

Bezirkliche Sozialämter

AG Fachstellenkonzept

Stand März 2023

UAG Arbeitsanweisung Mietschulden

Gemeinsame bezirkliche Arbeitsanweisung zu

**Hilfen zur Sicherung der Unterkunft und in vergleichbaren Notlagen
nach § 36 SGB XII und § 22 Absatz 8 SGB II**

Inhalt

1. Gegenstand und Zielstellung	3
2. Rechtliche Grundlagen und Voraussetzungen	4
3. Selbsthilfe	5
4. Handlungsanweisungen.....	6
Allgemeines:	6
Ermessensausübung:.....	7
Wirtschaftlichkeitsbetrachtung:	7
Wiederholte Miet- / Energieschulden:.....	7
4.1. Mahnung und Androhung der fristlosen Kündigung	7
4.2. Fristlose Kündigung	8
4.3. Fristgemäße / Ordentliche Kündigung	9
4.4. Verhaltensbedingte Kündigung	9
4.5. Räumungsklage.....	9
4.6. Eingang Räumungstitel (Versäumnisurteil)	10
4.7. Räumungsfestsetzung und Räumungstermin.....	11
5. Hilfestellung	11
5.1. Rechtliche Grundlagen	11
5.2. Bescheidung.....	12
5.3. Darlehen	12
5.4. Beihilfe	12
5.5 Möglichkeiten der Mietsicherung	13
5.6. Übernahme Anwalts- und Gerichtskosten	13
6. Weitere Fälle und Maßnahmen.....	13
6.1. Wiederholungs- und Missbrauchsfälle	13
6.2. Mögliche begleitende präventive Maßnahmen	14
6.3. Mietschuldenübernahme während der Haftzeit.....	14
Anhang.....	15
A. Rechtsgrundlagen.....	15
Zu § 36 SGB XII (Sonstige Hilfen zur Sicherung der Unterkunft):	15
Zu § 22 Absatz 8 SGB II (Übernahme der Schulden).....	15
Zu § 543 Absatz 2 BGB (Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund).....	15
Zu § 569 Absatz 3 BGB (Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund).....	16
Zu AV Wohnen Nummer 11 Mietschulden	16
B. Begriffsklärung.....	20
Schulden	20
Altschulden	20

Schuldenübernahme	21
Drohende Wohnungslosigkeit	21
Heilungsmöglichkeiten bei Kündigung bzw. anhängiger Räumungsklage	21
„Gerechtfertigt“ und „Notwendig“	22
Vergleichbare Notlage	22
Kann-Leistung (§ 36 Absatz 1 Satz 1 SGB XII)	22
Soll-Leistung (§ 36 Absatz 1 Satz 2 SGB XII)	23
Form der Hilfe (§ 36 Absatz 1 Satz 3 SGB XII)	23
Voraussetzungen für eine Darlehensgewährung	24
Mitteilungspflicht des Gerichts (§ 36 Absatz 2 SGB XII)	24
C. Weiterführende Informationen.....	24
D. Prozessbetrachtung (Arbeitshilfe zur Arbeitsanweisung).....	25
Zweck der Prozessbetrachtung	25
Prozessschritte Gesamtprozess.....	25
Überblick Teilprozesse mit Links zu den Handlungsanweisungen	26
a.) Mahnung und Androhung der fristlosen Kündigung.....	26
b.) Fristlose Kündigung	26
c.) Fristgemäße / Ordentliche Kündigung.....	26
d.) Verhaltensbedingte Kündigung.....	27
e.) Räumungsklage (Anmerkung: verkürztes Modell)	27
f.) Eingang Räumungstitel (Anmerkung: verkürztes Modell)	27
g.) Räumungsfestsetzung (terminierte Zwangsräumung)	27
E. Hinweise und Anmerkungen	28
Prozess „Räumungsklagen“ aus der AG Zielvereinbarungen Soziale Wohnhilfe	28
Prozess „Zwangsräumungen“ aus der AG Zielvereinbarungen Soziale Wohnhilfe	28

1. Gegenstand und Zielstellung

„Die Prävention ist der zentrale Aspekt der Wohnungslosenhilfe. Das übergeordnete Ziel der Prävention ist der Erhalt des Wohnraums. Das zentrale operative Ziel ist es, die Anzahl von Räumungen signifikant zu senken. Dazu sind alle Maßnahmen zu ergreifen, die einen drohenden Wohnungsverlust abwenden können.“ [Leitlinien der Wohnungsnotfallhilfe und Wohnungslosenspolitik 03.09.2019](#)

Mit dieser gemeinsamen Arbeitsanweisung der Berliner Bezirke soll das übergeordnete Ziel verfolgt werden, Wohnraum weitestgehend zu erhalten und Wohnungslosigkeit zu vermeiden. Hierfür ist die bezirksübergreifend einheitliche Behandlung von Anträgen auf Notlagenhilfe nach [§ 36 SGB XII](#) (Sonstige Hilfen zur Sicherung der Unterkunft), insbesondere bei Miet- / Energieschulden, sowie nach [§ 22 Absatz 8 SGB II](#) (Übernahme von Schulden) notwendig.

2. Rechtliche Grundlagen und Voraussetzungen

Die rechtlichen Grundlagen sind [§ 36 SGB XII](#) (Sonstige Hilfen zur Sicherung der Unterkunft), [§ 22 Absatz 8 SGB II](#) (Bedarfe für Unterkunft und Heizung), [§ 543 Absatz 2 BGB](#) und [§ 569 Absatz 3 BGB](#). Zudem ist die [AV Wohnen Nummer 11](#) anzuwenden.

Folgende Tatbestandsvoraussetzungen werden in [§ 22 Absatz 8 SGB II](#) formuliert:

Satz 1: Kann-Vorschrift, wenn

- a) Leistungen nach dem SGB II gewährt werden (können)
- b) Schulden¹ entstanden sind
- c) die Hilfe der Sicherung der Unterkunft² oder einer vergleichbaren Notlage dient
- d) die Hilfe gerechtfertigt³ ist und
- e) kein Vermögen nach [§ 12 Absatz 2 Satz 1 Nummer 1](#) (geschütztes Vermögen) vorrangig einzusetzen ist.

Satz 2: Soll-Vorschrift, wenn

- a) Leistungen nach dem SGB II gewährt werden (können)
- b) Schulden entstanden sind
- c) die Hilfe der Sicherung der Unterkunft dient
- d) die Hilfe gerechtfertigt ist und ohne diese Wohnungslosigkeit einzutreten droht⁴ und
- e) kein Vermögen nach [§ 12 Absatz 2 Satz 1 Nummer 1](#) (geschütztes Vermögen) vorrangig einzusetzen ist.

Folgende Tatbestandsvoraussetzungen werden in [§ 36 Absatz 1 SGB XII](#) formuliert:

Satz 1: Kann-Vorschrift, wenn

- a) Schulden entstanden sind
- b) die Hilfe der Sicherung der Unterkunft oder einer vergleichbaren Notlage dient und
- c) die Hilfe gerechtfertigt ist.

¹ Bei der Prüfung der beantragten Leistungen ist zwischen Schulden und regulären Unterkunftskosten zu unterscheiden (z.B. noch offene Nachzahlungen aus Abrechnungen und Mieterhöhungen). Nur die Schulden werden gem. [§ 22 Absatz 8 SGB II](#) / [§ 36 SGB XII](#) geprüft, die sonstigen Kosten sind gem. [§ 22 Absatz 1 SGB II](#) / [§ 35 Absatz 1 SGB XII](#) zu übernehmen.

² Die Räumlichkeiten müssen der Verwirklichung privater Wohnbedürfnisse dienen, somit erfolgt keine Mietschuldenübernahme für Gewerberäume. Die Räume müssen darüber hinaus tatsächlich (noch) zu Wohnzwecken genutzt werden, also nicht bereits geräumt sein. Die Sicherung der Unterkunft muss mit der Mietschuldenübernahme möglich sein, d.h., dass das Wohnverhältnis fortgesetzt wird. Problematisch können Fälle sein, in denen Mietschuldner/innen nicht Vertragspartei sind. Hier ist die Sicherungsmöglichkeit der Unterkunft im Einzelfall zu prüfen.

³ Keine Rechtfertigung liegt vor, wenn die Wohnung nicht erhalten werden kann oder nicht erhaltenswert ist. Vorwerfbares Verhalten, das zu Mietrückständen geführt hat, steht der Übernahme der Schulden nicht per se entgegen. Hier ist im Einzelfall zu prüfen (z.B. wiederholte Schulden, kein Wille zur Selbsthilfe, missbräuchliches Verhalten).

⁴ Drohende Wohnungslosigkeit liegt vor, wenn die bisher bewohnte Unterkunft gefährdet ist und die Neuanmietung einer angemessenen Wohnung nicht rechtzeitig / kurzfristig möglich ist. Die Möglichkeit einer Unterbringung in einem Wohnheim lässt drohende Wohnungslosigkeit nicht entfallen. Der Zeitraum, ab wann Wohnungslosigkeit droht, ist in der Rechtsprechung umstritten (erst ab Räumungsklage?). Hier ist eine einzelfallbezogene Betrachtung geboten. In seiner Entscheidung vom 01.08.2017 - 1 BvR 1910/12 – hat das Bundesverfassungsgericht klargestellt, dass einstweiliger Rechtsschutz nicht erst dann geboten ist, wenn bereits eine Räumungsklage anhängig ist, sondern schon dann, wenn eine Störung des Mietverhältnisses auftritt, die geeignet ist, dieses zu gefährden.

Satz 2: Soll-Vorschrift, wenn

- a) Schulden entstanden sind
- b) die Hilfe der Sicherung der Unterkunft dient und
- c) die Hilfe gerechtfertigt und notwendig ist und ohne diese Wohnungslosigkeit einzutreten droht.

Ist eine antragstellende Person nicht nach dem [SGB II](#) leistungsberechtigt, ist die mögliche Hilfestellung nach dem [SGB XII](#) zu prüfen. Entfällt die Leistungsberechtigung nach dem SGB II zeitweilig lediglich wegen dortiger Leistungskürzung ([SGB II, Abschnitt II, Unterabschnitt V](#)), besteht trotzdem ein Anspruch auf Leistungen nach [§ 22 Absatz 8 SGB II](#).

Die Schuldenübernahme dient bei drohendem Wohnungsverlust dem Erhalt von angemessenem Wohnraum⁵. Sie muss in jedem Fall zur Sicherung der Unterkunft oder zur Behebung einer vergleichbaren Notlage gerechtfertigt und notwendig sein. Vgl. hierzu im [Anhang B Begriffsklärung zu Schulden, drohender Wohnungslosigkeit](#) und [vergleichbare Notlage](#).

Zur Behebung einer vergleichbaren Notlage kommt insbesondere die Übernahme von Energiekostenrückständen in Betracht. Eine drohende Sperrung der Strom-, Gas- oder Wasserzufuhr führt zur faktischen Unbewohnbarkeit einer Unterkunft und ist folglich mit dem Verlust einer Unterkunft gleichzusetzen.

Für die Prüfung eines möglichen Hilfebedarfs ist es erforderlich, dass ein (formloser) Antrag und die für die Hilfebedarfsermittlung nötigen Unterlagen vorliegen (Mitwirkungspflicht)⁶. Vermietende haben kein eigenes Antragsrecht, jedoch zwingen entsprechende Mitteilungen gem. [§ 18 Abs. 1 SGB XII \(Kenntnisgrundsatz in der Sozialhilfe\)](#), [§ 20 SGB X](#) (Amtsermittlungsgrundsatz) dazu, den Sachverhalt von Amts wegen zu ermitteln. Diese besteht aber nur, wenn die leistungsberechtigte Person eine entsprechende Datenschutzerklärung (Einwilligungserklärung) abgegeben hat.

Eine Hilfeleistung kann nur in Betracht gezogen werden, wenn die Hilfe suchende Person sich nicht selbst helfen kann. Ziel ist es, das Mietverhältnis dauerhaft sicher zu stellen. Hierfür sind unter Beteiligung sozialpädagogischer Fachkräfte geeignete weiterführende Hilfen (wie z.B. Maßnahmen gemäß [§67 SGB XII](#) oder die Einleitung einer rechtlichen Betreuung, Überleitung von Rentenansprüchen, etc.) zu prüfen.

