

Haben Sie **Miet-Schulden?**

Oder eine **Kündigung** bekommen?

Läuft eine **Räumungs-Klage** gegen Sie?

Gibt es ein **Räumungs-Urteil**  
mit einem Räumungs-Termin?



**In diesem Heft steht, was Sie tun können!**

Die Kündigung .....	Seite 2
Die Räumungs-Klage .....	Seite 7
Der Verhandlungs-Termin .....	Seite 9
Das Räumungs-Urteil.....	Seite 10
Die Räumung .....	Seite 12
Die Beratungs-Stellen .....	Seite 14

# Die Kündigung



## PROBLEM:

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

## ERKLÄRUNG:

Der Vermieter oder die Vermieterin darf fristlos kündigen. Aber nur unter bestimmten Bedingungen:

### **1. Wenn Sie dem Vermieter oder der Vermieterin Geld schulden.**

- > Sie haben 2 Monate hintereinander keine Miete gezahlt.
- > Sie haben **zweimal hintereinander** nur einen Teil der Miete gezahlt. Sie schulden dem Vermieter oder der Vermieterin dadurch mehr als eine Monatsmiete.
- > Sie haben über einen **längeren Zeitraum** nicht die volle Miete gezahlt. Sie schulden dem Vermieter oder der Vermieterin dadurch insgesamt 2 Monatsmieten.
- > Sie haben Ihre Miet-Kaution noch nicht voll bezahlt. Es fehlt noch ein Betrag von 2 Kalt-Mieten.

### **WICHTIG:**

*Haben Sie alle Heiz-Kosten und Betriebs-Kosten bezahlt? Auch das sind Schulden beim Vermieter oder bei der Vermieterin. Bitte prüfen Sie Ihre jährliche Abrechnung!*

**2. Wenn Sie Ihre Miete immer unpünktlich zahlen.**

- > Die Miete ist nicht bis zum 3. Werktag beim Vermieter oder bei der Vermieterin eingegangen.

**3. Wenn Sie sich nicht an die Regeln im Miet-Vertrag halten.****Zum Beispiel:**

- > Sie vernachlässigen die Wohnung sehr stark.
- > Sie vermieten die Wohnung an jemand anderen.
- > Sie stören den Hausfrieden massiv.
- > Und Sie haben bereits eine Abmahnung von Ihrem Vermieter oder Ihrer Vermieterin bekommen.

**ACHTUNG:**

- > *Viele Vermieterinnen und Vermieter sprechen nicht nur die fristlose Kündigung aus. Sondern zusätzlich noch eine fristgerechte ordentliche Kündigung.*
- > *Sie brauchen Hilfe, wenn Sie etwas gegen eine fristgerechte ordentliche Kündigung tun wollen.*
- > *Lassen Sie sich unbedingt beraten! Und sprechen Sie auch mit Ihrem Vermieter oder Ihrer Vermieterin. Darüber, dass Sie die Wohnung brauchen und sich um die Bezahlung schnell kümmern werden!*

**TIPPS:**

- > *Bleiben Sie gegenüber dem Vermieter oder der Vermieterin freundlich!*
- > *Öffnen Sie Ihre Post!*
- > *Lassen Sie sich beraten!*
- > *Reagieren Sie auf die Kündigung. Informieren Sie Ihren Vermieter oder Ihre Vermieterin, dass Sie sich um die Klärung kümmern. Sonst denkt der Vermieter oder die Vermieterin, dass Sie Ihre Wohnung nicht behalten wollen.*

**WICHTIG:**

- > *Zahlen Sie Ihre Miete pünktlich und in voller Höhe weiter!*
- > *Oder sprechen Sie mit dem Jobcenter oder Sozialamt, damit Ihre Miete in Zukunft direkt von dort überwiesen wird.*

