

Antrag

der Abgeordneten Udo Theodor Hemmelgarn, Marc Bernhard, Frank Magnitz, Kay Gottschalk, Mariana Harder-Kühnel, Nicole Höchst, Martin Hohmann, Johannes Huber, Stefan Keuter, Jörn König, Steffen Kotré, Jens Maier, Andreas Mrosek, Sebastian Münzenmaier, Christoph Neumann, Gerold Otten, Dr. Robby Schlund, Uwe Schulz, Detlev Spangenberg, Dr. Christian Wirth und der Fraktion der AfD

Stärkung des Sozialstaates und Soforthilfen für Mieter und Wohnungswirtschaft

Der Bundestag wolle beschließen:

I. Der Deutsche Bundestag stellt fest:

Mit der Neuregelung des Art. 240 § 2 EGBGB (BT-Drs. 19/18110) wurde das Recht des Vermieters zur Kündigung des Mieters wegen Zahlungsverzugs nach § 543 Abs.2 Nr.3 BGB ausgeschlossen, sofern Mietzahlungen von April bis Juni 2020 aufgrund der COVID-19-Pandemie nicht geleistet werden. Der Zusammenhang zwischen der Nichtleistung und der COVID-19-Pandemie muss vom Mieter glaubhaft gemacht werden.

Die Regelung erfolgte, um insbesondere Mieter von Wohn- und Gewerberäumen oder Pächter vor der Kündigung und damit vor dem Verlust ihrer Mietverträge infolge der COVID-19-Pandemie zu schützen. Sie gilt daher sowohl für Mietverträge über Wohnraum, als auch für Mietverträge über Räume, die keine Wohnräume sind, also insbesondere Gewerberäume, und Grundstücke.

Nach Ansicht der Antragsteller hat die Neufassung des Art. 240 § 2 EGBGB dabei nicht zuletzt aufgrund ihrer knappen, oberflächlichen und unklaren Formulierung zu einem erheblichen Verlust an Rechtssicherheit bei Mietern und Vermietern geführt.

In Deutschland bilden private Kleinvermieter die wichtigste und größte Vermietergruppe. Etwa zwei Drittel der Wohnungen in Deutschland werden von privaten Kleinvermietern vermietet (Mieten- und Wohngeldbericht 2016, BT-Drs. 18/13120, S. 40 f.).

Mehr als 20 Prozent der privaten Kleinvermieter haben dabei ein Einkommen, das unter dem bundesdeutschen Medianeinkommen liegt (<https://www.iwkoeln.de/presse/pressemitteilungen/beitrag/michael-voigtlaender-bjoern-seipelt-private-vermieter-aus-allen-schichten-360287.html>).

Diese Gruppe ist daher dringend auf die Einkünfte aus der Vermietung angewiesen. Dies gilt umso mehr, als davon ausgegangen werden muss, dass die Einnahmen aus der Vermietung hier nur Nebeneinkünfte darstellen und die Bestreitung des Lebensunterhaltes im Übrigen aus unselbständiger Arbeit erfolgt. Die privaten Kleinvermieter sind daher zum großen Teil ebenso von Kurzarbeit und Einnahmeausfällen betroffen, wie die Mieter ihrer Wohnungen.

Die Einnahmeausfälle treffen darüber hinaus auch diejenigen Wohnungsunternehmen, die in strukturschwachen Regionen ohnehin mit hohen Leerständen zu kämpfen haben. Unabhängig davon, dass die Besonderheiten dieser Unternehmen statistisch kaum erfasst sind, muss auch hier davon ausgegangen werden, dass Zahlungsausfälle infolge des Mietemoratoriums innerhalb kürzester Zeit zu existenzbedrohenden Situationen führen können.

Die Ankündigungen großer Gewerbemieten von den Möglichkeiten des Mietemoratoriums Gebrauch zu machen und die Mieten ab April 2020 vorübergehend nicht zu zahlen (https://www.focus.de/finanzen/boerse/wirtschaftsticker/deichmann-h-m-und-adidas-immer-mehr-haendler-stoppen-mietzahlung_id_11823226.html), verdeutlicht, dass durchaus die Gefahr einer nachhaltigen Aushöhlung der empfundenen Legitimität der vertraglich vereinbarten Mietzahlungen besteht. Es kann insbesondere nicht ausgeschlossen werden, dass sich eine zu laxen Moratoriumsregelung auch auf die zukünftige Zahlungsmoral auswirkt.

Diese negativen Folgen lassen sich für den Bereich der Wohnimmobilien nur vermeiden, wenn den Wohnraummietern entsprechende Hilfen angeboten werden, um ihren Zahlungsverpflichtungen auch weiterhin nachkommen zu können. Die betreffenden Leistungssysteme des Sozialstaates sind somit zumindest vorübergehend zu stärken. Das Arbeitslosengeld, das Kurzarbeitergeld und das Arbeitslosengeld II sind entsprechend anzupassen.