3. Selbsthilfe

Anspruch auf Hilfe hat nur, wer sich selbst nicht helfen kann. Es gilt der Nachranggrundsatz der Sozialhilfe, wonach Klientinnen und Klienten zunächst eigene Anstrengungen zu unternehmen haben, um ihre Notlage zu beseitigen. Es kommen insbesondere folgende Selbsthilfemöglichkeiten in Frage:

⁵ Die Mietschulden werden für angemessenen Wohnraum übernommen, da mit der Übernahme das Ziel des langfristigen Erhalts der Unterkunft verbunden ist. Eine Ausnahme ist möglich, wenn der Hilfebezug nur kurzfristig besteht und ein Ende sicher absehbar ist (z.B. Arbeitsaufnahme). Bei Mietrückständen im Zusammenhang mit Neuanträgen (6-monatige Schutzfrist) ist die Rechtslage offen, wenn die Übernahme von Schulden für unangemessenen Wohnraum begehrt wird. Die Rechtsprechung tendiert aber wegen der Schutzfrist dazu, dass hier die Schulden zu übernehmen sind (z.B. LSG BB L 28 B269/07). Ist das Umgangsrecht für ein minderjähriges Kind noch streitig, kann kein erhöhter Bedarf als angemessen anerkannt werden, da nur aktuelle und nicht eventuell zukünftige Bedarfe berücksichtigt werden können.

⁶ Dabei ist zu berücksichtigen, dass ein Antrag gem. [§ 37 SGB II](#) nur in der Grundsicherung für Arbeitssuchende zwingend ist. Im SGB XII gilt auch bei Mietschulden der Kenntnisgrundsatz gem. [§ 18 Abs. 1 SGB XII](#). Ein (formloser) Antrag kann dem Träger der Sozialhilfe hier aber qualifizierte Kenntnis verschaffen.

1. Vereinbarung der Stundung bzw. ratenweise Zahlung der offenen Forderung; dabei ist zu beachten, dass monatliche Ratenzahlungen an Vermietende von mehr als 10 Prozent der maßgeblichen Regelleistung über einen längeren Zeitraum nicht vertretbar sind. Dies ist bei höheren Mietschulden eher ein ungeeignetes Instrument. Es kann aber z. B. bei geringer Schuldenhöhe oder freundschaftlichen / verwandtschaftlichen Verhältnissen zwischen Mietenden und Vermietenden oder anrechnungsfreiem Einkommen und / oder Vermögen zum Einsatz kommen.
2. Einsatz von nicht berücksichtigtem Einkommen i.S.d. [§ 82 SGB XII und § 11 SGB II](#) – wie z.B. anrechnungsfreie Anteile des Elterngeldes.
3. Einsatz von Vermögen und verwertbarem Vermögen ([§ 12 Absatz 2 SGB II](#); [§ 90 SGB XII](#)); nicht einzusetzen ist das Vermögen von Minderjährigen, der Bedarfsgemeinschaft zugehörigen Kindern, dies ergibt sich aus dem Hinweis in [§ 22 Absatz 8 SGB II](#) auf [§ 12 Absatz 2 Satz 1 Nummer 1 SGB II](#); [§ 36 Absatz 1 SGB XII](#) enthält keine Formulierung mit Verweis auf den Einsatz des geschützten Vermögens
4. Aufnahme eines Kredits, wenn wegen überschreitenden Einkommens keine laufende Hilfebedürftigkeit besteht, ein Kredit auch tatsächlich rechtzeitig erlangt werden kann und dies nicht durch einen ungünstigen Schufa-Score ausgeschlossen ist
5. Bei (drohender) Stromsperre ist eine einstweilige Verfügung beim zuständigen Amtsgericht zu begehren, wenn die Stromsperre unverhältnismäßig ist ([vgl. § 19 Absatz 2 StromGKV / GasGKV](#)).
6. Schulden gegenüber Dritten: Haben Betroffene mit Hilfe eines Privatdarlehens (ohne darauf verwiesen worden zu sein) ihre Schulden beglichen und so Wohnungslosigkeit bzw. Energiesperre vermieden, kommt im Ausnahmefall trotzdem noch eine Notlagenhilfe in Betracht, wenn seitens der Betroffenen mit rechtzeitiger Entscheidung des Leistungsträgers nicht zu rechnen war (selbstbeschaffte Sozialhilfe). Voraussetzung hierfür ist, dass dem Leistungsträger die Notlage bereits bekannt war (§§ 18 und 25 SGB XII).

4. Handlungsanweisungen

Allgemeines:

Abhängig vom Verfahrensstand ergeben sich verschiedene Handlungsmöglichkeiten oder sozialpädagogische Interventionspflichten. Insbesondere bei Räumungsklagen sind die Fristen zu beachten. Sobald die Gerichtsmitteilung oder ein Antrag auf Hilfen zur Sicherung der Unterkunft und in vergleichbaren Notlagen nach [§ 36 SGB XII](#) und [§ 22 Absatz 8 SGB II](#) eingeht, hat die zuständige Stelle so schnell wie möglich eine Kontaktaufnahme mit der Mietschuldnerin / dem Mietschuldner herzustellen. Nachfolgend ist umgehend der Sachverhalt in dem für die Entscheidung erforderlichen Umfang aufzuklären (z.B. Höhe des Rückstands; Ursachen, die zum Entstehen des Rückstands geführt haben; Rechtskreiszugehörigkeit der von der Räumung Bedrohten; Verhalten der Betroffenen; Wille zur Selbsthilfe; konkrete Angemessenheit der Unterkunft). Der Sachverhalt und die Entscheidungsgründe sind nachvollziehbar in der Akte zu dokumentieren.

Sofern der Wohnraum nicht erhalten werden kann, können Mietrückstände nicht übernommen werden. Über dem Erhalt des konkreten Wohnraumes steht allerdings weiterhin das oberste Ziel, Wohnungslosigkeit zu vermeiden.

Ermessensausübung:

Der Leistungsträger muss über die Leistungsgewährung im Rahmen der Ausübung eines pflichtgemäßen Ermessensspielraums entscheiden. Es steht immer der Wohnraumerhalt im Vordergrund, da auch immer nachfolgende Kosten oder soziale Aspekte zu berücksichtigen sind. Vgl. hierzu die [Ausführungen im Anhang](#) zu [§ 36 Absatz 1 Satz 1 SGB XII](#) und [§ 36 Absatz 1 Satz 3 SGB XII](#) sowie zu [AV Wohnen Nummer 11.2](#).

Im Rechtskreis [SGB XII](#) steht es im pflichtgemäßen Ermessen des Leistungsträgers, ob Hilfen zur Sicherung der Unterkunft bzw. zur Behebung einer vergleichbaren Notlage als Darlehen oder als nicht rückzahlbare Beihilfe erbracht werden. Die Entscheidung ist unter Berücksichtigung und Abwägung aller Umstände des Einzelfalles zu treffen. Gegebenenfalls kann auch eine Kombination aus Beihilfe und Darlehen in Betracht gezogen werden.

Wirtschaftlichkeitsbetrachtung:

Bei der Abwägung, ob Mietschulden übernommen werden, soll eine Wirtschaftlichkeitsbetrachtung durchgeführt werden ([AV Wohnen Nummer 11.2 Absatz 3](#)). Bei Familien, denen Wohnungslosigkeit droht, sollen auch die sozialen Auswirkungen auf die Klientinnen / die Klienten und deren persönliche Perspektiven mitberücksichtigt werden (bspw. durch eine zu vermutende Ausgrenzung im Wohnheim o.ä.). Des Weiteren sollen die Kosten einer Unterbringung für Wohnungslose der Mietschuldenhöhe gegenübergestellt werden (Vergleich der Tagessätze nach ASOG). Die Abwägung beider Kriterien kann dafürsprechen, dass auch höhere Mietschulden übernommen werden. Vergleiche hierzu die Ausführungen im [Anhang zur Soll-Leistung nach § 36 Absatz 1 Satz 2 SGB XII](#).

Wiederholte Miet- / Energieschulden:

Die Klientinnen und Klienten sind darauf hinzuweisen, dass die Zahlungsverpflichtungen stets pünktlich und vollständig zu erbringen sind. Bei wiederholt auftretenden Schulden kann der Träger der Sozialhilfe diese nur übernehmen, wenn außergewöhnliche Umstände (z.B. familiäre und gesundheitliche Gründe) dies rechtfertigen. Zudem sind Ermessens- und Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen heranzuziehen.

4.1. Mahnung und Androhung der fristlosen Kündigung

a.) Gegenstand und Zielstellung:

Generell ist die [AV Wohnen Nummer 11](#) zu beachten. Ziel ist ein Hinwirken auf Wohnraumerhalt und Sicherung der künftigen Mietzahlungen. Hierfür soll auch ein Überblick über das Finanzverhalten der Klientin/ des Klienten ermittelt werden. Als weiteres Ziel sollen persönliche Hilfsbedarfe bzw. soziale Schwierigkeiten identifiziert und ggfs. notwendige weiterführende Hilfen eingeleitet werden.

b.) Handlungsanweisung:

Als sozialpädagogische Interventionsmaßnahme ist ein Präventionsgespräch zu führen. Im Präventionsgespräch ist zu prüfen, ob die Mietrückstände übernommen werden können und eine Antragsstellung erforderlich wird, oder ob bereits ein Antrag beim Jobcenter gestellt wurde, welcher dann wiederum zu prüfen ist. Existiert ein Antrag beim Jobcenter, muss dort ggfs. auf die Vorrangigkeit hingewiesen werden – unverzügliches Tätigwerden ist einzufordern. Im Präventionsgespräch sind die Ursachen der Entstehung der Mietschulden zu identifizieren. Alle gerichtlichen und außergerichtlichen Kosten sind den Mietschulden hinzuzurechnen. Es sollen persönliche Hilfsbedarfe bzw. soziale Schwierigkeiten ermittelt und ggfs. entsprechende Hilfsmaßnahmen eingeleitet werden. Falls eine Weiterleitung in andere Bereiche des Bezirksamtes in Frage kommt, soll diese eingeleitet werden. Letztlich sind weitere juristische Unterstützungsmöglichkeiten zu prüfen (z.B. Mieterberatung,

Rechtsanwaltskosten) und vorrangige Leistungsansprüche (z.B. Wohngeld, Kindergeld, etc.) zu sondieren. Falls erforderlich, kann auch die Vermieterin / der Vermieter angeschrieben werden. Hierfür ist eine unterschriebene Datenschutzerklärung („Einwilligung in die Datenerhebung für die Unterstützung und Beratung sowie die Kommunikation mit Dritten zum Austausch von personenbezogenen Daten“) der Klientin / des Klienten nötig.

[Hier gelangen Sie zum entsprechenden Prozessmodell im Anhang.](#)

4.2. Fristlose Kündigung

a.) Gegenstand und Zielstellung:

Es gelten alle Bedingungen und Zielstellungen wie schon bei [4.1.](#) (Mahnung und Androhung der fristlosen Kündigung) Zudem ist eine Kombination aus [4.2.](#) (fristloser Kündigung) und [4.3.](#) (fristgemäßer / ordentlicher Kündigung) möglich und deshalb wird auf [4.3.](#) verwiesen.

b.) Handlungsanweisung:

Entsprechend den Bestimmungen des § 37 Abs. 1 Satz 1 SGB II ist eine Antragsstellung im Rechtskreis des SGB II zwingend erforderlich, falls noch kein Antrag gestellt wurde! Im Rechtskreis des SGB XII gilt der Kenntnisgrundsatz gem. § 18 Abs. 1 SGB XII. Hiernach ist die Stellung eines formalen Antrags nicht zwingend. Von den Klientinnen und Klienten sind alle Unterlagen, die die fristlose Kündigung betreffen, beizubringen.

Bei einer fristlosen Kündigung aufgrund von Mietschulden ist zu prüfen, ob es sich um die Erstkündigung oder um eine wiederholte Kündigung innerhalb von zwei Jahren handelt. Hierbei sind zwingend die Regelungen der Paragraphen [§ 543 BGB](#) und [§ 569 BGB](#) zu beachten, hier insbesondere Absatz 3 Nummer 2. Unabhängig von Erstkündigung oder wiederholter Kündigung, ist immer schnellstmöglich Kontakt zur Hausverwaltung / Vermieterin / Vermieter herzustellen, um weitere kostentreibende Maßnahmen (z.B. Räumungsklage) zu vermeiden.

Bei einer Erstkündigung soll versucht werden, die Mietschulden zu begleichen, damit eine Räumungsklage verhindert werden kann. Darüber hinaus sollte eine Beratung und Aufklärung der Klientin / des Klienten dahingehend erfolgen, dass der gesetzliche Kündigungsanspruch der Vermieterin / des Vermieters nach BGB wiederauflebt, wenn die Klientin / der Klient erneut mit Mietzahlungen in Verzug gerät. Auch durch Begleichung der erneuten Mietrückstände kann diese Kündigung dann nicht mehr unwirksam gemacht werden, wenn die Vermieterin / der Vermieter auf ihren/ seinen Kündigungsanspruch besteht.⁷

Beruhet die fristlose Kündigung auf einer Nichtzahlung einer vertraglich geschuldeten Mietkaution, ist diese nur gerechtfertigt, wenn diese innerhalb einer angemessenen Frist ([§ 314 Absatz 3 BGB](#)) erfolgt. Als angemessen kann ein Zeitraum von bis zu 10 Monaten angesehen werden.

