

Miet-Schulden? Kündigung? Räumungs-Klage?



In diesem Heft steht, was Sie tun können!

INHALT

DIE KÜNDIGUNG	04
DIE RÄUMUNGS-KLAGE	10
DER VERHANDLUNGS-TERMIN	12
DIE RÄUMUNG	15
ADRESSEN	16

Dieses Heft hilft Ihnen in Ihrer Situation. Hier finden Sie die Dinge, die Sie jetzt tun müssen.

Das Heft ersetzt keine persönliche Beratung, in der man Ihnen zuhört und sich genau mit Ihrem Fall beschäftigt. Adressen von kostenlosen Beratungsstellen finden Sie am Ende dieses Heftes.

- Es ist möglich, dass Sie Ihre Wohnung behalten können.**
- Lassen Sie sich unbedingt beraten!**
- Warten Sie nicht damit!**
- Holen Sie sich Unterstützung!**

Damit Sie diese Broschüre leichter lesen können, schreiben wir nur in männlicher Form.

BEISPIEL: VERMIETER.
Wir schreiben also nicht Vermieter und Vermieterin.



DIE KÜNDIGUNG

PROBLEM: Sie haben eine Kündigung bekommen?
Oder sogar eine fristlose Kündigung?

ERKLÄRUNG: Wann darf der Vermieter fristlos kündigen?

1. WENN SIE DEM VERMIETER GELD SCHULDEN.

- Sie haben 2 Monate keine Miete gezahlt.
- Sie haben zwei Monate hintereinander eine volle und eine Teilmiete nicht gezahlt. Sie schulden dem Vermieter dadurch mehr als eine ganze Monatsmiete.
- Sie haben über einen längeren Zeitraum nicht die ganze Miete gezahlt. Sie schulden dem Vermieter dadurch insgesamt 2 Monats-Mieten.
- Sie haben Ihre Miet-Kaution noch nicht voll bezahlt.

2. WENN SIE IHRE MIETE OFT ZU SPÄT ZAHLEN.

- Die Miete muss bis zum 3. Werktag überwiesen sein!

3. WENN SIE SICH NICHT AN DIE REGELN IM MIET-VERTRAG HALTEN. ZUM BEISPIEL:

- In Ihrer Wohnung ist es sehr unordentlich, dreckig und es riecht schlecht.
- Sie vermieten die Wohnung an jemand anderen, ohne von Ihrem Vermieter die Erlaubnis bekommen zu haben.
- Sie stören den Hausfrieden massiv.
- Und Sie haben bereits eine Abmahnung von Ihrem Vermieter bekommen.

ACHTUNG

- Viele Vermieter sprechen nicht nur die fristlose Kündigung aus. Zusätzlich kann eine fristgerechte ordentliche Kündigung ausgesprochen werden.
- Lassen Sie sich beraten, wenn Sie etwas gegen eine fristgerechte ordentliche Kündigung tun wollen.
- Und sprechen Sie mit Ihrem Vermieter. Sagen Sie, dass Sie die Wohnung brauchen und sich um die Bezahlung schnell kümmern werden.

