

Räumungsklagen

Seit 2008 bearbeitet der Sozialdienst katholischer Frauen die Räumungsklagen im Auftrag der Stadt Eschweiler.

Die Anzahl der Räumungsklagen liegt jährlich zwischen 50 und 60.

Die Bearbeitung der Räumungsklagen erfolgt durch zwei Beraterinnen der Allgemeinen Sozialen Beratung. Ist weiterer Beratungsbedarf vorhanden, werden auch Schuldnerberatung, Gesetzliche Betreuung, Sozialpädagogische Familienhilfe sowie ggfs. die Beratung und Unterstützung durch andere Institutionen hinzugezogen.

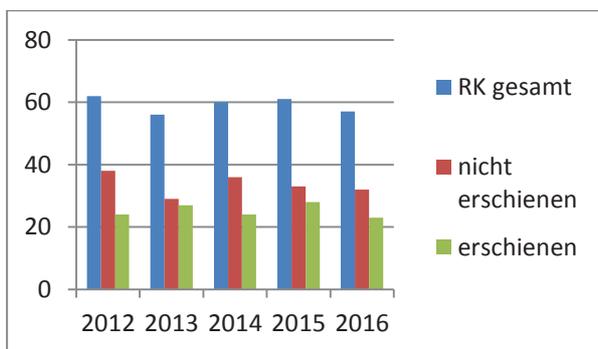


Abb.1 Anzahl der RK 2012-2016

Was sind die Voraussetzungen, die zu einer Räumungsklage berechtigen?

Es gelten zwei Mietrückstandsgrenzen:

1. bei zwei aufeinanderfolgenden Monaten darf der Rückstand nicht mehr als eine Monatsmiete betragen

2. zahlt der Mieter immer mal wieder Teilbeträge der Miete nicht, darf der rückständige Betrag zwei Monatsmieten nicht übersteigen

Hierbei ist immer von der Kaltmiete plus Nebenkosten auszugehen.

Auch der Rückstand der Kautions in Höhe von zwei Kaltmieten berechtigt zur fristlosen Kündigung.

Hat der Mieter die Räumungsklage vom Amtsgericht zugestellt bekommen, wird gleichzeitig die kommunale Fachstelle für Wohnungsnotfälle, oder das Sozialamt informiert. In Eschweiler leitet das Sozialamt die Räumungsklagen umgehend

an den SkF weiter.

Die Aufgabe des SkF besteht nun darin, die Betroffenen zu einem freiwilligen Beratungsgespräch kurzfristig einzuladen. Im Vorfeld zum Beratungsgespräch wird abgeklärt, ob die Klienten Leistungen beziehen und ggfs. auch, ob die angegebene Adresse noch der aktuelle Wohnort ist.

Erscheinen die Klienten zum ersten Termin nicht, wird ihnen ein zweiter, zeitnahe Termin angeboten.

Wie aber kommt es zu einer Räumungsklage?

Eine Vielzahl von Gründen kann ursächlich für eine Räumungsklage sein. Hierzu gehören Arbeitslosigkeit, Krankheit, Scheidung, Schulden und Pfändungen in anderen Bereichen, psychische Erkrankungen, geringe Bildung und fehlendes Wissen, keine Beantragung oder auch die Sperre von Sozialleistungen und grundsätzliche Probleme bei der Alltagsbewältigung.

Manche Mieter behalten wegen Mietmängeln einfach Teile der monatlichen Miete ein, ohne aber vorher die nötigen vertragsrechtlichen Schritte einzuhalten.

Bei Klienten, die mit Mietschulden eine Beratungsstelle aufsuchen, ist davon auszugehen, dass in aller Regel weitere Zahlungsverpflichtungen vorhanden sind. Für die Betroffenen bedeutet eine Räumungsklage nicht nur den drohenden Verlust ihrer Wohnung und der Unterbringung in einer Notunterkunft, sondern auch eine Verschlechterung in vielen weiteren Lebensbereichen (Schulwechsel, Wechsel soziales Umfeld, Schwierigkeiten bei der Arbeitssuche, etc.)

Gemeinsam mit den Klienten versucht sich die Beraterin einen Gesamtüberblick über die finanzielle, soziale und familiäre Situation zu verschaffen. Ressourcen und

Möglichkeiten der Betroffenen in den verschiedenen Bereichen müssen ermittelt und erarbeitet werden. Nur dann kann erwogen werden, welche Interventionsmöglichkeiten zum Wohnungserhalt praktikabel und zielführend sind.

Zu prüfen ist, ob Klienten kurzfristig in der Lage sind, die Forderungen zu begleichen (z.B. Geld leihen).

Ist dies nicht möglich, wird versucht, sich mit dem Vermieter auf eine Stundung der Zahlungen oder auf eine Ratenzahlung zu einigen.

Sind die Klienten im SGB II oder SGB XII Bezug, ist zu klären, ob von Jobcenter bzw. Sozialamt ausstehende Mietrückstände übernommen oder als Darlehen gewährt werden.