Die Klientinnen und Klienten sind weiterhin zu beraten, dass diese keinesfalls auf Kündigungen direkt durch z.B. einen Auszug oder die Herstellung der „Besenreinheit“ reagieren sollen. Darüber hinaus sollten die Klientinnen und Klienten darauf hingewiesen werden, sich unverzüglich in der Fachstelle zu melden, sofern eine Mietaufhebungsklage / Räumungsklage vom Amtsgericht eingeht. Wichtig ist, dass neben der Klageschrift auch der gelbe Umschlag der Klageschrift (PZU = Postzustellungsurkunde)

⁷ Gem. § 569 Abs. 3 Nr. 2 gilt dies, wenn der erneuten Kündigung vor nicht länger als zwei Jahren bereits eine nach Satz 1 unwirksam gewordene Kündigung vorausgegangen ist.

mit Zustellungsdatum vorgelegt wird, da sich hieraus die Rechtshängigkeit ergibt und die Heilungsfrist berechnet werden kann.

Besonderheit bei einer wiederholten Kündigung:

Geht eine wiederholte Kündigung innerhalb von zwei Jahren ein, dann ist zu beachten, dass durch ein Ausgleichen vorhandener Mietrückstände nicht automatisch die Kündigung unwirksam wird. Vielmehr sind „Verhandlungen“ mit der Vermieterin / dem Vermieter angezeigt, um eine Fortsetzung des Mietverhältnisses zu erreichen. Siehe weiterführend (z.B. zur Heilung [4.5 b.](#)). Hierfür ist eine unterschriebene „Einwilligung in die Datenerhebung für die Unterstützung und Beratung sowie die Kommunikation mit Dritten zum Austausch von personenbezogenen Daten“ (Datenschutz-Einwilligungserklärung) der Klientin / des Klienten nötig.

[Hier gelangen Sie zum entsprechenden Prozessmodell im Anhang.](#)

4.3. Fristgemäße / Ordentliche Kündigung

a.) Gegenstand und Zielstellung:

Es gelten alle Bedingungen und Zielstellungen wie unter [4.1.](#), allerdings sind bei den Maßnahmen auch Kombinationen aus 4.1 und [4.2.](#) vorstellbar.

b.) Handlungsanweisung:

Im Unterschied zu den vorangehenden Verfahrensständen ist zu diesem Zeitpunkt keine Heilung mehr durch eine einfache Zahlung der Mietrückstände möglich. Eine Heilung ist nur möglich, wenn die Vermieterin / der Vermieter / die Hausverwaltung ihr / sein Einverständnis gibt. Liegt dieses nicht vor, sind alternativen Unterbringungsmöglichkeiten zu sondieren und Härtefälle zu prüfen. Liegt eine fristgemäße Kündigung (z.B. wegen Eigenbedarfs) vor, sind die Klientinnen und Klienten ggfs. hinsichtlich der Wohnungssuche zu beraten.

[Hier gelangen Sie zum entsprechenden Prozessmodell im Anhang.](#)

4.4. Verhaltensbedingte Kündigung

a.) Gegenstand und Zielstellung:

Oberstes Ziel ist die Vermeidung von Obdachlosigkeit. Als weiteres Ziel sollen persönliche Hilfsbedarfe bzw. soziale Schwierigkeiten identifiziert und ggfs. notwendige weiterführende Hilfen eingeleitet werden.

b.) Handlungsanweisung:

Im Falle einer verhaltensbedingten Kündigung sind die Gründe zu überprüfen und festzustellen, unter welchen Bedingungen eine Fortsetzung des Mietverhältnisses möglich ist und ob andere Hilfen erforderlich sind (bspw. Kontaktaufnahme zu [SpD](#) / [TeilhabeFachdienst](#) oder [§ 67ff. SGB XII](#)), welche anschließend eingeleitet werden sollen. Wenn die verhaltensbedingte Kündigung nicht ausgeräumt werden kann, ist der Erhalt des Wohnraums nicht möglich. Hiernach sind weitere Maßnahmen in Betracht zu ziehen (z.B. ASOG, Hilfen zur Überwindung besonderer sozialer Schwierigkeiten gem. §§ 67 ff. SGB XII, Unterkunft bei Verwandten und Freunden, Eingliederungshilfe, Kontaktaufnahme zum SpD).

[Hier gelangen Sie zum entsprechenden Prozessmodell im Anhang.](#)

4.5. Räumungsklage

a.) Gegenstand und Zielstellung:

Es gelten alle Bedingungen und Zielstellungen wie schon bei [4.1.](#)

b.) Handlungsanweisung:

Geht die Räumungsklage bei der Mieterin / dem Mieter ein, muss dieser innerhalb von zwei Wochen eine Verteidigungsmittelung an das zuständige Gericht senden, in dessen Folge ein schriftliches oder mündliches Verfahren terminiert wird, was einen Fristaufschub zur Folge hat.

Liegt eine Räumungsklage vor, ist der Termin der Rechtshängigkeit entscheidend. Unter der Rechtshängigkeit versteht man den Zustand, der entsteht, wenn die Klage dem Beklagten zugestellt wird (Quelle: [§ 261 ZPO](#), [§ 253 ZPO](#)). Die Kündigung wird unwirksam, wenn die Vermieterin / der Vermieter innerhalb zweier Monate nach Eintritt der Rechtshängigkeit des Räumungsanspruchs die fälligen Mieten inklusive aller gerichtlichen und außergerichtlichen Kosten erhält oder sich eine öffentliche Stelle zur Kostenübernahme verpflichtet. Dies gilt nicht, wenn es sich um eine wiederholte Kündigung innerhalb der letzten zwei Jahren handelt.

Eine Übernahmeerklärung kommt dann in Betracht, wenn nur noch wenig Zeit (Ablauf Zweimonatsfrist) zur Heilung besteht. Diese ist an das zuständige Gericht zu versenden. Das Gericht muss auch dann informiert werden, wenn die tatsächliche Zahlbarmachung durch den Leistungsträger erst zu einem späteren Zeitpunkt erfolgt. Die entsprechende organisatorische Umsetzung ist durch jedes Bezirksamt individuell zu gewährleisten. Problemfälle sollen dabei auf Leitungsebene besprochen und gelöst werden. In der Verwaltungsvereinbarung zu der nach Anlage 3a der Vereinbarung nach § 44b Abs. 2 SGB II zwischen dem Land Berlin und der Bundesagentur für Arbeit vom 17.10.2010 bestimmten Übertragung der Entscheidung über Mietrückstände gem. § 22 Abs. 8 SGB II auf den kommunalen Träger (Bezirke) sollen zur Lösung von problembehafteten Einzelfallkonstellationen Ansprechpartnerinnen und Ansprechpartner (Stellenzeichen) auf beiden Seiten benannt werden.

[Hier gelangen Sie zum entsprechenden Prozessmodell im Anhang.](#)

4.6. Eingang Räumungstitel (Versäumnisurteil)

a.) Gegenstand und Zielstellung:

Wurde keine Klageabweisung beantragt, kommen die Klientin / der Klient mit einem Versäumnisurteil in die Soziale Wohnhilfe. Es soll versucht werden, ggfs. kurzfristig eine Einigung im Einvernehmen mit der Vermieterin / dem Vermieter / der Hausverwaltung zu erreichen.

b.) Handlungsanweisung:

Der Vorgang ist vorrangig zu bearbeiten, da eine **hohe Eilbedürftigkeit** vorliegt! Sofern eine Kostenzusage möglich ist, sollte eine kurzfristige Einigung mit der Vermieterin / dem Vermieter / der Hausverwaltung angestrebt werden.

Es ist zu beachten, dass neben den eigentlichen Mietschulden, sämtliche gerichtliche und außergerichtliche Kosten ebenfalls mit übernommen werden müssen. Den Sozialen Wohnhilfen muss mindestens eine Bestätigung vorliegen, dass die Wohnung nicht geräumt und das Mietverhältnis fortgesetzt wird. **Wichtig ist, dass die Übersendung entwerteter Räumungstitel nachgehalten wird.**

Demnach ist eine Widervorlage nach einem Jahr zu gewährleisten!

[Hier gelangen Sie zum entsprechenden Prozessmodell im Anhang.](#)

4.7. Räumungsfestsetzung und Räumungstermin

a.) Gegenstand und Zielstellung:

Es gelten dieselben Bedingungen wie bei [4.6.](#), allerdings mit **nochmals erhöhter Eilbedürftigkeit!** Oberstes Ziel ist die Herstellung des Kontaktes mit der Klientin / dem Klienten, um in einem Beratungsgespräch die drohende Obdachlosigkeit abzuwenden, da Wohnungslosigkeit zu diesem Zeitpunkt kaum mehr vermieden werden kann. Es ist zudem ggfs. ein Unterbringungsangebot zu unterbreiten.

b.) Handlungsanweisung:

Es soll das [standardisierte Anschreiben](#) nach Bekanntwerden der Räumungsfestsetzung durch die Gerichtsvollzieherin / den Gerichtsvollzieher an die Klientin / den Klienten geschickt werden, um ein Beratungsangebot zu unterbreiten. Kann eine Räumung nicht vermieden werden, ist die Klientin / der Klient darauf hinzuweisen, die wichtigsten Gegenstände und Dokumente aus der Wohnung mitzunehmen.

Hat kein Beratungsgespräch bis zur terminierten Zwangsräumung stattgefunden, soll ggfs. ein Hausbesuch zum Termin der Zwangsräumung stattfinden. Ziel des Hausbesuches ist es, die drohende Obdachlosigkeit zu vermeiden und ein Unterbringungsangebot zu unterbreiten.

Neben der Unterbringung der Klientin / des Klienten erfolgt durch die Gerichtsvollzieherin / den Gerichtsvollzieher die Einlagerung der beweglichen Sachen auf Kosten der Mieterin / des Mieters in einer Pfandkammer oder anderweitig in Verwahrung (siehe [§ 885 Absatz 3 ZPO](#)). Nur Bewegliche Sachen, an deren Aufbewahrung offensichtlich kein Interesse besteht, dürfen unverzüglich vernichtet werden. Die Aufbewahrungsfrist beträgt einen Monat: alles was bis dahin nicht abgeholt wird und pfändbar ist, wird von der Gerichtsvollzieherin / vom Gerichtsvollzieher später veräußert. Im Rahmen der Betrachtung der persönlichen Umstände und einer Wirtschaftlichkeitsbetrachtung, ist in jedem Einzelfall zu prüfen, ob die Einlagerungskosten vom Leistungsträger ([§ 35 Absatz 2 SGB XII](#)) bzw. Jobcenter ([§ 22 Absatz 1 Satz 1 SGB II](#)) übernommen werden können. Umfang und Dauer der Einlagerung sind genau wie die Kostenhöhe ebenfalls einzelfallabhängig. Eine Einlagerung kann beispielsweise sinnvoll sein, wenn in nächster Zeit wieder Wohnraum zur Verfügung gestellt werden kann. Sonst müsste die Erstausrüstung der Wohnung neu bewilligt werden.

Eine Besonderheit ergibt sich bei der sogenannten „Berliner Räumung“, bei welcher der Hausrat nicht abtransportiert und verwahrt wird, sondern nur das Schloss der Wohnung ausgewechselt wird. Die Klientin / der Klient ist darauf hinzuweisen, dass Gegenstände aus der ehemaligen Wohnung nur nach Absprache mit der Vermieterin / dem Vermieter entnommen werden können.

[Hier gelangen Sie zum entsprechenden Prozessmodell im Anhang.](#)

5. Hilfestellung

5.1. Rechtliche Grundlagen

Die Form der Hilfestellung richtet sich nach [§ 22 Absatz 8 Satz 4 SGB II](#) bzw. [§ 36 Absatz 1 Satz 3 SGB XII](#). Danach sollen im SGB II Geldleistungen als Darlehen erbracht werden (gebundenes Ermessen), während im SGB XII Geldleistungen als Beihilfe oder als Darlehen erbracht werden können. Denkbar sind im SGB XII auch Leistungserbringungen als Mischform (teilweise Darlehen und Beihilfe).