## MÖGLICHE LÖSUNGEN (ERSTE KÜNDIGUNG):

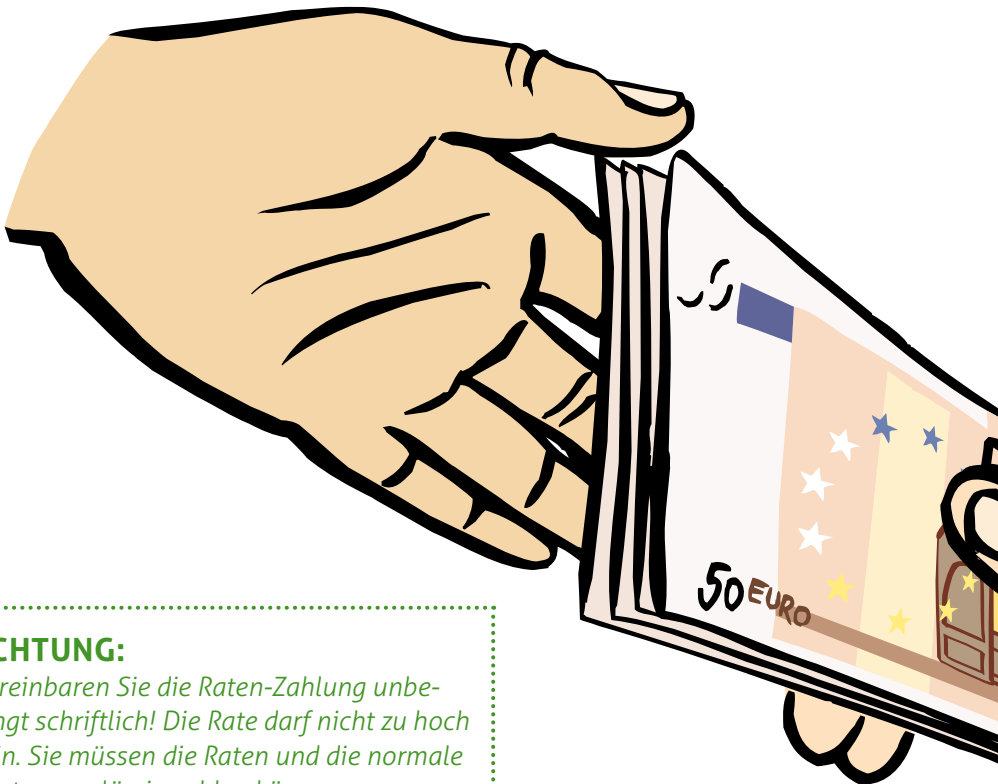
### **Sie erhalten zum 1. Mal eine fristlose Kündigung wegen Miet-Schulden**

Sie möchten sich gegen die Kündigung wehren.

Hier steht, was Sie tun können.

### **Zahlen Sie schnell Ihre Miet-Schulden beziehungsweise die offene Kautions!**

- > Haben Sie genügend Ersparnisse? Dann zahlen Sie damit!
- > Vereinbaren Sie mit dem Vermieter oder der Vermieterin eine Raten-Zahlung, wenn Sie nicht alles auf einmal bezahlen können.



### **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.*

- > Fragen Sie beim Jobcenter oder beim Sozialamt nach. Vielleicht werden die Miet-Schulden übernommen. Dazu müssen Sie einen Antrag stellen.
- > Sie müssen dafür Unterlagen zum Amt bringen. Das Amt sagt Ihnen, welche Unterlagen Sie brauchen. Reichen Sie schnell alle Unterlagen ein.
- > Sie erhalten dann einen Brief vom Amt. In dem Brief steht, ob die Miet-Schulden übernommen werden.
- > Wenn Sie keine Antwort erhalten, fragen Sie nach.
- > Sie können einen Bescheid über Ihren Antrag verlangen. Das bedeutet, Sie müssen schriftlich mitgeteilt bekommen, ob Ihr Antrag angenommen oder abgelehnt wurde. Informieren Sie das Amt, wenn Sie Ihre Schulden bis zu einem bestimmten Zeitpunkt zahlen müssen. Informieren Sie auch Ihren Vermieter oder Ihre Vermieterin, dass Sie einen Antrag beim Amt gestellt haben und Ihre Miet-Schulden bezahlen wollen.
- > Überprüfen Sie, ob das Jobcenter/Sozialamt die Miet-Schulden überwiesen hat. Wenn das Amt ablehnt, lassen Sie sich beraten.
- > Viele Vermieter und Vermieterinnen sprechen nicht nur die fristlose Kündigung aus. Sondern zusätzlich eine fristgerechte ordentliche Kündigung. Dann müssen Sie zuerst mit dem Vermieter oder der Vermieterin sprechen.

