Online NEU: Was ist mit meinem Mieter?



DR. REIK KALNBACH

Ihr Dozent bei diesem Seminar

Details

Seminar	**Online NEU: Was ist mit meinem Mieter?** - Sondersituationen im Mietrecht
ID	0002809
Termin	25.02.2027 - von 10:00 Uhr bis 16:30 Uhr
Anmeldeschluss	25.02.2027 - 10:00 Uhr
Kategorie	Mietrecht / Wohnungsunternehmen

Kurzbeschreibung

Kommunale Verwaltungen stehen als Träger von Wohnungslosenhilfe, Asylunterbringung und sozialer Infrastruktur vor besonderen Herausforderungen: Sie bewirtschaften nicht nur städtische Liegenschaften und reguläre Mietverhältnisse, sondern verwalten auch Notunterkünfte, Übergangswohnungen, Asylbewerberheime und Obdachlosenwohnungen. In diesem Kontext ist das Mietrecht nicht nur eine zivilrechtliche Frage – es ist Teil einer komplexen Schnittstelle zwischen Sozialrecht, Verwaltungsrecht, Ordnungsrecht und Daseinsvorsorge.
Die Besonderheit: Während private Vermieter ihre Mieter wählen können, haben kommunale Träger einen gesetzlichen Auftrag, Wohnraum bereitzustellen – auch für vulnerable Gruppen mit multiplen Problemen. Hier entstehen regelmäßig Konflikte, die über normale Mietverhältnisse hinausgehen. Ein Mieter in einer städtischen Obdachlosenunterkunft ist oft zugleich Kunde des Sozialamtes, Patient der Suchtberatung und möglicherweise

auch Betreuter oder straffällig. Diese Überlagerungen erfordern anderes Handeln als beim privaten Wohnungsmarkt.

Typische Sondersituationen in der kommunalen Praxis:

Wie handelt die Kommune, wenn ein Bewohner einer Asylunterkunft während des laufenden Verfahrens unbekannt verzieht oder die Unterkunft auf unbestimmte Zeit verlässt? Was sind die finanziellen und rechtlichen Folgen, wenn ein Bewohner einer Obdachlosenunterkunft inhaftiert wird – bleibt die Wohnung finanziert oder not? Wie wird mit verstorbenen Bewohnern umgegangen – wer trägt die Kosten für Beräumung und Nachlassverfahren? Welche Möglichkeiten hat die Kommune, wenn Bewohner Regeln verletzen, andere gefährden oder die Unterkunft beschädigen? Und wie verläuft ein Kündigungsverfahren, wenn der Bewohner obdachlos ist und es kein Auffangnetz gibt?

Gleichzeitig muss die Kommune ihre finanziellen und rechtlichen Interessen schützen: Kaution, Betriebskosten, offene Mieten und Schadensersatz. Hinzu kommt die Koordination mit Sozialämtern, Jobcentern, Betreuungsstellen und ggfs. Justizvollzugsanstalten – jede mit eigenen Regelungen und Finanzierungsverantwortlichkeiten.

Dieses Seminar behandelt zehn kritische Sondersituationen und ihre spezifischen Implikationen für die kommunale Verwaltung: der säumige Mieter (mit Sozialleistungsbezug), der verschollene oder verschwundene Bewohner (Asylbewerber, vulnerable Gruppen), der Mietnomade, der inhaftierte Mieter, der verstorbene Mieter, der betreute Mieter, der Mieter mit Sozialbezug, und der insolvente Mieter. Für jede Situation werden die rechtlichen Grundlagen, behördlichen Verfahren, Zuständigkeiten anderer Leistungsträger und praktische Handlungsoptionen analysiert.

Das Ziel dieses Seminars ist es, Mitarbeitenden der kommunalen Verwaltung, Sachbearbeitern, Sozialdiensten und Liegenschaften das erforderliche Rüstzeug an die Hand zu geben, um diese Sondersituationen rechtssicher, sozialverträglich und kosteneffizient zu meistern – und dabei sowohl ihre rechtlichen Ansprüche als auch ihre Verantwortung gegenüber vulnerablen Gruppen in Einklang zu bringen.

Seminarinhalt

I. Einleitung – Problemaufriss

II. Der säumige Mieter

1. Fehlende Zahlungen
2. Schonfristregelungen
3. Was zählt zur Miete?

III. Der verschollene (unbekannt verzogene) Mieter

1. Verschollenheitsgesetz
2. Verfahren
3. Weitere Recherchemöglichkeiten

IV. Der verschwundene Mieter

1. Bundesmeldegesetz
2. Melderegisterverfahren
3. Folge der Nichtummeldung

V. Der Mietnormade

1. Begriffsklärung
2. Vertragspflichtverletzung
3. Kündigungsmöglichkeit
4. Abwicklung im Schadensfall

VI. Der inhaftierte Mieter

1. Kostenübernahme der Kommune
2. Soziale Dienste in der JVA
3. Weiterfinanzierung der von einer BG bewohnten Wohnung

VII. Der verstorbene Mieter

1. Erbrechtliche Regelungen
2. Erbenerforschung
3. Nachlassverfahren
4. Rechtliche Folgen für das Mietverhältnis
5. Beräumung der Wohnung

VIII. Der betreute Mieter

1.Änderung des Betreuungsrechtes

2.Betreuung in Wohnungsangelegenheiten

3.Besonderheiten bei Kündigungen

IX. Der Mieter mit Sozialbezug („Hartz IV“)

1. Sozialbezug und Mietzahlungen
2. Direktzahlungen an den Vermieter
3. Kautionszahlungen und -erstattung
4. Betriebskosten (Nachzahlungen- / Guthabenauskehrung)

X. Der insolvente Mieter

1. Insolvenzeröffnungsgründe
2. Ablauf eines Insolvenzverfahrens – Verbraucherinsolvenz
3. Offene Mieten – Insolvenzforderungen - Tabellenanmeldung
4. Konsequenzen für Kaution und Betriebskosten
5. Kündigungsmöglichkeiten und Freigabe aus der Masse
6. Neue Mietforderungen – Beendigung des Mietverhältnisses

Preis

425,00 Euro *(USt. befreit)* Bedienstete der öffentlichen Verwaltung

590,00 Euro *(USt. befreit)* Andere

250,00 Euro *(USt. befreit)* Auszubildende