5.2. Bescheidung

Der Leistungsträger bzw. das Jobcenter vermittelt seine Entscheidung (Ablehnung oder Bewilligung) in Form eines Bescheides mit Rechtsbehelfsbelehrung. Im Falle einer Bewilligung sind die Betroffenen im Bescheid eindringlich darauf hinzuweisen, dass sie eine Wohnungslosigkeit bzw. eine Energiesperre riskieren, sollten sie in Zukunft erneut Miet- bzw. Energierückstände verursachen. Wird die Hilfe in Form eines (zinslosen) Darlehens gewährt, sind auch dessen Modalitäten (z.B. Leistungsbetrag, Fälligkeit u.a.) im Bescheid festzulegen.

5.3. Darlehen

a.) Darlehensempfänger im lfd. SGB II oder XII-Bezug:

Die Rückzahlung von Darlehen richtet sich im SGB II nach [§ 42a](#), wonach die Rückzahlung von Darlehen durch die monatliche Einbehaltung (Aufrechnung) von den laufenden Leistungen in Höhe von 10 Prozent des maßgeblichen Regelsatzes bis zur vollständigen Darlehenstilgung erfolgt.

Im SGB XII existiert keine spezielle Regelung zur Tilgung eines i.S.v. [§ 36 SGB XII](#) gewährten Darlehens. Eine Aufrechnung nach [§ 26 SGB XII](#) ist nur unter Beachtung der Voraussetzungen nach [§ 26 Absatz 3 SGB XII](#) möglich; auch ist die Aufrechnungsdauer auf 3 Jahre beschränkt. Eine Vereinbarung mit den Leistungsberechtigten über eine Aufrechnung jenseits des besagten gesetzlichen Rahmens ist nicht zulässig.

b.) Darlehensempfänger nicht im lfd. SGB XII-Bezug:

Hier sind die Rückzahlungsmodalitäten (Fälligkeit, Höhe der Tilgungsrate, usw.) im Vorfeld mit der Darlehensnehmerin / dem Darlehensnehmer abzuklären und im Darlehensbescheid festzulegen.

c.) Generell:

Es ist bei der Festlegung der Rückzahlungsmodalitäten sicherzustellen, dass es nicht wegen der Darlehensrückzahlung zu neuen Rückständen kommt.

d) Es kommt auch eine Stundung in Betracht.

5.4. Beihilfe

Im Rechtskreis SGB XII steht es im pflichtgemäßen Ermessen des Leistungsträgers zu prüfen, ob die Miet- bzw. Energieschulden als einmalige Beihilfe übernommen werden.

Dies kommt insbesondere dann in Betracht, wenn

- a) die Rückzahlung aufgrund des Alters der hilfebedürftigen Person nicht mehr zu erwarten ist.
- b) es sich um die erste Übernahme von Schulden handelt und laufender Leistungsbezug besteht.
- c) die hilfebedürftige Person bereits andere Darlehen bedient und durch ein weiteres Darlehen das Existenzminimum auf das unabweisbar Gebotene unterschritten wird.
- d) durch ein Darlehen Hilfebedürftigkeit verursacht wird.
- e) bereits eine Überschuldung vorhanden ist.

- f) sich die hilfebedürftige Person in einem Insolvenzverfahren befindet.
- g) bei unverschuldeten Mietschulden.

Auch die Umwandlung von einem Darlehen in eine Beihilfe zu einem späteren Zeitpunkt ist möglich.

Weiterhin sollen unverschuldete Miet- und Heizkostenschulden nach dem § 36 des Zwölften Buches Sozialgesetzbuch als Beihilfe übernommen werden ([AV Wohnen 11.2 Abs. 5](#) vom 13.12.2022).

5.5 Möglichkeiten der Mietsicherung

Befinden sich die Betroffenen im Leistungsbezug nach dem SGB XII oder SGB II, ist zwecks Vermeidung erneuter Miet- / Energieschulden künftig auch die laufende Miete / der Abschlag direkt an die Vermieterin / den Vermieter / den Energieversorger zu überweisen ([§ 35 Absatz 1 Satz 3 Nummer 1 und 2 und Satz 4 SGB XII; § 22 Abs. 7 SGB II](#)). Die Einholung einer Einverständniserklärung der Betroffenen ist nicht erforderlich.

Reicht der Leistungsbetrag nach dem SGB II oder SGB XII nicht aus, um Miete / Abschlag komplett an die Vermieterin / den Vermieter / den Energieversorger **direkt zu überweisen**, ist die Möglichkeit der Überleitung von Ansprüchen der Leistungsberechtigten gegenüber Dritten auf den Leistungsträger gem. [§ 53 Abs. 2 Nr. 2 SGB I](#) zu prüfen (z.B. **Rentenüberleitung**).

Soweit die Leistungsberechtigten ihre Miete / Energieabschläge selbst zahlen, sollte sich der Leistungsträger (auch generell) in regelmäßigen Abständen Zahlungsnachweise vorlegen lassen, um frühzeitig Zahlungsschwierigkeiten erkennen und darauf reagieren zu können. Eine Gelegenheit bietet sich hierfür zum Beispiel im Rahmen der Weiterbewilligung der Leistung ([AV Wohnen Nummer 11.1.3](#)).

Ggfs. kommt auch die Anregung einer **gesetzlichen Betreuung** für den Bereich Finanzen in Betracht, um auf diesem Wege die regelmäßigen Zahlungsverpflichtungen zu sichern. Zur Mietsicherung können auch Leistungen aus dem Bereich des [§ 67 SGB XII](#) in Betracht gezogen werden ([siehe 6.2](#)).

5.6. Übernahme Anwalts- und Gerichtskosten

Erfolgt die Leistung durch den Leistungsträger rechtzeitig nach Erhebung der Räumungsklage und wird daraufhin nach Erledigungserklärung die Kostenauflegung auf die Mieterin / den Mieter beschlossen, stellen diese Kosten des Räumungsprozesses in der Regel keine hilfefähigen Schulden dar; eine erneute Kündigung des Mietverhältnisses darf die Vermieterin / der Vermieter nicht auf diese offenen Kosten stützen.

Liegt jedoch bereits ein Räumungsurteil vor und macht die Vermieterin / der Vermieter die Fortführung des Mietverhältnisses nicht nur von der Zahlung des Mietrückstandes und der laufenden Miete, sondern auch von der Begleichung der aufgelaufenen Prozesskosten (Gerichts- / Anwaltskosten) abhängig, so können diese Kosten Schulden i.S.d. [§ 22 Abs. 8 SGB II / § 36 SGB XII](#) darstellen.

6. Weitere Fälle und Maßnahmen

6.1. Wiederholungs- und Missbrauchsfälle

In Wiederholungs- oder Missbrauchsfällen ist eine Notlagenhilfe nicht ausgeschlossen. Es sind die Besonderheiten des Einzelfalles – insbesondere im Haushalt lebende Kinder, psychische Erkrankung, Suchterkrankungen u. ä. – zu berücksichtigen und ggf. ist das Jugend- oder Gesundheitsamt zwecks Stellungnahme und ggf. eigenen Eingreifens hinzuzuziehen.

Bei einer wiederholten Notlagenhilfe können besondere soziale Schwierigkeiten eine Rolle spielen. Insofern sollte zusätzlich die Möglichkeit der Hilfgewährung nach [§ 67 ff. SGB XII](#) in Betracht gezogen und diesbezüglich Kontakt zum Sozialdienst aufgenommen werden.

6.2. Mögliche begleitende präventive Maßnahmen

a.) Weiterbewilligungsanträge:

Sofern Leistungsbeziehende ihre Weiterbewilligungsanträge nicht einreichen und die Grundsicherung die Leistung und auch die Mietzahlungen einstellt, sollte eine Mitteilung an die Fachstelle mit dem Ziel erfolgen, dass die Fachstelle versucht, die Klientin / den Klienten mittels Hausbesuches zu erreichen, da hier sonst ein Wohnraumverlust drohen kann. Gegebenenfalls kann, unter Beachtung der datenschutzrechtlichen Bestimmungen, auch eine Weiterleitung an andere Beratungsstellen, wie die Beratungsstelle für Behinderte oder den Sozialpsychiatrischer Dienst (SpD) angezeigt sein. *b.)*

Haushaltsplanerstellung:

Ferner kann zusammen mit der Klientin / dem Klienten ein Haushaltsplan mit dem Ziel erstellt werden, die Mietschuldenarten zu differenzieren, um bspw. die Betriebskostenabrechnung oder Kautionssschulden zu ermitteln. Auch eine weitere Verschuldenslage und Vermittlung an Schuldnerberatungsstellen ist zu prüfen.

c.) Maßnahmen nach § 67 SGB XII:

Bei einer besonders komplexen Fallgestaltung liegen in der Regel besondere soziale Schwierigkeiten vor, so dass auch hier zusätzlich die Möglichkeit der Hilfgewährung nach [§ 67 ff. SGB XII](#) (z.B. Wohnungserlangung und Wohnungserhalt) in Betracht gezogen und diesbezüglich Kontakt zum Sozialdienst aufgenommen wird.

d.) Mitwirkung

Sofern Mietzahlungen nachgewiesen werden, ist es bei im laufenden Leistungsbezug stehenden Personen beim Auftreten von Mietrückständen grundsätzlich nicht erforderlich und auch nicht zulässig, die Vorlage *aktueller* Kontoauszüge zu verlangen.

Zur Prüfung der Frage, ob eine Wohnung, für die Mietrückstände übernommen werden sollen, noch tatsächlich bewohnt wird, ist ein Hausbesuch durchzuführen. Wird dieser durch die Antragstellenden verweigert, ist damit die Mitwirkungspflicht nicht verletzt (Unverletzlichkeit der Wohnung). Ist der Sachverhalt jedoch weiterhin nicht zu klären, kann der Antrag auf Mietschuldenübernahme wegen der ungeklärten Anspruchsvoraussetzungen abgelehnt werden.

Bei fehlender Mitwirkung ist ein Mitwirkungsschreiben auszuhändigen.

6.3. Mietschuldenübernahme während der Haftzeit

Die Übernahme von Mietschulden kommt nach den Tatbestandsvoraussetzungen der [§ 22 Absatz 8 SGB II](#) bzw. [§ 36 SGB XII](#) nur für eine tatsächlich bewohnte Wohnung in Betracht.

Während der Haft wird eine Wohnung jedoch nicht genutzt, sodass das Ziel der Sicherung der Unterkunft (= konkret genutzte Wohnung) nicht erreicht werden kann. Ein Zurückgreifen auf diese Anspruchsvoraussetzungen entfällt also in der Regel. Die einzige zu prüfende Ausnahme trifft den Sachverhalt von Vollzugslockerungen, wenn der Wohnraum zumindest temporär genutzt wird. Im Einzelfall ist die Übernahme von Mietrückständen auch in den Fällen möglich, in denen Mietrückstände bereits bei Haftantritt bestehen. § 4 Abs. 2 der Verordnung zur Durchführung der Hilfe zur Überwindung besonderer sozialer Schwierigkeiten sieht hier mit dem Verweis auf die Bestimmungen des § 36 SGB XII auch die Übernahme von Mietrückständen als Maßnahme zum Erhalt der Wohnung vor. Es handelt sich hierbei um eine sogenannte Rechtsgrundverweisung.

In den anderen Fällen sind während der Haftzeit laufende Mietzahlungen gem. [§ 67 SGB XII](#) zu prüfen.

Anhang

A. Rechtsgrundlagen

Zu § 36 SGB XII (Sonstige Hilfen zur Sicherung der Unterkunft):

Schulden können nur übernommen werden, wenn dies zur Sicherung der Unterkunft oder zur Behebung einer vergleichbaren Notlage gerechtfertigt ist. Sie sollen übernommen werden, wenn dies gerechtfertigt und notwendig ist und sonst Wohnungslosigkeit einzutreten droht. Geldleistungen können als Beihilfe oder als Darlehen erbracht werden. Geht bei einem Gericht eine Klage auf Räumung von Wohnraum im Falle der Kündigung des Mietverhältnisses nach [§ 543 Absatz 1, 2 Satz 1 Nummer 3](#) in Verbindung mit [§ 569 Absatz 3](#) BGB ein, teilt das Gericht dem zuständigen örtlichen Träger der Sozialhilfe oder der Stelle, die von ihm zur Wahrnehmung der in Absatz 1 bestimmten Aufgaben beauftragt wurde, unverzüglich Folgendes mit:

1. den Tag des Eingangs der Klage,
2. die Namen und die Anschriften der Parteien,
3. die Höhe der monatlich zu entrichtenden Miete,
4. die Höhe des geltend gemachten Mietrückstandes und der geltend gemachten Entschädigung sowie
5. den Termin zur mündlichen Verhandlung, sofern dieser bereits bestimmt ist.

