

## Mietschulden

Mietschulden sind etwas besonders bedrohliches und stehen deshalb hier ganz am Anfang. Sie sind deshalb so wichtig, weil die Gefahr besteht, dass der Schuldner die Wohnung verliert.

### Fristlose Kündigung

Die fristlose Kündigung Ihrer Wohnung wegen Mietrückständen droht, wenn ...

- Sie in zwei aufeinanderfolgenden Monaten die Miete teilweise nicht bezahlen und der Rückstand insgesamt höher als eine Monatsmiete ist.  
Sie die Miete mehr als zwei Monate hintereinander
- teilweise nicht bezahlt haben und die Mietrückstände höher als zwei Monatsmieten sind (§ 543 BGB).

Für eine fristlose Kündigung reicht es auch, wenn Sie zweimal die gesamte Miete nicht bezahlen. **Fristgemäß** kann schon dann gekündigt werden, wenn der Mietrückstand höher als eine halbe Monatsmiete ist.

### Unwirksamkeit der fristlosen Kündigung

Eine fristlose Kündigung wird unwirksam, ...

- wenn Sie innerhalb **eines Monats**, nach Kündigung, den Mietrückstand zahlen oder
- wenn Sie dem Vermieter eine Erklärung des Sozialamts, von Kirchen oder Wohlfahrtsverbänden beibringen, dass diese die rückständige Miete übernehmen (§ 554 Abs. 2 BGB). Die Zusage muss sich auf die Mietrückstände beziehen, nicht auf künftige Mieten.

Das gilt jedoch **nur einmal innerhalb von zwei Jahren**. Sollten Sie in einem Zeitraum von zwei Jahren noch einmal Mietschulden haben, die zu einer fristlosen Kündigung führen, bleibt die Kündigung wirksam (§ 554 Abs. 2 S. 2 BGB).

#### Beachte:

Der Bundesgerichtshof hat in einer Entscheidung vom 16. Februar 2005 (Urteil vom 16. Februar 2005 – VIII ZR 6/04) entschieden, dass ein nachträglicher

Ausgleich der Zahlungsrückstände innerhalb zweier Monate nach Rechtshängigkeit des Räumungsanspruchs zwar die fristlose Kündigung nach § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB unwirksam werden lässt, nicht dagegen ohne weiteres auch die hilfsweise ausgesprochene fristgemäße Kündigung. Der BGH weist darauf hin, daß die Vorschriften über die fristlose Kündigung einerseits und über die ordentliche Kündigung andererseits erhebliche Unterschiede aufweisen. Voraussetzung einer ordentlichen Kündigung ist stets eine nicht unerhebliche schuldhaft Pflichtverletzung des Mieters. Der ordentlichen Kündigung gegenüber kann sich der Mieter – anders als bei der fristlosen Kündigung – auf eine unverschuldete Zahlungsunfähigkeit infolge unvorhergesehener wirtschaftlicher Engpässe berufen; auch kann die nachträgliche Zahlung sein etwaiges Fehlverhalten in einem milderem Licht erscheinen lassen.

Der Senat hat das angefochtene Urteil aufgehoben und den Rechtsstreit zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht - in diesem Fall das Landgericht Berlin - zurückverwiesen.

### Was tun bei Mietschulden ?

Wenn es soweit gekommen ist und Sie Ihre Miete nicht mehr zahlen können oder die fristlose Kündigung bereits im Briefkasten liegt, müssen Sie sofort handeln:

- Versuchen Sie mit dem **Vermieter zu einer Regelung zu kommen**:  
Vielleicht lässt er sich auf eine ratenweise Abtragung der Miete ein. Um Geld für Ratenzahlungen frei zu bekommen, sparen Sie aber nicht an anderen **notwendigen** Ausgaben für die Lebensführung (Strom, Essen und Trinken), sondern stellen notfalls Ratenzahlungen an andere Gläubiger ganz oder teilweise ein. Machen Sie keine Versprechungen, die Sie nachher doch nicht durchhalten, damit verschlechtern Sie ihre Position enorm, falls Sie Ratenzahlungen nicht einhalten können.
- Vielleicht räumt Ihnen der Vermieter auch einen Zahlungsaufschub ein. Nutzen Sie diese Zeit und gehen zum Sozialamt!

