

Von der Kündigung zur Zwangsräumung - (das muss nicht sein!)

Quelle: Sozialamt Nürnberg

Vorbeugende Obdachlosenhilfe

Allgemeine Aufgaben und Grundsätze

Die vorbeugende Obdachlosenhilfe wird wahrgenommen in der Abteilung für Wohnungsfragen und Obdachlosigkeit (SHA/2-1) Die wesentlichen Aufgaben dieser Abteilung sind die *Vermeidung von Wohnungsverlust* und die *Bekämpfung von Obdachlosigkeit*.

➤ Art. 57 GO

➤ Art. 6 und 7 LStVG

Die Übernahme von Mietrückständen muss deshalb in der vorbeugenden Obdachlosenhilfe sehr offensiv angegangen werden. Dies bedeutet, dass im Rahmen einer zu treffenden Entscheidung grundsätzlich die Folgen einer Ablehnung zu bedenken sind.

Zuständigkeiten

Die Sachbearbeitung der Vorbeugenden Obdachlosenhilfe ist in einer Fachstelle organisiert, d.h. die Abteilungen für Wohnungsfragen und Obdachlosigkeit und der Sozialpädagogische Fachdienst (SFD; Kurzbezeichnung SHA/2-2) arbeiten bei drohendem Wohnungsverlust aufgrund von Kündigung, Klage oder Räumung unter einem Dach unmittelbar zusammen.

Schnittstellen zum SFD

Sofern *Alleinerziehende und Familien mit minderjährigen Kindern* von Kündigungen und Räumungsklagen betroffen sind, schaltet der SFD obligatorisch die *Bezirkssozialarbeit des ASD/J* ein, um die Verhältnisse prüfen zu lassen und Informationen über deren Erkenntnisse zu erlangen. Die Informationen des ASD/J werden eingearbeitet in die Berichte des SFD. Deren Inhalt bildet u.

a. die Grundlage für eine endgültige Entscheidung über die Mietrückstandsübernahme bei SHA/2-1
➤ Bei Übernahme von Mietrückständen wird SHA/2-1 grundsätzlich dann tätig, wenn bereits eine Kündigung ausgesprochen worden oder eine Räumungsklage rechtshängig ist.

➤ Ist eine Kündigung nur angedroht ist und kein Anspruch auf laufende Leistungen zum Lebensunterhalt nach dem SGB II und SGB XII besteht, ist SHA/2-1 beratend tätig.

Informationswege

Aufgrund von entsprechenden Vereinbarungen mit den großen Nürnberger Wohnungsbaugesellschaften erreicht eine große Zahl der Kündigungen die Fachstelle direkt und zur gleichen Zeit wie der Mieter. Ein weiterer Zugangsweg führt über die Jobcenter, die von Wohnungslosigkeit bedrohten Kunden an die Fachstelle vermitteln, oder die Betroffenen wenden sich direkt an SHA/2-1. Zunehmend werden die Hilfesuchenden bei Mietrückständen auch von privaten Vermietern geschickt.

Sekundärprävention/Verfahren bei Zahlungsverzug

Der Wohnungsverlust droht in der Regel wegen Versäumnis der Mietzahlungen und nachfolgender fristloser Kündigung, Klage oder Zwangsräumung.

Quelle: Stadt Nürnberg Sozialamt

Übersicht Abkürzungen

SHA/2-1	Sozialamt/Fachstelle für Wohnungsfragen und Obdachlosigkeit
SFD	Sozialamt/Sozialpädagogischer Fachdienst
ZPO	Zivilprozeßordnung
GO	Bayerische Gemeindeordnung
LStVG	Landesstraf-und Verordnungsgesetz

ZUSAMMENFASSUNG

Norbert Kays
Sozialamt
Telefon: 0911 / 231 5561
norbert.kays@stadt.nuernberg.de

Von der Kündigung zur Zwangsäumung - (das muss nicht sein!)

