

201.14

Zentrale Fachstelle für Wohnungsnotfälle - Handbuch-

Inhaltsverzeichnis

1	Präventive Wohnhilfen: Aufgaben	2
1.1	Ziel der präventiven Wohnhilfen.....	2
1.2	Ermittlungsgrundsatz	2
1.3	Akuthilfen	3
1.3.1	Sachverhaltsermittlung	3
1.3.2	Hilfen	3
1.4	Hilfen zur nachhaltigen Wohnraumsicherung.....	4
1.4.1	Ursachenermittlung.....	4
1.4.2	Beratung und persönliche Hilfen.....	4
2	Präventive Wohnhilfen: Wirtschaftliche Hilfen.....	4
2.1	Rechtsgrundlagen.....	4
2.1.1	unterschiedliche Anspruchsgrundlagen	4
2.1.2	Umgang mit Mischfällen.....	6
2.2	Auswahl der Leistungsempfänger	6
2.3	Voraussetzungen für wirtschaftliche Hilfen	7
2.3.1	Schulden	7
2.3.2	„Gerechtfertigt“ - Gefährdung der Unterkunft	7
2.3.3	„Gerechtfertigt“ – Geeignetheit zur Unterkunftssicherung.....	8
2.3.4	„Gerechtfertigt“ - Angemessenheit der Unterkunft	9
2.3.5	„Gerechtfertigt“ - Selbsthilfemöglichkeiten.....	9
2.3.6	„Gerechtfertigt“ - zielgerichtete Herbeiführung der Notlage	10
2.3.7	Sonstige Ermessensabwägungen	10
2.3.8	Leistungsgewährung im hilferechtlichen Gesamtkontext.....	11
2.3.9	Soll-Vorschrift bei drohender Wohnungslosigkeit	11
2.4	Form der Hilfestellung	11
2.4.1	Darlehen / Beihilfe im SGB II	11
2.4.2	Darlehen / Beihilfe im SGB XII	11
2.4.3	Verfahren bei Darlehensbewilligung.....	12

2.5	Zusätzliche Bestimmungen über Rückzahlungen.....	12
2.5.1	Aufrechnung nach §26 Abs.3 SGB XII	12
2.5.2	Kostenersatz bei schuldhaftem Verhalten	13
2.6	Sonderfall Kautionsübernahme nach § 36 SGB XII.....	13
2.7	Nachgehende Hilfen	14
3	Präventive Wohnhilfen – Zustimmung zu Anmietung und Kautions.....	14
4	Präventive Wohnhilfen – Zivilrechtliche Grundlagen.....	15
4.1	Wohnraumkündigung durch Vermieter	15
4.1.1	Fälligkeit von Vermieterforderungen	15
4.1.2	außerordentliche fristlose Kündigung §§ 543, 569 BGB	15
4.1.3	ordentliche Kündigung des Vermieters (§ 573 BGB).....	16
4.1.4	Widerspruchsrecht des Mieters gegen eine ordentliche Kündigung §§ 574 ff BGB	16
4.1.5	Stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses (§ 545 BGB)	17
4.1.6	Rechtlicher Status Quo nach wirksamer Kündigung	17
4.2	Räumungsklage	18
4.3	Der Räumungstitel.....	18
4.4	Räumungsschutzantrag (§765a ZPO)	19
4.5	Die Räumung	19

1 Präventive Wohnhilfen: Aufgaben

1.1 Ziel der präventiven Wohnhilfen

Ziel ist die nachhaltige Wohnraumsicherung bei Wohnraumgefährdung.

Dies erfolgt zum einen durch Akuthilfen zur Vermeidung von Wohnungslosigkeit. Der Erhalt bestehenden Wohnraums hat dabei grundsätzlich Vorrang vor der Vermittlung in Alternativwohnraum. Gleichzeitig erfolgen ursachenorientierte Hilfen zur Sicherung der Nachhaltigkeit der akut wohnraumsichernden Maßnahmen.

Dazu sollen soweit wie möglich die Ursachen, die zur Gefährdung des Wohnraums geführt haben, identifiziert, den Betroffenen bewusstgemacht, Hilfen zu deren Bearbeitung angeboten und die Inanspruchnahme dieser Hilfen gefördert werden.

1.2 Ermittlungsgrundsatz

Erhält die ZFW Hinweise auf eine mögliche Wohnraumgefährdung (z.B. durch eine Mitteilung nach § 36 Abs.2 SGB XII / § 22 Abs.9 SGB II) erfolgt eine schriftliche Kontaktaufnahme mit den Betroffenen (Amtsermittlungsgrundsatz § 20 SGB X). Dabei ist zu beachten, dass fehlende Reaktionen auf Kontaktversuche nicht notwendigerweise Hinweise darauf sind, dass Hilfebedarfe nicht bestehen oder Hilfen nicht erwünscht sind. Vielmehr kann eine fehlende Mitwirkung im Bereich der Wohnungsnotfallhilfe typischerweise sozialen Schwierigkeiten geschuldet sein, die gerade auch Ursache der Wohnraumgefährdung und Indiz für umfassende Hilfebedarfe sein können. So muss z.B. davon ausgegangen werden, dass viele Hilfebedürftige problemimmanent Post nicht öffnen.

Erfolgt keine Reaktion auf Einladungsschreiben muss daher der Versuch einer persönlichen Kontaktaufnahme erfolgen. Diese Aufgabe wird zurzeit vorrangig von der Diakonie Wuppertal, WOW, wahrgenommen; die Garantenstellung für die Aufgabenwahrnehmung verbleibt bei der Stadt Wuppertal.

1.3 Akuthilfen

1.3.1 Sachverhaltsermittlung

Gelingt eine persönliche Kontaktaufnahme, wird der Sachstand bezogen auf die akute Gefährdung des Wohnraums ermittelt.

- Sachstand des Mietvertragsverhältnisses
- Höhe von Mietrückständen
- Vorliegen vertragswidrigen Verhaltens oder andere Gründe, die zur Kündigung berechtigen können
- Angemessenheit des Wohnraums i.S. §22 SGB II / § 35 SGB XII
- Klärung, ob
 - ein Wohnungserhalt von Seite der Betroffenen gewünscht ist,
 - unter welchen Voraussetzungen die Fortsetzung eines Mietverhältnisses rechtlich möglich ist und
 - inwieweit aus Fachstellensicht dieser Wohnraum dauerhaft erhaltenswert ist
- Selbsthilfepotential Betroffener (z.B. Vermögen, Leistungsansprüche, Eigenregelung mit Vermieter)
- Klärung, ob gegenwärtige und zukünftige Mieten gesichert sind

1.3.2 Hilfen

Mögliche persönliche Hilfen zur akuten Wohnraumsicherung können sein:

- Beratung mit dem Ziel der Sicherstellung laufender Mieten (z.B. zur Realisierung von Sozialleistungen, Hilfen zum Finanzmanagement / Einstellung nachrangiger Zahlungsverpflichtungen)
- Beratung in Fragen des Miet- und Zivilprozessrechts (unter Beachtung des RDG)
- Beratung im Hinblick auf das Verhalten gegenüber bzw. die Verhandlungsführung mit Vermietern und Leistungsträgern
- Verhandlungen mit dem Vermieter, Vermittlung zwischen Betroffenen und Leistungsträgern
- Hilfen zur Erlangung einer anderen Wohnung (Beratung, Verweis an Hilfestellen, vor allem 105.34)

Durch den Einsatz persönlicher Hilfen sollen dabei vorhandene Ressourcen gestärkt und vorrangig Hilfe zur Selbsthilfe geleistet werden.

Darüber hinaus können bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen auch wirtschaftliche Hilfen nach § 36 Abs.1 SGB XII (ggf. i.V.m. §42a SGB XII) oder § 22 Absatz 8 SGB II erbracht werden. Diese flankieren und unterstützen idealerweise die zur nachhaltigen Wohnraumsicherung installierten Hilfen.

