

## **Liebe Mieterinnen und Mieter.**

Die aktuelle Situation stellt unser aller Leben auf den Kopf. Sollten Sie absehen können, dass Sie aufgrund der Situation **Schwierigkeiten mit der Miet- oder Nebenkostenzahlung** haben, können Sie sich **vertrauensvoll an uns wenden. Bitte stellen Sie nicht stillschweigend die Zahlungen ein.** Wir werden Sie bestmöglich unterstützen!

Zu unserer Unterstützung zählt auch, dass wir Sie über die gesetzlichen neuen Grundlagen in kurzen knappen Sätzen informieren. Gemeinsam mit unserem Dachverband, dem Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. - kurz GdW, bei dem wir uns an dieser Stelle für die Unterstützung herzlich bedanken, stellen wir Ihnen die nachfolgenden Handreichungen zur Verfügung. Darin sind schon zahlreiche Fragen, die Ihnen sicherlich auf dem Herzen liegen, beantwortet. Falls dies nicht der Fall sein sollte oder Unklarheiten bestehen, wenden Sie sich gerne vertrauensvoll an uns.

### **Kündigungsausschluss bei Mietrückständen aufgrund COVID-19-Pandemie**

#### **Was regelt das Gesetz?**

Das Gesetz sieht vor, dass wir als Vermieter ein Mietverhältnis nicht allein aus dem Grund kündigen kann, weil Sie, unsere Mieter, im Zeitraum vom 01. April 2020 bis 30. Juni 2020 trotz Fälligkeit die Miete nicht zahlen können, sofern die Nichtleistung auf den Auswirkungen der COVID-19-Pandemie beruht. Allerdings müssen Sie den Zusammenhang zwischen COVID-19-Pandemie und Nichtleistung glaubhaft machen.

#### **Bin ich als Mieter generell von der Pflicht zur Zahlung der Miete befreit?**

#### **Darf ich als Mieter einfach so die Mietzahlung einstellen?**

In beiden Fällen: **Nein!**

Die Regelung betrifft nur die Kündigung! Sie gilt auch nur für Fälle, in denen die Mietrückstände auf den Auswirkungen der COVID-19-Pandemie beruhen.

Als Mieter bleiben Sie zur fristgerechten Zahlung verpflichtet. Dies hat zur Folge, dass Sie als Mieter bei nicht fristgerechter Leistung in Verzug geraten und Verzugszinsen fällig werden können. Sie haben aber bis zum 30. Juni 2022 Zeit, die Mietschulden zu begleichen, ohne eine Kündigung befürchten zu müssen.

Die Regelung erfasst nur die Kündigung wegen Zahlungsrückständen aus den Monaten April bis Juni 2020. Gibt es Zahlungsrückstände aus früheren Zeiträumen, die zur Kündigung berechtigen oder sonstige Kündigungsgründe des Vermieters (z. B. Zahlungsrückstände aus davorliegenden Monaten oder aufgrund Fehlverhaltens des Mieters) ist eine Kündigung weiterhin zulässig.

Die Mietzahlungen dürfen Sie nur dann einstellen, wenn Sie die Miete oder einen Teil Ihrer Miete aufgrund von Einkommensverlusten, die auf die COVID-19 Pandemie zurückzuführen sind, nicht zahlen können. Der Zusammenhang zwischen COVID-19-Pandemie und Nichtleistung ist von Ihnen als Mieter aber glaubhaft zu machen.

### **Wie soll ich als Mieter den Zusammenhang glaubhaft machen?**

Zur Glaubhaftmachung können Sie sich als Mieter entsprechender Nachweise oder sonst geeigneter Mittel bedienen. Hierfür kommen in Frage:

- Nachweis der Antragstellung auf öffentliche Hilfe (z. B. Wohngeld) oder die Bescheinigung über die Gewährung staatlicher Leistungen oder
- Bescheinigungen des Arbeitgebers oder
- andere Nachweise über das Einkommen beziehungsweise über den Verdienstausschlag.

Am besten geeignet sind Nachweise, aus denen sich der auf die Pandemie zurückzuführende Netto-Einkommensverlust ergibt (Nettoeinkommen vorher-nachher).

### **Was ist, wenn ich als Mieter nur einen Teil der Miete zahlen kann.**

Als Mieter sollten Sie in dieser Ausnahmesituation nur im Rahmen Ihrer Leistungsfähigkeit zahlen. Dies kann auch bedeuten, dass Sie das, was Sie zahlen können, auch zahlen müssen!