> Der Vermieter oder die Vermieterin muss Ihnen schriftlich bestätigen: Die ordentliche Kündigung ist ungültig, wenn die Miet-Schulden gezahlt werden. Lassen Sie sich unbedingt beraten, wenn der Vermieter oder die Vermieterin Ihnen das nicht bestätigt.

> Wenn Sie Ihrem Vermieter oder Ihrer Vermieterin Bargeld geben, lassen Sie sich das unbedingt schriftlich bestätigen!



## MÖGLICHE LÖSUNGEN (WIEDERHOLTE KÜNDIGUNG):

### **Sie haben schon einmal eine fristlose Kündigung erhalten, weil Sie Miet-Schulden hatten.**

Damals wurden die Miet-Schulden rechtzeitig bezahlt. Das war innerhalb der letzten 2 Jahre. Vermieter müssen die Wohnung jetzt nicht weiter an Sie vermieten. Wenn Sie mit ihnen reden, tun sie das vielleicht doch.

### **Was können Sie tun?**

Sprechen Sie mit dem Vermieter oder der Vermieterin. Versuchen Sie, sich zu einigen. Machen Sie zusammen eine Vereinbarung. Darin soll stehen, dass Ihr Miet-Verhältnis unter den normalen Bedingungen weiter geht. Wenn Sie Ihre Miet-Schulden bezahlen.

### **Haben Sie sich mit dem Vermieter oder der Vermieterin geeinigt?**

Dann lesen Sie bitte auf Seite 4 ab „Zahlen Sie schnell ...“

#### **TIPPS:**

*Hilfe und Beratung bekommen Sie beim Sozialamt und bei vielen Beratungs-Stellen! Eine Liste von Beratungs-Stellen finden Sie am Ende von diesem Heft.*



# Die Räumungs-Klage

## PROBLEM:

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

## ERKLÄRUNG:

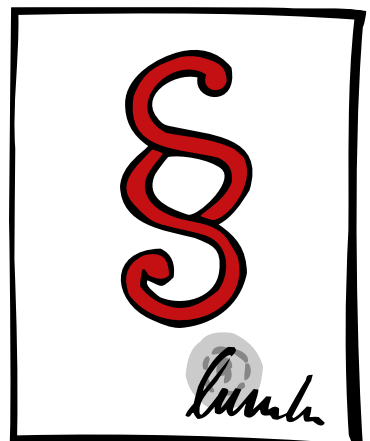
- > Wenn Sie Ihre Schulden in dieser Zeit nicht bezahlen, kann der Vermieter oder die Vermieterin zum Amtsgericht gehen.
- > Dort wird er/sie eine Räumungs-Klage gegen Sie einreichen.
- > Zusätzlich kann er/sie auch eine Zahlungs-Klage gegen Sie beantragen.
- > Wenn der Vermieter oder die Vermieterin die Klage gegen Sie eingereicht hat, bekommen Sie Post vom Amtsgericht. Es ist ein Brief in einem gelben 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 Gericht!**

- > Erklären Sie, wie Sie Ihre Miet-Schulden bezahlen wollen!
- > Überprüfen Sie, ob der Vermieter oder die Vermieterin mit der Klage Recht hat:
  - Stimmt die Summe der Miet-Schulden?
  - Oder die Höhe der offenen Kautions?
  - Sagt der Vermieter oder die Vermieterin die Wahrheit?



## SCHONFRIST

- > Schonfrist heißt: Sie haben jetzt 2 Monate Zeit, um Ihre Miet-Schulden doch noch zu bezahlen und die Wohnung zu behalten.
- > Die Schonfrist beginnt am Tag nach der Zustellung des Briefes in einem gelben Umschlag. ***Auch dann, wenn Sie Ihre Post nicht öffnen!  
Auch dann, wenn Sie nicht zuhause sind!***
- > Es gibt keine Schonfrist, wenn Sie in den letzten 2 Jahren schon einmal eine fristlose Kündigung erhalten haben und wenn damals die Miet-Schulden gezahlt wurden.