1.4 Hilfen zur nachhaltigen Wohnraumsicherung

1.4.1 Ursachenermittlung

Zur nachhaltigen Wohnraumsicherung bedarf es häufig der Bearbeitung der Ursachen, die dem Wohnungsnotstand zugrunde liegen. Ursachen meint die dem bloßen Grund des Wohnungsnotstandes (z.B. fehlende Mietzahlung wegen fehlenden Leistungsbezugs) zugrundeliegende strukturelle Problematik, die in der Person des Betroffenen liegen kann.

Unter Anwendung methodischer Gesprächsführung wird versucht, gemeinsam mit den Betroffenen Ursachen der Notlage zu identifizieren. Dazu wird auch anhand geeigneter Unterlagen der Finanzstatus erhoben. Die Erhebung anamnestischer Daten wird ggf. durch vorliegende oder unter Wahrung der datenschutzrechtlichen Bestimmungen einzuholende Mitteilungen Dritter (z.B. Sozialdienste) ergänzt. In Einzelfällen kann ein Hausbesuch sinnvoll sein.

Zu jedem Kundenkontakt wird ein Vermerk gefertigt, aus dem sich ergibt, inwieweit dem Wohnungsnotfall zugrundeliegende mögliche Ursachen festgestellt oder vermutet werden können und inwieweit Betroffene problemeinsichtig sind.

1.4.2 Beratung und persönliche Hilfen

Idealerweise erkennen Betroffene im Beratungsprozess Notwendigkeiten der Inanspruchnahme sozialer Hilfen, die sich aus den Ursachen ihres Wohnungsnotstandes ergeben. Insbesondere bei fehlender Einsichtsfähigkeit (z.B. bei Psychosen oder Persönlichkeitsstörungen) kann eine unmittelbare Konfrontation mit vermeintlichen Defiziten kontraproduktiv sein. Dem Grunde nach sollen ermittelte Bedarfslagen aber angesprochen und zur Inanspruchnahme geeigneter Hilfen motiviert werden.

Dazu erfolgt eine Steuerung in die soziale Infrastruktur (Verweis, gemeinsame Kontaktaufnahme, Information). Adressaten können dabei z.B. sein: Sozialpsychiatrischer Dienst, Sozialdienst für Erwachsene, Integrationsabteilung des Jobcenters, Beratungsstellen nach § 67 SGB XII, Schuldnerberatungsstellen, Suchtberatungsstellen, BeWo-Stellen § 67 SGB XII / SGB IX, niedergelassene Ärzte. In Einzelfällen ist eine Information über Bedarfslagen auch unmittelbar und ohne Zustimmung Betroffener innerhalb der Leistungssysteme des SGB notwendig (z.B. an den Sozialpsychiatrischen Dienst, die Diakonie Wuppertal als Leistungserbringer § 67 SGB XII).

Beratungsinhalte und Reaktionen auf Hilfeangebote sind zu dokumentieren.

2 Präventive Wohnhilfen: Wirtschaftliche Hilfen

2.1 Rechtsgrundlagen

2.1.1 unterschiedliche Anspruchsgrundlagen

Als Rechtsgrundlagen für die Übernahme von Schulden zur Wohnraumsicherung kommen in Betracht:

➤ Bewilligung nach SGB II

Eine Übernahme kann nach [§ 22 Abs.8 SGB II](#) erfolgen für Personen die Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhaltes nach dem SGB II unter Berücksichtigung eines Bedarfes für Unterkunft und Heizung erhalten.

➤ Bewilligung nach SGB XII

Bei einer Bewilligung nach SGB XII ist zwingend zwischen dem 3. und dem 4. Kapitel zu unterscheiden. Leistungen nach dem 4. Kapitel werden durch Bundesmittel refinanziert. Erfolgt die Zuordnung zum 4. Kapitel nicht formal korrekt, werden die Kosten vom Bund nicht erstattet. Der Stadt entsteht dann ein Schaden.

Bei laufendem Leistungsbezug nach dem SGB XII erfolgt die Zuordnung anhand des aktuellen Bewilligungsbescheides.

❖ Viertes Kapitel SGB XII

Bei Leistungen nach dem 4. Kapitel handelt es sich um die „Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung“.

Dem 4. Kapitel sind zuzuordnen, Personen, die entweder

- dauerhaft voll erwerbsgemindert sind
Nachweis: Bescheid über dauerhafte Erwerbsminderungsrente (oder falls wegen fehlender Beitragszahlung keine Rente: Feststellung der Voraussetzungen durch die DRV)

oder

- die Altersgrenze gem. Tabelle [§ 41 Abs.2 SGB XII](#) erreicht haben.

[§ 36 SGB XII](#) ist eine Vorschrift des 3. Kapitels und daher im 4. Kapitel nicht unmittelbar, sondern nur über [§ 42a Abs.1 Satz 1 SGB XII](#) anwendbar.

Eine Bewilligung nach dem 4. Kapitel muss deshalb zwingend als Leistung nach **§ 42a i.V.m. § 36 Abs.1 SGB XII** beschieden werden. Ansonsten entstehen Einnahmefälle, weil der Bund die Ausgabe nicht erstattet. Ein Formfehler ist hier nicht heilbar.

❖ Drittes Kapitel SGB XII

Eine Bewilligung nach dem 3. Kapitel (unmittelbar nach [§36 Abs.1 SGB XII](#)) kann erfolgen für:

- Personen, die dem Grunde nach dem SGB II zuzuordnen sind, aber nicht hilfebedürftig nach § 9 SGB II sind, weil ausreichendes Einkommen oder Vermögen vorhanden ist (s. [§ 21 Satz 2 SGB XII](#))
- Personen, die dem SGB XII zuzuordnen sind, bei denen aber die Voraussetzungen der Zuordnung zum 4. Kapitel nicht vorliegen (z.B. bei befristeter voller Erwerbsminderung oder bei Bezug von Altersrente ohne Erreichen der o.g. Altersgrenze)

➤ AsylbLG

Personen, die dem Rechtskreis des AsylbLG zuzuordnen sind, können ggf. Leistungen in analoger Anwendung von § 36 Abs.1 SGB XII erhalten.

Zuständigkeit: Ressort 204

➤ Bewilligung im Sonderfall nach §§ 67-69 SGB XII (z.B. bei Inhaftierung)

Ist eine Mietschuldenübernahme nach den o.g. Vorschriften nicht möglich, kann sie in besonderen Einzelfällen nach [§ 67 SGB XII](#) i.V.m. [§ 4 Abs.2 DVO](#) erfolgen.

Beispiel:

Eine Übernahme von Schulden ist nach o.g. Vorschriften nur möglich, wenn die betreffende Wohnung konkret bewohnt wird. Das ist bei Inhaftierten i.d.R. nicht der Fall. Für Inhaftierte kann daher nicht nur die laufende Miete, sondern auch eine eventuell bestehende Mietschuld nur nach § 67 SGB XII bewilligt werden.

Zuständigkeit: 201.35

2.1.2 Umgang mit Mischfällen

Soll die Schuldenübernahme in einem Fall an mehrere Personen ergehen, die verschiedenen Rechtskreisen zuzuordnen sind, bedarf es i.d.R. einer kopfteiligen Bewilligung in getrennt zu erteilenden Bescheiden. Dies ist nicht nur rechtliches Erfordernis, sondern auch wegen der unterschiedlichen Refinanzierungsmöglichkeiten in den einzelnen Bereichen wichtig.

Eine Darlehensrückforderung kann dann an jede Person nur für den an sie persönlich bewilligten Teil an den Gesamtschulden ergehen. Eine gesamtschuldnerische Haftung besteht dann nicht.

