende des Amtsgerichts beraten.

Das Amtsgericht hat den Mietenden ein Urteil zugestellt und fordert diese auf, die Wohnung vollständig geräumt herauszugeben. Dieses Urteil kann Resultat einer vorangegangenen Güteverhandlung sein oder – sollte der*die Mieter*in im Räumungsklageprozess nicht aktiv geworden sein – in Form eines Versäumnisurteils erfolgen.

Sollte der*die Mieter*in das nach dem Klageprozess ergangene Räumungsurteil anzweifeln, stehen die gewöhnlichen Rechtsmittel (Berufung, Beschwerde, Revision) zur Verfügung. Hierbei ist anwaltliche Unterstützung nötig.

Die nachfolgenden Punkte beziehen sich jedoch vermehrt auf fachliche Handlungsweisen bei Vorliegen eines Versäumnisurteils oder bei Anerkennung des gerichtlichen Räumungsurteils.

8.1 Überprüfung der Kündigung

Eine Überprüfung der Kündigung ist nur bedingt notwendig, da in der Regel der Anwalt oder die Anwältin der Vermietenden die Räumungsklage beantragt; falls dennoch grobe Unstimmigkeiten hinsichtlich des Sachverhaltes bestehen:

- > Überprüfung der Einwandmöglichkeiten (siehe detaillierte Ausführungen im Kapitel 2 „Die Kündigung des Mietverhältnisses“) sowie Kündigung ggf. im Zuge des Amtsgerichtsverfahrens nachträglich anzweifeln (siehe nächster Punkt 8.2), insbesondere wenn für ordentliche Kündigung keine Gründe (nachweisliches Fehlverhalten etc.) vorlagen; ordentliche Kündigung zurückweisen und fristlose Kündigung innerhalb der Zweimonatsfrist heilen (Heilung ist besonders wichtig, wenn ausständige Mieten ggf. durch Nachzahlung und nicht durch Darlehen aufgebracht werden können);

> anwaltliche Vertretung hinzuziehen, insbesondere bei aussichtsreichen Einwänden (hierbei auch hohe Wahrscheinlichkeit der Bewilligung von Prozesskostenhilfe, jedoch dürrtliche Aussichten, falls Kündigung auf Zahlungsverzug basiert).

8.2 Einspruch gegen Versäumnisurteil

Haben die Mietenden nach Zustellung der Räumungsklage ihre Verteidigungsabsicht nicht angezeigt, ergeht vonseiten des Gerichts ein Versäumnisurteil. Dieses Versäumnis können die Mietenden rückgängig machen, indem sie Einspruch gegen das Versäumnisurteil einlegen und somit ihre Verteidigungsabsicht nachträglich anzeigen.

- Individuelle Prüfung der Umstände, insbesondere der Erfolgsaussichten, der Kündigungsgründe etc., dann ggf. Klient*in unterstützen:
 - fristwahrender (innerhalb von zwei Wochen) schriftlicher Einspruch gegen Versäumnisurteil; ist Frist für Beibringen der Beweismittel zu kurz, muss anhand plausibler Gründe Fristverlängerung beantragt werden;
 - Urteil oder Teil des Urteils, das angefochten wird, konkret nennen;
 - Einwendungen und Beweise mitteilen und innerhalb der Frist einreichen.

Erkennt das Amtsgericht den Einspruch an, erfolgt die Vorbereitung auf das Gerichtsverfahren, hierbei die Ausführungen in Kapitel 4 „Die Zustellung der Räumungsklage“ sowie in Kapitel 6 „Die Güteverhandlung vor Gericht“ beachten.

Räumungstitel

Urteil wird vier Wochen nach Verhandlung rechtskräftig und kann vollstreckt werden; Räumungstitel ist nach § 197 Abs. 1 Nr. 3 BGB 30 Jahre gültig. Macht Vermieter*in von Titel etwa zwei Jahre (Argumentation über § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB) keinen Gebrauch, kann Räumungsanspruch verwirkt sein, Zeitspanne jedoch unklar und strittig, daher immer Einzelfall prüfen, jedoch Urteile: OLG Hamm RE WuM 81, 257; LG Mönchengladbach WuM 90, 161; LG Hamburg WuM 89, 32; LG Essen WuM 84, 252

Räumungsfrist

Gericht kann auf Antrag hin eine Räumungsfrist nach § 721 ZPO gewähren; Antrag muss in Güteverhandlung gestellt werden; Räumungsfristen nach § 721 Abs. 3 und 5 ZPO bis zu einem Jahr möglich, bei Zahlungsverzug ist Frist von zwei Monaten nach Zustellung des Urteils vertretbar (LG Berlin GE 80, 432), üblicherweise beträgt die vom Gericht zugestandene Räumungsfrist drei bis sechs Monate. Sollten erneut Zahlungsrückstände auftreten, kann der*die Vermieter*in die Verkürzung der Frist beantragen.

Vollstreckungsschutz

8 Das Räumungsurteil des Gerichts



nach § 765a ZPO, wenn Räumungsfristverlängerung nicht (mehr) möglich ist oder Räumungsfrist nicht beantragt wurde, spätestens zwei Wochen vor festgesetztem Räumungstermin (Ausnahmen: begründete Verhinderung, kurzfristiger Härtefall, Änderung der Tatsachen) bei rechtfertigenden Gründen beim Amtsgericht/bei Rechtspflegenden beantragen.
Eine Vereinbarung, in der Mieter*in im Voraus auf Vollstreckungsschutz verzichtet, ist unwirksam (LG Osnabrück WuM 80, 256).

Güteverhandlung

Gütliche Streitbeilegung, Güteverhandlung, Vergleich vor Gericht: § 278 Abs. 3 ZPO
Persönliches Erscheinen: § 141 Abs. 1 ZPO

Sozialrechtliches

Mietschuldenausgleich

Regelmäßig über Darlehen: Jobcenter (§ 22 Abs. 8 SGB II) oder Beihilfe oder Darlehen, § 36 Abs. 1 S. 2 SGB XII (vgl. diverse Empfehlungen des Deutschen Vereins zur Übernahme von Mietschulden im SGB II und SGB XII).