Mietrückstände können nur dann durch den Leistungsträger übernommen werden, wenn die Wohnung als sicherungswürdig gilt, das bedeutet, dass die Wohnung den Preis- und Größenvorgaben der Leistungsträger entsprechen muss.

Sind die Klienten in der Lage, mit Hilfe der Beratungsstelle den Vermieter zur Rücknahme der Kündigung zu bewegen, ist der Wohnungserhalt gesichert. Werden sämtliche Mietrückstände durch den Mieter oder eine öffentlichen Leistungsträger gezahlt, wird die fristlose Kündigung unwirksam und der alte Mietvertrag besteht fort.

Tritt dieser Fall nicht ein und der Wohnungsverlust ist nicht zu verhindern, hat der Mieter nach Zustellung der Räumungsklage eine Schonfrist von zwei Monaten.

Nach diesen zwei Monaten ist der Mieter verpflichtet, die Wohnung zu räumen. Der Mieter trägt zusätzlich zu den Mietschulden die Kosten für das Verfahren und die Vollstreckung, sowie die Kosten der Nutzungsentschädigung ab fristloser Kündigung. Der Mieter kann jetzt nur noch die Verschiebung des Räumungstermins erwirken und versuchen, die Kosten der Zwangsräumung niedrig zu halten. Zwei Wochen vor dem eigentlichen

Räumungstermin kann Vollstreckungsschutz beantragt werden.

Klienten die zum Beratungsgespräch erscheinen, leiden meist unter großen Ängsten, ihre Wohnung und das ihnen bekannte soziale Umfeld zu verlieren. Auch die Kosten eines Umzugs und der Verbleib der Möbel werfen Probleme auf und führen zur Verunsicherung der Klienten.

Häufig hat es schon Gespräche oder auch Ratenzahlungsvereinbarungen mit dem Vermieter gegeben. Haben diese nicht funktioniert, sind die Fronten verhärtet und der Vermieter ist nicht mehr verhandlungsbereit.

Die meisten Klienten sind sehr erleichtert, Unterstützung durch die Beratungsstelle zu erhalten, ihnen erschließt sich wieder eine Perspektive. Die Freiwilligkeit der Beratung ermöglicht einen anderen Zugang zu den Klienten. Die Beratungsleistung ist an keine Bedingungen geknüpft und den Klienten fällt es so leichter ihre Probleme zu thematisieren.

Auch die Vermieter begrüßen häufig das Einschalten einer Beratungsstelle, da sie hier einen verlässlichen Ansprechpartner vorfinden, so dass in vielen Fällen die Verhandlungen wieder aufgenommen werden können.

Wenn alle Beratungsangebote scheitern, ist der Gang zum Anwalt oder der Auszug aus der Wohnung für die Klienten unumgänglich.

Nicht nur das kurzzeitige Abwenden der Räumungsklage, sondern auch die umfassende, längerfristige Beratung der Klienten in den verschiedenen Beratungsbereichen, ist für eine präventive Beratungsarbeit wichtig. Nur so lässt sich auch langfristig das erneute Drohen von Wohnungslosigkeit verhindern. Die Androhung der Räumungsklage ist meist das Ende einer Anhäufung von verschiedensten Problemen, die ignoriert, oder falsch angegangen wurden. Nur die Zusammenarbeit von Beratungsstelle, Klienten, anderen Institutionen und Behörden ermöglicht eine langfristige Perspektive für die Betroffenen. Die Allgemeine Soziale Beratung leistet

zusätzlich zur Beratung der Räumungsklagen präventive Arbeit vor Entstehen einer fristlosen Kündigung. Viele Klienten mit Mietschulden und Schulden in anderen Bereichen können schon im Vorfeld dahingehend beraten werden, dass es erst gar nicht zu einer Räumungsklage kommt.

Die Räumungsklagen 2016

Vergleich zu den Vorjahren

Im Jahr 2016 wurden vom SkF 57 Räumungsklagen bearbeitet. 25 Klienten sind der Einladung zum ersten Termin gefolgt. 27 Klienten sind auch nach zweimaliger Einladung nicht zum Termin erschienen. Vier Klienten davon erschienen erst Wochen nach der zweiten Einladung in der Sprechstunde der allgemeinen Sozialen Beratung und mussten zum Anwalt weiterverwiesen werden, da alle Fristen bereits verstrichen waren. 5 Klienten erschienen erst zum zweiten Termin.

Ein Drittel davon sind jeweils Familien mit Kinder, Paare und Alleinstehende. Einige Klienten waren bereits beim Anwalt und wollten zusätzlich beraten werden.

Bei Ersterscheinen leidet der Großteil der Klienten unter der Angst, in einer städtischen Notunterkunft untergebracht zu werden. Alleinstehende haben manchmal die Möglichkeit, bei Freunden und Verwandten unterzukommen.

Ein Großteil der Klienten bezieht Leistungen nach SGB II oder SGB XII oder verfügt über ein geringes Einkommen. Eine andere bezahlbare Wohnung zu finden ist für die Meisten nicht, oder nur sehr schwer möglich. Die Einigung mit dem Vermieter ist die kostengünstigste Möglichkeit.