Ist ein Teil der Mietschuldner dem AsylbLG zuzuordnen, kann eine Gesamtfälllösung nur in Absprache mit dem Ressort 204 erfolgen. Dabei ist auch zu beachten, dass die von dort betreuten Personen möglicherweise keine Aufenthaltsperspektive haben. So sind z.B. geduldete Personen dem Grunde nach zur Ausreise verpflichtet.

2.2 Auswahl der Leistungsempfänger

Adressat der Mietschuldenübernahme kann nur sein, wer vertraglich zur Mietzahlung verpflichtet ist (Unterzeichner des Mietvertrags).

Haben mehrere Personen den Mietvertrag unterschrieben gilt:

Eine **gemeinschaftliche Bewilligung** ist in Fällen nach **SGB II** immer möglich (s. [§ 42a Abs.1 S2 SGB II](#)) *Ein Bewilligungsbetrag, ein Bescheid adressiert an beide Personen, gesamtschuldnerische Haftung.*

Im **SGB XII** ist sie nur möglich an Eheleute oder Partner einer eingetragenen Lebensgemeinschaft. Gleichwohl sollte dort der jeweilige Bewilligungsanteil pro Person aufgelistet werden. Verheiratete oder eingetragene Lebenspartner haften dann gesamtschuldnerisch für die Rückzahlung des Gesamtdarlehensbetrages

Gesplitteter Bewilligungsbetrag, ein Bescheid adressiert an beide Personen, gesamtschuldnerische Haftung.

In allen anderen Fällen erfolgt eine **individuelle Bewilligung**.

Z.B. Eheähnliche Gemeinschaft SGB XII: Beide Personen haben den Mietvertrag unterschrieben. Sie erhalten jeder einen nur an sie adressierten Bescheid über die Hälfte des Mietrückstandes und sind im Darlehensfall auch nur für den an sie bewilligten Teilbetrag zur Rückzahlung verpflichtet.

Grundsätzlich besteht bei der Auswahl der Leistungsempfänger Ermessen, so dass in begründeten Ausnahmefällen auch an nur einen von mehreren Mietschuldnern geleistet werden kann.

Zieht bei einer Trennung ein Mietvertragspartner aus der Wohnung aus, bleibt er mietzahlungspflichtig, wenn er nicht ausdrücklich gekündigt hat. Eine Bewilligung kann aber nur gegenüber Personen erfolgen, die die Wohnung tatsächlich noch bewohnen.

2.3 Voraussetzungen für wirtschaftliche Hilfen

2.3.1 Schulden

Schulden im Sinne der § 22 Abs.8 SGB II / § 36 Abs.1 SGB XII sind nicht nur Mietschulden, sondern können alle Verbindlichkeiten sein, deren Tilgung zur Unterkunftssicherung erforderlich sind, also auch Verfahrenskosten, Kosten eines Eigenheims usw.

Die Höhe der geltend gemachten Mietschulden muss schlüssig nachgewiesen und vom Antragsteller anerkannt werden.

Keine Schulden im Sinne der § 22 Abs.8 SGB II / § 36 Abs.1 SGB XII sind rückständige Mieten, auf deren Übernahme noch ein Anspruch im Rahmen der laufenden Hilfestellung besteht. § 22 Abs.8 SGB II / § 36 Abs.1 SGB XII sind hier gegenüber einer noch ausstehenden Bewilligung laufender Leistungen nachrangig.

Mietschulden verjähren nach Ablauf von drei Jahren nachdem sie entstanden sind, wenn sie nicht vorher per Mahnbescheid gesichert oder mit Zahlungsklage geltend gemacht worden sind.

z.B.: Mietschulden aus dem Jahr 2018 verjähren mit Ablauf des Jahres 2021.

Die Verjährung tritt nicht automatisch ein, sondern muss vom Schuldner geltend gemacht werden.

Wurde die Wohnung verkauft, muss im Einzelfall geklärt werden, ob die bisher offenstehenden Forderungen auf den Käufer übergegangen sind. Bestehen die Schulden noch beim bisherigen Vermieter, spielen sie für den Bestand des aktuellen Mietverhältnisses keine Rolle und können daher auch nicht übernommen werden.

➤ **Sonderfall „zu erwartende Schulden“**

§ 36 Abs.1 SGB XII kann auch dahingehend ausgelegt werden, dass Schulden nicht bereits schon entstanden sein müssen, sondern dass absehbar ist, dass sie entstehen werden (s. Rechtsgutachten 201.210 vom 05.08.2008). Es können daher ausnahmsweise auch Hilfen zur Erlangung einer Wohnung (Kautionen, Sicherheitsleistungen, Genossenschaftsanteile usw.; nicht aber Umzugs- und Renovierungskosten) als „Schulden“ übernommen werden. Zu den Voraussetzungen siehe [2.5 Sonderfall Kautionsübernahme nach § 36 SGB XII](#).

2.3.2 „Gerechtfertigt“ - Gefährdung der Unterkunft

Eine Schuldenübernahme kommt im Regelfall nicht in Betracht, wenn eine Kündigung des Mietvertrages noch nicht vorliegt. In diesen Fällen sind Betroffenen Wege aufzuzeigen, wie eine Kündigung vermieden werden kann.

Eine Schuldenübernahme kann **ausnahmsweise** ohne bestehende Kündigung erfolgen, wenn die zivilrechtlichen Voraussetzungen für eine fristlose Kündigung vorliegen und der konkrete Kündigungswille des Vermieters offenkundig ist. Dies ist zu dokumentieren.

Zwar werden Mahnschreiben üblicherweise mit einer Kündigungsandrohung versehen. Allein daraus lässt sich aber noch kein konkreter Kündigungswille von Vermietenden ableiten.

2.3.3 „Gerechtfertigt“ – Geeignetheit zur Unterkunftssicherung

Eine Schuldenübernahme ist nur gerechtfertigt, wenn dadurch eine konkret genutzte Unterkunft gesichert wird.

Es ist daher zwingend sicherzustellen, dass durch die Schuldenübernahme das Mietverhältnis fortgesetzt wird. Dies ist nicht der Fall, wenn die Mieter die Unterkunft gar nicht dauerhaft nutzen wollen oder wenn neben den Mietrückständen mietwidriges Verhalten als Kündigungsgrund im Raum steht.

Liegt bereits eine Kündigung vor, ist eine schriftliche Erklärung des Vermieters anzufordern, mit der dieser erklärt, bei Zahlung eines konkret zu benennenden Mietrückstandes die Kündigung und ggf. auch die Räumungsklage zurückzunehmen, einen eventuell erteilten Räumungstitel an die ZFW auszuhändigen und das bestehende Mietverhältnis unbefristet fortzusetzen. Hierzu ist der vorhandene Vordruck zu nutzen.

Nur unter der Voraussetzung [§ 569 Abs.3 Ziff.2 BGB](#) wird eine fristlose Kündigung auch gegen den Willen des Vermieters unwirksam.

Dabei ist zu beachten:

- Dies gilt nur für fristlose Kündigungen, die allein aufgrund fehlender Mietzahlungen ausgesprochen wurden. Wird zusätzlich mietwidriges Verhalten geltend gemacht, gilt das nicht.
- Wurde neben der fristlosen Kündigung hilfsweise eine ordentliche Kündigung ausgesprochen, bleibt die ordentliche Kündigung wirksam.
- Die Zweimonatsfrist errechnet sich ab Rechtshängigkeit, d.h. ab dem auf der PZU vermerkten Datum der Klagezustellung. Kann dieses Datum nicht nachgewiesen werden, ist es unter Angabe des Geschäftszeichens beim Amtsgericht zu erfragen.
- Es muss zweifelsfrei festgestellt und aktenkundig sein, dass in den zwei Jahren vor der betreffenden Kündigung keine andere Kündigung unwirksam geworden ist. Wird nur wegen offenstehender Kautions gekündigt, entfällt diese Voraussetzung.
- Die von der ZFW als öffentlicher Stelle abzugebende Erklärung darf keine Bedingung beinhalten.
- Es muss die gesamte offene Miete einschließlich der offenen Entschädigung (die nach Kündigung anstelle der Miete fällig wird) gezahlt bzw. zugesichert werden.