Überschuldung

P-Konto
Anrecht nach § 31 ZKG

Sollte die Räumungsklage nicht wieder einsetzen und/oder das Räumungsurteil bestehen bleiben, finden nachfolgende Punkte und Ausführungen ihre Anwendung:

8.3 Antrag auf Verlängerung der Räumungsfrist

Erweist sich Räumungsfrist als zu kurz:
Antrag (auch wiederholt) auf Verlängerung der Räumungsfrist spätestens zwei Wochen vor Fristablauf stellen (bis zu einem Jahr ist Räumungsfrist möglich) mit möglichst ausführlichen Unterlagen:

- ärztliche Stellungnahme (Schwangerschaft, hohes Alter, Schwächezustand, Behinderung und vor allem Diagnosen hinsichtlich schwerer Erkrankungen wie Depressionen etc.)
- Stellungnahme Jugendamt/Familienhilfe (insbesondere bei hoher Kinderzahl sowie wenn Kinder nach Räumung in Notunterkunft wohnen müssten)
- Stellungnahme der Fachstelle zur Vermeidung von Wohnungslosigkeit mit Verweis auf angespannten Wohnungsmarkt sowie zu erwartende negative Folgen eines Wohnungswechsels (z. B. wenn Wohnung lange bewohnt wurde), Vorlage des präzise geführten Wohnungssuchprotokolls
- ausführlicher Verweis auf künftig gesicherte Mietzahlungen (bestenfalls durch Direktüberweisung des Sozialhilfeträgers)
- Vorlage eines Mietvertrages für zeitnah verfügbaren Wohnraum

Die Gründe können auch in Person der Haushaltsangehörigen gegeben sein; bestenfalls bestehen mehrere Gründe gleichzeitig.

8.4 Überprüfung der (prekären) Lebenslage

Insbesondere auch als mögliche Argumentation für Antrag auf Vollstreckungsschutz:

- **Sozialpädagogische Hilfen**
- *gewünscht oder nötig?*
 - > Vermittlung in oder ggf. Begleitung zu Hilfen (Sozialpsychiatrischer Dienst, Schuldnerberatung, Suchtberatung etc.)
- *Existieren bereits soziale Hilfen?*
 - > ggf. Vernetzung der Dienste (gesetzliche Betreuung, Familienhilfe, Beratungsstellen etc.) anregen, Austausch, gemeinsame Zielentwicklung

8.5 Antrag auf Vollstreckungsschutz

Wenn eine Verlängerung der Räumungsfrist nicht mehr möglich ist oder prinzipiell Gründe für Vollstreckungsschutz vorliegen:

In besonderen Härtefällen kann das Amtsgericht durch Rechtspflegende Schutz gegen Vollstreckungsmaßnahmen gewähren, insbesondere wenn schwere Gefahren für Leben und Gesundheit drohen; bei Rechtspflegenden des Amtsgerichts bestenfalls vorsprechen, Gründe benennen und beweisen, z. B.:

- hohes Alter und Gebrechlichkeit (BVerfG WuM 92, 5)
- Selbstmordgefahr (BVerfG WuM 92, 6)
- bei Schwangeren Entbindungstermin in sechs Wochen
- wenn Mietvertrag für neue Wohnung vorliegt, zur Vermeidung von zweimaligem Umzug, sofern laufende Miete bezahlt wird

Gut zu wissen

Verfahrenskosten

Vorzustreckende anwaltliche Kosten und Gerichtskosten:

Abrechnung durch Pauschale nach Bemessung der Jahreskaltmiete der Wohnung = Streitwert (Bsp.: bei monatlicher Kaltmiete 400 €: Gerichtskostenvorschuss 363 €, anwaltliche Kosten 925 €, bezogen auf die 1. Instanz).

Vorzustreckende Kosten bei Räumung:

Gerichtsvollzieher*in, Spedition, Müllabtransport und Entsorgung, Aufbewahrung des Räumungsgutes, Schlüsseldienst etc.: gängige Faustformel ca. 1.000 € pro Raum oder 50 € je m², also oftmals zwischen 1.000 und 5.000 €

Dauer Räumungsklage

Versäumnisurteil kann frühestens einen Monat nach Zustellung der Räumungsklage vorliegen, ein Urteil nach Verhandlung frühestens zwei Monate; realistische Verfahrensdauer bei Ausschöpfung aller Rechtsmittel liegt bei etwa sechs Monaten bis hin zu einem Jahr; die tatsächliche Dauer der Klage hängt vom jeweiligen Amtsgericht ab.

8 Das Räumungsurteil des Gerichts

- für Familien aufgrund erschwerender Bedingungen auf dem Wohnungsmarkt längere Frist zur Wohnungssuche
- Wohnungsnot und drohende Einweisung in eine Obdachlosenunterkunft (LG Hamburg WuM 91, 360; AG Bad Iburg WuM 80, 138; AG Köln WuM 70, 175), dies besonders bei Familien mit mehreren Kindern (AG Hamburg WuM 92, 147)

8.6 Versuch der nachträglichen Einigung

Kontaktaufnahme mit Vermieter*in (bei anwaltlicher Vertretung über deren Anwalt oder Anwältin) mit dem Versuch der Heilung des Mietverhältnisses oder Aussetzen der Zwangsvollstreckung des Räumungstitels; möglicherweise hat Vermieter*in mit Durchsetzung der Zwangsräumung moralische Bedenken und ist ggf. bereits durch finanziellen Ausgleich der Ausstände mit Fortsetzung des Mietverhältnisses einverstanden.

- > Infos über Möglichkeiten des Mietschuldenausgleichs;
- > Infos über den Mietenden drohende Wohnungs- oder gar Obdachlosigkeit;
- > Mittellosigkeit der Mietenden (Vermieter*in über Verfahrenskosten der Räumungsklage sowie der Zwangsräumung aufklären, Hinweis, dass Mieter*in die Kosten der ausgelegten Summe möglicherweise nicht ausgleichen kann).

Bei jeglichen Einigungsversuchen stets darauf achten, dass der*die Vermieter*in den Räumungstitel schriftlich aussetzt oder bestenfalls den Verbleib in der Wohnung schriftlich uneingeschränkt zusichert!