Außerdem kann der Tag der Rechtshängigkeit mitgeteilt werden. Die Übermittlung unterbleibt, wenn die Nichtzahlung der Miete nach dem Inhalt der Klageschrift offensichtlich nicht auf Zahlungsunfähigkeit des Mieters beruht. Die übermittelten Daten dürfen auch für entsprechende Zwecke der Kriegsopferversorge nach dem Bundesversorgungsgesetz verwendet werden.

Zu § 22 Absatz 8 SGB II (Übernahme der Schulden)

Sofern Bürgergeld für den Bedarf für Unterkunft und Heizung erbracht wird, können auch Schulden übernommen werden, soweit dies zur Sicherung der Unterkunft oder zur Behebung einer vergleichbaren Notlage gerechtfertigt ist. Sie sollen übernommen werden, wenn dies gerechtfertigt und notwendig ist und sonst Wohnungslosigkeit einzutreten droht. Vermögen nach § 12 Absatz 2 Satz 1 Nummer 1 ist vorrangig einzusetzen. Geldleistungen sollen als Darlehen erbracht werden.

Zu § 543 Absatz 2 BGB (Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund)

Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn

1. dem Mieter der vertragsgemäße Gebrauch der Mietsache ganz oder zum Teil nicht rechtzeitig gewährt oder wieder entzogen wird,

2. der Mieter die Rechte des Vermieters dadurch in erheblichem Maße verletzt, dass er die Mietsache durch Vernachlässigung der ihm obliegenden Sorgfalt erheblich gefährdet oder sie unbefugt einem Dritten überlässt oder

3. der Mieter

a) für zwei aufeinander folgende Termine mit der Entrichtung der Miete oder eines nicht unerheblichen Teils der Miete in Verzug ist oder

b) in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt, mit der Entrichtung der Miete in Höhe eines Betrages in Verzug ist, der die Miete für zwei Monate erreicht.

Im Falle des Satzes 1 Nr. 3 ist die Kündigung ausgeschlossen, wenn der Vermieter vorher befriedigt wird. Sie wird unwirksam, wenn sich der Mieter von seiner Schuld durch Aufrechnung befreien konnte und unverzüglich nach der Kündigung die Aufrechnung erklärt.

Zu § 569 Absatz 3 BGB (Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund)

Ergänzend zu § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 gilt:

1. Im Falle des § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 Buchstabe a ist der rückständige Teil der Miete nur dann als nicht unerheblich anzusehen, wenn er die Miete für einen Monat übersteigt. Dies gilt nicht, wenn der Wohnraum nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist.

2. Die Kündigung wird auch dann unwirksam, wenn der Vermieter spätestens bis zum Ablauf von zwei Monaten nach Eintritt der Rechtshängigkeit des Räumungsanspruchs hinsichtlich der fälligen Miete und der fälligen Entschädigung nach § 546a Abs. 1 befriedigt wird oder sich eine öffentliche Stelle zur Befriedigung verpflichtet. Dies gilt nicht, wenn der Kündigung vor nicht länger als zwei Jahren bereits eine nach Satz 1 unwirksam gewordene Kündigung vorausgegangen ist.

3. Ist der Mieter rechtskräftig zur Zahlung einer erhöhten Miete nach den §§ 558 bis 560 verurteilt worden, so kann der Vermieter das Mietverhältnis wegen Zahlungsverzugs des Mieters nicht vor Ablauf von zwei Monaten nach rechtskräftiger Verurteilung kündigen, wenn nicht die Voraussetzungen der außerordentlichen fristlosen Kündigung schon wegen der bisher geschuldeten Miete erfüllt sind.

Zu AV Wohnen Nummer 11 Mietschulden

11.1 Prävention

(1) Nach § 42 Absatz 3 des Zweiten Buches Sozialgesetzbuch werden Geldleistungen im Rahmen der Gewährung von Bürgergeld nach diesem Buch grundsätzlich auf das (inländische) Konto der leistungsberechtigten Person überwiesen. § 22 Absatz 7 Satz 1 und 2 des Zweiten Buches Sozialgesetzbuch und § 35 Abs. 1 Satz 2 und 3 des Zwölften Buches Sozialgesetzbuches stellen hiervon die Ausnahmen dar, die Zahlungen der Leistungen unmittelbar an einen Dritten (Vermieter, Energieversorgungsunternehmen) ermöglichen.

(2) Die Regelungen des § 22 Absatz 7 des Zweiten Buches Sozialgesetzbuch und § 35 Absatz 1 Satz 2 des Zwölften Buches Sozialgesetzbuch haben präventiven Charakter und dienen der Sicherung der Wohnung und der Vermeidung von Miet- und Energiekostenschulden.

(3) In Fällen, in denen die Höhe der bewilligten Leistungen für die Bedarfe für Unterkunft und Heizung die tatsächlichen Bedarfe für Unterkunft und Heizung nicht decken, ist bei Direktüberweisung an die Vermieterin oder den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte darauf hinzuwirken, dass die Überweisung in voller Höhe der tatsächlichen Bedarfe erfolgt, sofern die insgesamt bewilligten Leistungen dies zulassen. Dazu ist die Einverständniserklärung der leistungsberechtigten Person erforderlich.

11.1.1 Direktzahlung auf Antrag der leistungsberechtigten Person

(1) Gemäß § 22 Absatz 7 Satz 1 des Zweiten Buches Sozialgesetzbuch und § 35 Absatz 1 Satz 2 des Zwölften Buches Sozialgesetzbuch sind Leistungen für Unterkunft und Heizung auf Antrag der leistungsberechtigten Person an die Vermieterin oder den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte (wie zum Beispiel Energieversorgungsunternehmen) zu zahlen. Bei Widerruf des Antrags sind die Leistungen an die leistungsberechtigte Person zu zahlen, sofern die Voraussetzungen für eine Direktzahlung nach den folgenden Bestimmungen nicht vorliegen.

11.1.2 Direktzahlung zur Sicherung der Unterkunft

(1) Gemäß § 22 Absatz 7 Satz 2 des Zweiten Buches Sozialgesetzbuch und § 35 Absatz 1 Satz 3 und 4 des Zwölften Buches Sozialgesetzbuch sollen die Kosten für Unterkunft und Heizung in den Fällen, in denen die zweckentsprechende Verwendung der hierfür gewährten Leistung nicht sichergestellt ist, direkt an die Vermieterin oder den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte (wie zum Beispiel Energieversorgungsunternehmen) überwiesen werden.

(2) Eine direkte Überweisung der Leistungen für Unterkunft und Heizung an die Vermieterin oder den Vermieter oder andere Empfangsberechtigte gemäß Absatz 2 bedarf daher konkreter Anhaltspunkte, die der zweckentsprechenden Verwendung entgegenstehen. Entsprechende Fallbeispiele sind dem in § 22 Absatz 7 des Zweiten Buches Sozialgesetzbuch oder § 35 Absatz 1 Satz 4 des Zwölften Buches Sozialgesetzbuch zu entnehmen. Darüber hinaus kann dies in den Fällen angenommen werden,

- a) wenn bereits in der Vergangenheit Miet- oder Energiekostenrückstände aufgetreten sind oder aktuell bestehen,
- b) wenn bereits bei Antragstellung aus den Unterlagen erkennbar ist, dass in der Vergangenheit die Miete nicht regelmäßig und pünktlich entrichtet wurde,
- c) wenn auf dem Konto, das für die Überweisung der Geldleistung angegeben wurde, bereits bei Antragstellung Überziehungskredite in Anspruch genommen wurden,
- d) bei Bestehen sonstiger Schuldverpflichtungen,
- e) wenn die Persönlichkeit der oder des Betroffenen die eigenständige Sicherstellung von finanziellen Verpflichtungen (noch) nicht ermöglicht und dies in Gutachten oder Stellungnahmen zuständiger Stellen (Soziale und ärztliche Dienste) festgestellt ist,
- f) bei betreuten Wohnformen unter den Bedingungen des Buchstaben e). Vor Auszahlung der Leistungen für Unterkunft und Heizung an die leistungsberechtigte Person soll möglichst eine Verständigung mit der gesetzlichen Betreuerin, dem gesetzlichen Betreuer oder dem Sozialamt erfolgen. Mietschulden und daraus resultierende Wohnungslosigkeit sind unbedingt zu vermeiden,
- g) in Fällen, in denen Wohnungen aus dem „Geschützten Marktsegment“ angemietet wurden,
- h) wenn Sanktionen ab der zweiten Stufe gemäß § 31a Absatz 1 Sätze 2 und 3 sowie Absatz 2 Satz 1 des Zweiten Buches Sozialgesetzbuch verhängt wurden.

Gegebenenfalls können die Sozialen Dienste der bezirklichen Sozialämter zur Klärung unterstützend hinzugezogen werden.

11.1.3 Verfahren/Nachweis

(1) Um (gegebenenfalls weitere) Miet- und Energiekostenschulden zu vermeiden, kann es erforderlich werden, dass die leistungsberechtigten Personen in regelmäßigen Abständen die zweckentsprechende Verwendung der an sie ausgezahlten Leistungen für Wohnung und Heizung durch Vorlage geeigneter Belege wie Mietquittungen oder Kontoauszüge nachweisen.

(2) Im Bereich des Zweiten Buches Sozialgesetzbuch ist spätestens im Zuge des Weiterbewilligungsantrages die zweckentsprechende Verwendung zuvor ausgezahlter Leistungen für Wohnung und Heizung zu prüfen (analog der Fachlichen Weisungen der Bundesagentur für Arbeit zu § 37 Rn 37.12).

(3) Erfolgt im Rahmen der Weiterbewilligung kein Nachweis der zweckentsprechenden Verwendung der Leistungen für Kosten der Unterkunft im Sinne des § 22 Absatz 7 Zweites Buch Sozialgesetzbuch oder § 35 Absatz 1 Zwölftes Buch Sozialgesetzbuch (zum Beispiel durch aktuelle Mietschuldenfreiheit des Vermieters, aktuellen Mietkontoauszug oder Nachweis der letzten 6 Umsatzbuchungen zur Mietzahlung) ist die Direktzahlung bis zur Nachholung der zweckentsprechenden Verwendung angezeigt. Die soziale Wohnhilfe oder die Fachstelle für Wohnungsnotfälle des zuständigen Bezirksamtes ist entsprechend zu informieren.

(4) Spätestens nach dem ersten Auftreten von Rückständen bei der Zahlung von Mieten und Energiekosten ist eine der Maßnahmen gemäß Absatz 1 oder gemäß Ziffer 11.1.2 Absatz 2 zu ergreifen.

11.2 Übernahme von Schulden zur Sicherung der Unterkunft

(1) Mietschulden sind durch die Leistungsbehörde umgehend der sozialen Wohnhilfe oder der Fachstelle für Wohnungsnotfälle mitzuteilen.

(2) Die Übernahme von Mietschulden dient dem Erhalt von angemessenem Wohnraum. Dies gilt auch für Wohnungen, deren tatsächliche Aufwendungen zwar als individuell unangemessen zu bewerten sind, bei denen aber die Absenkung der Kosten wegen Unwirtschaftlichkeit nicht gefordert wird, sowie bei unangemessenem Wohnraum im sozialen Wohnungsbau, soweit ein Anspruch auf Mietzuschuss nach § 2 Wohnraumgesetz Berlin besteht, ein Antrag auf Mietzuschuss von der leistungsberechtigten Person gestellt wurde und der Wohnraum erhalten werden kann. Dem Erhalt angemessenen Wohnraums steht die Anmietung einer vom gleichen Vermieter zur Anmietung bereitgestellten Ersatzwohnung mit individuell angemessenen Aufwendungen gleich.

(3) Bei der Übernahme von Schulden zur Sicherung der Wohnung (Mietschulden) oder Behebung einer vergleichbaren Notlage (zum Beispiel drohende Sperrung der Energie-, Wasser- oder Heizungszufuhr) handelt es sich um eine Ermessensentscheidung, die den besonderen Umständen des Einzelfalls Rechnung zu tragen hat. Sie kann gemäß § 22 Absatz 8 des Zweiten Buches Sozialgesetzbuch nur erfolgen, wenn bereits Leistungen für Wohnung und Heizung erbracht werden. Diese Leistungsvoraussetzung ist auch erfüllt, wenn der Anspruch auf Leistungen für Wohnung und Heizung besteht, aber noch nicht realisiert wurde. Leistungsberechtigte Personen, denen wegen einer Absenkung nach §§ 31, 31a Zweites Buch Sozialgesetzbuch aktuell keine Leistungen gewährt werden, sind Berechtigte im Sinne des § 22 Absatz 8 Zweites Buch Sozialgesetzbuch, wenn ihnen ohne die Minderung Leistungen für Unterkunft und Heizung zustünden. Entscheidungen über die Übernahme für erwerbsfähige Personen, die nicht hilfebedürftig im Sinne des Zweiten Buches Sozialgesetzbuch sind, erfolgen auf der Grundlage des § 36 Zwölftes Buch Sozialgesetzbuch, ebenso für leistungsberechtigte Personen, die dem Personenkreis des Zwölften Buches Sozialgesetzbuch angehören. Grundsätzlich sind bei der Ausübung des Ermessens auch Wirtschaftlichkeitsaspekte zu beachten.

