

Auszug aus der Ausgabe Nr. 71 vom 25.3.2020

© Rhein-Neckar-Zeitung

Zwei Artikel zum Mieterschutz in der Corona-Krise

☞ über die Maßnahmen der Regierung

☞ Reaktionen von Mieterverein und Haus & Grund

Die Wohnung ist unverzichtbar

Bundestag beschließt am Mittwoch besseren Schutz für Mieter – Miete wird aber weiterhin fällig



Hilfe für Mieter und Vermieter, falls das Geld für die Miete fehlt – Blick in die Heidelberger Beethovenstraße.
Foto: Joe

Von Daniel Bräuer

Heidelberg. Niemand soll wegen der Covid-19-Krise seine Wohnung verlieren. Dazu soll der Bundestag heute eine Reform verabschieden, die das Justiz- und Verbraucherministerium vorgeschlagen hat. Hintergründe:

Was ist geplant? Wer zweimal in Folge die Miete nicht zahlt, dem kann normalerweise fristlos gekündigt werden (§ 543 BGB). Dies soll nun nicht gelten für Rückstände, die von April bis Juni wegen der Epidemie auflaufen. Auch eine reguläre, fristgerechte Kündigung kann damit nicht begründet werden.

An wen richtet sich das? Die Regel betrifft Gewerbe- und Wohnflächen. Zielgruppe sind also zum einen Ladenbetreiber, denen die Einnahmen wegbrechen, zum anderen Arbeitnehmer und Selbständige, denen Jobverlust oder Auftragsmangel drohen. Ein Beispiel wären Künstler, die derzeit nicht auftreten können. Aber die Reform gilt für alle.

Springt der Staat für die Miete ein? Nein. Ein Pendant etwa zum Unterhaltsvorschuss ist nicht geplant.

Kann man sich also um die Miete drücken? Nein. Sie wird weiterhin fällig – es sind auch vier Prozent Verzugszinsen möglich. Und: Andere Kündigungsgründe wie unerlaubte Weitervermietung oder Eigenbedarf bleiben bestehen. Auch ältere Säumnisse sind nicht vergessen – es kann nur ab April nicht der entscheidende zweite Rückstand hinzukommen. Auch bereits angekündigte Zwangsräumungen sind weiter möglich.

Wie weise ich nach, dass ich nur wegen der Corona-Krise nicht zahlen kann? Dazu ist der Entwurf bewusst vage gehalten. Möglich ist etwa eine eidesstattliche Erklärung, eine Bescheinigung des Arbeitgebers, eine behördliche Anordnung zur Schließung des Betriebs oder auch E-Mails zur Stornierung von Aufträgen. Die Liste ist nicht erschöpfend.

Wie muss die Miete nachgezahlt werden? Nach jetzigem Stand bleiben ab Juni zwei Jahre Zeit, um Rückstände zu begleichen. Sonst ist ab Mitte 2022 ist auch wieder die Kündigung möglich. Sollte die Krise länger dauern, dürfte die Regelung verlängert werden, der Rückzahlungszeitraum würde dann wohl angepasst.

Was ist mit Vermietern? Für private Vermieter gilt die Möglichkeit, Kreditraten für drei Monate zu stunden. Auch dafür braucht es Nachweise, dass der Engpass von der Pandemie herrührt. Wohnungsfirmen können mit Liquiditätshilfen aus dem Wirtschaftsministerium Notlagen überbrücken. Die Grenze zur geschäftsmäßigen

Vermietung legt der Bund nicht pauschal fest; maßgeblich sind der Umfang und der damit verbundene Aufwand.

In der Coronakrise hat die Regierung außerdem die Antragsverfahren zu Hartz-IV und Wohngeld vereinfacht. Dies kommt indirekt den Vermietern zugute, da es die Miete sichert.

Wie fallen die Reaktionen aus? Auch aus der Opposition kommt Zustimmung. „Das wird verhindern, dass Menschen ihre Wohnung verlieren“, sagt Christian Kühn, wohnungspolitischer Sprecher der Grünen. Er hätte sich gewünscht, dass auch Zwangsräumungen ausgesetzt werden und die Regelung gleich für volle sechs Monate gilt, wie zunächst geplant war. Gerade, wenn der Staat die Isolierung anordne, brauche es die Wohnung als geschützten Rückzugsraum.

Der Mieterbund und der Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen begrüßen den Beschluss. Dagegen warnt der Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW vor „fatalen Folgen“ für Mieter und Vermieter, weil Vermieter nun Kosten herunterfahren müssten. Auch der Eigentümerverband Haus & Grund warnt vor Folgen besonders für Privatvermieter mit nur einer Wohnung.