8.7 Weitere Überprüfungen und Beratungsinhalte

Prinzipiell:

- Hilfen über Rechtspflegende nötig?
- Schweigepflichtentbindung schriftlich einholen

Im Speziellen:

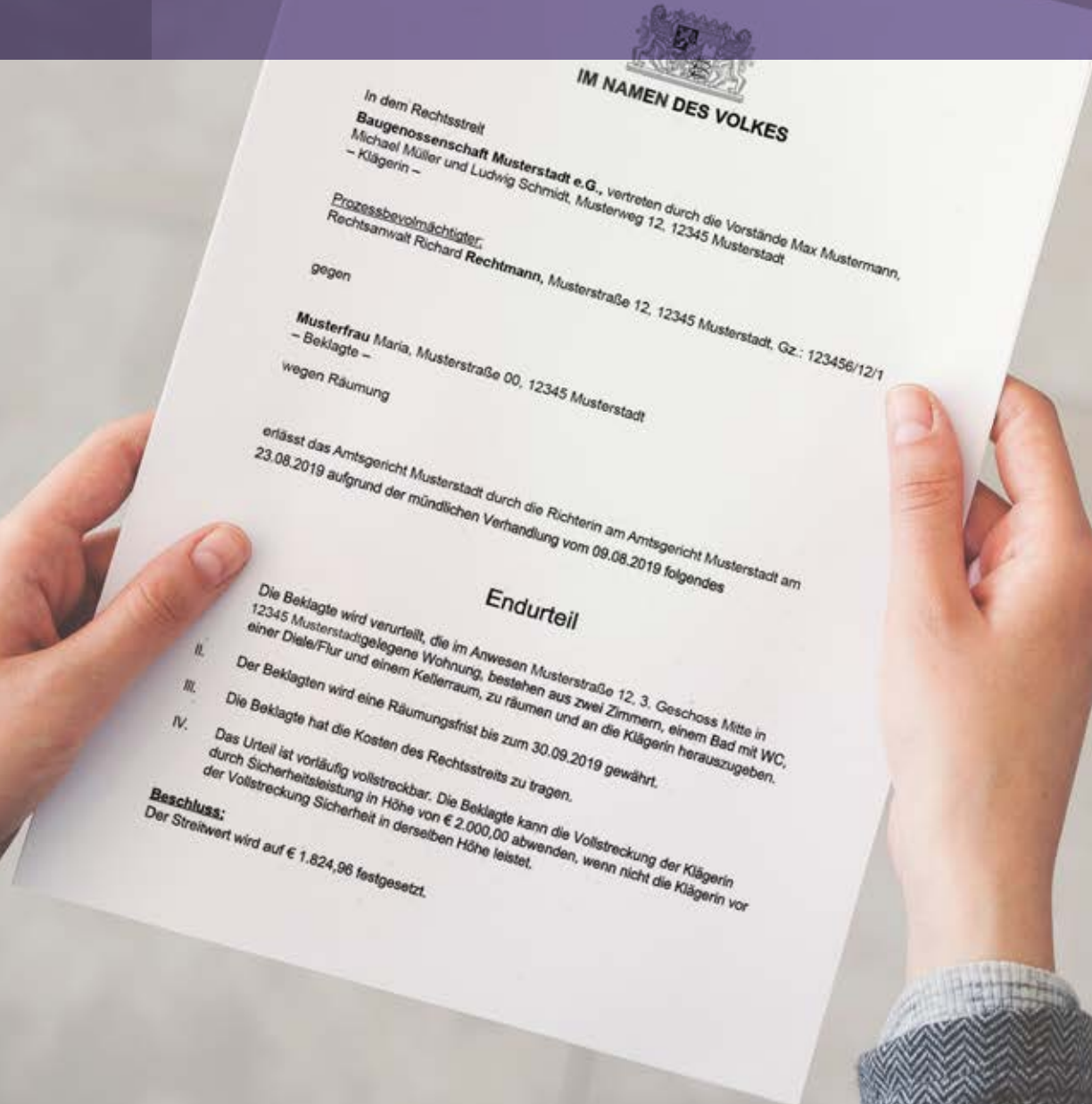
– vorsorgliche Überprüfung der Finanzsituation

- > umgehend für gesicherte Mietzahlungen sorgen, ggf. Direktüberweisung der Miete durch Sozialhilfeträger
keine geregelte Grundsicherung
- > unverzüglich Grundsicherungsantrag stellen oder Überprüfung der Grundsicherungsbescheide
Überschuldung, Kontopfändung
- > unverzüglich P-Kontoumwandlung, Kurzberatung Schuldentilgung (Priorisierung Miet-/Stromzahlung), ggf. Termin bei Schuldnerberatung

– Beratung hinsichtlich Wohnungssuche und Wohnungswechsel

- > Ausgabe Wohnungssuchprotokoll, Mieter*in dazu anhalten, dieses umgehend als Argumentation für Mietschuldenübernahme und ggf. Verlängerung der Räumungsfrist (sofern diese vorab beantragt wurde) detailliert zu führen;
- > ggf. mit Wohnberechtigungsschein zu Wohnungsvergabe der Kommune gehen und samt Dringlichkeitsverweis auf Liste setzen lassen.

9 Musterschreiben Urteil Räumungsklage



IM NAMEN DES VOLKES

In dem Rechtsstreit
Baugenossenschaft Musterstadt e.G., vertreten durch die Vorstände Max Mustermann,
Michael Müller und Ludwig Schmidt, Musterweg 12, 12345 Musterstadt
– Klägerin –

Prozessbevollmächtigter:
Rechtsanwalt Richard **Rechtmann**, Musterstraße 12, 12345 Musterstadt, Gz.: 123456/12/1

gegen

Musterfrau Maria, Musterstraße 00, 12345 Musterstadt
– Beklagte –
wegen Räumung

erlässt das Amtsgericht Musterstadt durch die Richterin am Amtsgericht Musterstadt am
23.08.2019 aufgrund der mündlichen Verhandlung vom 09.08.2019 folgendes

Endurteil

- Die Beklagte wird verurteilt, die im Anwesen Musterstraße 12, 3. Geschoss Mitte in
12345 Musterstadt gelegene Wohnung, bestehend aus zwei Zimmern, einem Bad mit WC,
einer Diele/Flur und einem Kellerraum, zu räumen und an die Klägerin herauszugeben.
- II. Der Beklagten wird eine Räumungsfrist bis zum 30.09.2019 gewährt.
 - III. Die Beklagte hat die Kosten des Rechtsstreits zu tragen.
 - IV. Das Urteil ist vorläufig vollstreckbar. Die Beklagte kann die Vollstreckung der Klägerin
durch Sicherheitsleistung in Höhe von € 2.000,00 abwenden, wenn nicht die Klägerin vor
der Vollstreckung Sicherheit in derselben Höhe leistet.

Beschluss:
Der Streitwert wird auf € 1.824,96 festgesetzt.

10 Die Festsetzung des Räumungstermins

Zivilrechtliches

Räumungsterminierung

Nach § 180 Abs. 4 GVGA müssen zwischen Terminmitteilung und tatsächlicher Räumung drei Kalenderwochen liegen.

