

Wenn der Mieter nicht zahlt – und dennoch kein Mietnomade ist Der Mieter will zwar zahlen, er kann aber nicht! Was tun?

Von Dieter Soetebier

Kriminalist, Kriminologe, Diplomverwaltungswirt (FH), Kriminalrat im Ruhestand, Kooperationspartner des BWE
Büro für **o**perative und **s**trategische **A**ufklärung Dieter **S**oetebier (**BOSAS**)

(1) Problembeschreibung

Meldung der Deutschen Presseagentur vom 05.10.2006:

„25 Prozent weniger Firmenpleiten in Deutschland - Verbraucherinsolvenzen nehmen zu

Wiesbaden - Die gute Konjunktur in Deutschland lässt die Zahl der Firmenpleiten weiter sinken. Im Juli registrierten die Gerichte 2.327 Unternehmensinsolvenzen und damit 25,4 Prozent weniger als ein Jahr zuvor, wie das Statistische Bundesamt in Wiesbaden am Donnerstag mitteilte. Von Januar bis Juli waren 18 592 Unternehmen zahlungsunfähig oder überschuldet. Dies entspricht einem Rückgang von 16,5 Prozent im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Dagegen steigt die Zahl der Verbraucherinsolvenzen weiter stark an. Im Juli wurden 7.841 Verbraucherinsolvenzen gemeldet, das waren 34,2 Prozent mehr als im Vorjahresmonat. Von Januar bis Juli gab es 51.602 Insolvenzen von Verbrauchern, 40,3 Prozent mehr als im gleichen Zeitraum des Vorjahres. Neben der wachsenden Bekanntheit des vereinfachten Verfahrens für Verbraucherinsolvenzen gilt die hohe Arbeitslosigkeit als Hauptgrund für die starke Zunahme. (APA/dpa)“

Vor Arbeitslosigkeit oder finanzieller Schieflage durch Krankheit, Unfall, Scheidung etc. ist auch der sonst zahlungswilligste Mieter nicht gefeit. Nun gilt es in erster Linie, finanzielle Einbußen für den Vermieter abzuwenden oder zumindest zu minimieren.

(2) Was kann getan werden, wenn die Mietzahlungen ausbleiben, weil der Mieter zwar zahlungswillig aber nicht mehr zahlungsfähig ist?

Sie als Vermieter haben zwei Alternativen, wenn die Mietzahlungen ausbleiben:

Einerseits können Sie abmahnen und (wenn die Mietschulden mehr als zwei Monatsmieten betragen) fristlos kündigen. Andererseits können Sie auch Ihrem Mieter in dieser Lebenssituation mit Rat und Tat zur Seite stehen, um ihm Möglichkeiten aufzuzeigen, staatliche Hilfen in Anspruch zu nehmen. Damit erhalten Sie sich ggf. einen ansonsten zuverlässigen zahlungswilligen Mieter und vermeiden bzw. reduzieren finanzielle Nachteile für sich selbst.

(3) Warum beantragt der zahlungsunfähige Mieter nicht von sich aus staatliche Hilfen?

Obwohl Teile der Bevölkerung in Deutschland eine geradezu ausufernde Selbstbedienungsmentalität

entwickelt haben, darf dies nicht als Maßstab für alle gelten. Viele Bürger, die (unverschuldet) in eine finanzielle Notlage geraten sind, schämen sich schlichtweg ob ihrer Situation. Sie schaffen es nicht, aus eigenem Antrieb einen Mietkostenzuschuss oder sonstige soziale Leistungen zu beantragen, weil sie sich dabei wie „Bittsteller“ oder „Bettler“ vorkommen. Diese Sichtweise ist jedoch grundlegend falsch, da jedermann einen Rechtsanspruch auf staatliche Unterstützung hat, wenn er in (finanzielle) Not gerät. Sozialhilfe ist kein Almosen.

(4) Wie können Sie Ihrem Mieter unter die Arme greifen?

Gerade in dieser, für den Betroffenen oft aussichtslos scheinenden Situation, ist das Gespräch zwischen Vermieter und Mieter besonders wichtig. Dem Zahlungsunfähigen muss klar gemacht werden, dass umso leichter eine Lösung gefunden werden kann, je früher Hilfe gesucht wird. Nach dem Motto „Augen zu und durch“ wird die Situation sicherlich nicht entschärft werden können.

Mit fachkundiger Beratung kann einerseits die finanzielle Not des Bedürftigen gelindert werden, andererseits müssen Sie aber auch nicht auf die Ihnen zustehenden Mieteinnahmen verzichten. Treffen Sie z. B. mit Ihrem Mieter eine schriftliche Vereinbarung, dass Sie die Miete (vorübergehend) stunden und mit einer Ratenzahlung einverstanden sind. Stellen Sie aber auch deutlich klar, dass Sie auf die Miete nicht verzichten werden, sondern auf Nachzahlung des fälligen Mietzinses bestehen, sobald der Mieter hierzu wieder in der Lage ist. Dies verschafft ihm zumindest vorübergehend die nötige „Luft“, um wieder ein Stück weit zahlungsfähig zu werden.

(5) Welchen Unterstützungsanspruch dem Staat gegenüber hat der insolvente Mieter?