Wer vermietet? Laut Wohnungswirtschaftsbericht gab es 2016 rund 22,5 Millionen Mietwohnungen in Deutschland. Der deutlich größte Anteil, 14,5 Millionen, gehört privaten Kleinanbietern, meist in Mehrfamilienhäusern. 57 Prozent der Privatvermieter besitzen demnach nur eine Mietwohnung. In Baden-Württemberg spielen sie traditionell eine große Rolle rund 80 Prozent Marktanteil. Die Bestände professioneller Vermieter verteilen sich vor allem auf Unternehmen (2,8 Millionen Wohnungen, davon ein Drittel bei börsennotierten AGs wie Vonovia oder Deutsche Wohnen), Kommunen (2,3 Mio.) und Genossenschaften (2,1 Mio.).

„Das muss sein und ist richtig“

Mieterverein begrüßt Gesetzesinitiative zum Schutz vor Kündigung – „Haus & Grund“-Vorstand sorgt sich um die Vermieter

Von Jonas Labrenz

Restaurants dürfen in Heidelberg seit vergangenem Dienstag niemanden mehr bewirten, die meisten Geschäfte – ob Küchenbedarf, Bekleidung oder Elektronik – sind seit einer Woche dicht. Wo noch geöffnet ist, da fehlt die Laufkundschaft, und große Firmen fahren ihre Produktion herunter. Die Folge: Viele Menschen bekommen Kurzarbeitergeld, im schlimmsten Fall droht ihnen die Kündigung. Viele kleine Selbstständige machen in der nächsten Zeit überhaupt keinen Umsatz.

Wo es auf der Einnahmenseite stottert, laufen die Ausgaben allerdings weiter. Einer der größten Punkte ist die Miete. Um dafür zu sorgen, dass wegen der Maßnahmen gegen die Corona-Pandemie niemandem die Wohnung gekündigt wird, will der Bundestag heute ein Gesetz verabschieden, das dieses unmöglich macht (siehe Hintergrund / Seite 2).

„Das muss sein und ist richtig“, sagt Christoph Nestor, Chef des Mietervereins Heidelberg: „Wo es relevant wird, wird es etwas Ruhe in die Sache bringen.“ Der Gesetzgeber plant, Kündigungen bis Juni zu untersagen, wenn die Miete wegen der Corona-Krise nicht gezahlt werden kann. Die ausgefallene Miete muss dann ab 2022 nachgezahlt werden. Im Moment überhäuft den Verein noch nicht mit Anfragen. „Wir warten noch ab“, sagt Nestor. Außerdem kann es sein, dass das Gesetz noch bis September gültig ist. „Das wird mit Sicherheit verlängert“, meint Nestor. „Wir gehen davon aus, dass die Vermieter dafür Verständnis haben.“

Seine Empfehlung, erklärt Thilo Koch, Vorstand von „Haus & Grund“ Heidelberg, sei: „Sprechen Sie früh genug darüber und versuchen Sie, aktiv eine Lösung zu finden.“ Koch vertritt die Interessen der Vermieter und ist ebenfalls der Ansicht, dass bis Juli noch nicht alles vorbei sein wird: „Das kann ich mir nicht vorstellen“, so der Jurist.

Eine länger andauernde Krise sei auch für die Vermieter schwierig: Es sei ein Vorurteil, dass alle Vermieter viel Geld zur Verfügung hätten. „Man kann es nicht über einen Kamm scheren“, erklärt der Jurist: „Wir vertreten nicht das Großkapital.“ Viele Vermieter müssten ihre Darlehen bei der Bank bedienen. Auch da hat der Gesetzgeber eine Erleichterung vorgesehen: Darlehen sollen in der gleichen Zeit gestundet werden können.

„Aber das verlagert das Problem nur“, so Koch. Wenn die Mieten 2022 fällig würden, könnte es sein, dass gar nicht mehr alle Firmen überhaupt existierten. Und selbst wenn: „Restaurants können ihren Tisch danach nicht doppelt verkaufen“, so Koch. Der Einnahmeausfall sei also kaum zu kompensieren, um am Ende die anfallenden Mieten zu zahlen.

Letztlich sei auf dem Papier vieles regelbar, sowohl zwischen Mieter und Vermieter, als auch zwischen Eigentümer und Darlehensgeber: „Aber am Ende schenkt es mir die Bank nicht.“ Er befürchtet, dass die Krise damit „auf dem Rücken der Vermieter und Eigentümer“ ausgetragen wird. Die Regelungen überzeugen ihn nicht: „So ganz wird das nicht reichen“, meint Koch.

„Es wird lauter Einzelfälle geben“, meint auch Nestor. Wenn es an die Rückzahlung gehe, müsse das individuell verhandelt werden. Allerdings betont der Chef des Mietervereins auch, dass der Großteil der vermieteten Häuser in Deutschland abbezahlt sei: „Man muss nicht so rechnen, als wäre das alles frisch finanziert“, so Nestor.