Räumungstitel

Urteil wird vier Wochen nach Verhandlung rechtskräftig und kann vollstreckt werden; Räumungstitel ist nach § 197 Abs. 1 Nr. 3 BGB 30 Jahre gültig. Macht der*die Vermieter*in vom Titel etwa zwei Jahre (Argumentation über § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB) keinen Gebrauch, kann Räumungsanspruch verwirkt sein, Zeitspanne jedoch unklar und strittig, daher immer Einzelfall prüfen, jedoch Urteile: OLG Hamm RE WuM 81, 257; LG Mönchengladbach WuM 90, 161; LG Hamburg WuM 89, 32; LG Essen WuM 84, 252

Vollstreckungsschutz

nach § 765a ZPO, wenn Räumungsfristverlängerung nicht (mehr) möglich ist oder Räumungsfrist nicht beantragt wurde, spätestens zwei Wochen vor festgesetztem Räumungstermin (Ausnahmen: begründete Verhinderung, kurzfristiger Härtefall, Änderung der Tatsachen) bei rechtfertigenden Gründen beim Amtsgericht/Rechtspflegenden beantragen.

Der*die Gerichtsvollzieher*in wurde anhand eines rechtskräftigen Räumungsurteils vonseiten des Amtsgerichts durch die Vermietenden mit der zwangsweisen Räumung der Wohnung beauftragt. Der*die Gerichtsvollzieher*in teilt den Mietenden sowie der zuständigen Kommune den Räumungstermin mit.

Sollten im Haushalt minderjährige Kinder leben, umgehend Informationsweitergabe an örtliches Jugendamt!

10.1 Überprüfung der Kündigung

Nur bedingt notwendig, da das Amtsgericht die vorangegangene Räumungsklage mit einem Räumungsurteil beendet hat; die Überprüfung dient dem im Anschluss folgenden Einigungsversuch mit den Vermietenden.

10.2 Überprüfung der (prekären) Lebenslage

Insbesondere auch als mögliche Argumentation für Antrag auf Vollstreckungsschutz:

- **Sozialpädagogische Hilfen**
 - *gewünscht oder nötig?*
 - > Vermittlung in oder ggf. Begleitung zu Hilfen (Sozialpsychiatrischer Dienst, Schuldnerberatung, Suchtberatung etc.)
 - *Existieren bereits soziale Hilfen?*
 - > ggf. Vernetzung der Dienste anregen (gesetzliche Betreuung, Familienhilfe, Beratungsstellen etc.), Austausch, gemeinsame Zielentwicklung

10.3 Antrag auf Vollstreckungsschutz

Wenn eine Verlängerung der Räumungsfrist nicht mehr möglich ist oder prinzipiell Gründe für Vollstreckungsschutz vorliegen:

In besonderen Härtefällen kann das Amtsgericht durch Rechtspflegende Schutz gegen Vollstreckungsmaßnahmen gewähren, insbesondere wenn schwere Gefahren für Leben und Gesundheit drohen; bei Rechtspflegenden des Amtsgerichts bestenfalls vorsprechen, Gründe benennen und beweisen, z. B.:

- hohes Alter und Gebrechlichkeit (BVerfG WuM 92, 5)
- Selbstmordgefahr (BVerfG WuM 92, 6)
- bei Schwangeren Entbindungstermin in sechs Wochen
- wenn Mietvertrag für neue Wohnung vorliegt (zur Vermeidung von zweimaligem Umzug, sofern laufende Miete bezahlt wird)
- für Familien aufgrund erschwerender Bedingungen auf dem Wohnungsmarkt längere Frist zur Wohnungssuche
- Wohnungsnot und drohende Einweisung in eine Obdachlosenunterkunft (LG Hamburg WuM 91, 360; AG Bad Iburg WuM 80, 138; AG Köln WuM 70, 175), dies besonders bei Familien mit mehreren Kindern (AG Hamburg WuM 92, 147)

Eine Vereinbarung, in der die Mietenden im Voraus auf Vollstreckungsschutz verzichten, ist unwirksam (LG Osnabrück WuM 80, 256).

Räumungsvarianten

Der*die Vermieter*in entscheidet sich für eine der beiden Räumungsvarianten:

Klassische Räumung

Gesamter Hausrat wird aus Wohnung transportiert und i. d. R. zwei Monate eingelagert; nach zwei Monaten ergeht Vermieterpfandrechtmittel auf Hausrat, Rest kann entsorgt werden.

Berliner Räumung

Türschloss wird ausgetauscht, Hausrat bleibt einen Monat in der Wohnung und kann danach vernichtet werden, Pfandrecht geht sofort auf Vermietende über. Unpfändbare Gegenstände, bspw. persönliche Papiere etc., müssen den Mietenden jederzeit bereitgestellt werden; ggf. bei Verweigerung der Vermietenden Kontaktaufnahme mit den Gerichtsvollziehenden.

Die Festsetzung des Räumungstermins



Sozialrechtliches

Mietschuldenausgleich

Regelmäßig über Darlehen: Jobcenter (§ 22 Abs. 8 SGB II) oder Beihilfe oder Darlehen, § 36 Abs. 1 S. 2 SGB XII (vgl. diverse Empfehlungen des Deutschen Vereins zur Übernahme von Mietschulden im SGB II und SGB XII)

Gut zu wissen

Zwangsräumungskosten

Der*die Vermieter*in muss die Kosten zunächst auslegen, diese können von den Mietenden zurückgefordert werden; Gerichtsvollzieher*in, Spedition, Müllabtransport und Entsorgung, Aufbewahrung des Räumungsgutes, Schlüsseldienst etc.: gängige Faustformel ca. 1.000 € pro Raum oder 50 € je m², also oftmals zwischen 1.000 und 5.000 €

10.4 Versuch der nachträglichen Einigung

Kontaktaufnahme mit Vermieter*in (bei anwaltlicher Vertretung über deren Anwalt oder Anwältin) mit dem Versuch der Heilung des Mietverhältnisses oder Aussetzen der Zwangsvollstreckung des Räumungstitels; möglicherweise hat der*die Vermieter*in mit der Durchsetzung der Zwangsräumung moralische Bedenken und ist ggf. bereits durch finanziellen Ausgleich der Ausstände mit Fortsetzung des Mietverhältnisses einverstanden.

- > Infos über Möglichkeiten des Mietschuldenausgleichs;
- > Infos über den Mietenden drohende Wohnungs- oder gar Obdachlosigkeit;
- > Mittellosigkeit der Mietenden (Vermieter*in über Zwangsräumungskosten aufklären; Verweis, dass Mieter*in die Kosten der ausgelegten Summe möglicherweise nicht ausgleichen kann).

Bei jeglichen Einigungsversuchen stets darauf achten, dass der*die Vermieter*in den Räumungstitel schriftlich aussetzt oder bestenfalls den Verbleib in der Wohnung schriftlich uneingeschränkt zusichert! Keine unüberlegte hohe Ausgleichszahlung ohne Zusicherung, bestenfalls erhält Mieter*in neuen Mietvertrag.

