

Laut aktuellem qualifizierten Mietpiegel der Stadt Landshut, stiegen die Quadratmeterpreise für Mietwohnungen zuletzt kontinuierlich um etwa 30 bis 50 Cent pro Jahr an. Laut Albert Schiener, Geschäftsführer von Schiener Immobilien Landshut, liegen die Mietpreise für Landshut damit aber auch weiterhin – im Vergleich zu anderen Städten – im Rahmen.

Zu dieser Aussage passt, dass laut den aktuellen Erhebungen des Verbraucherportals „Wohnungsbörse“

Quadratmetern) zu verzeichnen. Eine für Mieter erfreuliche Ausnahme ist zumindest laut Onlineportal ab einer Wohnungsgröße von 100 Quadratmetern im Jahr 2020 zu verzeichnen: Seit 2011 hat sich hier zum ersten Mal ein leichter Rückgang beim Quadratmeterpreis in Landshut bemerkbar gemacht. Zielt Corona also die Mietpreispbremse an?

Wohl eher nicht: Die Nachfrage der Mietinteressenten auf dem Landshuter Wohnungsmarkt

Ein Mietpreisschnitt, der laut Onlineportal im Jahr 2020 erzielt wird.

scheint nach dem Lockdown ungebrochen hoch zu sein. Wie Stephanie Messerer von „Messerer und Schmolz Immobilien“ sagt, kommen derzeit auf jede Wohnung drei bis fünf qualifizierte Interessenten. Zwar seien die Bewegungen auf dem Mietmarkt während des Lockdowns deutlich ruhiger geworden, derzeit sei es aber schwer vorstellbar, dass die vermehrte Kurzarbeit

Schiener: „Die Läden können letztlich schon vermietet werden, aber der benötigte Zeitraum dafür hat sich deutlich verändert. Eine Vermietung größerer Flächen dauert heute deutlich länger.“

■ **Der Mietpiegel der Stadt Landshut ist auf der Internetsite www.landshut.de/mietpiegel abrufbar. Dort steht auch ein Mietrechner zur Berechnung der örtlichen Nettokaltmiete zur Verfügung.**

In Zahlungsverzug bei der Miete wegen Kurzarbeit?

Am 30. Juni läuft die Kündigungssperre für Mieter aus: Was jetzt zu beachten ist

Seit 1. April gilt das „Gesetz zur Abmilderung der Covid-19-Folgen“, welches unter anderem festlegt, dass einem Mieter nicht gekündigt werden kann, wenn er wegen der Corona-Pandemie seine Miete nicht oder nicht vollständig zahlen kann. Diese Kündigungssperre gilt noch bis zum 30. Juni und läuft somit in wenigen Tagen aus. Zur Rückzahlung oder Nachzahlung der fehlenden Mieten haben die Mieter bis zum 30. April 2022, also zwei Jahre, Zeit.

Laut Oliver Wunsch, Fachanwalt für Mietrecht und Vorsitzender des Mietervereins Landshut, wird jedoch häufig folgendes verkannt: Der Mieter bleibt nach wie vor zur Mietzahlung verpflichtet. Soweit die Miete nicht bezahlt wird, befindet er sich sogar in Verzug. Das bedeutet, dass der Vermieter die nicht-bezahlten Mieten auch gerichtlich geltend machen kann – und die entstehenden Verzugskosten (inklusive Anwaltskosten) vom Mieter fordern kann. Das heißt: Der Mieter muss

die Mieten weiterbezahlen. Es werden ihm keine Mieten erlassen. Ihm kann lediglich nicht gekündigt werden, wenn er wegen der Pandemie die Miete nicht zahlen kann. Weiter ist wichtig, dass die Kündigungssperre nur und ausschließlich Zahlungsrückstände betrifft, die im Zeitraum von April bis Juni 2020 entstanden und auf die Corona-Pandemie zurückzuführen sind.

Kündigungssperre: Wunsch fordert Verlängerung

Auch wenn mittlerweile Lockerungen im Gesellschaftsleben stattgefunden haben und sich die medizinischen Auswirkungen der Pandemie abgeschwächt haben, ist für eine Vielzahl von Wohn- oder Gewerberaummietern die Auswirkung der Coronakrise in wirtschaftlicher Hinsicht noch akut.

Zur Vermeidung von Kündigungen und letztendlich zur Vermeidung von Obdachlosigkeit ist es aus Wunschens Sicht daher zwingend er-



Oliver Wunsch ist Vorsitzender des Mietervereins Landshut. Foto: privat

forderlich, dass die Bundesregierung durch Rechtsverordnung eine Verlängerung der Kündigungssperre bis 30. September 2020 festlegt.

Wunsch: „Andernfalls wird das vorgegebene Ziel, dass Mieter ihre Wohn- oder Gewerberäume wegen der wirtschaftlichen Auswirkungen der Pandemie verlieren, nicht erreicht werden können.“

Das rät der Fachanwalt: Mieter, die von Kurzarbeit betroffen sind und befürchten, ihre Miete nicht mehr bezahlen zu können, sollten sich umgehend an den Vermieter wenden und glaubhaft machen beziehungsweise belegen, dass sie die Miete nicht oder nicht mehr voll bezahlen können. Wunsch: „Dies könnte durch Vorlage von Kündigungen, Kurzarbeiterbescheiden oder durch behördliche Bescheide bei Selbstständigen geschehen.“

Im Falle der Nichtverlängerung der Kündigungssperre über den 30. Juni hinaus gelte zudem die Rechtslage wie vor der Corona-Pandemie: Sobald ein Mieter mit zwei darauffolgenden Mieten in Verzug gerät, ist die fristlose Kündigung möglich, das heißt: Er müsste letztendlich seine Wohnung sofort räumen.

Das zitierte Gesetz verschaft laut Wunsch dem Mieter unter gewissen Voraussetzungen auch ein Leistungsverweigerungsrecht, sofern es um die Grundversorgung mit Strom, Gas und Telekommunikation geht. Hier könnte der Mieter gegenüber den Versorgungsträgern sein Leistungsverweigerungsrecht geltend machen. Selbstverständlich hat er die Möglichkeit, die auch sonst möglichen sozialhilferechtlichen Ansprüche (Wohngeld) geltend zu machen.

Das fordert der Fachanwalt: Das Gesetz zur Abmilderung der Covid-19-Folgen, welches der Gesetzgeber in einer noch nie da gewesenen Ratensatz umgesetzt hat, hat laut Wunsch bereits jetzt vielen Mietern geholfen, ihre Mieträume behalten zu dürfen. Wunsch: „Nachdem die wirtschaftlichen Folgen die Mietergemeinschaft generell voraussichtlich noch länger beschärfen wird, ist eine Verlängerung der gesetzlichen Regelung über den 30. Juni 2020 hinaus, unabdingbar.“