Kann ein Mietverhältnis unter Anwendung des [§ 569 Abs.3 Ziff.2 BGB](#) erhalten werden, ist eine zusätzliche Übernahme von Verfahrenskosten nicht möglich.

Sonderfall [§ 569 Abs.3 BGB](#) bei bestehendem Räumungstitel:

Es kann sein, dass [§ 569 Abs.3 Ziff.2 BGB](#) greift, Antragsteller dadurch kraft Gesetzes wieder in ein ungekündigtes Mietverhältnis gesetzt werden und trotzdem die Räumung droht. Wurde nämlich bereits während der zweimonatigen Schonfrist ein Räumungstitel erteilt, ist dieser Titel vorläufig vollstreckbar, auch wenn der Vollstreckungsgrund nachträglich aufgrund [§ 569 Abs.3](#) entfallen ist. In

diesem Fall muss durch ein gerichtliches Verfahren (Rechtsmittel gegen das Räumungsurteil oder Vollstreckungsabwehrklage §767 ZPO) die Vollstreckbarkeit außer Kraft gesetzt werden. Das genaue Vorgehen in derartigen Fallkonstellationen sollte jeweils mit dem Experten besprochen werden.

Von einer Unterkunftssicherung kann nicht ausgegangen werden, wenn (z.B. aufgrund bestehender sozialer Schwierigkeiten) durchgreifende Zweifel daran bestehen, dass die antragstellenden Personen zukünftig ihren vertraglichen Zahlungspflichten nachkommen werden. Diese Zweifel bestehen im Regelfall nicht, wenn vom Leistungsträger eine Direktzahlung der monatlichen Gesamtmiete an den Vermieter erfolgt und kein mietwidriges Verhalten (z.B.- Störung des Hausfriedens) im Raum steht. Die Aufgabe der ZFW, ursachenorientiert soziale Hilfen anzubieten, bleibt davon unberührt.

2.3.4 „Gerechtfertigt“ - Angemessenheit der Unterkunft

Sind die Kosten der Unterkunft nicht angemessen i.S.d. § 22 Abs.1 SGB II bzw. § 35 SGB XII / § 42a SGB XII, ist eine Übernahme von Mietschulden nicht gerechtfertigt. Bei fehlendem oder nur vorübergehendem Leistungsbezug kann im Einzelfall anders entschieden werden.

Sind die KdU abstrakt unangemessen, der Wohnraum bei Gesamtfallbetrachtung aus Fachstellensicht aber erhaltenswert, empfiehlt die ZFW dem zuständigen Leistungsträger unter Angabe von Gründen, die KdU im Einzelfall als konkret angemessen anzuerkennen.

2.3.5 „Gerechtfertigt“ - Selbsthilfemöglichkeiten

2.3.5.1 Ratenzahlungen an den Vermieter

Betroffene haben vorrangig dem Vermieter Ratenzahlungen anzubieten.

Dabei ist im Rahmen der Erhebung des Finanzstatus und der damit einhergehenden Beratung darauf hinzuweisen, dass die Bedienung anderer Schuldverpflichtungen zurückzustellen ist. Unterbleiben Mietschuldentilgungen zugunsten der Tilgung von Krediten oder von erheblichen nachrangigen Zahlungen (z.B. bei Anhäufung von Abonnements), ist die Mietschuldenübernahme nicht gerechtfertigt.

Ob und in welcher Höhe Ratenzahlungen zumutbar sind, ist einzelfallabhängig. Zu betrachten sind u.a. der Zeitraum der Ratenbelastung, anrechnungsfreies nicht zweckgebundenes Einkommen, sehr hohe Energiekostenabschläge, bestehende Aufrechnungen usw.

Dabei ist immer zu beachten, dass zur dauerhaften Wohnraumsicherung eine Konsolidierung der Finanzen erforderlich ist. Zu hohe oder zu lange Ratenzahlungen gefährden die geordnete Wirtschaftsführung und damit zukünftige Mietzahlungen und sind daher kontraindiziert. Ist eine Schuldnerberatung fallinvolviert, sollte deren Beurteilung eingeholt werden.

2.3.5.2 Einsatz von Vermögen SGB II

[§ 12 SGB II](#) regelt den Einsatz von Vermögen. Einzusetzendes Vermögen wird bereits im Rahmen der laufenden Leistungsgewährung eingesetzt.

Bei der Prüfung der Darlehensgewährung nach § 22 Abs.8 SGB II sind aber folgende bei der laufenden Leistungsgewährung noch nicht berücksichtigte Freibeträge zu betrachten:

Vermögen nach § 12 Abs.2 Nr.1 SGB II

(2) Vom Vermögen sind abzusetzen

1. ein Grundfreibetrag in Höhe von 150 Euro je vollendetem Lebensjahr für jede in der Bedarfsgemeinschaft lebende volljährige Person und deren Partnerin oder Partner, mindestens aber jeweils 3 100 Euro; der Grundfreibetrag darf für jede volljährige Person und ihre Partnerin oder ihren Partner jeweils den nach Satz 2

maßgebenden Höchstbetrag nicht übersteigen...

Dieser ansonsten abzusetzende Freibetrag **ist** gem. § 22 Abs.8 Satz 3 SGB II zwingend vor einer Mietschuldenübernahme einzusetzen.

Vermögen nach § 12 Abs.2 Nr.4 SGB 2

(2) Vom Vermögen sind abzusetzen

4. ein Freibetrag für notwendige Anschaffungen in Höhe von 750 Euro für jeden in der Bedarfsgemeinschaft lebenden Leistungsberechtigten

Dieser Freibetrag ist zum Einsatz in unvorhergesehenen Bedarfslagen gedacht und **kann** daher verlangt werden.

Sonderfall Kfz

Gem. § 12 Abs.3 Ziff.2 ist ein angemessenes Kfz für jede in der Bedarfsgemeinschaft lebende erwerbsfähige Person nicht als Vermögen zu berücksichtigen. Bei einem Wert von bis zu 7.500 € je Kfz erfolgt keine Angemessenheitsprüfung. In Einzelfällen (z.B. behindertengerechte Ausstattung) kann auch ein Kfz mit höherem Wert angemessen sein.

Ist ein Kfz nicht angemessen, wird der die Angemessenheitsgrenze übersteigende Wert dem Vermögen zugerechnet. Dieser Wert fließt also in die Berechnung der Freibeträge nach Absatz 2 ein.

Beispiel: Ein Kfz hat einen Wert von 10.000 €. Das Jobcenter berücksichtigt dann 2.500 € (Wert über der Grenze von 7.500 €) bei der Ermittlung des Gesamtvermögens (einschl. z.B. des Kontoguthabens). Von diesem Gesamtvermögen werden dann die Beträge gem. Absatz 2 abgesetzt.

2.3.5.3 Vermögenseinsatz SGB XII

Hier ist der Einsatz des gesamten Vermögens, also auch des ansonsten im SGB XII geschützten Vermögens ([§ 90 Abs.2 SGB XII](#)), grundsätzlich möglich. Es ist im Einzelfall (Ermessen) zu begründen, warum der Einsatz von Vermögen verlangt bzw. nicht verlangt wird.

2.3.6 „Gerechtfertigt“ - zielgerichtete Herbeiführung der Notlage

Wenn jemand im Vertrauen auf die Hilfe der öffentlichen Hand die Schulden wissentlich herbeigeführt hat, ist die Schuldenübernahme grundsätzlich nicht gerechtfertigt.