10.5 Weitere Überprüfungen und Beratungsinhalte

Prinzipiell:

- Hilfen über Rechtspflegende nötig?
- Schweigepflichtentbindung schriftlich einholen

Im Speziellen:

– vorsorgliche Überprüfung der Finanzsituation

- > umgehend für gesicherte Mietzahlungen sorgen, ggf. Direktüberweisung der Miete durch Sozialhilfeträger

keine geregelte Grundsicherung

- > unverzüglich Grundsicherungsantrag stellen oder Überprüfung der Grundsicherungsbescheide
- Überschuldung, Kontopfändung
- > unverzüglich P-Kontoumwandlung, Kurzberatung Schuldentilgung (Priorisierung Miet-/Stromzahlung), ggf. Termin bei Schuldnerberatung

– Beratung hinsichtlich Wohnungssuche und Wohnungswechsel

- > Ausgabe Wohnungssuchprotokoll, Mieter*in dazu anhalten, dieses umgehend als Argumentation für Mietschuldenausgleich detailliert zu führen;
- > ggf. mit Wohnberechtigungsschein zu Wohnungsvergabestelle der Kommune gehen und samt Dringlichkeitsverweis auf Liste setzen lassen;
- > zum Ordnungsamt der Kommune gehen, Info über Begehren einer Notunterkunft, sollte Einigung mit den Vermietenden nicht mehr möglich sein oder Ersatzwohnraum nicht zur Verfügung stehen;
- > ggf. mit Wohnberechtigungsschein zu Wohnungsvergabestelle der Kommune und auf Liste setzen lassen, Dringlichkeitsverweis

– Kontaktaufnahme mit den Gerichtsvollziehenden

- > Räumungsvariante erfragen, klassische oder Berliner Räumung?
- > ggf. Übergabetermin mit Gerichtsvollzieher*in vereinbaren, sollte vorzeitige Herausgabe der Wohnung möglich sein (spart unter Umständen hohe Kosten, die dem Beklagten auferlegt werden)

Zwangsräumung per einstweiliger Verfügung

Bei nicht erbrachter Sicherungsanordnung (= zu hinterlegende Summe der Monatsmieten, bis voraussichtliche Räumung stattfindet, § 283a ZPO) oder konkreter Gefahr für Leib und Leben für Vermieter*in oder Mitbewohner*in kann Räumung per einstweiliger Verfügung stattfinden (§ 940a ZPO; Räumung ohne mündliche Anhörung und ohne klassische Räumungsklage), wenn Räumungsklage hohe Aussicht auf Erfolg hätte.

Vollstreckungsverfahren

11 Musterschreiben Räumung



Abw. JSin als GvIn Musterfrau, Musterstraße 12, 12345 Musterstadt

Stadt Musterstadt
– Sozialamt –
Musterstraße 12
12345 Musterstadt

Sprechzeiten
Dienstag: 9:00 bis 17:00
Donnerstag: 12:00 bis 17:00
oder nach Vereinbarung

Durchwahl
Telefon 0881/1234567 oder
Telefon 0881/1234567
Telefax 0881/1234567

E-Mail: musterfrau@grenztraese.de

Dienstkonto
IBAN: DE12 3456 1234 1234 1234 12
BIC: ABCDEFG1HJ
Sparkasse Musterstadt

1AB II 123/19

Bitte immer bei allen Schreiben
und Zahlungen angeben!

Musterstadt, 25.05.2019

Zwangsvollstreckungssache
Max Mustermann, Musterstraße 12, 12345 Musterstadt, Gz.: 123456/12/1
gegen
Musterfrau Maria, Musterstraße 00, 12345 Musterstadt

Sehr geehrte Damen und Herren,

in oben genannter Sache bin ich auf Grund der gesetzlichen Unterlagen mit der zwangsweisen Räumung der Wohnung von

Frau Maria Mustermann
Musterstraße 12
12345 Musterstadt

Die Räumung werde ich am **Donnerstag, 28. November 2019, um 10:00 Uhr**, vornehmen!

Mit freundlichen Grüßen


M. Musterfrau
JSin als Gerichtsvollzieherin
bei dem Amtsgericht Musterstadt

Datenschutz
Ihre personenbezogenen Daten werden verarbeitet. Informationen erhalten Sie auf unserer Internetseite des Amtsgerichts Weilheim unter
https://www.justiz.bayern.de/gerichte-und-behoerden/amtsgerichte/weilheim/info_service_1.php

12 Die Zwangsräumung

Vollstreckungsverfahren



Zivilrechtliches

Räumungsvarianten

Vermieter*in entscheidet sich für eine der beiden Räumungsvarianten:

Klassische Räumung

Gesamter Hausrat wird aus Wohnung transportiert und i. d. R. zwei Monate eingelagert; nach zwei Monaten ergeht Vermieterpfandrecht auf Hausrat, Rest kann entsorgt werden.

Berliner Räumung

Türschloss wird ausgetauscht, Hausrat bleibt einen Monat in der Wohnung und kann danach vernichtet werden, Pfandrecht geht sofort auf Vermieter*in über. Unpfändbare Gegenstände, bspw. persönliche Papiere etc., müssen dem Mieter*in jederzeit bereitgestellt werden; ggf. bei Verweigerung der Vermietenden Kontaktaufnahme mit den Gerichtsvollziehenden.

Zwangsräumung per einstweiliger Verfügung

Bei nicht erbrachter Sicherungsanordnung (= zu hinterlegende Summe der Monatsmieten, bis voraussichtliche Räumung stattfindet, § 283a ZPO) oder konkreter Gefahr für Leib und Leben für Vermieter*in oder Mitbewohner*in kann Räumung per einstweiliger Verfügung stattfinden (§ 940a ZPO; Räumung ohne mündliche Anhörung und ohne klassische Räumungsklage), wenn Räumungsklage hohe Aussicht auf Erfolg hätte.

12.1 Anwesenheit bei Zwangsräumung

Auch wenn es im Vorfeld keinen Kontakt zu Mietenden gab, ist die Anwesenheit bei der Zwangsräumung dringend nötig, insbesondere für die Begleitung zu einer möglichen Notunterbringung und die fachliche Linderung der Notlage.