Quelle: Sozialamt Nürnberg

Verfahren bei Kündigung und Klage

Wenn das Anschreiben der Fachstelle an die Mietschuldner zu keiner Vorsprache führt, setzt sich nach einer angemessenen Frist - *in der Regel zwei Wochen- der SFD mit den Haushalten in Verbindung.*

Voraussetzung für die Bearbeitung von Mietrückständen

- Droht tatsächlich Verlust der Wohnung?
- Ist Miethöhe angemessen?
- Höhe des Mietrückstandes?
- Ist die zukünftige Mietzahlung voraussichtlich gesichert?
- Sind neben der Übernahme von Mietrückständen andere Erfordernisse notwendig (Absichts- bzw. Verzichtserklärungen des Vermieters), um den Erhalt der Wohnung erreichen zu können?
- Künftige soziale Entwicklung im Hinblick auf Verbleib in bisheriger Wohnung (SFD –Bericht)?

Soweit die vorliegende fristlose Kündigung als wirksam angesehen werden muss und noch keine Gründe bzw. Tatsachen bekannt sind, gem. der o. g. rechtlichen Voraussetzungen unmöglich machen (z.B. deutliche Überschreitung des in Nürnberg geltenden Mietrichtwertes), werden vom Hilfesuchenden benötigt:

Notwendige Unterlagen

- Personalausweis oder Reisepass
- schriftliche Kündigung des Vermieters mit Aufstellung über Höhe der Mietschulden
- Mietvertrag
- sämtliche Einkommensbelege aller Haushaltsmitglieder
- Nachweis über Mietzahlung für das laufende Monat (z.B. Quittung bzw. Kontoauszug oder Zusage, dass laufende Miete im Rahmen der Hilfe zum Lebensunterhalt von einem Transferleistungserbringer bezahlt wird)
- evtl. Abtretungserklärung aus vorhandenem Einkommen zur Sicherung der zukünftigen Mietzahlungen
- evtl. Erklärung des Vermieters über Fortsetzung des Mietverhältnisses bei Tilgung der Rückstände – sofern notwendig –
- evtl. Nachweis über bestehende Verbindlichkeiten und zu leistenden Schuldendienst.

Rechtliche Grundlage für die Übernahme von Mietrückständen liefert für Erwerbsfähige § 22 Abs. 8 und 9 SGB II und für nichterwerbsfähige Personen § 36 Abs.1 SGB XII.

Diesen Grundlagen zufolge ist die Übernahme als einmalige Beihilfe oder als Darlehen möglich. Die Entscheidung ist vom Einzelfall abhängig. Insbesondere § 36 SGB XII liefert Raum für pflichtgemäßen Ermessensspielraum der Mitarbeitenden der vorbeugenden Obdachlosenhilfe. Die Vorgaben im § 22 Abs. 8 und 9 SGB II sind sehr viel strenger gefasst, so dass eine einmalige Beihilfe die absolute Ausnahme bildet.

Besonderheiten und spezielle Voraussetzungen bei Kündigung

➤Eine fristlose Kündigung bei Zahlungsverzug wird dann unwirksam, wenn bis zum Ablauf von zwei Monaten nach Eintritt der Rechtshängigkeit des Räumungsanspruchs der Vermieter hinsichtlich des fälligen Mietzinses befriedigt wird oder eine öffentliche Stelle sich zur Befriedigung verpflichtet. *Ausnahme:* Wenn der Kündigung vor nicht länger als 2 Jahren bereits eine nach Satz 1 unwirksame Kündigung vorausgegangen ist. In diesen Fällen ist dann die Zustimmungserklärung des Vermieters notwendig, d.h. er erklärt schriftlich seine Bereitschaft das Mietverhältnis fortzusetzen.

➤Die vom Vermieter mit der fristlosen Kündigung gestellte Frist zur „freiwilligen“ Räumung der Wohnung ist unerheblich.

ZUSAMMENFASSUNG

Von der Kündigung zur Zwangsäumung - (das muss nicht sein!)

Quelle: Sozialamt Nürnberg

Räumungsklage

Vermieter braucht vorher einen Räumungstitel § 259 ZPO

➤ Sofern beim Amtsgericht diese Klage auf Räumung von Wohnraum eingegangen ist, erhält SHA/2-1 gem. der Anordnung über Mitteilungen in Zivilsachen (MiZi) hierüber schriftlich Mitteilung bisher allerdings nur in den Fällen vorgesehen, in denen sich die Kündigung des Mietverhältnisses auf Zahlungsverzug nach § 543 Abs. 1 Nr. 3 i. V. m. § 569 Abs. 3 BGB stützt.