2.3.7 Sonstige Ermessensabwägungen

Bei der Frage, ob der bestehende Wohnraum durch eine Schuldenübernahme gesichert werden oder Betroffene auf die Möglichkeit eines Umzugs verwiesen werden sollen, sind alle relevanten Umstände des Einzelfalls zu betrachten. Dies können z.B. sein:

- Die Höhe der zu übernehmenden Schulden.
- Das besondere Interesse aller Betroffenen am Erhalt der konkreten Unterkunft (z.B. bestehende soziale Strukturen am Wohnort, Berücksichtigung der Interessen von Kindern und kranken Personen).
- Die Ursachen für den Wohnungsnotstand.
- Der Grad der Bemühungen der Selbsthilfe und der Mitarbeit bei der Ursachenbewältigung.
- Die Gefahr einer zusätzlichen finanziellen Belastung, wenn Räumungsklage erhoben wird.

Leitlinie der ZFW ist, dass der Erhalt bestehenden Wohnraums grundsätzlich Vorrang vor einem Umzug haben soll.

2.3.8 Leistungsgewährung im hilferechtlichen Gesamtkontext

Werden anderweitige Hilfen erbracht (z.B. BeWo, Schuldnerberatung, sonstige sozialarbeiterische Betreuung) soll die Entscheidung, ob der Wohnraum erhalten oder ein Umzug zugemutet wird, in Abstimmung mit hilfeleistenden Stellen erfolgen. Eine Schuldenübernahme kann andere Hilfen ergänzen und unterstützen oder auch deren Zielen entgegenlaufen.

Beispiele: Der BeWo-Leistungsträger hält den Wohnraumerhalt zur Motivation oder Stabilisierung des Betroffenen für notwendig. Das Jugendamt oder der gesetzliche Betreuer empfehlen den Umzug aus einem belasteten Umfeld. Die Schuldnerberatung hält eine zusätzliche Darlehensbelastung für nicht empfehlenswert.

Die ZFW wirkt bei der Erstellung des bei Leistungsgewährung nach § 67 SGB XII in geeigneten Fällen vorgeschriebenen Gesamtplans mit (§ 68 Abs.1 SGB XII).

2.3.9 Soll-Vorschrift bei drohender Wohnungslosigkeit

Erklären Hilfesuchende, dass eine Schuldenübernahme unabdingbar sei, weil alternativer Wohnraum nicht zur Verfügung stehe, sollen Bemühungen über eine Wohnungssuche nachgewiesen werden. Das von Hilfesuchenden an eine neue Unterkunft gestellte Anforderungsprofil ist ggf. zu hinterfragen.

Muss befürchtet werden, dass alternativer Wohnraum nicht rechtzeitig akquiriert werden kann und dass Betroffene daher wohnungslos (nicht notwendigerweise obdachlos) werden, ist Satz 2 der Vorschriften § 22 Abs.8 SGB II / § 36 Abs.1 SGB XII einschlägig.

Danach sollen Schulden übernommen werden, wenn dies gerechtfertigt und notwendig ist und ohne die Übernahme der Eintritt von Wohnungslosigkeit droht.

Notwendig ist die Schuldenübernahme, wenn ohne sie Wohnungslosigkeit einzutreten droht.

Ob konkret Wohnungslosigkeit droht, ist vom Stand des zivilrechtlichen Verfahrens abhängig. Wurde eine Räumung bereits terminiert und sind keine Gründe ersichtlich, dass gerichtlicher Räumungsschutz gewährt werden wird, können Räumungsschuldner nicht mehr allgemein auf den Wohnungsmarkt verweisen werden.

Eine Hilfe ist auch bei drohender Wohnungslosigkeit nicht gerechtfertigt, wenn der Wohnraum nicht dauerhaft erhalten werden kann oder ausreichende Selbsthilfemöglichkeiten zur Verfügung stehen und in der Regel auch, wenn die laufenden Kosten der Unterkunft nicht angemessen sind.

Die oben unter „sonstige Ermessenserwägungen“ genannten Erwägungen spielen bei der Anwendung der Soll-Vorschrift („gebundenes“ Ermessen) in der Regel keine Rolle.

2.4 Form der Hilfestellung

2.4.1 Darlehen / Beihilfe im SGB II

Gemäß § 22 Abs.8 Satz 4 **soll** die Hilfe als Darlehen erbracht werden. Eine Darlehensgewährung ist daher nur in atypischen Einzelfällen als Beihilfe möglich, also bei Fallgestaltungen, die normalerweise nicht auftreten.

2.4.2 Darlehen / Beihilfe im SGB XII

Gem. § 36 Abs.1 Satz 3 SGB XII kann die Hilfe als Beihilfe oder als Darlehen erbracht werden.

Bei der Ermessensausübung können u.a. Verschuldensgesichtspunkte, pädagogische Erwägungen und die Zukunftsperspektive des Leistungsberechtigten zu berücksichtigen sein. Betroffene sollen nicht übermäßig belastet werden. Besteht keine realistische Rückzahlungsperspektive wegen

absehbar dauerhaften Leistungsbezugs, ist eine Beihilfe zu gewähren.

Zu beachten ist auch der hilferechtliche Gesamtkontext ([s. auch 2.3.8](#)). Bei einer anzustrebenden Schuldenregulierung bei Überschuldung wird die Bewilligung eines zusätzlichen Darlehens i.d.R. nicht angezeigt sein.

Wenn durch die Schuldenübernahme ein Vermögenszuwachs (z.B. Übernahme von Kautionsschulden oder Tilgungsleistung für ein Eigenheim) entsteht, erfolgt die Bewilligung als Darlehen.

Sonderfall: Auch bei dauerhaftem Leistungsbezug nach dem SGB XII ist ein Darlehen zu gewähren, **soweit** eine Aufrechnung nach [§ 26 Abs.3](#) erfolgen soll. Siehe dazu [2.5.1](#).

2.4.3 Verfahren bei Darlehensbewilligung

Von allen Darlehensnehmern ist eine Darlehenserklärung aufzunehmen, im Fall der Kautionsbewilligung zusätzlich eine Abtretungserklärung.

- Bewilligung nach SGB II: In ZeFoMa wird ein Kassenzeichen vergeben und der gesamte Darlehensbetrag zum nächsten Monatsersten zum Soll gestellt. Das Kassenzeichen wird danach auf die Finanzbuchhaltung umgestellt.
Das Jobcenter erhält unverzüglich eine Kopie des Darlehensbescheides und der Darlehenserklärung unter Nennung des Kassenzeichens.
Die Finanzbuchhaltung erhält einen Einziehungsauftrag (Vordruck) mit einer Kopie des Darlehensbescheides und einem Auftrag für eine zweimonatige Mahnsperre (Vordruck).
Bei einer gemeinschaftlichen Bewilligung an mehrere Personen (*ein* Bescheid [s. 2.2](#)) erfolgt in ZeFoMa und auf dem Einziehungsauftrag ein Hinweis auf die gesamtschuldnerische Haftung.
Eine weitere Veranlassung von hier erfolgt nicht; das weitere Verfahren klären Finanzbuchhaltung und Jobcenter untereinander ([s. Ziff. 3.4.1 des Jobcenterhandbuchs zu § 22 Abs.8](#)).
- Bewilligung nach SGB XII: Ein Durchschrift des Bewilligungsbescheides wird per E-Mail an 201.23 (201-Rueckforderung@stadt.wuppertal.de) geschickt.
In laufenden Fällen wird zusätzlich eine Durchschrift des Bescheides und ggf. das Original der Kautions-Abtretungserklärung an die hilfgewährende Stelle bei 201.3 geschickt.
In nicht laufenden Fällen, in denen eine Kaution bewilligt wurde, ist durch jährliche Wiedervorlage die Möglichkeit der Inanspruchnahme der Abtretungserklärung zu überwachen.

2.5 Zusätzliche Bestimmungen über Rückzahlungen

2.5.1 Aufrechnung nach §26 Abs.3 SGB XII

Werden Leistungen nach § 36 Abs. 1 (ggf. i.V.m. §42a) SGB XII für einen Bedarf erbracht, für den vorher bereits SGB XII-Leistungen (nicht SGB II-Leistungen!) erbracht wurden, kann mit laufenden SGB XII-Leistungen aufgerechnet werden. Die Aufrechnung ist auf drei Jahre beschränkt und setzt eine Darlehensgewährung voraus.