## MÖGLICHE LÖSUNGEN:

- > Holen Sie sich Hilfe! Zum Beispiel bei Gericht.
- > Vielleicht brauchen Sie auch eine Rechts-Beratung.
- > Wenn Sie nur wenig Einkommen haben, bekommen Sie beim Amts-Gericht einen Beratungs-Schein für eine Rechts-Beratung.
- > Dafür gibt es dort eine Rechtsantrags-Stelle.
- > Sie können bei Gericht etwas zu der Klage sagen. Zum Beispiel können Sie sich gegen die Klage verteidigen, wenn der Vermieter oder die Vermieterin nicht Recht hat.

### WICHTIG:

- > *Das Amts-Gericht informiert auch das Sozialamt oder das Jobcenter über die Räumungs-Klage.*
- > *Nutzen Sie unbedingt die Hilfe vom Sozialamt oder dem Jobcenter!*
- > *Gehen Sie selbst zum Amt!*
- > *Sie müssen unbedingt innerhalb der Schonfrist Ihre Miet-Schulden und die normale Miete bezahlen.*

## ACHTUNG:

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



# 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!
- > Heben Sie die gesamte Post und auch den Brief-Umschlag gut auf!
- > Sagen Sie beim Verhandlungs-Termin vor Gericht aus:
  - Stimmt die Summe der Miet-Schulden?
  - Oder die Höhe der offenen Kautions?
  - Sagt der Vermieter oder die Vermieterin die Wahrheit?
  - Nennen Sie wichtige Gründe, um die Zeit bis zur Räumung zu verlängern.
  - Stellen Sie einen Antrag auf eine angemessene Räumungsfrist!



# Das Räumungs-Urteil

- > Das Gericht entscheidet, ob Sie in Ihrer Wohnung bleiben dürfen oder ausziehen müssen.
- > Auch wenn Sie auf die Klage nicht reagiert haben. Dann erlässt das Gericht ein Versäumnis-Urteil.
- > Wenn das Gericht gegen Sie entscheidet, dann erlässt es ein Räumungs-Urteil. Ein Räumungs-Urteil bedeutet:
  - Das Gericht hat beschlossen, dass Sie aus Ihrer Wohnung ausziehen müssen.
  - Manchmal erlässt das Gericht zusätzlich ein Zahlungs-Urteil. Wenn der Vermieter oder die Vermieterin das beantragt hat.
  - Ein Zahlungs-Urteil bedeutet, dass das Gericht feststellt, dass Sie dem Vermieter oder der Vermieterin die genannte Geldsumme schulden.
  - Ein zusätzliches Zahlungs-Urteil bedeutet auch immer höhere Anwalts- und Gerichtskosten.

## 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 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 auch, dass Sie keine andere Wohnung finden. Sie müssen dann nachweisen, dass Sie schon intensiv nach einer neuen Wohnung gesucht haben.*
- > *Lassen Sie sich helfen! Zum Beispiel von der Rechtsantrags-Stelle beim Amts-Gericht.*
- > *Die Rechtsantrags-Stelle hilft Ihnen, den Antrag zu formulieren und einzureichen.*

## WICHTIG:

*Lassen Sie sich beraten! Beratung bekommen Sie beim Sozialamt und bei Beratungs-Stellen und bei sozialen Einrichtungen. Die Adressen finden Sie am Ende von diesem Heft.*

# Die Räumung

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



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

## **ACHTUNG:**

- > Ihre Wohnung wird an dem 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!

Ihre Einrichtung wird für einen Monat eingelagert oder verpfändet. Das heißt: Wenn Sie wertvolle Sachen haben, kann der Gerichts-Vollzieher oder die Gerichts-Vollzieherin diese Sachen verkaufen. Damit sollen Teile der Miet-Schulden bezahlt 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 oder die Vermieterin die Kosten der Räumung erst einmal auslegt, müssen Sie das Geld später zurückzahlen!

