

Der Umgang mit Mietschuldnern - die richtige Strategie der Beitreibung von Mietrückständen

1. Möglichkeiten und Grenzen der Beitreibung von Mietrückständen

- Kontaktaufnahme mit dem Schuldner und Feststellung des Schuldnertyps
- Entscheidungen nach der Kontaktaufnahme
 - . Ratenzahlungsvereinbarung
 - . Kontaktaufnahme mit Sozialhilfeträger
 - . Stundungsvereinbarung
 - . Einleitung gerichtliches Mahnverfahren
 - . Fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzug
- Übergang von der Mahnung auf die rechtlichen Möglichkeiten

2. Soziales Management – Mietschuldnerberatung

- Mietschuldnerberatung ist keine emotionale Aufgabe, sondern hat eine wirtschaftliche Funktion
- Definition der Ziele:
 - . Erhöhung der Zahlungsbereitschaft
 - . Erschließung aller Möglichkeiten des Sozialrechts
 - . Vermeidung von Wohnungsleerstand
 - . Wahrnehmung sozialer Kompetenz
- Organisation des sozialen Managements
 - . Herausbildung des Vertrauensverhältnisses
 - . Einbeziehung Kooperationspartner

3. Die Möglichkeiten des Sozialrechts zur Vermeidung und zur Beseitigung von Mietrückständen

- Sozialgesetzbuch § 7 Zuschuss für eine angemessene Wohnung
- Bundessozialhilfegesetz § 12 Hilfe zum notwendigen Lebensunterhalt
- Bundessozialhilfegesetz § 15a Hilfe zum Lebensunterhalt in Sonderfällen
- Bundessozialhilfegesetz-VO § 2 Art und Umfang der Maßnahmen zur Überwindung von Konfliktsituationen
- Durchführungs-VO zu § 72 BSHG Beschaffung und Erhaltung einer Wohnung
- Vermeidung der Obdachlosigkeit entsprechend der Polizeiordnung des jeweiligen Landes

4. Die Arbeitsschritte bei Auftreten von Mietrückständen

- Aufbau und Organisation eines Mahnwesens
- Außergerichtliches und gerichtliches Mahnverfahren
- Kündigung und Klage auf Räumung