(3a) Keine Schulden im Sinne des § 22 Absatz 8 des Zweiten Buches Sozialgesetzbuch oder des § 36 des Zwölften Buches Sozialgesetzbuch liegen bei Haushaltsenergiekostenrückständen vor, die durch Nichtzahlung der Abschlagsbeträge während der Bedarfszeit entstanden sind, oder sofern es sich um einen Nachzahlungsbetrag in der Jahresabrechnung für Stromabnahmen während des Leistungsbezugs handelt, der trotz regelmäßig gezahlter Abschlagsbeträge entstanden ist. In diesem Fall kommt die darlehensweise Übernahme nach § 24 Absatz 1 des Zweiten Buches Sozialgesetzbuch oder § 37 Absatz

1 des Zwölften Buches Sozialgesetzbuch in Betracht. Insoweit sind die Hinweise zu § 24 des Zweiten Buches Sozialgesetzbuch der Bundesagentur für Arbeit in der jeweils gültigen Fassung anzuwenden.

(4) Ist die Übernahme von Mietschulden zur Verhinderung von Wohnungslosigkeit gerechtfertigt und notwendig, ist das Ermessen soweit eingeschränkt, dass im Regelfall die Hilfe wegen der erheblichen Folgen von Wohnungslosigkeit zu gewähren ist, wenn nur so ein Räumungsurteil abgewendet oder eine drohende Räumung vermieden werden kann.

Für die Frage, ob die Hilfeleistung gerechtfertigt ist, sind auch das bisherige Verhalten der Hilfesuchenden sowie die Selbsthilfemöglichkeiten zur Beseitigung der Notlage (im Rechtskreis des Zweiten Buches Sozialgesetzbuch auch der vorrangige Einsatz geschützten Vermögens gemäß § 22 Absatz 8 in Verbindung mit § 12 Absatz 2 Satz 1 Nummer 1 des Zweiten Buches Sozialgesetzbuch) zu beachten.

a) Wohnungslosigkeit droht, wenn die Vermieterin oder der Vermieter nach § 543 Absatz 2 Satz 1 Nummer 3 Bürgerliches Gesetzbuch die Wohnung wegen der Mietschulden gekündigt hat oder eine Kündigung deswegen nicht ausgeschlossen werden kann und kostenangemessener Wohnraum nicht ohne weiteres anzumieten ist. Es ist bei der Entscheidung über die Übernahme von Mietschulden zu beachten, dass

aa) die Verpflichtung zur Übernahme der Mietschulden bis zum Ablauf von zwei Monaten nach Rechtshängigkeit einer Räumungsklage die Kündigung unwirksam macht (allerdings nur, wenn nicht innerhalb der vorangegangenen zwei Jahre schon einmal eine unwirksam gewordene Kündigung vorausgegangen ist);

bb) die Übernahme der Mietschulden den Wohnraum tatsächlich sichern muss. Dies ist, wenn noch andere Kündigungsgründe vorliegen, in der Regel nicht möglich;

cc) die Zusicherung des Vermieters zur Fortsetzung des Mietverhältnisses gegebenenfalls entscheidend für die Sicherung des Wohnraumes ist;

dd) zur Sicherung des Wohnraumes im Räumungsverfahren auch die Übernahme der Anwalts- und Gerichtskosten sowie die Nutzungsentschädigung erforderlich sein kann, um den Räumungsanspruch der Vermieterin oder des Vermieters zu beseitigen;

ee) auf dem Wohnungsmarkt verfügbarer Wohnraum auch für die betroffenen Personen konkret anmietbar sein muss (auch zum Beispiel trotz fehlender Mietschuldenfreiheitsbescheinigung oder bei negativer Schufa-Auskunft), wenn die drohende Wohnungslosigkeit verneint werden soll. Der Verweis auf das Geschützte Marktsegment reicht nur dann aus, die drohende Wohnungslosigkeit zu verneinen, wenn der zuständige Träger der leistungsberechtigten Person eine konkrete Wohnung anbietet (Bundessozialgericht – B 14 AS 58/09 R – vom 17. Juni 2010);

ff) Personen in Trägerwohnungen aufgrund der besonderen Lebenslage besonders vor (erneuter) Wohnungslosigkeit zu schützen sind, um den Übergang in den regulären Wohnungsmarkt nicht zu gefährden.

gg) jede Ablehnung der Übernahme von Mietschulden der vorherigen Zustimmung des zuständigen Bezirksamtes von Berlin als kommunalem Träger bedarf.

b) Gemäß § 22 Absatz 9 des Zweiten Buches Sozialgesetzbuch und § 36 Absatz 2 des Zwölften Buches Sozialgesetzbuch informieren die Gerichte den örtlich zuständigen Träger der Grundsicherung für Arbeitsuchende oder die von diesem beauftragte Stelle oder den Träger der Sozialhilfe, wenn eine Klage auf Räumung von Wohnraum im Falle der Kündigung des Mietverhältnisses nach § 543 Absatz 1 und 2 Satz 1 Nummer 3 in Verbindung mit § 569 Absatz 3 Bürgerliches Gesetzbuch eingegangen ist. Es ist durch geeignete organisatorische Maßnahmen sicherzustellen, dass diese Information unverzüglich beachtet wird und die notwendigen Maßnahmen im Sinne des § 22 Absatz 9 des Zweiten Buches Sozialgesetzbuch und § 36 Absatz 2 des Zwölften Buches Sozialgesetzbuch getroffen werden können.

(5) Die Übernahme von Schulden zur Sicherung der Unterkunft oder einer vergleichbaren Notlage auf der Grundlage des § 22 Absatz 8 des Zweiten Buches Sozialgesetzbuch soll als Darlehen erfolgen. Im Rechtskreis des Zwölften Buches Sozialgesetzbuch können derartige Schulden gemäß § 36 Absatz 1 Satz 3 des Zwölften Buches Sozialgesetzbuch als Beihilfe oder als Darlehen erbracht werden. Bei der Festlegung der Rückzahlungsmodalitäten nach Beendigung des Leistungsbezuges ist sicherzustellen, dass die Möglichkeit der Betroffenen, unabhängig von Leistungen zum Lebensunterhalt zu leben (insbesondere ein – auch in Aussicht stehendes – Beschäftigungsverhältnis) durch die Rückzahlung nicht gefährdet wird. Ebenso ist eine Beeinträchtigung des Lebensunterhaltes der im Haushalt lebenden Kinder zu verhindern.

Die Regelungen des § 42 a Zweites Buch Sozialgesetzbuch zur Tilgung von Darlehen durch Aufrechnung bleiben unberührt. Darlehensnehmerinnen oder Darlehensnehmer im Sinne dieser Vorschrift sind die Mieterinnen oder Mieter der Wohnung.

B. Begriffsklärung

Im Folgenden werden die wichtigsten Begrifflichkeiten erläutert und voneinander abgegrenzt.

Schulden

Schulden im Sinne des [§ 36 SGB XII](#) sind Verbindlichkeiten, die durch die Nichtzahlung des mit der Vermieterin / dem Vermieter / dem Energieversorger vereinbarten Mietzinses / Abschlagbetrags für Heizung (einschl. zentraler Warmwasserversorgung) entstehen und infolgedessen Wohnungslosigkeit bzw. eine vergleichbare Notlage droht. Dies kann bereits dann der Fall sein, wenn eine Kündigungslage für eine außerordentliche Kündigung besteht ([vgl.: LSG Bln-Bbg, Beschluss vom 22.07.2014, L 10 AS 1393/14 B ER, L 10 AS 1394/14 B ER PKH](#)).

Haushaltsenergieschulden, die nach Eintritt der Hilfebedürftigkeit entstehen, sind keine Schulden im Sinne des [§ 36 SGB XII](#), [§ 22 Abs. 8](#) SGB II. Für sie können im Einzelfall – unter Beachtung des Nachranggrundsatzes ([§ 2 SGB XII](#)) – bei einem unabweisbaren Bedarf (drohende / vollzogene Stromsperre) lediglich nach [§ 37 Absatz 1 SGB XII](#) Regelsatzvorschussleistungen als Darlehen erbracht werden. Bei Leistungsberechtigten nach dem SGB II können die Schulden wegen Haushaltsstroms nach [§ 24 SGB II](#) als Darlehen gewährt werden.

Aus langperiodischen Abrechnungen resultierende Nachforderungen sind keine Schulden im Sinne des [§ 36 SGB XII](#). Erforderlich werdende Nachzahlungen sind regelmäßig Kosten der Unterkunft und Heizung nach [§ 35 SGB XII](#) (Mietnebenkosten). Nachzahlungen für Haushaltsenergie können nach [§ 37 SGB XII](#) übernommen werden, wenn die Voraussetzungen für eine Übernahme gegeben sind.

Altschulden

Altschulden können aus einem beendeten Mietverhältnis resultieren, für das die ehemalige Vermieterin / der ehemalige Vermieter rückständige Forderungen geltend macht. Eine Übernahme ist in diesem Fall nicht erforderlich.

Bei Energieversorgungsunternehmen: Die rückständigen Forderungen des früheren Energieversorgungsunternehmens können grundsätzlich nicht als Schulden übernommen werden, da eine mit dem Verlust der Unterkunft vergleichbare Notlage nicht (mehr) gegeben ist.

Schuldenübernahme

Trotz des Wortlauts des Normtextes bestehen Notlagenhilfen nach [§ 36 SGB XII](#) nicht in zivilrechtlicher Schuldübernahme, Schuldbeitritt oder ähnlichem. Der Leistungsträger soll und will nicht in ein Rechtsverhältnis mit der Vermieterin / dem Vermieter, dem Energieversorger oder anderen Dritten eintreten. In der Vergangenheit hat es im Einzelfall aber (teils erfolgreiche) Versuche von Dritten gegeben, den Leistungsträger wegen des zuvor verwendeten Begriffs der „Schuldenübernahme“ direkt in Anspruch zu nehmen. Deshalb sind im Kontakt mit Außenstehenden keine Formulierungen zu gebrauchen, die insofern angreifbar machen. Das betrifft auch Situationen, in denen es nicht um Zahlungsrückstände geht (z.B. Neuanmietung von Wohnraum).

Drohende Wohnungslosigkeit

Nach [§ 543 Absatz 2 Nummer 3 BGB](#) ist die Vermieterin / der Vermieter berechtigt, wegen Mietschulden fristlos zu kündigen, wenn der Mieter

- a.) an zwei aufeinanderfolgenden Terminen seine Miete nicht zahlt und somit mit einem nicht unerheblichen Teil der Miete i.S.v. [§ 569 Absatz 3 Nummer 1 BGB](#) („mehr als eine Monatsmiete“) in Verzug gerät;
- b.) über einen längeren Zeitraum mit Teilbeträgen im Rückstand ist, die zusammengerechnet den Betrag von zwei Monatsmieten ergeben.

Drohende Wohnungslosigkeit liegt vor, wenn den Leistungsberechtigten der Verlust ihrer Unterkunft wegen aufgelaufener Mietschulden droht (z.B. Mahnung bzw. fristlose Kündigung liegt vor; Räumungsklage ist anhängig) und dieser nur durch eine Schuldenbegleichung abgewendet werden kann.

Das Tatbestandsmerkmal „drohende Wohnungslosigkeit“ darf nicht mit der Begründung verneint werden, dass eine Unterbringung z.B. in einer Not- oder Obdachlosenunterkunft möglich sei.

Heilungsmöglichkeiten bei Kündigung bzw. anhängiger Räumungsklage

Gemäß [§ 543 Absatz 2 Satz 2 BGB](#) ist eine fristlose Kündigung ausgeschlossen, wenn vor Erteilung einer schriftlichen Kündigung sämtliche Rückstände beglichen werden. Eine bereits erfolgte fristlose Kündigung wird nach [§ 543 Absatz 2 Satz 3 BGB](#) unwirksam, wenn die Mieterin / der Mieter unverzüglich die Aufrechnung des Rückstandes mit einem ihm zustehenden Gegenanspruch erklärt.

