



Fragestellung und Aufbau

1. Welche Interventionsmöglichkeiten gibt es bei drohendem Wohnungsverlust?
2. (Wie) werden sie in der Praxis umgesetzt?

■ Gesetzliche Regelungen
■ Umsetzung in der Praxis
■ Fazit

Mietrechtliche Grundlagen

- Eine fristlose Kündigung bis hin zur Räumung aufgrund von Mietschulden ist nur unter gesetzlich klar geregelten Voraussetzungen und nur im Rahmen eines gerichtlichen Verfahrens möglich
- Die Schutzfrist im Rahmen von § 569 BGB Abs. 3 Nr. 2 ermöglicht den Betroffenen selbst sowie den zuständigen Behörden einen Wohnungserhalt auch gegen den Willen des Vermieters bei Zahlung des Rückstands

Sozialrechtliche Grundlagen

- Mietschulden „sollen übernommen werden, wenn dies gerechtfertigt und notwendig ist und sonst Wohnungslosigkeit einzutreten droht“ (§ 36 Abs. 1 SGB XII und § 22 Abs. 8 SGB II)
- Die Hilfesuchenden haben damit „im Regelfall einen Rechtsanspruch auf Hilfe, wenn nicht besondere Umstände bestehen, die für ein Abweichen von dem Regelfall sprechen“ (Fichtner/Wenzel 2005)

Im internationalen Vergleich...

...sind diese miet- und sozialrechtlichen Regelungen einzigartig – Deutschland bietet damit Mieter_innen und Mietschuldner_innen einen sehr umfassenden Schutz im europäischen Vergleich (Gerull 2014)

Die Betroffenen

Von Wohnungsverlust bedrohte Menschen (vor allem bei fristlosen Kündigungen nach § 543 BGB) haben häufig erhebliche materielle und nicht-materielle Probleme (Busch-Geertsema u. a. 2014, Gerull 2003)

➔ Sie benötigen häufig neben materiellen auch psychosoziale Hilfen

Umsetzung in der Praxis

Sozialämter, aber vor allem Jobcenter übernehmen Mietschulden trotz Antrag häufig nicht oder nicht nach den gesetzlichen Vorgaben

- Unkenntnis der rechtlichen Vorgaben (Schutzfrist etc.) führt zu Wohnungsverlusten trotz Kostenübernahme
- Deckelung bzw. Ablehnung von KÜs (Limit der Rückstandsummen, keine Wiederholungsfälle, keine Alleinlebenden...)
- Überlastung im Rahmen der „normalen“ ALG-II-Fälle
- Moralische Entscheidungen anhand eigener Normen und Werte
- Die psychosozialen Problemlagen der Betroffenen werden häufig nicht erkannt und/oder es wird keine adäquate Hilfestellung angeboten



Prävention in anderen Ländern

- Einklagbares Recht auf Wohnen (Frankreich)
- „Moratoire hivernal“, das Räumungen im Winter untersagt (Frankreich)
- Keine Räumungen ohne Angebot einer Ersatzwohnung (kommunale Sozialbauwohnung) (Polen)
- Nationale Programme zur Verhinderung von Wohnungsräumungen (z. B. Finnland, Dänemark, GB, Portugal)

(Gerull 2014)

Fazit

1. Unsere miet- und sozialrechtlichen Grundlagen bieten umfassende Möglichkeiten, Wohnungsverluste aufgrund von Mietschulden zu vermeiden
2. In der Praxis wird diese Chance – bewusst oder aufgrund von Nichtwissen – viel zu wenig genutzt
3. Die Folge sind vermeidbare Wohnungsverluste mit allen finanziellen und psychosozialen Folgen für die Betroffenen
4. Eine gelingende Kooperation zwischen behördlichen und freigemeinnützigen Trägern mit der Schuldnerberatung wäre in vielen Mietschuldfällen hilfreich



Quellenangaben

Literatur

- Busch-Geertsema, Volker/ Evers, Jürgen/ Ruhstrat, Ekke-Ulf (2014):* Prävention von Wohnungslosigkeit in Nordrhein-Westfalen. Bremen: MAIS
- Fichtner, Otto / Wenzel, Gerd (Hg.) (2005):* Kommentar zur Grundsicherung. SGB XII Sozialhilfe. München: Verlag Franz Vahlen
- Gerull, Susanne (2003):* Behördliche Maßnahmen bei drohendem Wohnungsverlust durch Mietschulden. Berlin: KBW Fachbuchverlag
- Gerull, Susanne (2014):* Wohnungsräumungen aufgrund von Mietschulden im europäischen Vergleich. In: Wohnungslos, Nr. 3/14, S. 95-99

Fotos

Susanne Gerull: Folien 1+6
Rest: Freie Cliparts etc.

Danke für Ihre Aufmerksamkeit!

Kontakt: mail@susannegerull.de