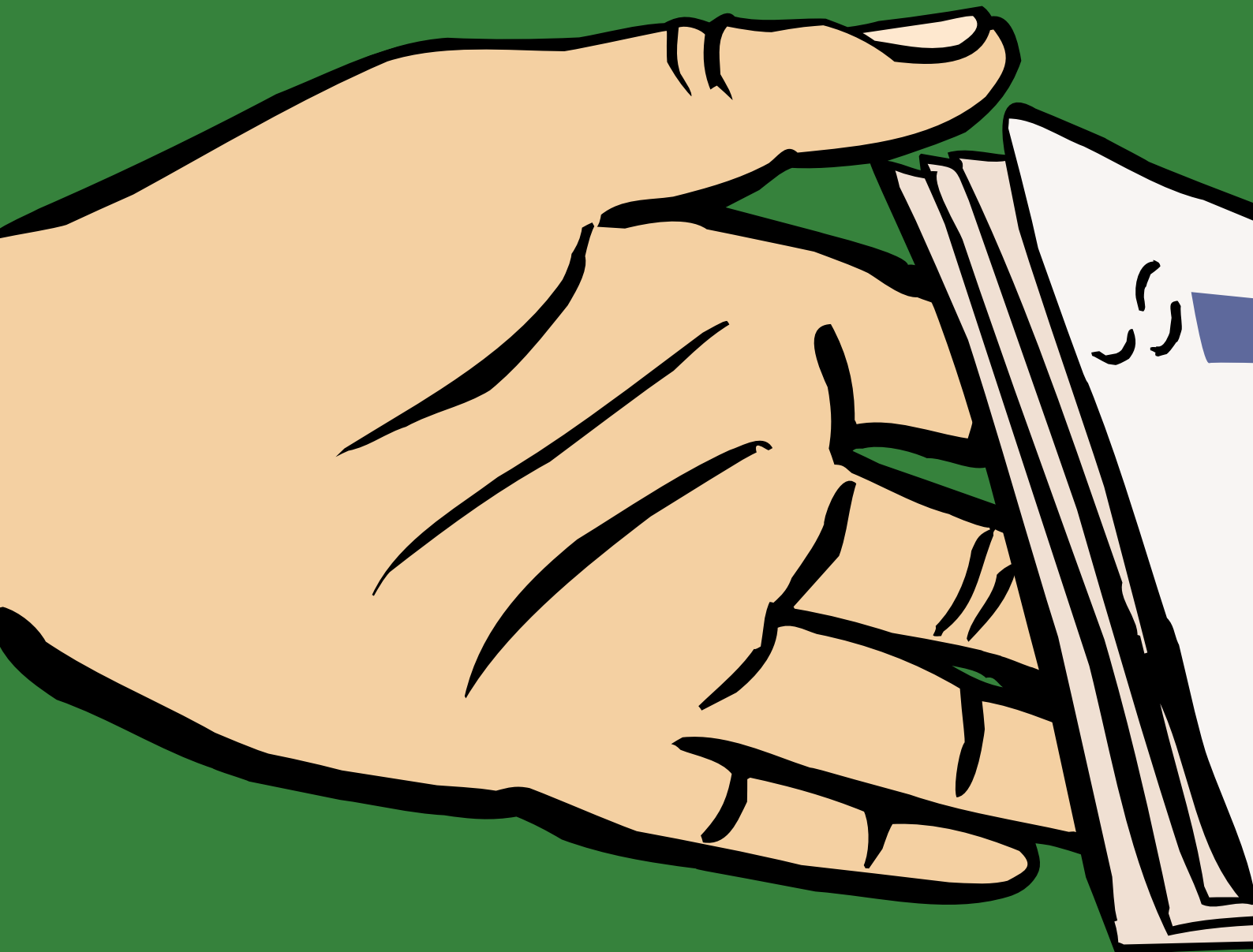
TIPPS

- Bleiben Sie gegenüber dem Vermieter freundlich!
- Öffnen Sie Ihre Post! Wenn Sie Angst haben, die Post alleine zu öffnen, können Sie zu einer Beratungsstelle gehen.
- Lassen Sie sich beraten!
- Reagieren Sie auf die Kündigung. Informieren Sie Ihren Vermieter, dass Sie sich um die Bezahlung kümmern. Sonst denkt der Vermieter, dass Sie Ihre Wohnung nicht behalten wollen.

WICHTIG

- Zahlen Sie Ihre Miete pünktlich und in voller Höhe weiter!
- Oder sprechen Sie mit den Leistungsträgern wie dem Jobcenter, damit Ihre Miete in Zukunft direkt von dort überwiesen wird.

MÖGLICHE LÖSUNGEN BEI DER 1. KÜNDIGUNG



Sie erhalten zum 1. Mal eine fristlose Kündigung wegen Miet-Schulden? Sie möchten sich gegen die Kündigung wehren? Hier steht, was Sie tun können.

Zahlen Sie schnell Ihre Miet-Schulden oder die offene Kautions!