➤ Soweit nur andere Gründe (z. B. mietwidriges Verhalten, Eigenbedarf usw.) geltend gemacht werden, unterbleibt bisher noch eine Mitteilung an die Fachstelle durch die Amtsgerichte.

Verfahren

beim Vorliegen einer Räumungsklage wegen Zahlungsverzug gem. § 543 Abs. 1, Nr. 3 in Vbdg. m. § 569 Abs. 3 BGB

läuft wie unter dem Abschnitt fristlose Kündigung durch den Vermieter bei Zahlungsverzug

Beachtet werden müssen bei Räumungsklagen besondere

Fristen: Notfrist/Schonfrist

Mit der Rechtshängigkeit einer Räumungsklage beginnen Fristen zu laufen, die sowohl für den betroffenen Mieter als auch für die Fachstelle von größter Bedeutung für den weiteren Fortgang des Verfahrens sind.

➤ Mit Zustellung der Räumungsklage erhält der betroffene Mieter gleichzeitig vom Amtsgericht eine Aufforderung gem. § 276 Abs. 1 ZPO, innerhalb einer Notfrist von 2 Wochen seine Verteidigungsabsicht gegenüber dem Gericht zu erklären, d. h. zu erklären das die Beklagten willens sind die Forderung zu befriedigen.

Unbedingt den Mieter zur Erklärung der Verteidigungsabsicht anzuhalten, da er ansonsten Gefahr läuft, dass gegen ihn noch vor Ablauf der gem. § 569 Abs. 2 BGB vorgesehenen 2-Monats-Frist für die Bezahlung der Rückstände bzw. für die Abgabe einer Verpflichtungserklärung einer öffentlichen Stelle, diese Rückstände zu bezahlen, *ein Versäumnisurteil ohne mündliche Verhandlung erlassen wird.*

➤ Es bleiben für den betroffenen Mieter weitere zwei Monate Schonfrist, während der der Beklagte dann entweder Einreden und Einwendungen gegen die vom Kläger angeführten Gründe vorbringen kann oder die Rückstände bezahlt werden.

➤ Sofern es sich um die erste fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzuges handelt, kann die Klage durch Zahlung des kompletten Rückstandes geheilt werden.

Besonderheiten

Bei sog. Mischfällen, wenn also eine Räumungsklage nicht nur wegen Zahlungsverzugs, sondern auch aus sonstigen Gründen (z.B. mietwidrigem Verhalten usw.) beantragt wurde werden die Mietrückstände i.d.R. nicht übernommen.

ZUSAMMENFASSUNG

Norbert Kays
Sozialamt
Telefon: 0911 / 231 5561
norbert.kays@stadt.nuernberg.de

Von der Kündigung zur Zwangsräumung - (das muss nicht sein!)

Quelle: Sozialamt Nürnberg

Zwangsräumung

„Zwangsvollstreckung“	§ 704 ff ZPO
Räumungsfrist	§ 721 ZPO
Allgemeine Härteklausele	§ 765a ZPO

- Gerichtsvollzieherinnen und Gerichtsvollzieher informieren SHA/2-1 schriftlich und formlos zwischen zwei und sechs Wochen vor dem angesetzten Termin von der Räumung.
- SFD setzt sich schriftlich mit den Betroffenen in Verbindung.
- Sofern Kinder im Haushalt leben wird der ASD/J eingeschaltet.

Mitwirkung des SFD bei Zwangsräumungen

Verweis auf mögliche Hilfen für den Bezug einer anderen Wohnung (Wohnungsamt, Kautionsübernahme, evtl. Bezahlung einer Maklerprovision usw.) auch den Hinweis auf eine evtl. notwendig werdende Unterbringung in einer Obdachlosenunterkunft, sofern bis zur Zwangsräumung selbst keine Wohnung gefunden werden kann und **sofern die Zwangsräumung durchgeführt wird, ist immer eine Sozialpädagogin/ein Sozialpädagoge des SFD vor Ort.**

Merke: auch beim Termin der Zwangsräumung kann die Wohnung noch erhalten werden, wenn die Voraussetzungen erfüllt werden.

Auf den Kosten (Gerichtskosten, Gerichtsvollzieher, Bereitstellung Spedition) bleibt der Mieter sitzen.

ZUSAMMENFASSUNG

Norbert Kays
Sozialamt
Telefon: 0911 / 231 5561
norbert.kays@stadt.nuernberg.de