II. Der Deutsche Bundestag fordert die Bundesregierung daher auf,

1. das Arbeitslosengeld I befristet, vom 01.03.2020 bis zum Ende der COVID-19-Pandemie, längstens jedoch bis zum 31.12.2020, von bisher 60 bzw. 67 Prozent des letzten Netto-Entgeltes auf 80 bzw. 87 Prozent des letzten Netto-Entgeltes zu erhöhen und zwar unabhängig vom Zeitpunkt des Eintritts der Arbeitslosigkeit, wobei der Erhöhungsbetrag durch die vom Leistungsempfänger für seine Wohnung zu zahlende Warmmiete gedeckelt ist.
2. das Kurzarbeitergeld befristet, vom 01.03.2020 bis zum Ende der COVID-19-Pandemie, längstens jedoch bis zum 31.12.2020, auf 80 bzw. 87 Prozent des ausgefallenen Arbeitsentgeltes zu erhöhen, wobei der Erhöhungsbetrag durch die vom Leistungsempfänger für seine Wohnung zu zahlende Warmmiete gedeckelt ist.

3. die vorstehend unter 1. und 2. genannten Erhöhungen direkt an den jeweiligen Vermieter ausbezahlen.
4. dafür Sorge zu tragen, dass die Prüfungen auf die Angemessenheit der Unterkunftskosten beim Arbeitslosengeld II bis zum 31.12.2020 unterbleiben und Aufforderungen zur Senkung der Unterkunftskosten nicht mehr verschickt werden. Die Wohnkosten werden in aktueller Höhe vollständig als Bedarf anerkannt. Soweit diese Leistungen durch kommunale Träger erbracht werden, wirkt der Bund auf entsprechende Änderungen des Vollzuges hin.

Berlin, den 5. Mai 2020

Dr. Alice Weidel, Dr. Alexander Gauland und Fraktion

Begründung

Der Sozialstaat in unserem Land gehört zu den leistungsfähigsten und am besten ausgebauten der Welt. Aufgabe des Sozialstaats ist es unter anderem seine Bürger vor existenziellen Nöten zu schützen.

Die Neuregelung des Art. 240 § 2 EGBGB führt in der gegenwärtigen Fassung demgegenüber zu einer hohen Rechtsunsicherheit.

Das betrifft zunächst den Zeitpunkt der Glaubhaftmachung des Zusammenhangs zwischen der COVID-19-Pandemie und der individuellen Nichtleistung der fälligen Mietzahlungen im Moratoriumszeitraum. Es ist nicht geregelt, ob die wirtschaftliche Betroffenheit von der Pandemie bereits mit Einstellung der Mietzahlungen, nach Zugang einer entsprechenden Kündigung wegen Zahlungsverzugs oder erst im nachfolgenden Zivilprozess „glaubhaft gemacht“ werden muss. Wenn ein von wirtschaftlichen Pandemiefolgen betroffener Mieter einfach nur die Mietzahlungen ohne weitere Erklärungen einstellt, kann der Vermieter nicht wissen, ob die Nichtleistung des Mieters pandemiebedingt ist. Eine entsprechende Kündigung wegen Zahlungsverzugs wäre schwebend unwirksam.

Unbestimmt ist außerdem, welche Nachweisanforderungen mit der Glaubhaftmachung des Zusammenhangs konkret verbunden sind. Nicht ausdrücklich gefordert sind beispielsweise eidesstattliche Versicherungen oder Bescheinigungen des Arbeitgebers oder der Bundesagentur für Arbeit über den Bezug von Kurzarbeitergeld. Welche Unterlagen Mieter von Geschäftsräumen im Falle der beabsichtigten pandemiefolgenbedingten Einstellung der Mietzahlungen vorzulegen haben, ist ebenso wenig geklärt.

Und schließlich ist weitgehend offen, welche Größenordnung der wegfallenden Einnahmen erforderlich ist, damit der Zusammenhang zwischen wirtschaftlicher Pandemiebetroffenheit und Nichtleistung der Miete den gesetzlichen Anforderungen genügt.

Die Rechtsunsicherheit im Hinblick auf die Anforderungen an das Ausmaß der wirtschaftlichen Betroffenheit und die vorzulegenden Beweismittel ist auch aus Sicht der Mieter nicht akzeptabel, denn ihnen droht eben doch die Kündigung wegen Zahlungsverzugs, wenn sie nicht leisten, ohne aber die Anforderungen dafür zu erfüllen.

Diese Situation läuft letztendlich auch dem Sozialstaatsgedanken zuwider, dessen Aufgabe es gerade ist, die Bürger vor existenziellen Sorgen zu bewahren. Das gilt sowohl für die Mieter und Mieterinnen der Wohnungen, als auch für die vielen privaten Kleinvermieter, deren finanzielle Leistungsfähigkeit sich nicht vom Durchschnitt der Bevölkerung unterscheidet.