- Haben Sie genügend Ersparnisse? Dann zahlen Sie damit!
- Vereinbaren Sie mit dem Vermieter eine Raten-Zahlung, wenn Sie nicht alles auf einmal bezahlen können.
- Fragen Sie bei der Zentralen Fachstelle Wohnen nach. Vielleicht können die Mietschulden durch einen Leistungsträger übernommen werden.
- Damit die Übernahme der Schulden geprüft werden kann, braucht die Zentrale Fachstelle Wohnen die Briefe vom Vermieter, Ihren Leistungsbescheid oder Ihre Verdienstbescheinigung.
- Bleiben Sie mit der Fachstelle in Kontakt und fragen Sie nach, was weiter passiert.
- Falls Ihre Miet-Schulden übernommen werden, werden Sie darüber informiert. Überprüfen Sie dann die Überweisung der Miet-Schulden.
- Wenn die Fachstelle eine Übernahme ablehnt, lassen Sie sich beraten (Adressen finden Sie am Ende dieses Heftes).

ACHTUNG

Vereinbaren Sie die Raten-Zahlung unbedingt schriftlich! Die Rate darf nicht zu hoch sein. Sie müssen die Raten und die normale Miete zuverlässig zahlen können.



MÖGLICHE LÖSUNGEN BEI DER 2. KÜNDIGUNG

Sie haben schon einmal eine fristlose Kündigung erhalten, weil Sie Miet-Schulden hatten? Damals wurden die Miet-Schulden rechtzeitig bezahlt.

War das in den letzten 2 Jahren? Dann muss der Vermieter die Wohnung jetzt nicht weiter an Sie vermieten. Wenn Sie mit ihm reden, tut er das vielleicht aber doch.

WAS KÖNNEN SIE TUN?

- Gehen Sie zur Zentralen Fachstelle Wohnen. Die können Ihnen vielleicht helfen, mit Ihrem Vermieter eine Lösung zu finden.
- Sprechen Sie mit dem Vermieter. Versuchen Sie, sich zu einigen. Machen Sie zusammen eine Vereinbarung.

HABEN SIE SICH MIT DEM VERMIETER GEEINIGT?

Dann lesen Sie bitte auf Seite 7 ab „Zahlen Sie schnell...“.

TIPPS

Hilfe und Beratung bekommen Sie bei der Zentralen Fachstelle Wohnen und bei sozialen Beratungs-Stellen. Die Adressen finden Sie am Ende des Heftes.





DIE RÄUMUNGS-KLAGE

PROBLEM: Sie haben die fristlose Kündigung bekommen. In der Kündigung steht ein Termin, zu dem Sie die Wohnung verlassen sollen.

ERKLÄRUNG: Wenn Sie Ihre Schulden in dieser Zeit nicht bezahlen, kann der Vermieter zum Amtsgericht gehen.
Dort wird er eine Räumungs-Klage gegen Sie einreichen.

Zusätzlich kann er auch eine Zahlungsklage gegen Sie beantragen.

Wenn der Vermieter die Klage gegen Sie eingereicht hat, bekommen Sie Post in einem gelben Brief-Umschlag.

