

„Ich muss jeden Monat 500,- Euro Kredit zurück zahlen, da bleibt für die Miete nichts mehr übrig.“

„Mein Konto war gepfändet und die Abschläge für den Strom wurden nicht überwiesen. Jetzt wollen mir die Stadtwerke den Strom sperren.“

Solche und ähnliche Aussagen sind deutliche Zeichen dafür, dass eine bestehende Überschuldungssituation bereits die Bestreitung der existentiellen Lebenshaltungskosten gefährdet.

Unabhängig von der Höhe der vorhandenen Schulden oder der Höhe der monatlichen Zahlungsverpflichtungen sollte jedoch vorrangig darauf geachtet werden, dass die existentiell anfallenden Kosten für laufende Miete und laufende Energieversorgung gezahlt werden.

1. Besonderheiten bei Miet- und Energieschulden

Im Gegensatz zu anderen Gläubigern haben Vermieter und Energieversorgungsunternehmen weitaus drastischere Möglichkeiten, eine Rückführung der dort bestehenden Schulden zu fordern bzw. das weitere Anwachsen der dort bestehenden Rückstände zu vermeiden.

So ist bei Mietschulden unter gewissen Voraussetzungen die fristlose Kündigung der Wohnung möglich.

Wenn ein Rückstand beim Energieversorgungsunternehmen besteht kann die komplette Energieversorgung eingestellt werden.

Bevor Sie Ihre Miet- und Energiekosten nicht mehr zahlen können, sollten Sie prüfen, ob Sie nicht zuerst andere Ratenzahlungen (z.B. bestehende Darlehen, Raten an Inkasso-unternehmen) aussetzen oder dort eine Stundung vereinbaren.

Bei Verhandlungen mit dem Vermieter, dem Energieversorger und insbesondere mit sonstigen Gläubigern kann Ihnen eine Schuldnerberatungsstelle behilflich sein.

2. Fristlose Kündigung eines Mietvertrages und Zwangsäumung

Die fristlose Kündigung der Wohnung (§ 543 BGB) droht, wenn:

- in 2 Monaten nacheinander die Miete nicht vollständig gezahlt wird und der Rückstand höher als eine Monatsmiete ist, oder
- in mehr als 2 Monaten nacheinander die Miete nicht vollständig gezahlt wird und der Rückstand höher als 2 Monatsmieten ist.

Als Miete versteht man hierbei die Miete inklusive der Nebenkostenvorauszahlung. Für eine fristlose Kündigung genügt es also bereits, wenn Sie zweimal hintereinander keine Miete zahlen können.

Wenn Ihnen fristlos gekündigt wurde, kann der Vermieter eine Räumungsklage bei Gericht einreichen, die zur zwangsweisen Räumung der Wohnung führen kann. Dies ist mit erheblichen weiteren Kosten verbunden.

Durch das Gericht wird sodann üblicherweise eine angemessene Frist zur Räumung der Wohnung festgesetzt. Nach Ablauf der Frist

kann die Wohnung dann im Wege der Zwangsvollstreckung geräumt werden. Die genannte Frist kann nur ausnahmsweise und bei Vorbringen wichtiger Gründe nochmals verlängert werden (§ 721 ZPO).

Wenn bereits eine Räumungsklage eingereicht wurde, können Sie die Kündigung rückgängig machen und die Räumung verhindern, wenn

- innerhalb von 2 Monate ab Zustellung der Klage der gesamte Mietrückstand beglichen wird, oder
- eine Bescheinigung des Sozialamtes vorgelegt wird, dass die Mietrückstände übernommen werden.

Wenn bereits ein sehr hoher Mietrückstand entstanden ist, den Sie nicht mehr begleichen können, sollten Sie sich bereits frühzeitig um eine neue Wohnung bemühen, deren Miete dauerhaft gezahlt werden kann.

3. Wann kann die Energieversorgung gesperrt werden ?

Die Energieversorgung kann gesperrt werden, sobald

- Zahlungsrückstände (bei Strom: von mindestens Euro 100,-) bestehen und
- 4 Wochen seit der letzten Mahnung mit Ankündigung der Sperre vergangen sind
- und die Sperre nochmals 3 Tage vorher angekündigt wurde.

Sobald Ihnen bewusst wird, dass ein Zahlungsrückstand besteht, spätestens jedoch, sobald Ihnen die Sperre angekündigt wird, sollten Sie mit Ihrem Energieversorger eine Rückzahlungsvereinbarung aushandeln.

Zahlungsrückstände drohen insbesondere auch, wenn sich aus der Jahresendabrechnung eine Nachzahlung zugunsten des Energieversorgers ergibt. Auch in diesen Fällen muss möglichst schnell eine Rückzahlung mit dem Energieversorger vereinbart werden.

Zur Rückzahlung kann oft vereinbart werden, dass neben dem laufenden monatlichen Abschlag eine angemessene zusätzliche Rate auf den Rückstand gezahlt wird.

Falls die Energieversorgung gesperrt wurde kann die Sperre in Ausnahmefällen durch Beantragung einer „einstweiligen Anordnung auf Weiterversorgung“ beim zuständigen Amtsgericht aufgehoben werden.

Dies jedoch nur, wenn ganz besondere Voraussetzungen vorliegen (z.B. gesundheitliche Beeinträchtigungen durch die Sperre) und die laufenden Abschläge gezahlt werden oder die Sperre zu Unrecht erfolgt ist.

4. Übernahme von Miet- und Energieschulden durch den Sozialleistungsträger

Der Sozialleistungsträger (Grundsicherungsbehörde, ARGE bzw. zuständige Kommune) kann in bestimmten Fällen und bei Vorlage besonderer Umstände die vorhandenen Miet- und Energieschulden in Form einer Beihilfe oder eines Darlehens übernehmen, wenn Obdachlosigkeit oder eine vergleichbare Notlage droht.

Hierzu sollte bei der zuständigen Stelle ein Antrag gestellt und ein schriftlicher Bescheid gefordert werden.

5. Grundsätzliche Hinweise und Tipps

- Bevor Schulden und / oder Ratenzahlungsverpflichtungen gezahlt werden, sollte jeden Monat immer zuerst sichergestellt sein, dass die laufenden Kosten für Miete und Energieversorgung gezahlt werden können.
- Falls Miet- oder Energieschulden entstanden sind und Sie eine ratenweise Rückzahlung aushandeln, sollten Sie auch sicher sein, dass Sie diese Raten dauerhaft zahlen können.
- Eventuell muss auch zusätzlich versucht werden, zukünftig eine günstigere Wohnung zu finden oder den Energieverbrauch zu reduzieren.

Grundsätzlich gilt:
Sobald absehbar ist, dass Sie Ihre laufende Miete und Energie nicht mehr zahlen können, sollten Sie Kontakt zu einer Schuldnerberatungsstelle aufnehmen !

Informationen / Kontaktaufnahme / Terminvereinbarung:

Saarpfalz-Kreis
Schuldner- und Insolvenzberatung
Am Forum 1
66424 Homburg

Dirk Bachelier, Tel. 06841/104-8171
Maike Scherer, Tel. 06841/104-8181

Telefax: 06841/1047522
Internet: www.saarpfalz-kreis.de
e-mail: schuldnerberatung@saarpfalz-kreis.de



Miet- und Energieschulden

Die Schuldner- und
Insolvenzberatungsstelle
des Saarpfalz-Kreises
informiert