Wenn innerhalb von zwei Monaten nach Zustellung der Räumungsklage bei der Mieterin / bei dem Mieter

- a.) der gesamte Mietrückstand und die laufende Miete gezahlt werden oder
- b.) das Sozialamt sich zur Schuldenübernahme verpflichtet

wird die fristlose Kündigung unwirksam ([§ 569 Absatz 3 Nummer 2 Satz 1 BGB](#)). Einschränkung: Von dieser Möglichkeit der Heilung kann alle zwei Jahre nur einmal Gebrauch gemacht werden ([§ 569 Absatz 3 Nummer 2 Satz 2 BGB](#)).

„Gerechtfertigt“ und „Notwendig“

Eine Notlagenhilfe hat in aller Regel den dauerhaften Erhalt der Unterkunft zum Ziel; insofern ist in der Regel lediglich die Sicherung einer im Sinne der [AV-Wohnen](#) konkret angemessenen Unterkunft gerechtfertigt.

Inwiefern eine Schuldenübernahme gerechtfertigt ist, sind bei der Prüfung die besonderen Umstände des Einzelfalles maßgeblich (z.B. Art, Umfang und Ursachen des Bedarfs; Zusammensetzung des betroffenen Personenkreises; Verhalten der Leistungsberechtigten, konkrete Angemessenheit der Unterkunft usw.).

Die Notwendigkeit einer Notlagenhilfe ist gegeben, wenn diese geeignet ist, eine drohende Wohnungslosigkeit zu vermeiden und die Notlage nicht anders abgewendet werden kann; insbesondere, wenn nachweislich sämtliche zumutbare Selbsthilfemöglichkeiten ergebnislos ausgeschöpft wurden.

Die Notlagenhilfe ist gerechtfertigt und notwendig, wenn – unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalles (z.B. Verhalten der Schuldnerin/ des Schuldners; Angemessenheit der Unterkunft; Fortführung des Mietverhältnisses; ergebnislose Selbsthilfemöglichkeiten; u.a.) – dadurch Wohnungslosigkeit vermieden werden kann und zukünftig die Zahlung der laufenden Miete gesichert ist; d.h., die Unterkunft i.d.R. auf Dauer erhalten werden kann.

Vergleichbare Notlage

Die Notlage muss einen Bezug zur Unterkunft haben, um mit dem Verlust der Unterkunft vergleichbar zu sein. Eine vergleichbare Notlage kommt bei drohender Sperre der Energieversorgung (z.B. Nachtspeicher- oder Gasheizungssperre im Winter) in Betracht.

Kann-Leistung ([§ 36 Absatz 1 Satz 1 SGB XII](#))

Die Leistungsberechtigten haben einen Anspruch auf pflichtgemäße Ausübung des Ermessens durch den Leistungsträger ([§ 39 Absatz 1 Satz 1 SGB I](#)). Die Ermessensausübung ist in der Akte nachvollziehbar zu dokumentieren und im Bescheid darzulegen. Die Entscheidung ist nicht allein anhand eines Kriteriums (s.u.) zu treffen, sondern in Abwägung aller Umstände. Je aussichtsreicher die Wohnraumsicherung erscheint, desto mehr spricht für eine Schuldenübernahme.

Folgende Aspekte sind bei allem zu berücksichtigen:

- a.) Prinzipiell: Nachranggrundsatz allgemein, Gebot der Selbsthilfe und der Hilfe zur Selbsthilfe, Gebot der Stärkung der Eigenständigkeit und Eigenverantwortung, Gebot der familiengerechten Hilfe.
- b.) Höhe und Ursachen des Rückstandes: Dies gibt Anhaltspunkte für eine Prognose, ob eine jetzige Notlagenleistung zu einer längerfristigen Sicherung der Unterkunft bzw. der Energieversorgung führen kann.
- c.) Sind besonders schutzbedürftige Personen (z.B. Kleinkinder, Menschen mit körperlichen Einschränkungen) von einer etwaigen Wohnräumung oder Energiesperre mit betroffen?
- d.) Sind Zahlungsrückstände erstmals oder wiederholt aufgetreten?
- e.) Ist ein Wille zur Verhaltensänderung erkennbar?
- f.) Sind Bemühungen zum Ausgleich der Rückstände gezeigt worden?

Soll-Leistung (§ 36 Absatz 1 Satz 2 SGB XII)

Kommt tatbestandlich hinzu, dass die Leistung nicht nur gerechtfertigt, sondern notwendig ist und sonst Wohnungslosigkeit droht, so sollen gemäß [§ 36 Absatz 1 Satz 2 SGB XII](#) die Schulden übernommen werden. Die Notlagenhilfe kann hier also nur in atypischen Fällen abgelehnt werden.

Dazu zählen beispielsweise nachgewiesener Missbrauch, bei dem die Hilfebedürftigkeit trotz eigener bedarfsdeckender Mittel gezielt herbeigeführt und mit einem Antrag auf Mietschuldenübernahme verbunden wurde. Allein der Umstand, dass wirtschaftlich unvernünftiges Handeln der Hilfesuchenden die drohende Wohnungslosigkeit (mit)verursacht hat, reicht jedoch nicht aus, um von einem atypischen Fall auszugehen.

Form der Hilfe (§ 36 Absatz 1 Satz 3 SGB XII)

Die Leistung kann als Darlehen oder als Beihilfe oder auch in Mischform erfolgen. Darlehen sind nach der Philosophie der Sozialhilfe der Ausnahmefall und bedürfen einer besonderen Rechtsgrundlage, wie z.B. in [§ 36 Absatz 1 Satz 3 SGB XII](#). Wenn, wie hier, bei der Wahl der Hilfeform eine Betätigung pflichtgemäßen Ermessens zu erfolgen hat, ist es die Darlehensform, die individuell und ausführlich zu begründen ist. Diese Begründung ist auch im Bescheid mitzuteilen, [§ 35 Absatz 1 Satz 3 SGB X](#).

Statuierung und Ausgestaltung von Darlehensverhältnissen nach [§ 36 SGB XII](#) haben grundsätzlich in Form von Verwaltungsakten zu erfolgen. Es ist im Rahmen der [§§ 53 ff. SGB X](#) zwar nicht ausgeschlossen, stattdessen öffentlich-rechtliche Verträge zu errichten, jedoch können sich Betroffene weder auf diesem Wege noch auf dem Wege einseitiger Erklärungen zulässig selbst zu etwas verpflichten, was ihnen ansonsten nicht auferlegt werden könnte.

Darlehen können in der Sozialhilfe dazu dienen, nicht zu vermeidende, aber prinzipiell als endgültiges Ergebnis unerwünschte Vermögenszuwächse oder Vermögensschonungen bei den Leistungsberechtigten wieder abzubauen. Zentrale Anwendungsfälle sind Leistungen für die Stellung von Mietkautionen ([§ 35 Absatz 2 Satz 5 SGB XII](#)) und einzusetzende, aber nicht sofort verwertbare Vermögensgegenstände ([§ 91 SGB XII](#)). Für die hier behandelten Hilfen wäre eine Leistung für Hypothekenschulden als einschlägiges Beispiel zu nennen. Soweit allerdings aus einer Notlagenhilfe nach [§ 36 SGB XII](#) kein Vermögensvorteil der oben genannten Art entstehen kann, gelten die folgenden Regelungen:

- a.) SH-Darlehen sind nur dann zu rechtfertigen, wenn ihre Rückzahlung voraussehbar in einem nicht zu langen Zeitraum rechtlich zulässig und ohne Gefährdung der relevanten Interessen des Darlehensempfängers, insbesondere ohne Gefährdung des verfassungsmäßig garantierten Existenzminimums, möglich sein wird. Dabei muss die Prognose aus der Perspektive der Entscheidungssituation kommen. Ferner dürfen lediglich abstrakte, oder gar entlegene, Möglichkeiten (z.B. Lottogewinn) nicht berücksichtigt werden.
- b.) Die Rückführung von Darlehen nach [§ 36 SGB XII](#) durch Aufrechnung kann allenfalls nach [§ 26 Absatz 3 SGB XII](#) verwirklicht werden, also soweit früher gewährte Leistungen nicht zweckentsprechend verwendet wurden. Die Aufrechnungstatbestände in [§ 26 Absatz 2 SGB XII](#) und [§ 51 Absatz 2 SGB I](#) sind nicht einschlägig; die Regelung in [§ 51 Absatz 1 SGB I](#) würde nur greifen, soweit die betroffene Leistung über der ZPO-Pfändungsfreigrenze läge (was bei Sozialhilfen für den Lebensunterhalt regelmäßig nicht der Fall ist). Es ist denkbar, eine Darlehensgewährung auf die Aufrechenbarkeit zu gründen, aber insoweit wäre sie dann auch zu begrenzen.
- c.) Der Tilgungsplan (mit Fälligkeiten, Beträgen, ggf. auch Säumigkeitsregelungen), der im Bewilligungs- oder in einem Folgebescheid verbindlich festzusetzen ist, muss auf die individuellen Verhältnisse und die Prognose (s.o.) abstellen. Durch die

Rückzahlungsverpflichtung darf jemand nicht in finanzielle Bedrängnis geraten, sonst würde die Sozialhilfe, ihrer eigentlichen Zielsetzung zuwider, nicht dabei helfen, unabhängig von ihr zu leben.

- d.) Früheres, gegenwärtiges oder erwartetes Verhalten von Betroffenen darf nicht sanktioniert werden, indem Darlehen statt nicht rückzahlbarer Leistungen gewährt werden.
- e.) Der Betrag der Schulden bzw. der erforderlichen Leistung und dessen Verhältnis zu anderen Parametern (z.B. Durchschnitts- oder Medianwerte), darf nicht als Kriterium bei der Darlehensentscheidung dienen.
- f.) Die spätere Umwandlung von Darlehen in nicht rückzahlbare Leistungen ist möglich und muss auch von Amts wegen erwogen werden, wenn sich frühere Einschätzungen als unzutreffend erweisen.
- g.) Eine andere Form der Sozialhilfe ist das Verbraucherinsolvenzverfahren nach der [InsO](#) mit am Ende möglicher Restschuldbefreiung, bei welcher grundsätzlich auch Sozialhilfedarlehensforderungen untergehen würden. Die Inanspruchnahme eines solchen InsO-Verfahrens ist bei dem hier betrachteten Personenkreis erhöht wahrscheinlich.

Voraussetzungen für eine Darlehensgewährung

Eine Darlehensgewährung kann insbesondere in den folgenden Fällen in Betracht kommen:

- bei einer nur vorübergehenden Hilfebedürftigkeit. Dies gilt auch, wenn die Voraussetzungen hierfür erst innerhalb der nächsten 6 Monate vorliegen werden;
- soweit die Voraussetzungen zur Aufrechnung nach [§ 26 Absatz 3 SGB XII](#) vorliegen (auch monetär und zeitlich);
- bereits bestehende Minderungen nach [§ 26 SGB XII](#) und [§ 37 SGB XII](#) sind insofern zu berücksichtigen, als dass diese zunächst zu Ende zu führen sind;
- bei Betroffenen, deren bereinigtes Einkommen den notwendigen Lebensunterhalt übersteigt.

Jedoch ist in einem solchen Fall die mögliche Gesamtverschuldung zu beachten. Wenn bereits eine erhebliche Verschuldung vorliegt, ist die Gewährung eines Darlehens nicht sachgerecht. Zu berücksichtigen sind auch die Pfändungsfreigrenzen, weil es hiervon abhängt, ob ggf. eine Vollstreckung möglich wäre.

Mitteilungspflicht des Gerichts ([§ 36 Absatz 2 SGB XII](#))

Die Mitteilungspflicht des Gerichts hat den Zweck, den Leistungsträger direkt und ohne weiteren Zeitverlust von einer drohenden Wohnungslosigkeit in Kenntnis zu setzen, um ihm die Möglichkeit zu eröffnen, noch durch eine Notlagenhilfe einzugreifen.