ACHTUNG

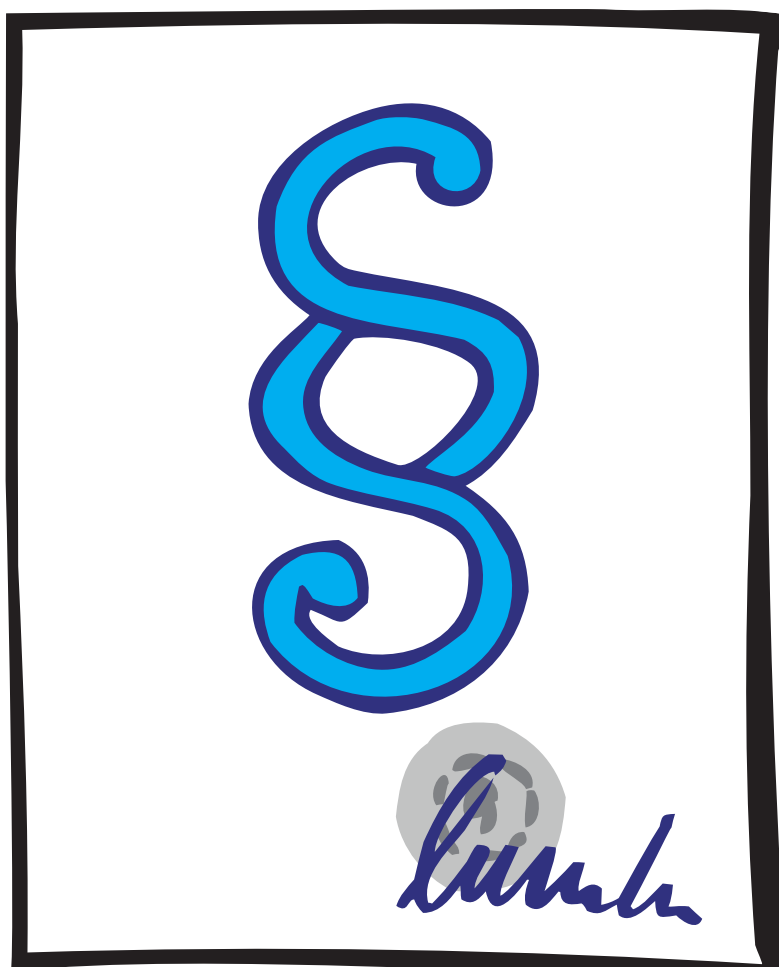
Im Brief stehen wichtige Hinweise des Gerichts und wichtige Fristen, die Sie beachten müssen. Es gibt trotzdem noch Möglichkeiten, dass Sie in Ihrer Wohnung bleiben können.

SCHREIBEN SIE DEM RICHT!

- Erklären Sie, wie Sie Ihre Miet-Schulden bezahlen wollen!
- Überprüfen Sie, ob der Vermieter mit der Klage Recht hat:
 - Stimmt die Summe der Miet-Schulden?
 - Stimmt die Höhe der offenen Kaution?
 - Sagt der Vermieter die Wahrheit?
- Spätestens 2 Wochen vor Ablauf der Räumungs-Frist muss der Antrag beim Gericht sein.
- Sie sollten die Gerichts-Kosten anerkennen.

SCHON-FRIST

- Schon-Frist heißt: Sie haben jetzt höchstens 2 Monate Zeit, um Ihre Miet-Schulden doch noch zu bezahlen und die Wohnung zu behalten.
- Die Schon-Frist beginnt am Tag, nachdem Sie den Brief im gelben Brief-Umschlag bekommen haben. Auch dann, wenn Sie Ihre Post nicht öffnen! Auch dann, wenn Sie nicht zuhause sind!
- Es gibt keine Schon-Frist mehr, wenn Sie in den letzten 2 Jahren schon einmal eine fristlose Kündigung erhalten haben. Auch wenn damals die Mietschulden bezahlt wurden.



MÖGLICHE LÖSUNGEN

- Gehen Sie zur Zentralen Fachstelle Wohnen oder zu einer Beratungs-Stelle. Auch wenn Sie sich nicht trauen, den gelben Brief alleine zu öffnen. Oder Angst haben, den Inhalt nicht zu verstehen. Dort bekommen Sie Beratung und Hilfe.
- Holen Sie sich Hilfe! Zum Beispiel bei Gericht!
- Vielleicht brauchen Sie auch eine Rechts-Beratung.
- Dafür gibt es dort eine Rechts-Antrags-Stelle.
- Sie können bei Gericht etwas zu der Klage sagen. Zum Beispiel können Sie sich gegen die Klage verteidigen, wenn der Vermieter nicht Recht hat.

ACHTUNG

Wenn Sie nur wenig Einkommen haben, lassen Sie sich beraten. Sie bekommen vielleicht Prozess-Kosten-Hilfe für eine Verteidigung gegen die Klage! Die Rechts-Antrags-Stelle nimmt Ihre Aussagen kostenlos auf und schreibt die notwendigen Briefe für Sie!

WICHTIG

- Das Amts-Gericht informiert auch die Zentrale Fachstelle Wohnen über die Räumungs-Klage.
- Nutzen Sie unbedingt die Hilfe der Fachstellen oder die Hilfen vom Jobcenter.
- Gehen Sie selbst dorthin!
- Sie müssen unbedingt innerhalb der Schon-Frist Ihre Miet-Schulden und die normale Miete bezahlen.