Ob eine Aufrechnung erfolgen soll, ist im Ermessenswege zu entscheiden.

Beispiel:

Eheähnliche Gemeinschaft 4. Kapitel, Personen über 67 Jahre alt, Ende des Hilfebezuges nicht absehbar. Frau ist alleinige Mietvertragspartnerin. Als Sozialhilfe bewilligte Mieten waren nicht weitergeleitet worden, deshalb müssen jetzt Mietrückstände und Verfahrenskosten von hier übernommen werden.

Eine Aufrechnung ist nach Prüfung aller Umstände (Verschulden, pädagogische, fiskalische Erwägungen usw.) angezeigt. Der Betrag, der aufgerechnet werden soll, ist als Darlehen zu bewilligen. Der übrige Betrag ist uneinbringbar und daher als Beihilfe zu bewilligen.

Welcher Betrag kann aufgerechnet werden?

- Maximal der Betrag, der der Leistungsempfängerin nach § 36 SGB XII (hier der Frau als alleinigen Mietvertragspartnerin) persönlich „doppelt“ gezahlt wurde. Das kann im Beispiel maximal die halbe Miete sein, weil sie in der ursprünglichen Bewilligung nur die hälftige Miete erhalten hat; die andere Hälfte war dem Mann bewilligt worden.

- Maximal ein Betrag, der innerhalb eines Zeitraums von drei Jahren aufgerechnet werden kann.

Die beabsichtigte Aufrechnung ist im Bewilligungsbescheid zu vermerken. Der Aufrechnungsbescheid erfolgt durch die Fachstelle Rückforderungen 201.23.

2.5.2 Kostenersatz bei schuldhaftem Verhalten

§ 103 SGB XII sieht eine Kostenersatzpflicht vor, wenn jemand durch Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit die Gewährung von Leistungen herbeigeführt hat. Eine Inanspruchnahme im Wege des Kostenersatzes kann nur erfolgen, wenn der Rückzahlungsanspruch nicht vorrangig durch eine Darlehensvergabe gesichert ist.

Muss im Einzelfall eine Beihilfe erbracht werden und könnte ein Kostenersatz in Betracht kommen, ist zunächst Rücksprache mit dem Experten zu nehmen. Ein eventuelles Kostenersatzverfahren würde im Anschluss durch die Fachstelle Rückforderungen 201.23 durchgeführt.

Entsprechende Vorschrift im SGB II ist § 34 SGB II. Da in Fällen des SGB II i.d.R. ein Darlehen erbracht werden, ist diese Vorschrift für die ZFW aber ohne Relevanz.

2.6 Sonderfall Kautionsübernahme nach § 36 SGB XII

Für Personen, die dem Grunde nach dem SGB II zuzuordnen sind, aber nicht hilfebedürftig nach § 9 SGB II sind, kann eine Kautions (bzw. Sicherheitsleistung, Kautions) ganz oder teilweise als „zu erwartende Schuld“ ([s. 2.3.1 Schulden](#)) übernommen werden, damit ein Mietvertrag zustande kommt. Die sonstigen Voraussetzungen des § 22 Abs.8 SGB II müssen vorliegen. Die Notwendigkeit des Wohnungsbezuges muss im Abschlussbericht dargelegt werden. Kann von einer dauerhaften Unabhängigkeit von Transferleistungen ausgegangen werden, kann im Einzelfall die Miete auch oberhalb der üblichen Angemessenheitsgrenze liegen.

Vorab ist zu prüfen, ob die Kautions vom Jobcenter übernommen werden kann. Ist dies nicht möglich, ist anhand des Einkommens und Vermögens zu prüfen, in welcher Höhe von hier ein Zuschuss zur Kautions gewährt werden kann. Eine Kautions ist bei Mietvertragsbeginn zu einem Drittel fällig ([s. 4.1.1 Fälligkeit von Vermieterforderungen](#)). In der Praxis kommt in vielen Fällen aber ein Mietvertrag nur dann zustande, wenn dem Vermieter eine Sofortzahlung der Kautions in Aussicht gestellt wird. Bei der Ermittlung der Höhe des zu übernehmenden Betrages werden dann keine zukünftigen Einkünfte berücksichtigt.

Eine Kautionsgewährung durch das Jobcenter ist nur möglich, wenn im Monat der Fälligkeit unter Berücksichtigung der Umzugskosten ein SGB II-Bedarf besteht.

Beispiel positiv:

Bedarf (Regelleistung + Unterkunftskosten usw.)	900,00 Euro
Umzugswagen (Beihilfe)	120,00 Euro
Umzugshelfer (Beihilfe)	150,00 Euro
Einzugsrenovierung (Beihilfe)	200,00 Euro
Bedarf im Umzugsmonat	1.470,00 Euro
Anzurechnendes Einkommen	1.450,00 Euro
= Einmaliger Anspruch im Umzugsmonat	20,00 Euro

Eine Kautionsübernahme durch das Jobcenter ist möglich.

Beispiel negativ

Bedarf (Regelleistung + Unterkunftskosten usw.)	900,00 Euro
Umzugswagen (Beihilfe)	120,00 Euro
Umzugshelfer*innen (Beihilfe)	150,00 Euro
Einzugsrenovierung (Beihilfe)	200,00 Euro
Bedarf im Umzugsmonat	1.470,00 Euro
Anzurechnendes Einkommen	1.600,00 Euro
Übersteigendes Einkommen	130,00 Euro

= Kein Anspruch, da Einkommen höher als Bedarf

Die Kautionsübernahme kann vom Jobcenter nicht übernommen werden. Es ist daher zu prüfen, ob und in welcher Höhe eine Schuldenübernahme nach § 36 Abs.1 SGB XII erfolgen kann. Das übersteigende Einkommen i.H.v. 130 € kann im Falle einer Bewilligung als Eigenanteil des Antragstellers verlangt werden. Ist definitiv eine Ratenzahlung möglich, kann auch das zu erwartende überschüssige Einkommen der beiden Folgemonate berücksichtigt werden.

2.7 Nachgehende Hilfen

Der Hilfeprozess endet nicht mit dem Wohnraumerhalt, sondern nach erfolgter Steuerung in die soziale Infrastruktur gem. [Ziffer 1.4](#) zur nachhaltigen Wohnraumsicherung.

3 Präventive Wohnhilfen – Zustimmung zu Anmietung und Kautions

In Fällen von Obdachlosigkeit prüft die ZFW die Angemessenheit von Wohnraum i.S. d. §§ 22 SGB II / 35 SGB XII und erteilt gegenüber Vermietern Zusagen über die Berücksichtigung der Miete im Bedarfsatz und über Kautionsleistungen / Sicherheitsleistungen. Im Bereich des SGB XII erstreckt sich diese Zuständigkeit auch auf wohnungslose Personen.

Entsprechende Anträge werden unverzüglich bearbeitet. Einzelfallbezogen kann von den üblichen Angemessenheitskriterien abgewichen werden. Nach Entscheidung werden alle Unterlagen zur

Wohnung und Bewilligung per E-Mail an die hilfegewährende Dienststelle m.d.B. um Umsetzung übersandt.

Der Hilfeprozess endet nicht mit der wohnungsmäßigen Versorgung, sondern nach erfolgter Steuerung in die soziale Infrastruktur gem. [Ziffer 1.4](#) zur nachhaltigen Wohnraumsicherung.

4 Präventive Wohnhilfen – Zivilrechtliche Grundlagen

Grundkenntnisse des einschlägigen Miet- und Vollstreckungsrechtes dienen der kompetenten Beratung mit dem Ziel der Vermeidung von Wohnungslosigkeit.