Im Vergleich zu den Vorjahren lässt sich feststellen, dass die Anzahl der Klienten, die über sicherungswürdigen Wohnraum verfügen, abnimmt. Das JobCenter oder das Sozialamt sind dann nicht verpflichtet, die rückständigen Kosten zu übernehmen. Gerade dann ist die Beratungsstelle als

Vermittler zwischen Mieter und Vermieter wichtig, um zum Beispiel eine Ratenzahlung zu vereinbaren, die den Vermieter zufriedenstellt, den Mieter aber nicht zu stark finanziell belastet.

Die Vermieter fordern in der Regel höhere Ratenzahlungen als von den Mietern im Leistungsbezug zu leisten ist. Hier konnte durch die Beratungsstelle häufig mit den Vermietern eine für beide Seiten akzeptable Ratenzahlung gefunden werden.

Weiterhin ist in den letzten Jahren zu beobachten, dass die Multiproblemlagen der betroffenen Klienten zunehmen. Ursache hierfür kann eine Vielzahl von Gründen sein:

1. Ziehen sich die Mietrückstände über viele Monate hin und gab es schon verschiedene Ratenvereinbarungen mit dem Vermieter, die aber nicht erfüllt werden konnten, haben sich sehr hohe Mietschulden angehäuft.

Meist existieren dann auch in anderen Bereichen Schulden. Die Klienten haben keine Arbeit, oder arbeiten im Niedriglohnsektor und stocken mit Sozialleistungen auf.

2. Der Tod des Partners, eigene Krankheit und eine geringe Rente, aufstockende Leistungen, psychische Erkrankungen und soziale Vereinsamung sind Probleme, die besonders ältere alleinstehende Menschen betreffen.

3. Auch Suchterkrankungen und eine fehlende berufliche Perspektive beinhalten die Anhäufung von Schulden und führen oftmals zu Problemen mit dem Vermieter.

4. Vermehrt zu beobachten ist, dass auch bei den Flüchtlingen, die im Leistungsbezug stehen, es zu Schwierigkeiten mit den Vermietern kommen kann. Diese Probleme konnten 2016 häufiger festgestellt werden. Die Flüchtlinge sprechen oft noch nicht gut Deutsch und haben zum Teil keine oder nur sehr geringe Kenntnisse über die Regeln im Mietrecht. Es wird umgezogen, ohne die vorhandenen Kündigungsfristen

einzuhalten, oder es werden Wohnungen angemietet, die nicht sicherungswürdig sind. So können sehr schnell Mietschulden entstehen. Wird dann noch nicht auf die Post vom Vermieter reagiert, kommt es schnell zu Problemen.

Wir als Beratungsstelle sind bemüht, gerade die Flüchtlinge über die Modalitäten im Mietrecht aufzuklären und ihnen davon abzuraten, in nicht sicherungswürdige Wohnungen zu ziehen. Der angespannte Wohnungsmarkt im Bereich der bezahlbaren Wohnungen für Menschen im Leistungsbezug verschärft diese Situation zusätzlich.

Durch die mangelnden Sprachkenntnisse erfordert die Beratung und Begleitung der Flüchtlinge einen höheren Beratungsaufwand. Auch das Abklären der verschiedenen Aufenthaltstitel und den damit verbundenen Ansprüchen gegenüber den Leistungsträgern muss abgeklärt werden.

Abschließend lässt sich zusammenfassend sagen, dass in den letzten fünf Jahren die Anzahl der Räumungsklagen im Bereich zwischen 50 und 60 liegt.

Klienten mit Multiproblemlagen und die Anzahl der Flüchtlinge als Klienten haben in den letzten zwei Jahren zugenommen. Sie werden durch uns häufig noch lange Zeit in der Allgemeinen Sozialen Beratung betreut. Zum Teil können wir sie in der Schuldnerberatung anschließen oder wir sind in der Lage, ihnen einen gesetzlichen Betreuer zur Seite zu stellen.

Viele Klienten des SkF werden schon vorab in der Allgemeinen Sozialen Betreuung und der Schuldnerberatung dahingehend begleitet, dass es erst gar nicht zu einer Räumungsklage kommt.

War eine Räumungsklage nicht zu verhindern, ist eine ausführliche Beratung und Begleitung notwendig, um Wohnungslosigkeit zu vermeiden und auch langfristig dafür Sorge zu tragen, dass die Klienten ihre Schuldenproblematik in den Griff bekommen. Auch in allen anderen Lebensbereichen, in denen sich Probleme und Schwierigkeiten ergeben, wird Hilfe und Unterstützung angeboten und vermittelt.

Diese wichtige präventive Beratungsarbeit wird seit 2008 durch die Stadt Eschweiler finanziert und vom Sozialdienst katholischer Frauen ausgeführt. Nur durch die gute Zusammenarbeit der verschiedenen Institutionen, Ämtern und Behörden kann eine gelingende Beratung funktionieren.

Für die Finanzierung der Präventionsarbeit und die gute Zusammenarbeit, möchten wir uns ausdrücklich bei der Stadt Eschweiler bedanken!