DER VERHANDLUNGS-TERMIN

Haben Sie auf die Räumungs-Klage reagiert?
Dann kommt es zu einem Verhandlungs-Termin vor Gericht.
Sie werden zu diesem Termin eingeladen.

WICHTIG

- Gehen Sie unbedingt zu Ihrem Verhandlungs-Termin hin!
- Sie können auch jemanden zur Unterstützung mit zum Gerichts-Termin nehmen.
- Heben Sie die gesamte Post gut auf und auch den gelben Brief-Umschlag!
- Sagen Sie beim Verhandlungs-Termin vor Gericht aus:
 - Stimmt die Summe der Miet-Schulden?
 - Stimmt die Höhe der offenen Kautions?
 - Sagt der Vermieter die Wahrheit?
- Nennen Sie wichtige Gründe, um die Zeit bis zur Räumung zu verlängern.
- Stellen Sie einen Antrag auf eine angemessene Räumungs-Frist.



DAS RÄUMUNGS-URTEIL

1. Das Gericht entscheidet, ob Sie in Ihrer Wohnung bleiben dürfen oder ausziehen müssen.
2. Auch wenn Sie auf eine Klage nicht reagiert haben. Dann entscheidet das Gericht ohne Sie, das nennt man Versäumnis-Urteil.

3. Wenn das Gericht gegen Sie entscheidet, dann gibt es ein Räumungs-Urteil. Ein Räumungs-Urteil bedeutet:

- Das Gericht hat beschlossen, dass Sie aus Ihrer Wohnung ausziehen müssen.

- Normalerweise verordnet das Gericht zusätzlich ein Zahlungs-Urteil. Wenn der Vermieter das beantragt hat.
- Ein Zahlungs-Urteil bedeutet, dass das Gericht feststellt, dass Sie dem Vermieter die genannte Geldsumme schulden.
- Ein Zahlungs-Urteil bedeutet auch immer höhere Anwalts-Kosten und Gerichts-Kosten.

MÖGLICHE LÖSUNGEN

Auch gegen diese Urteile können Sie sich wehren.

- Lesen sie die Informationen des Gerichts am Ende des Urteils.
- Lassen Sie sich hierbei unbedingt beraten! (Die Adressen finden Sie auf den letzten Seiten.)



DIE RÄUMUNGS-FRIST

Die Räumungs-Frist ist die Zeit, die Sie haben, um von alleine auszuziehen.

Sie können einen Antrag stellen, damit die Räumungs-Frist lang genug ist.

Sie können den Antrag schon während des Gerichts-Verfahrens stellen.

Im Gerichts-Urteil steht, welche Räumungs-Frist Sie bekommen haben.

Beachten Sie unbedingt diese Hinweise:

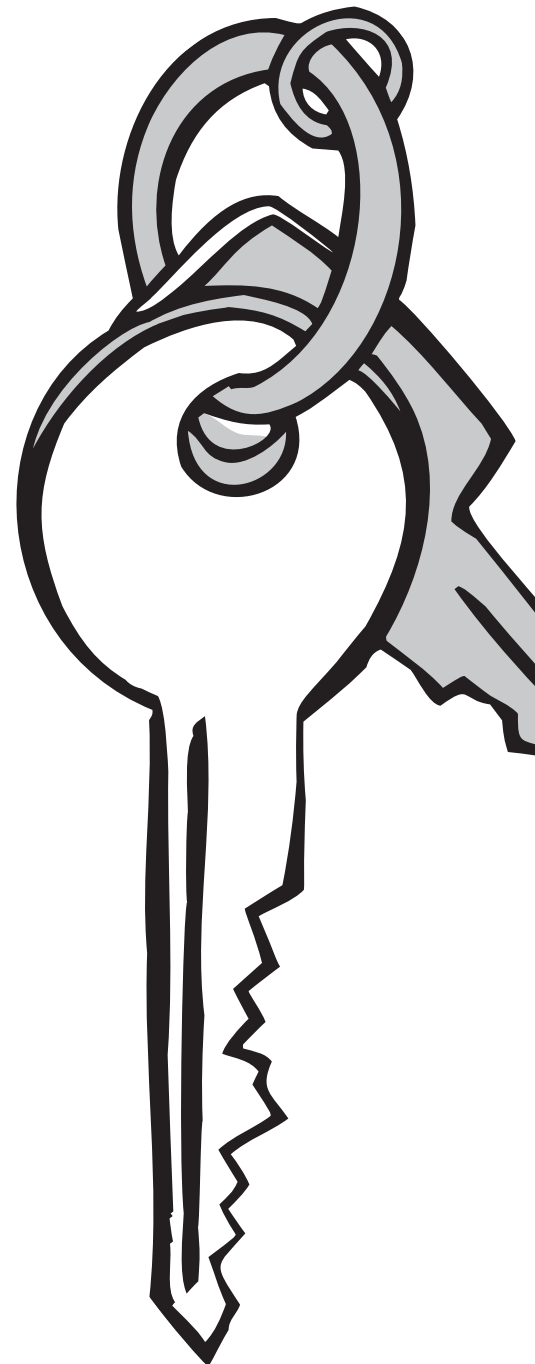
ACHTUNG

- Die Räumungs-Frist beträgt höchstens 1 Jahr. Sie wird vom Gericht festgelegt.
- Stellen Sie rechtzeitig einen Antrag auf Verlängerung der Räumungs-Frist.
- Der Antrag muss rechtzeitig bei Gericht eingehen: Spätestens zwei Wochen vor Ablauf der Räumungs-Frist.
- Geben Sie unbedingt wichtige persönliche Gründe an, wenn Sie den Antrag stellen. Zum Beispiel gesundheitliche Probleme. Oder, dass Sie keine andere Wohnung finden. Sie müssen dann beweisen, dass Sie schon intensiv nach einer neuen Wohnung gesucht haben.
- Lassen Sie sich helfen! Zum Beispiel von der Rechts-Antrags-Stelle beim Amtsgericht.
- Die Rechts-Antrags-Stelle hilft Ihnen, den Antrag aufzuschreiben und einzureichen.

WICHTIG

LASSEN SIE SICH BERATEN!

Hilfe und Beratung bekommen Sie bei der Zentralen Fachstelle Wohnen und bei sozialen Beratungs-Stellen. Die Adressen finden Sie am Ende des Heftes.



DIE RÄUMUNG

In dem Räumungs-Urteil steht: Sie sind verurteilt worden, aus der Wohnung auszuziehen. Wenn Sie nicht ausziehen, kann der Vermieter dafür sorgen, dass Sie aus der Wohnung ausziehen und die Wohnung leer-geräumt wird.

- Das darf der Vermieter aber nicht selbst machen.
- Auch der Hausmeister darf das nicht machen.
- Dafür muss ein Gerichts-Vollzieher beauftragt werden.
- Das müssen Sie bezahlen.
- Der Gerichts-Vollzieher schreibt Ihnen einen Brief in einem gelben Brief-Umschlag. In dem Brief steht, wann der Gerichts-Vollzieher kommt.

Ihre Einrichtung und wichtige Papiere können für einen Monat eingelagert werden. Der Gerichts-Vollzieher entscheidet, welche Sachen aufgehoben werden oder weggeworfen werden. Der Gerichts-Vollzieher kann auch Ihre wertvollen Sachen verpfänden. Das heißt: Wenn Sie wertvolle Sachen haben, kann der Gerichts-Vollzieher diese Sachen verkaufen. Damit sollen dann Teile der Miet-Schulden abbezahlt werden. Auch die Kosten der Räumung können davon bezahlt werden.

ES IST BESSER, WENN SIE VOR DER RÄUMUNG IHRE WOHNUNG SELBST LEEREN.

- Die Schlüssel übergeben Sie dann der Haus-Verwaltung.
- Lassen Sie sich unbedingt schriftlich bestätigen, dass Sie die Schlüssel abgegeben haben!
- Wenn Sie die Wohnung selbst leeren, sparen Sie sich viel Ärger und Kosten!
- Auch wenn der Vermieter die Kosten der Räumung erst einmal auslegt, müssen Sie das Geld später zurückzahlen!

