

INHALT

Nachrichten 122

Hintergrund 124

Corona-Krise und Finanzen: Wichtige Tipps für Immobilieneigentümer • Studie: „Immobilienbesitzer müssen sich keine Sorgen machen“ • Erleichterungen: Steuern können später gezahlt werden • Finanzielle Engpässe: Wohngeld einfacher in Anspruch nehmen

Fragen & Antworten 127

Krähen stören ihren Schlaf: Baum fällen oder übernetzen? • Zerbrochene Glasscheibe: Wer muss reparieren? • Gewerberaumvermietung: Miete stunden oder nicht? • Mietendeckel: Stichtagsmiete bei Leerstand? • Rauchwarnmelder: Umlage nach Wohn-/Gewerbefläche? • Kündigungsmoratorium: Was muss der Mieter darlegen? • Bedienung des Darlehens: Anspruch auf Stundung?

Recht kurz & bündig 130

Schwierige Rechtsfrage: Kostentragungspflicht bei übereinstimmender Hauptsachenerledigung • Formularmäßige Abwälzung der Kleinreparaturen: Höchstbetrag von 100 € bis 150 € pro Reparatur sowie Höchstgrenze von 8 % der Jahreskaltmiete zulässig • Wegen der Corona-Krise: Verlängerung der Räumungsfrist • Mietpreisbremse in Berlin gültig: Verordnungsbegründung im Internet ausreichend • MietenWoG Bln: Zustimmung zur Mieterhöhung trotz Mietendeckel • Bei Feuchtigkeitsschäden ist Ortung der Leckage schwierig: Abnahme der Endleistung ist grundsätzlich der maßgebliche Zeitpunkt für die Mangelhaftigkeit

Recht & Praxis 133

Nicht von jedem erwünschte Gäste ...: Urteile deutscher Gerichte zum Thema Ferienappartements in Wohnanlagen • Mietspiegel Strausberg – Anpassung 2019

Rund um Haus & Garten 135

Corona-Krise: Gute Zeiten fürs Planen und Selbermachen, schlechte Zeiten fürs Handwerk • Trotz Pandemie: Positive Aussichten nach Inkrafttreten des Klimapakets • Förderung: Diese Zuschüsse gibt es fürs Dach • Dämmstoffe: Die Qual der Wahl • Praktisch für das Gartenhaus: Kleinspeicher – Warmes Wasser, geringer Verbrauch • Damit das Entfernen keine stachelige Angelegenheit wird: Was tun bei einem Wespennest?

Aus den Vereinen 139

Landesverband Brandenburg: Haus & Grund – Ein starker Verband • **ROLAND-Versicherung:** Rückvergütung für Ortsvereine • **Eberswalde:** Corona-Telefon-Sprechstunde gut frequentiert • **Joachimsthal:** Straßenausbau mit „Knick“ – Ein Drama in 5 Akten • **Erkner:** Aus Newsletter2Go wird Sendinblue

Impressum 138

Titelfoto: Pexels/Pixabay

KOMMENTAR

Wohnraumsicherung in der Krise

Wenn Mieter krisenbedingt nicht zahlen können, muss der Staat einspringen



Von Lars Eichert, Landesvorsitzender Haus & Grund Brandenburg

Die Corona-Epidemie ist so schnell wohl nicht überwunden, und die wirtschaftlichen Folgen sowie die daraus folgenden Unsicherheiten für die Arbeitsplätze werden für manchen Bürger noch wochen- und monatelang finanziell spürbar sein. Zu Recht kümmern Politiker sich daher darum, die Folgen abzumildern und den Wohnraum des Einzelnen in der Krise zu sichern. Die Situation vieler Haushalte in der Corona-Krise erfordert Solidarität. Der Staat kann sich dem jedoch nicht einfach entziehen und die Aufgabe ungeachtet deren Leistungsfähigkeit den Vermietern zuweisen.

Es hilft wenig, wenn für die Hilfsbedürftigkeit nur nach Mieter und Vermieter unterschieden wird. Die 3,9 Millionen privaten Kleinvermieter, die übrigens 66 % aller Mietwohnungen in Deutschland anbieten, stammen aus allen sozialen Schichten. 39 % sind Rentnerhaushalte, die dringend auf Mieteinnahmen angewiesen sind, um ihren Lebensunterhalt bestreiten zu können. 14 % der privaten Vermieter sind Freiberufler, die häufig durch die Corona-Krise in Schwierigkeiten geraten. Und 22 % der privaten Vermieter haben ein durchschnittliches Nettohaushaltseinkommen, das unterhalb des Medians der Bevölkerung liegt.

Bereits bei der Diskussion um die Kappungsgrenzen, die Mietpreisbremse und zuletzt den Mietendeckel wurden diese Fakten des Wohnungsmarktes einfach außer Acht gelassen. Mieter wurden dagegen ungeachtet ihrer tatsächlichen finanziellen Situation und Leistungsfähigkeit als schutzwürdig erachtet.

Durch diese Diskussion jenseits der Tatsachen scheint inzwischen der Eindruck verbreitet zu sein, Vermieter seien grundsätzlich vermögend und hätten bei ausbleibenden Mietzahlungen lediglich Ausfälle bei den Einnahmen. Das können sie doch bitte als Opfer in der Krise auf sich nehmen.

Ausgeblendet wird dabei, dass Vermieter nicht nur Einnahmen, sondern auch laufende Kosten wie etwa Zinszahlungen für Immobilienkredite oder Instandhaltung haben. Auch für die Betriebskosten der Mieter müssen die Vermieter in Vorlage gehen. Die staatlichen Hilfen müssen sich daher an der Bedürftigkeit orientieren und nicht an Eigenschaften wie Mieter oder Vermieter.

Vermieter, die auf die Mieteinnahmen ihrer vermieteten Wohnung angewiesen sind, um ihren Lebensunterhalt bestreiten zu können, erhalten keine Sicherheit, dass die gestundeten Mieten nebst Verzugszinsen später tatsächlich mal gezahlt werden. Aber selbst wenn sie solche Sicherheiten erhalten würden, könnten sie davon ihren Lebensunterhalt nicht bestreiten.

Nur wenn der Staat die ausstehenden Mieten von Wohn- und Gewerbemieter vorstreckt, können sie ihren Lebensunterhalt weiterhin bestreiten.