C. Weiterführende Informationen

[Empfehlungen des Deutschen Vereins zur Prävention von Wohnungslosigkeit durch Kooperation von kommunalen und freien Trägern.](#)

[Empfehlungen des Deutschen Vereins zur Übernahme von Mietschulden und Energiekostenrückständen im SGB II und SGB XII.](#)

[Empfehlungen des Deutschen Vereins zur Umsetzung von Maßnahmen zum Wohnraumerhalt in den Kommunen.](#)

[Empfehlungen des Deutschen Vereins zur Anwendung der Hilfe nach §§ 67 ff. SGB XII.](#)

[Leistungsberechtigte in besonderen sozialen Schwierigkeiten bedarfsdeckend unterstützen.](#)

[Empfehlungen des Deutschen Vereins für öffentliche und private Fürsorge e.V. zum Verständnis und zur Ausgestaltung der Mitwirkung in der Hilfe nach §§ 67 ff. SGB XII.](#)

[Empfehlung der Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe zur rechtlichen Gestaltung der Zusammenarbeit frei-gemeinnütziger und öffentlicher Träger bei der Prävention von Wohnungsverlusten.](#)

[Grundsatzpositionen der BAG Wohnungslosenhilfe e.V. Rechtsverwirklichung der Hilfen nach §§ 67-69 SGB XII.](#)

[Empfehlung der Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe Familienunterstützende Hilfe zur Überwindung sozialer Schwierigkeiten nach §§ 67 ff. SGB XII in Wohnungsnotfällen.](#)

D. Prozessbetrachtung (Arbeitshilfe zur Arbeitsanweisung)

Zweck der Prozessbetrachtung

Der SOLL-Prozess für die Vorgehensweise bei Bekanntwerden von Mietschulden zur Sicherung der Unterkunft soll dazu dienen, das Vorgehen, die Prüfschritte und die Bearbeitungsreihenfolge besser nachvollziehen zu können und dient daher als Arbeitshilfe zur Umsetzung der AA.

Prozessschritte Gesamtprozess

Schritt 1: Der Hilfebedarf wird bekannt, d.h. Kenntnis über eine vorliegende Mietschuld durch a) Klientin / Klient, b) das Amtsgericht, c) Gerichtsvollzieherin / Gerichtsvollzieher, d) Hausverwaltung, e) ZeKo (LaGeSo), f) Jobcenter, g) andere Leistungsbereiche des bezirklichen Sozialamtes oder h) sonstige.

Über das Eingangsmanagement soll der Austausch zwischen Sozialdienst und Leistungsstelle sichergestellt und somit eine effektive Klientinnen- / Klienten-Steuerung gewährleistet werden. Zum SOLL-Prozess Eingangsmanagement („Klärungsprozess“) gelangen Sie [über folgenden Link](#).

Schritt 2: Nachdem die Nachricht über einen vorliegenden Hilfebedarf an zentraler Stelle eingegangen ist, wird diese an die zuständige Sachbearbeitung weitergeleitet.

Schritt 3: Falls Klientin /Klient nicht anwesend ist, wird der Versuch der Kontaktaufnahme unternommen. Hierfür wird ein standardisiertes Anschreiben verwendet, welches in der UAG Mustervordrucke erarbeitet wurde. Das Dokument finden Sie [hier](#). Den Prozess „Räumungsklagen“ aus der AG Zielvereinbarungen Soziale Wohnhilfe, welcher auch den Umgang mit dem Anschreiben definiert, finden Sie [hier im Anhang](#).

Schritt 4: Ist die Klientin / der Klient in der Sozialen Wohnhilfe vorstellig, sollen gemeinsam die Mietvertragsparteien identifiziert werden.

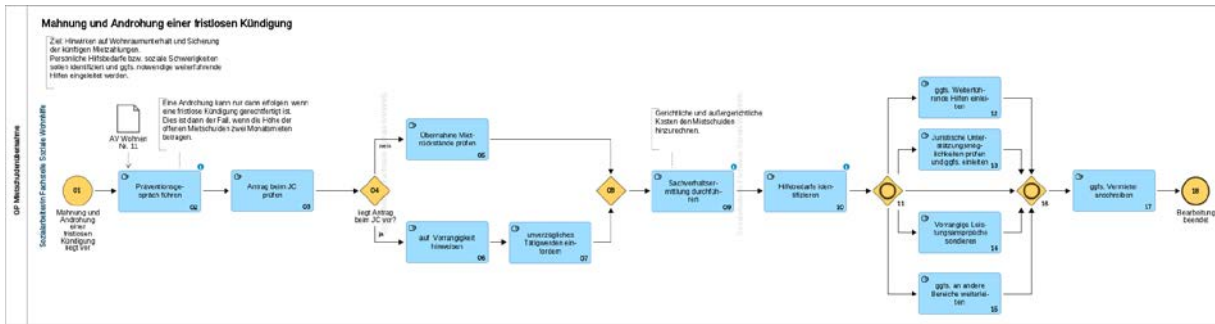
Schritt 5: Anschließend muss der Verfahrensstand ermittelt werden. Hieraus ergeben sich alle weiteren Schritte wie z.B. eine Dringlichkeitsfeststellung, die Identifikation der Rechtskreise, die Heilungsfrist oder die Feststellung eines Versäumnisurteils bzw. eines Räumungstitels.

Schritt 6: Ist der Verfahrensstand ermittelt, ergeben sich Handlungsmöglichkeiten und/oder gegebenenfalls dringliche sozialpädagogische Interventionsgebote, die identifiziert und anschließend eingeleitet werden müssen. Diese werden in [Abschnitt 4](#) erläutert.

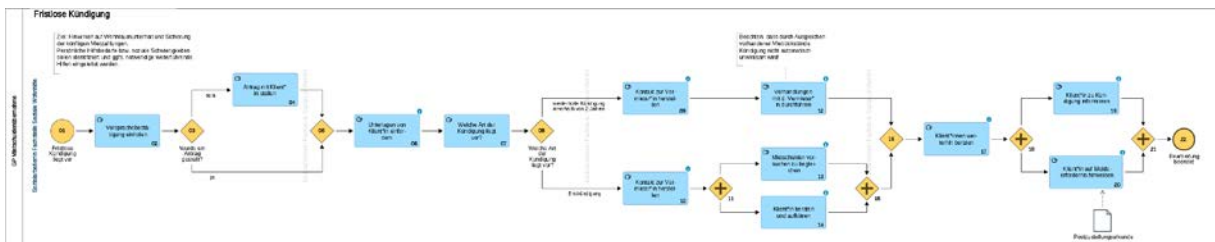
Überblick Teilprozesse mit Links zu den Handlungsanweisungen

Nachfolgend sehen sie die einzelnen Teilprozesse aus [Abschnitt 4 „Handlungsanweisungen“](#).

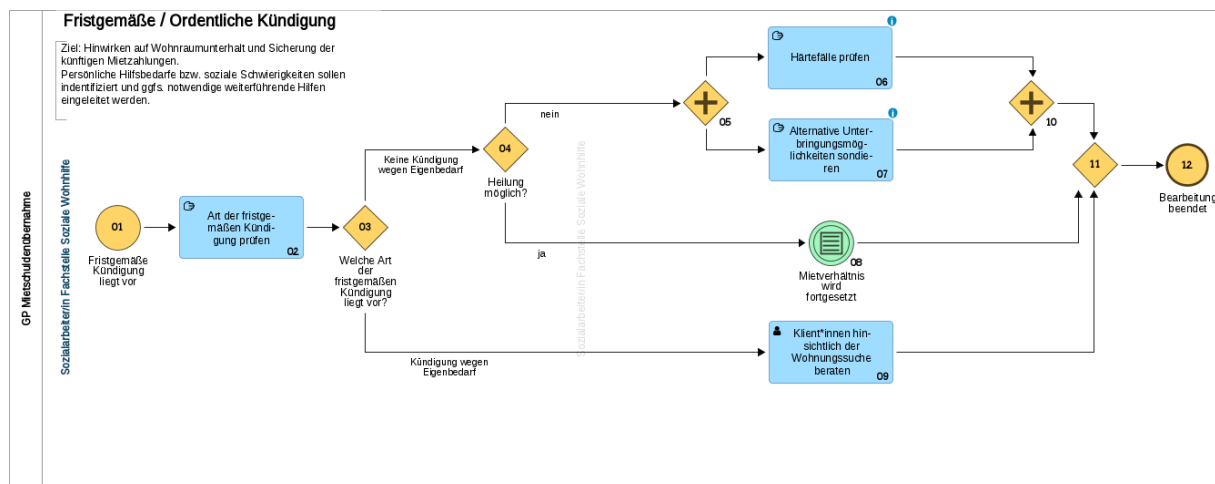
a.) Mahnung und Androhung der fristlosen Kündigung



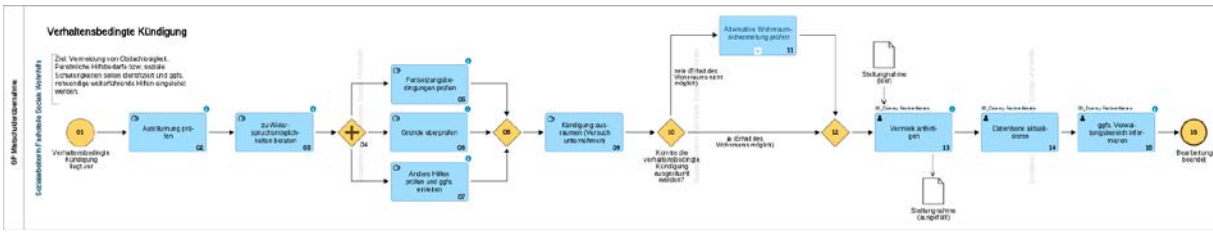
b.) Fristlose Kündigung



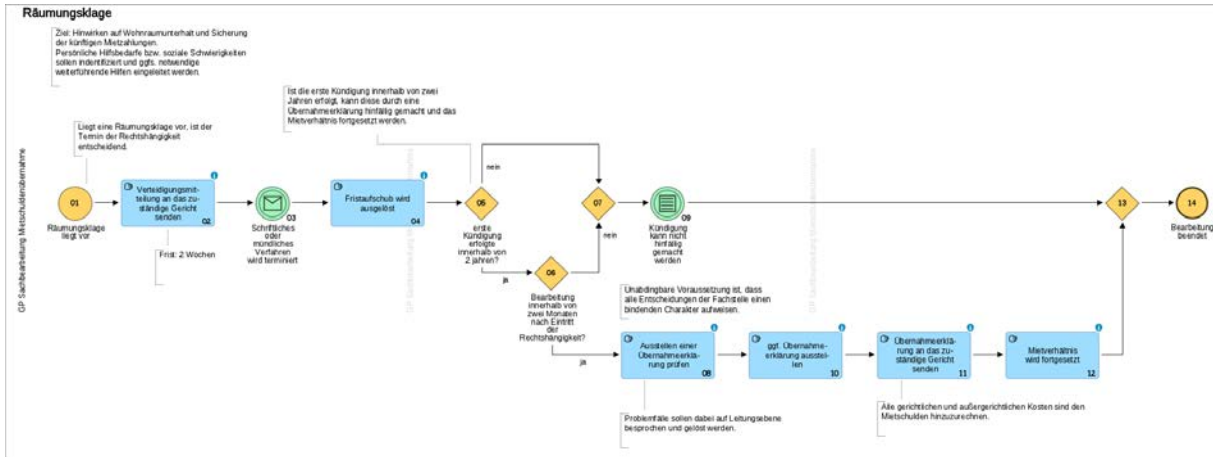
c.) Fristgemäße / Ordentliche Kündigung



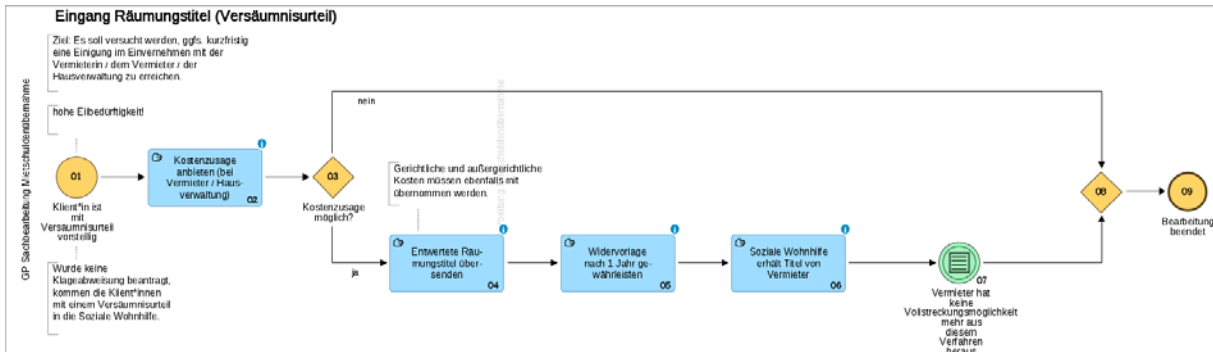
d.) Verhaltensbedingte Kündigung



e.) Räumungsklage (Anmerkung: verkürztes Modell)



f.) Eingang Räumungstitel (Versäumnisurteil) (Anmerkung: verkürztes Modell)



g.) Räumungsfestsetzung (terminierte Zwangsräumung)