VIELLEICHT KÖNNEN SIE DIE WOHNUNG NICHT SELBST LEEREN.

Nehmen Sie aber unbedingt alle wichtigen persönlichen Papiere und Unterlagen mit!

ACHTUNG

- Ihre Wohnung wird am Räumungs-Termin geöffnet.
- Es ist egal, ob Sie zu Hause sind oder nicht.
- Die Wohnung bekommt ein neues Schloss.
- Sie haben dann keine Wohnung mehr!
- Die Kosten der Räumung müssen Sie zahlen!

WICHTIG

Vielleicht wissen Sie nicht, wo Sie nach der Räumung wohnen können. Dann melden Sie sich so früh es geht bei der Zentralen Fachstelle Wohnen oder bei Beratungs-Stellen oder bei sozialen Einrichtungen! Hier kann man Ihnen wenn möglich eine Notunterkunft vermitteln.



WICHTIGE ADRESSEN

Angebote für Fragen zu Wohnen und Schulden in Bremen.
Dort können Sie sich beraten lassen. Und Sie bekommen Hilfe.

BERATUNGSSTELLEN

a conto bremen

Am Rabenfeld 10
28757 Bremen
Tel.: 0421/66 99 580
www.aconto-bremen.de

ADN Schuldnerberatung

Gröpelinger Heerstr. 221
28239 Bremen
Tel.: 0421/336 367 90
www.adn-schuldnerberatung.de

Allgemeine Sozialberatung der Caritas Bremen

Kolpingstr. 7
28195 Bremen
Tel.: 0421/335 730
www.caritas-bremen.de/sozialberatung

ANKER gemeinnützige GmbH

Daniel-von-Büren-Str. 23
28195 Bremen
Tel.: 0421/168 39 55
www.anker-sb.de

Arbeitnehmerkammer Bremen

Öffentliche Rechtsberatung
Bürgerstraße 1
28195 Bremen
Tel.: 0421/363 01 41
www.arbeitnehmerkammer.de

Beratung BINNEN-PLUS für neuzugewanderte Unionsbürger*innen

Am Brill 2-4
28195 Bremen
Tel.: 0421/98 96 62 70
www.inneremission-bremen.de

Beratung in der Zentrale Fachstelle Wohnen (ZFW)

Bahnhofsplatz 29
28195 Bremen
Tel.: 0421/322 99 310
www.inneremission-bremen.de

Die Schuldnerberater e.V.

Gröpelinger Heerstraße 193
28237 Bremen
Tel.: 0421/691 917 01
www.dieschuldnerberaterrev.de

Hanseatische Schuldnerberatung e.V.

Rembertistraße 28
28203 Bremen
Tel.: 0421/36 48 123
www.hanseatische-schuldnerberatung.de

Schuldnerberatung der Caritas Bremen

Georg-Gröning-Straße 55
28209 Bremen
Tel.: 0421/335 730
www.caritas-bremen.de/schuldnerberatung

Schuldnerberatung des Vereins für Innere Mission in Bremen

Am Brill 2-4
28195 Bremen
Tel.: 0421/155 75
www.inneremission-bremen.de

Schuldenberatungsstelle SVK Bremen e.V.

Ostertorsteinweg 4-5
28203 Bremen
Tel.: 0421/794 09 79
www.svk-bremen.de

SHB Schuldenhilfe Bremen

Carl-Ronning-Str. 7
28195 Bremen
Tel.: 0421/871 84 76
www.schuldnerhilfe-bremen.de

Siv e.V.

Richtweg 1
28195 Bremen
Tel.: 0421/40 89 84 33
www.siv-bremen.de

Solidarische Hilfe e. V.

Stresemannstraße 54, 28207 Bremen
Tel.: 0421/69 67 58 715
www.solidarische-hilfe.de

Sozialberatung Ambulante Hilfe des Vereins für Innere Mission in Bremen

Bahnhofplatz 29, 28195 Bremen
Tel.: 0421/36 15 91 97
www.inneremission-bremen.de

VerbraucherHilfe Bremen e. V.