Sie sind auch nötig, um im Rahmen der Prüfung eines Antrages auf Mietschuldenübernahme den Verfahrensstand zu beurteilen und festzustellen, ob eine finanzielle Hilfe eventuell gar nicht nötig (z.B. Kündigung ist nicht wirksam) oder zielführend ist.

Teilweise wird es darum gehen, unter Zuhilfenahme prozessualer Vorschriften für die Klientel Zeit zu gewinnen, um wohnraumsichernde Maßnahmen organisieren zu können.

Eine umfassende Darstellung, die auch Sonderregelungen (z.B. für befristete Mietverträge) betrifft, kann hier nicht erfolgen.

4.1 Wohnraumkündigung durch Vermieter

4.1.1 Fälligkeit von Vermieterforderungen

Die Wohnraummiete ist spätestens am dritten Werktag des Monats zu entrichten ([§ 556b BGB](#)). Wird die Miete überwiesen, zählt der Samstag ausnahmsweise nicht als Werktag (Banken sind geschlossen) und es reicht der am dritten Werktag erteilte Zahlungsauftrag.

Kautionen und Sicherheitsleistungen sind zu einem Drittel bei Beginn des Mietverhältnisses und zu jeweils einem weiteren Drittel bei Fälligkeit der nächsten beiden Mieten fällig ([§ 551 Abs.2 BGB](#)).

Eine Vereinbarung zum Nachteil des Mieters ist unwirksam.

Nicht zulässig ist, wenn Vermieter nach Vertragsabschluss die Schlüsselübergabe von der Kautionszahlung abhängig machen.

Bei Genossenschaftsanteilen handelt es sich nicht um Mietsicherheiten im Sinne des BGB. Die Fälligkeit richtet sich nach der Satzung der Genossenschaft. I.d.R. kann eine Genossenschaftswohnung nur anmieten, wer vorher durch Anteilskauf Mitglied der Genossenschaft geworden ist. Beim Erwerb der Anteile ist i.d.R. auch ein geringes Eintrittsgeld (z.B. 10 €) zu zahlen.

4.1.2 außerordentliche fristlose Kündigung §§ [543](#), [569](#) BGB

Eine fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs kann erfolgen, wenn

- an zwei aufeinanderfolgenden Zahlungsterminen ein Betrag von insgesamt mehr als einer Monatsmiete offen ist.

z.B.: im Mai keine Miete gezahlt, im Juni 1 Cent zu wenig gezahlt

z.B. im Mai nur die Hälfte gezahlt, im Juni etwas weniger als die Hälfte gezahlt

oder

- insgesamt mindestens zwei Monatsmieten offen sind. Vermieterforderungen aus Betriebskostenabrechnungen dürfen dabei nicht berücksichtigt werden.

oder

- eine Kautionsleistung in Höhe von mindestens zwei Monatsgrundmieten (ohne Betriebskosten) offen ist.

In diesen Fällen bedarf es keiner vorherigen Abmahnung.

Miet- und Kautionsforderungen sind dabei immer getrennt voneinander zu betrachten.

Beispiel: Eine Monatsmiete und ein Kautionsanteil in Höhe von eineinhalb Monatsmieten sind offen: eine fristlose Kündigung ist nicht möglich.

Im Einzelfall kann eine Teilzahlung des Mieters reichen, um die unmittelbare Gefahr der fristlosen Kündigung zu bannen.

Beispiel: Es bestehen Kautionssschulden in Höhe von zwei Monatsgrundmieten. Durch eine geringe Einmalzahlung kann die Gefahr der fristlosen Kündigung gebannt werden.

Eine fristlose Kündigung wird bei Anwendung des § 569 Abs.3 Nr.2 BGB unwirksam ([s. 2.3.3](#)).

Der Vermieter muss eine angemessene Räumungsfrist von ein bis zwei Wochen einräumen.

Daneben bestehen Möglichkeiten der verhaltensbedingten fristlosen Kündigung.

4.1.3 **ordentliche Kündigung des Vermieters ([§ 573 BGB](#))**

Der Vermieter kann ordentlich kündigen, wenn er aufgrund von nicht unerheblicher Vertragsverletzung des Mieters ein berechtigtes Interesse daran hat. Hier können auch Zahlungsrückstände unterhalb der für eine fristlose Kündigung notwendigen Hürde relevant sein, ebenso wiederholt unpünktliche Mietzahlungen.

Die Kündigung muss schriftlich erfolgen und die Gründe angeben.

Die Kündigungsfrist ist abhängig von der Dauer des Mietverhältnisses und berechnet sich nach [§ 573c BGB](#).

Wohnt der Vermieter im selben Haus kann er in Ausnahmefällen auch ohne berechtigtes Interesse kündigen ([§573a BGB](#)).

4.1.4 **Widerspruchsrecht des Mieters gegen eine ordentliche Kündigung [§§ 574 ff BGB](#)**

Ein Mieter kann einer ordentlichen Kündigung schriftlich widersprechen und die Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen,

- wenn die Beendigung des Mietverhältnisses für einen Haushaltsangehörigen eine Härte bedeuten würde,
- die auch unter Würdigung der Vermieterinteressen nicht zu rechtfertigen ist (Interessenabwägung Vermieter / Mieter).
- Eine Härte liegt auch vor, wenn angemessener Ersatzwohnraum nicht unter zumutbaren Bedingungen beschafft werden kann.

Dies gilt nicht, wenn der Vermieter auch zur außerordentlichen fristlosen Kündigung berechtigt wäre.

Interessen des Vermieters werden dabei nur berücksichtigt, wenn diese im Kündigungsschreiben benannt oder im Nachhinein entstanden sind.

Frist ([§ 574b BGB](#)): Der Widerspruch muss zwei Monate vor Ende des Mietverhältnisses erhoben werden. Hat der Vermieter keine rechtzeitige Rechtsbehelfsbelehrung abgegeben, kann der Widerspruch noch im ersten Termin der Räumungsklage erhoben werden.

Rechtsfolgen (§ 574a BGB): Bei umfassender Interessenabwägung kann der Mieter eine Verlängerung des Mietverhältnisses, der Vermieter dann ggf. eine Änderung der Vertragsbedingungen verlangen.

Kommt keine Einigung zustande, entscheidet das Amtsgericht.

Beispielfall: Beratung

Mieten werden seit zwei Jahren unpünktlich gezahlt. Es hat sich über mehrere Monate ein Mietrückstand von insgesamt knapp unter zwei Monaten angehäuft, dazu ist eine Betriebskostenabrechnung offen. Die Voraussetzungen für eine fristlose Kündigung liegen damit nicht vor. Der Vermieter kündigt fristgerecht am 3. Januar zum 31. März, weist aber nicht auf das Widerspruchsrecht hin.

Der Mieter spricht am 4. April bei der ZFW vor. Er hat trotz intensiver Suche keine angemessene Ersatzwohnung gefunden (wegen Wohnungsmarktlage, sehr großer Familie und Rollstuhlspflichtigkeit eines Kindes, 105.34 - Wohnungsvermittlung ist erfolglos involviert).

Damit eine Räumungsklage und ggf. Wohnungslosigkeit vermieden werden können, berät die ZFW, dass Widerspruch erhoben werden und wie dieser begründet werden sollte. Ggf. erfolgt ein Verweis an Stellen, die Rechtsberatung und -beistand leisten können.

Nach Auffassung des Vermieters sind die vom Mieter vorgebrachten Gründe aber nicht ausreichend. Er besteht darauf, dass das Vertragsverhältnis beendet ist und erhebt Räumungsklage.

Die ZFW rät dem Mieter, Verteidigungsanzeige unter Hinweis auf den Widerspruch zu stellen.