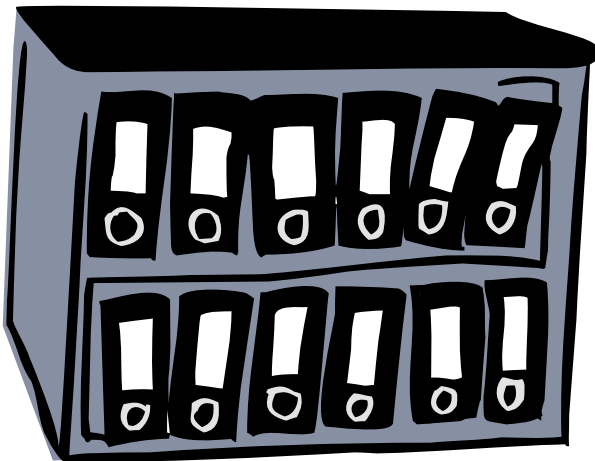
## Vielleicht können Sie die Wohnung nicht selbst leeren.

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



### WICHTIG:

*Vielleicht wissen Sie nicht, wo Sie wohnen können. Dann melden Sie sich so früh es geht beim Sozialamt oder bei Beratungs-Stellen oder bei sozialen Einrichtungen! Hier kann man Ihnen weiterhelfen und eine Notunterkunft vermitteln.*



## Die Beratungs-Stellen

Hier stehen die Adressen von den Sozialämtern und sozialen Einrichtungen. Dort können Sie sich beraten lassen. Und Sie bekommen Hilfe. Fragen Sie beim Amt (beim Pförtner oder der Pförtnerin) nach der *Sozialen Wohnhilfe*.



## BERATUNG BEI SOZIALEN EINRICHTUNGEN:

---

### **Zentrale Beratungs-Stelle für Menschen in Wohnungsnot**

---

Levetzowstraße 12a  
10555 Berlin Tiergarten  
Telefon: 030-39 04 74 0  
Telefax: 030-39 04 74 20

#### ***Beratungs-Zeiten:***

Montag 9 bis 12 Uhr  
Dienstag 9 bis 12 Uhr  
Donnerstag 9 bis 12 Uhr  
Freitag 9 bis 12 Uhr

---

### **Sozialprojekt Lichtenberg Beratungs-Stelle für Menschen in Wohnungsnot**

---

Schottstraße 6  
10365 Berlin-Lichtenberg  
Telefon: 030-55 00 91 18  
Telefax: 030-55 00 91 28

#### ***Beratungs-Zeiten:***

Dienstag und Donnerstag von 10 bis 13 Uhr. Sie können auch andere Termine vereinbaren!

---

### **Beratungs-Stelle für Wohnungs-Notfälle und Existenz-Sicherung GEBEWO pro**

---

Gneisenaustraße 2  
(Ecke Mehringdamm), 3. Etage  
10961 Berlin  
Telefon: 030-53 15 68 50  
Telefax: 030-53 15 68 60

#### ***Beratungs-Zeiten:***

Montag 9 bis 13 Uhr  
Dienstag 9 bis 13 Uhr  
Mittwoch 9 bis 13 Uhr  
Donnerstag 14 Uhr bis 18 Uhr  
Außerhalb dieser Zeiten vereinbaren Sie bitte einen Termin.

---

### **Der Berliner Mieterverein und die Berliner Mietergemeinschaft bieten ihren Mitgliedern eine kostenlose Rechtsberatung an.**

---

In einigen Bezirken bietet der Berliner Mieterverein auch eine kostenlose Beratung für Nicht-Mitglieder an. Informieren Sie sich unter der Telefonnummer: 030-22 62 60

## Impressum

Dieses Heft wurde von der Landesarmutskonferenz Berlin erstellt. Die Textbearbeitung erfolgte durch das AWO Büro Leichte Sprache. Die Realisierung wurde durch Mittel der PS-Lotterie der Sparkasse unterstützt und erfolgte unter Mitwirkung des Caritasverbandes für das Erzbistum Berlin e.V.

» [www.caritas-berlin.de](http://www.caritas-berlin.de)

» [www.landesarmutskonferenz-berlin.de](http://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](http://www.roeske-lazzari.de)

## Illustrationen:

© Reinhild Kassing

» [www.reinhildkassing.de](http://www.reinhildkassing.de)

## Rechtliche Betreuung:

Sabine und Marcus Pryzibilla



Büro Leichte Sprache