12.2 Vollstreckungsschutz

Nur noch bedingt möglich; sollten triftige Gründe für Vollstreckungsschutz vorliegen (schwere Gefahren für Leben und Gesundheit), trifft der*die Gerichtsvollzieher*in die Entscheidung, ob Kontakt mit dem Amtsgericht aufgenommen und Vollstreckungsschutz empfohlen wird; Gründe können sein:

- hohes Alter und Gebrechlichkeit (BVerfG WuM 92, 5)
- akute Selbstmordgefahr (BVerfG WuM 92, 6)
- bei Schwangeren Entbindungstermin in sechs Wochen

12.3 Begleitung einer möglichen ordnungsrechtlichen Unterbringung

Sollte den Mietenden nachweislich kein Ersatzwohnraum zur Verfügung stehen und mit Herausgabe der Wohnung Obdachlosigkeit entstehen, können Betroffene die Kommune um Notunterbringung bitten; verweigert die Kommune die ordnungsrechtliche Unterbringung und besteht Gefahr:

- > unmittelbare Rechtsdurchsetzung über Kontaktaufnahme mit Rechtspflege des zuständigen Verwaltungsgerichts

12.4 Überprüfung der (prekären) Lebenslage

– Sozialpädagogische Hilfen

– gewünscht oder nötig?

> unbedingt Vermittlung in oder ggf. Begleitung zu Hilfen, unmittelbare Anbindung ans Hilfesystem zur Verhinderung von Verschlimmerung (Beratungsstellen der Wohnungslosenhilfe, Sozialpsychiatrischer Dienst, Schuldnerberatung, Suchtberatung etc.)

– Existieren bereits soziale Hilfen?

> ggf. Vernetzung der Dienste (gesetzliche Betreuung, Familienhilfe, Beratungsstellen etc.) anregen, Austausch, gemeinsame Zielentwicklung

Ordnungsrechtliches

Notunterbringung

Vorliegen einer Gefahr für die öffentliche Sicherheit und Ordnung:

Sollte Obdachlosigkeit gegen den Willen der Betroffenen bestehen, liegt nach Art. 6 LStVG Gefahr vor; sachliche Zuständigkeit zur Beseitigung der Gefahr:

Nach Art. 6 LStVG sind die allgemeinen Sicherheits-/Ordnungsbehörden zuständig, die Gefahr zu beseitigen, aufgrund des Subsidiaritätsprinzips die rangniedrigste Stelle, also die Kommune.

Örtliche Zuständigkeit der Unterbringung:

Nach Art. 3 Abs. 1 Nr. 4 BayVwVfG ist die Kommune zuständig, in der Obdachlosigkeit besteht und der Betroffene um Unterbringung bittet. Der gewöhnliche Aufenthalt ist hierbei unerheblich. Darüber hinaus besteht für die Betroffenen laut Verfassung das Recht, den Aufenthaltsort frei zu wählen (Art. 11 Abs. 1 GG); eine mögliche Selbsthilfe hat jedoch Vorrang (vgl. Rafael Guja, Zuständigkeit und Verfahrensgrundsätze im Fall der Obdachlosigkeit).

12 Die Zwangsräumung

12.5 Weitere Überprüfungen und Beratungsinhalte

- **vorsorgliche Überprüfung der Finanzsituation**
 - > umgehend für gesicherte Existenzleistungen sorgen
keine geregelte Grundsicherung
 - > unverzüglich Grundsicherungsantrag stellen oder
Überprüfung der Grundsicherungsbescheide
Überschuldung, Kontopfändung
 - > unverzüglich P-Kontoumwandlung, Kurzberatung
Schuldentilgung (Priorisierung Miet-/Stromzahlung),
ggf. Termin bei Schuldnerberatung

- **Beratung hinsichtlich Wohnungssuche und Wohnungswechsel**
 - > Ausgabe Wohnungssuchprotokoll, Mieter*in dazu
anhalten, dieses umgehend als Argumentation für
Sozialhilfeträger detailliert zu führen;
 - > ggf. mit Wohnberechtigungsschein zu Wohnungs-
vergabestelle der Kommune gehen und samt
Dringlichkeitsverweis auf Liste setzen lassen.

- **Unterstützung bei Ablösen/Einlagerung des Hausrates**
 - > Anfallende Kosten können vom Sozialhilfeträger
(§ 22 Abs. 1 SGB II oder § 35 Abs. 1 SGB XII) vorüber-
gehend übernommen werden, insbesondere wenn die
Ablösung zeitlich absehbar ist; Erstausrüstungsauf-
wendungen bei Bezug einer neuen Wohnung wären
für Sozialhilfeträger möglicherweise teurer.

Mietrechtliches

Ausnahmeregelungen vom
01.04.2020 bis zunächst
30.06.2020 geltend:

Gesetz zur Abmilderung der Folgen
der COVID-19-Pandemie im Zivil-,
Insolvenz- und Strafverfahrensrecht
vom 27.03.2020: Einföhrungsge-
setz zum Bürgerlichen Gesetzbuch
(EGBGB), Artikel 240 § 2.

Zahlungsverzug aufgrund der COVID-19-Pandemie

Sofern ein Zahlungsverzug innerhalb
des Zeitraums vom 01.04.2020 bis
30.06.2020 ausschließlich auf den
Auswirkungen der COVID-19-Pan-
demie beruht, ist eine außerorden-
tliche, fristlose Kündigung nicht
möglich, EGBGB Artikel 240, § 2.
Vorsicht: Wenn die Mietenden die
Rückstände bis 30.06.2022 nicht
ausgleichen, können die Vermieten-
den kündigen.

Eine Kündigung ist ebenfalls
zulässig, wenn es Rückstände aus
früheren Zeiträumen gibt.
Zudem: Auf die offenen Mieten fallen
Verzugszinsen in Höhe von derzeit
ca. 4% pro Jahr an.

Andere Kündigungsgründe

Alle weiteren Kündigungsgründe
bleiben von der Ausnahmeregelung
hinsichtlich des Zahlungsverzugs
unberührt und sind weiterhin
zulässig.

Die aktuellen Gesetzesänderungen im Zusammenhang
mit der COVID-19-Pandemie haben auch Auswirkungen
auf den vorliegenden Praxisleitfaden. Die nachfolgenden
Erläuterungen sollen die im Leitfaden beschriebenen Hand-
lungsweisen ergänzen und jeweils der aktuellen Rechtslage
anpassen. Die Erläuterungen waren aufgrund der Ände-
rungsbefristung bis 30.06.2020 gültig.

Diese Gesetzesänderungen richten sich im Speziellen an
Klient*innen, die aufgrund von Kurzarbeit oder gar wegen
eines Arbeitsplatzverlustes kurzfristig hilfebedürftig werden
und folglich möglicherweise Beratungsbedarf haben.