4.1.5 Stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses (§ 545 BGB)

Bleiben Mieter nach Ablauf der Kündigungsfrist in der Wohnung und der Vermieter erklärt nicht binnen zwei Wochen, nachdem er davon Kenntnis erlangt hat, dass er das Mietverhältnis nicht fortsetzen möchte, verlängert sich das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit. Häufig erklären Vermieter daher bereits im Kündigungsschreiben vorsorglich, dass sie einer stillschweigenden Verlängerung des Mietverhältnisses widersprechen.

Versäumen Vermieter eine entsprechende Erklärung, gilt das Mietverhältnis bei fortdauernder Wohnungsnutzung als ungekündigt.

4.1.6 Rechtlicher Status Quo nach wirksamer Kündigung

Nach wirksamer Kündigung und Ablauf der Kündigungsfrist bzw. (bei fristloser Kündigung) der Räumungsfrist, besteht kein Mietverhältnis mehr.

Verbleibt der Mieter in der Wohnung, „besitzt“ er die Wohnung ohne Vertragsgrundlage. Er schuldet keine Miete mehr, sondern stattdessen eine „Entschädigung“ (§ 546a Abs.1 BGB).

Der Vermieter hat dann ein Besitzrecht an der Wohnung, dass er aber nicht selbständig, sondern nur gerichtlich durchsetzen kann. Schließt er ohne richterlichen Entscheid den Mieter aus (z.B. durch Austausch des Schlosses der Wohnungstür), handelt er in „verbotener Eigenmacht“ (§ 858 Abs.1 BGB).

Beratung:

Wird dem Mieter die Wohnung rechtswidrig entzogen, ist er nicht obdachlos, wenn er durch einen Eilantrag beim Amtsgericht den Besitz der Wohnung wiedererlangen kann. Dem Antrag wird i.d.R. am gleichen Tag stattgegeben, wenn er unverzüglich gestellt wird. Lässt der Mieter zwischen Wohnungsverlust und Antrag Zeit vergehen, wird der Antrag wegen fehlender Eilbedürftigkeit abgewiesen.

4.2 Räumungsklage

In den meisten Fällen wird die Räumungs- mit einer Zahlungsklage verbunden. Ist das nicht der Fall, kann das ein Hinweis darauf sein, dass der Vermieter die Zahlung bereits durch einen Zahlungstitel gesichert hat. In diesem Fall liegt i.d.R. ein Mahnbescheid des Amtsgerichts Hagen vor.

Bei Räumungsklagen wird durch das Gericht in der Regel ein schriftliches Vorverfahren angeordnet. Das bedeutet, dass der Beklagte

- innerhalb von zwei Wochen nach Zustellung schriftlich anzeigen soll, ob er sich verteidigen will oder die Klage (ggf. teilweise) anerkennt.
- innerhalb von zwei weiteren Wochen eine schriftliche Klageerwiderung abgeben muss.

Ein Versäumnisurteil ergeht, wenn innerhalb von 14 Tagen keine Mitteilung des Mieters erfolgt (Stattgabe der Räumungsklage).

Ein Anerkennungsurteil ergeht, wenn der Mieter die Forderung anerkennt.

In diesen beiden Fällen ist das Klageverfahren sehr schnell beendet.

Der Mieter kann auch einen Teil der Klageforderung anerkennen, also z.B. den Räumungsanspruch und einen Teil des Zahlungsanspruches des Klägers, während er einen Teil der eingeklagten Zahlung nicht anerkennt. Es ergeht dann zunächst ein Teilanerkennnisurteil.

Beratung:

Häufig sollte dem Mieter unabhängig von der Sachlage geraten werden, innerhalb von zwei Wochen Verteidigungsanzeige zu stellen und diese dann unter Ausnutzung der Maximalfrist von vier Wochen zu begründen. Dies kann zu einem erheblichen Zeitgewinn führen. Es ist dann aber darauf hinzuweisen, dass höhere Prozesskosten anfallen.

Im Klageverfahren kann der Beklagte einen **Antrag auf Gewährung einer Räumungsfrist** stellen. Gewährt das Gericht eine Frist, kann er spätestens zwei Wochen vor deren Ablauf einen Verlängerungsantrag stellen ([§721 ZPO](#)).

4.3 Der Räumungstitel

Urteilt das Gericht auf Räumung, kann der Vermieter unter Vorlage einer mit Vollstreckungsklausel versehenen Ausfertigung des Urteils den Gerichtsvollzieher mit der Räumung beauftragen.

Eine Mietschuldenübernahme nach SGB II / SGB XII kann dann nur noch erfolgen, wenn der Vermieter bereit ist, diese vollstreckbare Ausfertigung an die ZFW herauszugeben. Ansonsten könnte er ggf. noch zu einem späteren Zeitpunkt den Titel vollstrecken lassen, wobei die Gerichte unterschiedliche Auffassungen dazu vertreten, wie lange und unter welchen Voraussetzungen der Einsatz eines Titels später noch möglich ist.

Ein Räumungstitel kann in besonderen Fällen auch ohne vorherige Räumungsklage vorliegen, z.B.:

- In Einzelfällen kann auch aus gerichtlichen Vergleichen geräumt werden (§ 794 Abs.1 ZPO).
z.B. Vermieter und Mieter haben sich im Zivilprozess darauf geeinigt, dass wegen vermeintlicher Wohnungsmängel einbehaltene Mieten nicht mehr zu zahlen sind und der Mieter die Wohnung bis zu einem bestimmten Termin räumt.
- Wird Wohnraum zwangsversteigert und der Wohnraum vom bisherigen Eigentümer bewohnt, gilt der Zuschlagsbeschluss als Räumungstitel. Eine gesonderte Räumungsklage ist nicht notwendig (§ 93 ZVG).

Ein Räumungstitel muss, sofern es sich nicht um volljährige Kinder der Mieter handelt, gegen jede in der Wohnung wohnende volljährige Person vorliegen. Ist das nicht der Fall, kann der Gerichtsvollzieher nicht vollstrecken. In der Praxis wird er aber mitwohnende Personen, für die kein Räumungstitel vorliegt, bitten, die Wohnung „freiwillig“ zu verlassen.

Es kann daher wichtig sein, Betroffene über die Rechtslage zu informieren, damit die Räumung zunächst verhindert werden kann. Der Vermieter muss dann fehlende Räumungstitel erst erwirken. Ist die mitnutzende Person dem Vermieter gar nicht bekannt gewesen, kann er das mittelst eines gerichtlichen Eilverfahrens tun.

Bei einem Eigentümerwechsel kann der Räumungstitel kurzfristig auf den neuen Eigentümer umgeschrieben werden.

4.4 Räumungsschutzantrag ([§765a ZPO](#))

Als letztes Mittel, eine drohende Räumung abzuwenden oder zu verschieben, kann Antrag auf Räumungsschutz gestellt werden. Der Antrag muss spätestens zwei Wochen vor dem Räumungstermin gestellt werden, es sei denn, dass danach neue Antragsgründe entstanden sind oder die rechtzeitige Antragstellung unmöglich war.

Räumungsschutz wird nur unter sehr engen Voraussetzungen gewährt; die Räumung muss u.a. gegen die guten Sitten verstoßen. Die Rechtsprechung erkennt meistens folgende Gründe an:

- Kurz nach dem Räumungstermin ist der Einzug in eine andere Wohnung möglich (Mietvertrag vorlegen!).
- Der Räumungstermin fällt in den gesetzlichen Mutterschutzzeitraum.
- Eine schwere, aber vorübergehende, d.h. nicht chronische, Krankheit liegt vor.

4.5 Die Räumung

Der Vermieter kann den Gerichtsvollzieher wahlweise

- mit der vollständigen Räumung der Wohnung ([§ 885 ZPO](#)) beauftragen oder
- die Vollstreckung darauf beschränken, dass ihm die Verfügungsgewalt über die Wohnung verschafft wird ([§ 885a ZPO](#) in der Regel durch Austausch des Schlosses; die in der Wohnung befindlichen Sachen werden nicht geräumt).

Die Schuldner müssen ihre Sachen binnen Monatsfrist abfordern.