**Muss ich als Mieter ggf. auch meine Ersparnisse einsetzen, um die Nichtleistung der Miete soweit wie möglich zu vermeiden?**

Ja, davon gehen wir grundsätzlich aus. Aber wir werden hier mit Augenmaß handeln. Vgl. auch Aussagen des Berliner Mietervereins

<https://www.rbb24.de/wirtschaft/thema/2020/coronavirus/beitraege/berlin-corona-vermieter-mieter-ausnahmeregelungen.html>

**Kann ich als Mieter staatliche Hilfe zur Unterstützung meiner Mietzahlung bekommen?**

**Ja!** Beantragen Sie frühzeitig staatliche Leistungen zur Unterstützung Ihrer Mietzahlungen. Als staatliche Hilfe stehen Ihnen zum einen das Wohngeld und zum anderen die Leistungen nach dem SGB II (Grundsicherung – „Hartz4“) zur Verfügung, wobei das Wohngeld vorrangig ist.

**Bin ich wohngeldberechtigt und wo kann ich Wohngeld beantragen?**

Wohngeldberechtigt sind alle Personen, die zur Miete wohnen und deren monatliches Haushaltsgesamteinkommen unter einer bestimmten Einkommensgrenze liegt. Beispielsweise kann ein Einpersonenhaushalt in München mit 1.700 EUR Monatsverdienst (brutto) noch ein geringes Wohngeld beziehen. Bei alleinstehenden Rentnern sollte unabhängig vom Wohnort ein Anspruch bei einer Rente ab 1.000 EUR geprüft werden. Über den Wohngeldrechner NRW <https://www.wohngeldrechner.nrw.de/wg/wgrbhtml/WGRBSTRT> können Sie Ihren Wohngeldanspruch ermitteln.

Keinen Anspruch auf Wohngeld haben Bezieher von Sozialhilfe, Arbeitslosengeld II oder BAföG, da ihre Wohnkosten im Rahmen der Leistungen bereits berücksichtigt werden.

Das Wohngeld können Sie bei der Stadt Münster, Amt für Wohnungswesen und Quartiersentwicklung beantragen. Auf der Webseite der zuständigen Behörde erhalten Sie auch entsprechende Antragsformulare. Dort können Sie den Antrag auch online stellen: <https://www.stadt-muenster.de/wohnungsamt/der-wohngeldantrag.html>.

**Zusammengefasst gilt für die staatliche Hilfe bis auf weiteres:**

- **Vereinfachtes Verfahren für Zugang zu sozialer Sicherung. Keine zeitaufwändige Vermögensprüfung:** Für Leistungen, deren Bewilligungszeiträume **zwischen 1. März 2020 und 30. Juni 2020 beginnen**, wird **Vermögen** für die Dauer von 6 Monaten nicht berücksichtigt. Es gilt die Vermutungsregel, dass Antragsteller kein erhebliches Vermögen haben. Es genügt eine Erklärung des Antragstellers.
- **Keine Angemessenheitsprüfung:**  
**Ab April 2020 erfolgt bei Erstanträgen keine Angemessenheitsprüfung. Für zunächst 6 Monate werden die tatsächlichen Aufwendungen für Unterkunft und Heizung als angemessen angesehen/übernommen. Es gelten auch nicht die üblichen an der sozialen Wohnraumförderung orientierten Flächenbeschränkungen. Die tatsächlichen Aufwendungen für die tatsächliche Wohnfläche gelten.**

**Zusammenfassend** und vorsorglich weisen wir noch einmal darauf hin, dass Sie sich als Mieter aktuell keine Sorgen machen müssen, Ihre Wohnung zu verlieren, wenn Sie aufgrund Ihrer glaubhaft gemachten finanziellen Lage im Zusammenhang mit der COVID-19-Pandemie die Miete nicht zahlen können.

Aber die Zahlung der Miete ist nur für den o.g. Zeitraum aufgeschoben. Spätestens bis Mitte 2022 muss die Miete nach derzeitigem Stand nachgezahlt werden, möglicherweise zuzüglich Zinsen. Die ausfallende Miete ist wie ein Darlehen zu betrachten, und dafür sind Verzugszinsen zu zahlen. Der gesetzliche Zinssatz dafür beträgt mindestens fünf Prozent über dem Basiszinssatz.\*)

\*) <https://www.rbb24.de/wirtschaft/thema/2020/coronavirus/beitraege/berlin-corona-vermieter-mieter-ausnahmeregelungen.html>

In der Hoffnung, dass Sie, Ihre Familien, Ihre Freunde und Bekannte alle Gesund durch diese Zeit kommen, verbleiben wir

mit freundlichen Grüßen

  
Dickmann

Vorstand