Drohende Kündigung aufgrund von Einkommens- problematik

aktuelle Ergänzungen zum Kapitel 1 (Punkt 1.1)

– Kontaktaufnahme mit den Vermietenden

Bei drohendem Zahlungsverzug frühestmöglich die
Vermietenden über die Notsituation informieren und eine
gütliche Einigung suchen, Beweise zukommen lassen
(beispielsweise Stellungnahme der Arbeitgebenden zur
Kurzarbeit, Leistungsbescheide der Bundesagentur für
Arbeit oder des Jobcenters, Kopien der Antragstellungen
hinsichtlich Sozialleistungen, Nachweise über Verdienst-
ausfall oder Betriebsschließung, Versicherung an Eides
statt etc.)

– Überprüfung der Finanzsituation

Umgehend für gesicherte Mietzahlungen sorgen sowie
Überprüfung eines möglichen Sozialhilfeanspruchs zur
Sicherung des aktuellen Existenzminimums

- > detaillierte, individuelle Berechnung und Gegenüber-
stellung möglicher Sozialleistungsansprüche, finanziell
bestmögliche Absicherung beantragen (bei Kurzarbei-
tergeldbezug Gegenüberstellung der Ansprüche auf
ALG-II-Aufstockung sowie die der Kombination aus
Wohngeld und Kinderzuschlag)
- > aktuelle Gesetzesänderungen beachten (Hilfebedürftig-
keit tritt ggf. schneller als gewohnt ein), vor allem:
 - verminderte Vermögensprüfung
 - Übernahme der tatsächlichen Kosten der Unterkunft
für sechs Monate (zum Teil auch bei Bestandsfällen)
 - Nebeneinkünfte: verminderte Anrechnung der
Einkünfte aus systemrelevanten Branchen und
Berufen sowie im Rentenbezug
 - Verlängerung des höchstmöglichen Kinderzuschlags

Sozialrechtliches

Ausnahmeregelungen vom
01.03.2020 bis zunächst
30.06.2020 geltend:

Sozialschutzpaket vom 27.03.2020:
Vereinfachtes Verfahren für den Zu-
gang zu sozialer Sicherung aufgrund
des Coronavirus SARS-CoV-2,
Zweites Buch Sozialgesetzbuch
(SGB II), § 67 Abs. 1–5 sowie Zwölf-
tes Buch Sozialgesetzbuch (SGB
XII), § 141 Abs. 1–5

Verminderte Vermögensprüfung
Sofern nicht erhebliches Vermö-
gen vorhanden ist, wird dies für die
Dauer von sechs Monaten nicht
berücksichtigt, eine Vermögensprü-
fung im Zeitraum 01.03.2020 bis
30.06.2020 entfällt,
§ 67 Abs. 2 SGB II, § 141 Abs. 2
SGB XII.

Tatsächliche Kosten der Unterkunft
Die tatsächlichen Kosten für
Unterkunft und Heizung gelten
bei Erstantragstellungen zwischen
01.03.2020 und 30.06.2020 für
die Dauer von sechs Monaten als
prinzipiell angemessen,
§ 67 Abs. 3 SGB II, § 141 Abs. 2
SGB XII.

Kündigung aufgrund von Zahlungsverzug

*aktuelle Ergänzungen zu den Kapiteln 2 (Punkte 2.1, 2.2),
4 (Punkt 4.1), 6 (Punkt 6.1), 8 (Punkt 8.1) sowie 10
(Punkt 10.1)*

– Überprüfung der Kündigung

Sind die kündigungsrelevanten Mietschulden ausschließlich
im Zeitraum April bis Juni 2020 nachweislich durch Kurzar-
beit/Betriebsschließungen während der COVID-19-Pande-
mie entstanden und wurden die Umstände den Vermieten-
den glaubhaft nachgewiesen:

> Kündigung zurückweisen oder nachträglich anzweifeln,
auf Fortsetzung des Mietvertrages bestehen.

Drohende Zwangsräumung

*Aktuelle Ergänzungen zu den Kapiteln 6 (6.6), 8 (8.3),
10 (10.3) sowie 12 (12.2)*

– Antrag/Verlängerung Räumungsfrist sowie Antrag Vollstreckungsschutz

– Ergänzende Gründe benennen, die eine verlängerte
Räumungsfrist (LG Berlin, Beschluss v. 26.03.2020,
I ZR 5/19) wie auch einen Vollstreckungsschutz rech-
tfertigen, z. B. deutlich erschwerte Wohnungssuche,
eingeschränkte Möglichkeiten hinsichtlich Umzügen,
möglicherweise Kontakt- wie auch Ausgangsbeschrän-
kungen oder gar -sperrungen, Quarantäneanordnung etc.

Nebeneinkünfte

Verminderte Anrechnung der
Einkünfte aus systemrelevanten
Branchen und Berufen auf Kurz-
arbeitergeld, § 421c, SGB III.
Im Rentenbezug findet Hinzuver-
dienstdeckel keine Anwendung,
§§ 34 i. V. m. 302 Abs. 8, SGB VI.

Kinderzuschlag

Verlängerung des höchstmöglichen
Kinderzuschlags um weitere sechs
Monate, sofern dieser zwischen
dem 01.04.2020 und 30.09.2020
endet, § 20 BKGG.

Fachstellen zur Vermeidung von Wohnungslosigkeit in Trägerschaft der Diakonie in Bayern

Diakonisches Werk Ansbach e. V.

www.diakonie-ansbach.de

Wohnungsnotfallhilfe Stadt Ansbach

www.diakonie-ansbach.de/einrichtungen/wohnungsnotfallhilfe/

E-Mail: wohnungsnot@diakonie-ansbach.de

Diakonisches Werk Augsburg e. V.

www.diakonie-augsburg.de

Fachstelle für ambulante Wohnungsnotfallhilfe im Auftrag der Stadt Gersthofen

E-Mail: wohnungsnotfallhilfe@diakonie-augsburg.de

Fachstelle für ambulante Wohnungsnotfallhilfe im Auftrag der Stadt Neusäß

E-Mail: wohnungsnotfallhilfe@diakonie-augsburg.de

Diakonisches Werk Coburg e. V.

www.diakonie-coburg.de

Fachstelle für Wohnraumerhalt und Wohnungslosenhilfe

in Kooperation mit dem Caritasverband Stadt und Landkreis Coburg e. V.

www.diakonie-coburg.de/wohnungsnotfallhilfe

E-Mail: wohnungsnotfallhilfe@diakonie-coburg.org

Diakonisches Werk im evangelisch-lutherischen Dekanatsbezirk Freising e. V.