Die (Warm-)Miete ist neben den Erhaltungsverpflichtungen den Kindern gegenüber die wichtigste Zahlung, die geleistet werden muss. Anderweitig aufgelaufene Schulden können zurückgestellt werden. Einen entsprechenden „Antrag auf Übernahme der Kosten der Unterkunft“ muss der zahlungsunfähige Mieter bei seiner Gemeinde stellen. **Bieten Sie ihrem Mieter doch an, ihn auf diesem Weg zu begleiten, um ihm die Scheu zu nehmen bzw. zu reduzieren.**

Prinzipiell kann jeder Mieter einer Wohnung Wohngeld beantragen. Als Mieter werden in diesem Sinne

***Wenn der Mieter nicht zahlt
– und dennoch kein Mietnomade ist
Der Mieter will zwar zahlen, er kann aber nicht! Was tun?***

Seite - 2 -

auch Untermieter angesehen. Wurde der Mietvertrag von mehreren Mietern unterzeichnet (z.B. von einem Ehepaar oder einer Wohngemeinschaft), gelten einige Besonderheiten. Sind mehrere Familienmitglieder Unterzeichner des Mietvertrages und somit Mieter, kann nur der so genannte "Haushaltsvorstand" das Wohngeld beantragen.

Als "Familienmitglieder" werden im Sinne der Gesetze der jeweilige Ehegatte, Kinder und Pflegekinder sowie Verwandte und Verschwägerte zweiten und dritten Grades in der Seitenlinie gewertet. Als Haushaltsvorstand wird das Familienmitglied angesehen, "das zum Zeitpunkt der Antragstellung den größten Teil der Unterhaltskosten für die zum Haushalt rechnenden Familienmitglieder trägt" (aus § 3 Abs. 5 Satz 2 des Wohngeldgesetz). Allerdings kann der eigentliche Haushaltsvorstand auch entsprechende Vollmachten an die anderen Familienmitglieder erteilen. Die Gewährung von Wohngeld ist von einem Antrag abhängig, wobei der Anspruch erst ab dem Monat gilt, in dem der Antrag gestellt wurde.

Es gibt drei Arten von Anträgen:

- a) der Erstantrag
- b) der Wiederholungsantrag (nach Ablauf des jeweiligen Bewilligungszeitraumes) und
- c) der Erhöhungsantrag zur Erhöhung des Wohngeldes.

Ein zunächst formloser Antrag gibt Zeit, das eigentliche Antragsformular in Ruhe auszufüllen, denn mit dem formlosen Antrag beginnt bereits der Anspruch auf das Wohngeld. Die Antragsteller erhalten dann vom Wohngeldamt den normalen Antrag zum Ausfüllen zugesandt. Ein solch formloser Antrag sollte folgende Angaben zwingend enthalten:

- a) Name und Anschrift des Antragstellers
- b) eine Formulierung, nach der Wohngeld beantragt wird (z.B. "hiermit beantrage ich Wohngeld für die

Wohnung in der Musterstraße 321 ab dem DATUM.")

c) Anschrift der Wohnung, für die Wohngeld beantragt wird und

d) das Datum, ab wann das Wohngeld beantragt wird (in der Regel der laufende Monat).

Der Antrag ist an die Wohngeldstelle zu richten, die bei der Gemeindeverwaltung angesiedelt ist. Zum Antrag müssen eine Reihe von Nachweisen beigelegt werden. Die wichtigsten sind der Nachweis des Einkommens und Höhe der Miete, der letzten Mieterhöhung sowie der Nachweis über die regelmäßige Mieteinzahlung.

Nachdem die Einkommens- und Familiensituation geprüft wurde, erhält der Antragsteller (die Antragstellerin) für die Dauer der (eigenen) Zahlungsunfähigkeit die (Warm-)Miete gezahlt. Bereits bestehende Mietschulden können als Darlehen übernommen werden, das dann an die Gemeinde, wenn erforderlich in kleinen Raten, zurückzuzahlen ist. Hierdurch ist sowohl Ihrem Mieter als auch Ihnen erst einmal aus der größten Misere geholfen.

(6) Weiterführende / ergänzende Maßnahmen

Nachdem der Antrag auf Wohngeld gestellt wurde, sollte der nächste Weg für den Insolventen zur Schuldnerberatung (bietet u. a. die Caritas an) führen. Hier findet man Spezialisten, die effiziente Hilfestellung anbieten. Sie verhandeln auch mit Banken und allen anderen Gläubigern, denen Geld geschuldet wird. Weiter beraten sie den Schuldner hinsichtlich der Anmeldung einer privaten Insolvenz. Durch diese kann nach sechs Jahren Schuldenfreiheit erreicht werden, wenn man sich an die getroffenen Vereinbarungen gehalten hat.

Büro für operative und strategische Aufklärung Dieter Soetebier (**BOSAS**)
www.BOSAS.de, www.MIETTOURIST.de, info@BOSAS.de, info@MIETTOURIST.de
Birnhälmer Str. 63, 81829 München, Notfalltelefon 0900 1101338 (Mehrwertnummer)

Der vorstehende Text ist nach bestem Wissen und Kenntnisstand erstellt worden. Die Komplexität und der ständige Wandel der Rechtsmaterie machen es jedoch notwendig, Haftung und Gewähr auszuschließen.