Pieperstraße 7, 28195 Bremen
Tel.: 0421/24 27 67 57
www.vhb-bremen.de

Verein Bremische Straffälligenbetreuung

Faulenstraße 48, 28195 Bremen
Tel.: 0421/792 930
www.straffaelligenhilfe-bremen.de

Wohnungslosen-Hilfe des Vereins für Innere Mission in Bremen

Bornstraße 19-22, 28195 Bremen
Tel.: 0421/32 29 93 10
www.inneremission-bremen.de

Zentrale Fachstelle Wohnen

Bahnhofplatz 29, 28195 Bremen
Tel.: 0421/361 26 20
www.amtfuersozaledienste.bremen.de

NOTUNTERKÜNFTE**Notunterkunft für Männer**

Rembertiring 49
28203 Bremen
Tel.: 0421/33 02 23-0

„Haus Herdentor“ (gemischt)

Herdentorsteinweg 44/45
28195 Bremen
Tel.: 0421/168 99-621

Notunterkunft für Frauen

Abbentorstraße 5
28195 Bremen
Tel.: 0421/17 10 09

Internetseite für alle drei: www.inneremission-bremen.de/wohnungsloshilfe/notunterkuenfte

WEITERE ANGEBOTE**Aktionsbündnis Menschenrecht auf Wohnen**

Ansprechpartner: Joachim Barloschky
Öffentliches Treffen: Erster Montag
im Monat um 17 Uhr im
Konsul-Hackfeld-Haus
Birkenstraße 34, 28195 Bremen
www.menschenrecht-auf-wohnen.de

Ankommen im Quartier (Lüsum)

Haus der Zukunft e. V.
Lüssumer Heide 6, 28777 Bremen
Tel.: 0421/36 11 73 69
www.haus-der-zukunft-bremen.de

Bremer Mieterschutzbund

Büro Innenstadt
Am Wall 162, 28195 Bremen
Tel.: 0421/337 84 55
www.bremermieterschutzbund.de

Bremer Treff

Altenwall 29, 28195 Bremen
Tel.: 0421/89 74 61 75
www.bremer-treff.org

Café Papagei

Auf der Brake 2, 28195 Bremen
Tel.: 0421/17 50 46 92
www.inneremission-bremen.de

**DEUTSCHER MIETERBUND
Mieterverein Bremen e. V.**

An der Weide 23, 28195 Bremen
Tel.: 0421/320 209
www.mieterverein-bremen.de

Mieter helfen Mietern Bremen e. V.

Beratungsstelle Bremen Innenstadt
Doventorsteinweg 45, 28195 Bremen
Tel.: 0421/165 37 89
www.mhm-bremen.de

Mieterverein Bremerhaven e. V.

Im Haus der Mieter
Fritz-Reuter-Straße 7
27576 Bremerhaven
Tel.: 0471/954 99 99
www.mieterverein-bremerhaven.de

Sollten Sie Interesse an dieser Broschüre
(auch im eigenen Corporate Design) haben,
wenden Sie sich bitte an die lak Berlin:

info@landesarmutskonferenz-berlin.de
Telefon: 030-690 382 75

IMPRESSUM

Diakonie Bremen

Diakonisches Werk Bremen e. V.
Contrescarpe 101
(Seiteneingang Birkenstr. 34)
28195 Bremen
Telefon: 0421 16 38 40
info@diakonie-bremen.de
www.diakonie-bremen.de
facebook.com/diakonie.bremen

Stand: September 2019
Idee und Konzept:
Landesarmutskonferenz Berlin
Überarbeitung: Diakonie Hamburg



LANDESARMUTS
KONFERENZ BERLIN

www.landesarmutskonferenz-berlin.de

Diese Broschüre dient der allgemeinen Information. Eine Haftung für Richtigkeit, Vollständigkeit, Aktualität oder Qualität wird nicht übernommen. Die Infobroschüre kann nicht die Beratung bei rechtlichen Problemen ersetzen.

Umsetzung:

roeske + lazzari | Berlin · Dortmund
www.roeske-lazzari.de

Illustrationen:

© Reinhild Kassing
www.reinhildkassing.de