www.diakonie-freising.de

Fachstelle zur Verhinderung von Obdachlosigkeit für den Landkreis Freising

www.diakonie-freising.de/fol

E-Mail: fol@diakonie-freising.de

Diakonie Herzogsägmühle gGmbH

www.herzogsaegmuehle.de

Fachstelle zur Vermeidung von Wohnungslosigkeit (FOL) im Landkreis Weilheim-Schongau

www.herzogsaegmuehle.de/2426.0.html

E-Mail: fol.wmsog@herzogsaegmuehle.de

Fachstelle zur Vermeidung von Wohnungslosigkeit (FOL) im Landkreis Ostallgäu

www.herzogsaegmuehle.de/2020.0.html

E-Mail: fachstelle.ostallgaeu@herzogsaegmuehle.de

Fachstelle zur Vermeidung von Wohnungslosigkeit (FOL) für die Stadt und den Landkreis Landsberg

<https://www.herzogsaegmuehle.de/2725.0.html>

E-Mail: fachstelle.landsberg@herzogsaegmuehle.de

Diakonisches Werk/Johannisverein Kempten Allgäu e. V.

www.diakonie-kempten.de

Fachstelle für Wohnungsnotfallhilfe

www.diakonie-kempten.de/index.php?id=315

E-Mail: wohnungsnotfallhilfe@diakonie-kempten.de

Diakonisches Werk des Evang.-Luth. Dekanatsbezirks Memmingen e. V.

www.diakonie-memmingen.de

Fachstelle für Wohnraumsicherung

www.diakonie-memmingen.de/beratung-hilfe-kasa/wohnraumsicherung.html

E-Mail: info@diakonie-memmingen.de

Diakonisches Werk Neu-Ulm im Evang.-Luth. Dekanatsbezirk Neu-Ulm e. V.

www.diakonie-neu-ulm.de

Wohnungsnotfallhilfe Dillingen

www.diakonie-neu-ulm.de/html/wohnungsnotfallhilfe_dillingen.html

E-Mail: wohnungsnotfallhilfe-dillingen@diakonie-neu-ulm.de

Beratungsstelle für Wohnraumerhalt für die Stadt und den Landkreis Neu-Ulm

unter gemeinsamer Trägerschaft des Diakonischen Werkes Neu-Ulm e. V. und des Caritasverbandes für die Region Günzburg und Neu-Ulm e. V.

www.diakonie-neu-ulm.de/html/wohnraumerhalt.html

E-Mail: wohnraumerhalt@oekumenische-wohnungsloshilfe.de

Diakonisches Werk des Evang.-Luth. Dekanatsbezirks Rosenheim e. V.

www.soziale-dienste-obb.de

www.soziale-dienste-obb.de/project-details/fachstelle-zur-verhinderung-von-obdachlosigkeit-fol/

Fachstelle zur Verhinderung von Obdachlosigkeit (FOL) für die Stadt Rosenheim

E-Mail: fol-stadt@sd-obb.de

Fachstelle zur Verhinderung von Obdachlosigkeit (FOL) im Landkreis Rosenheim

E-Mail: fol-land@sd-obb.de

Fachstelle zur Verhinderung von Obdachlosigkeit (FOL) im Landkreis Ebersberg

E-Mail: fol-ebersberg@sd-obb.de

Diakonisches Werk Weißenburg-Gunzenhausen e. V.

Internet: www.diakonie-wug.de

Fachstelle für Wohnungsnotfallhilfe im Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen

www.diakonie-wug.de/beraten-und-unterstuetzen/wohnungsnotfallhilfe/

E-Mail: wohnungsnotfallhilfe@diakonie-wug.de

Stand: Juli 2020

**Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosen-
hilfe e. V. (BAG W)**

www.bagw.de

**Deutscher Verein für öffentliche und private
Fürsorge e. V.**

<https://www.deutscher-verein.de/de/>

**Evangelischer Bundesfachverband
Existenzsicherung und Teilhabe (EBET) e. V.**

Wohnungsnotfall- und Straffälligenhilfe
www.ebet-ev.de

Eckhardt, Bernd

www.sozialrecht-justament.de

**Fachverband Evangelische Wohnungsnotfallhilfe
und Straffälligenhilfe (FEWS)**

www.fews-bayern.de

**Gesellschaft für innovative Sozialforschung und
Sozialplanung e. V.**

<https://www.giss-ev.de/>

Guja, Rafael:

Zusammenfassung der aktuellen Gesetzesänderungen im Bereich der Existenzsicherung „Sozialschutz-Paket“ vom 27. März 2020, Intranet Diakonisches Werk Bayern e. V., unter Existenzsicherung
www.intranet.diakonie-bayern.de

Guja, Rafael:

Sozialrecht aktuell I 2019 – „Zuständigkeit und Verfahrensgrundsätze im Fall der Obdachlosigkeit“, unter Sozialrecht 2019
www.intranet.diakonie-bayern.de

Jäger, Frank

www.frank-jaeger.info

**Koordination Wohnungslosenhilfe Nord- und
Südbayern**

www.wohnungslosenhilfe-bayern.de

Thomé, Harald

www.harald-thome.de

Herausgeber

Fachverband Evangelische Wohnungsnotfallhilfe
und Straffälligenhilfe (FEWS) im Diakonischen Werk
der Evangelisch-Lutherischen Kirche in Bayern –
Landesverband der Inneren Mission e. V.
Pirckheimerstraße 6
90408 Nürnberg

Geschäftsführung

Heidi Ott

Telefon: 0911 9354-439
PC-Fax: 0911 9354-34-439
Fax: 0911 9354-471
E-Mail: fews@diakonie-bayern.de

www.fews-bayern.de
www.diakonie-bayern.de
www.facebook.com/DiakonieBayern
www.twitter.com/DiakonieBayern
www.instagram.com/MeineDiakonie
www.youtube.com/DiakonieBayern

Text des Leitfadens

Stefan Schütz, Diakonie Herzogsägmühle gGmbH
Berater an der Fachstelle zur Vermeidung von
Wohnungslosigkeit im Landkreis Weilheim-Schongau

Bildnachweise

Foto Seite 5, Heidi Ott: © Stephan Minx,
Diakonisches Werk Bayern e. V.
Foto Seite 6, Stefan Schütz: © Stefan Schütz
Grafik Seite 8: GISS – Gesellschaft für innovative Sozial-
forschung und Sozialplanung e. V., Bremen

Rechtliche Prüfung

Rechtsanwalt Rafael Guja, Referent für Sozial- und
Vertragsrecht im Diakonischen Werk Bayern e. V.

Redaktionelle Unterstützung

Dr. Leonie Krüger, Referentin für Öffentlichkeitsarbeit im
Diakonischen Werk Bayern e. V.

Gestaltung und Layout

Thomas Nechleba Design, Planegg

Druck

Gutenberg Druck+Medien GmbH, 91080 Uttenreuth

Nürnberg, im Juli 2020

Diese Publikation steht auch im Internet unter
www.fews@diakonie-bayern.de zur Verfügung.