### Übernahme von Mietschulden bei SGB II-Beziehern

Die Übernahme von Mietschulden ist seit dem 01.04.2006 im § 22 Abs. 5 SGB II geregelt: *"Sofern Leistungen für Unterkunft und Heizung erbracht werden, können auch Schulden übernommen werden, soweit dies zur Sicherung der Unterkunft oder zur Behebung einer vergleichbaren Notlage gerechtfertigt ist. Sie sollen übernommen werden, wenn dies gerechtfertigt und notwendig ist und sonst Wohnungslosigkeit einzutreten droht. Vermögen nach § 12 Abs. 2 Nr. 1 ist vorrangig einzusetzen. Geldleistungen sollen als Darlehen erbracht werden."*

Zu beachten ist also: Die Mietschulden werden nur auf Darlehensbasis übernommen. Das heißt, sie zahlen die Schulden ab, indem sie weniger SGB-II-Leistungen ausgezahlt bekommen.

## Übernahme von Mietschulden für andere Personengruppen

### Empfänger von Leistungen nach SGB XII (Grundsicherung für Erwerbsunfähige und im Alter):

§ 34 Abs. 1 SGB XII:

*"(1) Schulden können nur übernommen werden, wenn dies zur Sicherung der Unterkunft oder zur Behebung einer vergleichbaren Notlage gerechtfertigt ist. Sie sollen übernommen werden, wenn dies gerechtfertigt und notwendig ist und sonst Wohnungslosigkeit einzutreten droht. Geldleistungen können als Beihilfe oder als Darlehen erbracht werden."*

#### Erwerbstätige

Der oben zitierte § 22 Abs. 5 SGB II begrenzt die Übernahme von Mietschulden auf Personen, die "laufende Leistungen für Unterkunft und Heizung" beziehen. Damit tut sich für Erwerbstätige, die keine Leistungen für die Unterkunft nach SGB II erhalten, eine Regelungslücke auf. Diese wird jedoch geschlossen durch den allgemeinen Rechtsgedanken aus § 23 Abs. 3 Satz 1 SGB II, der besagt, dass Leistungen auch bezogen werden können, wenn Hilfebedürftige keine Leistungen nach SGB II beziehen, aber den Hilfebedarf aus eigenen Mitteln nicht decken können (siehe z.B. Uwe Berlit, "Neuregelungen im Leistungsrecht des SGB II", Info-Also 2/2006, S. 56):

**§ 23 Abs. 3 Satz 3 SGB II:** *"Die Leistungen ... werden auch erbracht, wenn Hilfebedürftige keine Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts einschließlich der angemessenen Kosten für Unterkunft und Heizung benötigen, den Bedarf nach Satz 1 jedoch aus eigenen Kräften und Mitteln nicht voll decken können."*

## So erreichen Sie uns:

### Caritasverband Weilheim-Schongau e.V.

Schuldner- und  
Verbraucherinsolvenzberatung  
Schmiedstraße 15  
82362 Weilheim i. OB

**Telefon: 0881 / 90 95 90 - 0**

**Fax: 0881 / 90 95 90 - 20**

**e-mail:** [inso@caritas-wm-sog.de](mailto:inso@caritas-wm-sog.de) oder  
[schuldnerberatung@caritas-wm-sog.de](mailto:schuldnerberatung@caritas-wm-sog.de)  
[www.caritas-wm-sog.de](http://www.caritas-wm-sog.de)

DAS VORLIEGENDE INFO-MATERIAL  
WURDE MIT FREUNDLICHER GENEHMIG-  
UNG DES „FORUM SCHULDNERBERATUNG  
e.V.“ ERSTELLT

Hilfreiche Links:

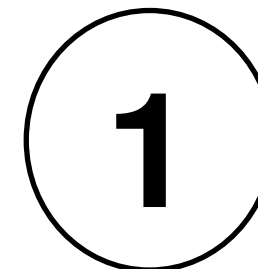
- ⇒ [www.f-sb.de](http://www.f-sb.de)
- ⇒ [www.meine-schulden.de](http://www.meine-schulden.de)
- ⇒ [www.schuldenhelpline.de](http://www.schuldenhelpline.de)

Herausgeber: Caritas Kreisverband Weilheim-Schongau e.V.  
DIESER FLYER DIENT IHRER INFORMATION.  
FÜR EINE VERBINDLICHE, RECHTLICHE BERATUNG  
WENDEN SIE SICH BITTE AN EINEN RECHTSANWALT  
IHRER WAHL.  
Informationsstand: März 2007

## Die Schuldnerberatung

informiert:

## Mietschulden



**CARITAS Kreisverband  
Weilheim-Schongau e.V.**