



Anfragen zum Plenum Zum Plenum am 07.07.2020 – Auszug aus Drucksache 18/9210 –

Frage Nummer 23

mit der dazu eingegangenen Antwort der Staatsregierung

Abgeordneter
**Jürgen
Mistol**
(BÜNDNIS
90/DIE GRÜ-
NEN)

Ich frage die Staatsregierung, weshalb hat sie sich auf Bundes-ebene nicht für eine Verlängerung des sog. Mietmoratoriums von Juli bis September 2020 eingesetzt, wie ist der aktuelle Sachstand zur Einführung eines Sicher-Wohnen-Fonds und welche Maßnahmen will sie gegebenenfalls auf Landesebene ergreifen, um Wohnungsmieterinnen und -mieter und vor allem auch Gewerbetreibende vor der nun drohenden Kündigungswelle zu schützen?

Antwort des Staatsministeriums der Justiz

Nach der am 1. April 2020 in Kraft getretenen bundesgesetzlichen Regelung kann ein Vermieter ein Mietverhältnis wegen Mietrückständen aus der Zeit vom 1. April 2020 bis 30. Juni 2020 nicht kündigen, wenn die Nichtleistung auf den Auswirkungen der COVID-19-Pandemie beruht. Das Kündigungsverbot für Mietrückstände aus dieser Zeit gilt bis 30. Juni 2022. Die Bundesregierung hätte durch Rechtsverordnung die Kündigungsbeschränkung für Mietrückstände aus der Zeit bis 30. September 2020 verlängern können. Hiervon hat die Bundesregierung keinen Gebrauch gemacht. Aus Sicht der Staatsregierung war das Unterlassen einer Verlängerung der Beschränkung des Kündigungsrechts gut vertretbar. Die zwischenzeitlich ausgelaufene Regelung war geeignet, in der Ende März 2020 eingetretenen besonderen Ausnahmesituation einen gerechten Interessenausgleich zwischen Mietern und Vermietern herzustellen. In der mit sehr vielen Ungewissheiten verbundenen Akutsituation sollte kein Mieter die Sorge haben, seine Wohnung oder seine Gewerberäume zu verlieren. Als Dauerlösung eignet sich die Regelung hingegen nicht. Längere Mietausfälle können Vermieter – insbesondere private Vermieter – wirtschaftlich hart treffen. Aber auch für die Mieter hätte eine Verlängerung der Regelung nur eine kurzfristige vorübergehende Entlastung geboten. Die Miete wird durch den vorübergehenden Kündigungsausschluss nicht gesetzlich gestundet oder gar erlassen, sondern die Pflicht zur Mietzahlung besteht fort.

Ergänzend wird auf die Ausführungen der Bundesregierung zu Frage 10 in BT-Drs. 19/19414, welchen sich die Staatsregierung anschließt, Bezug genommen.

Der Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. (GdW) und der Deutsche Mieterbund haben zur Unterstützung der von der Corona-Pandemie betroffenen Wohnungsvermieter die Einrichtung eines Sicher-Wohnen-Fonds durch den Bund vorgeschlagen. Weitere Verbände haben sich dem Vorschlag angeschlossen. Bislang lässt sich nicht abschätzen, wie hoch die Ausfälle bei den Wohnungsmieten tatsächlich sein werden. Über die Einführung des Sicher-Wohnen-Fonds muss der Bund entscheiden.

Soweit in der Anfrage eine „Kündigungswelle“ befürchtet wird, ist Folgendes auszuführen:

Nach den aus der Presse bekannten Informationen bewegt sich im Bereich der Wohnraummiete die Zahl der Fälle, in denen Wohnungsmieterinnen und -mieter ihre Miete infolge der COVID-19-Pandemie ganz oder teilweise nicht mehr begleichen konnten, bisher allenfalls im niedrigen einstelligen Prozentbereich. Diese Informationen decken sich mit den Ausführungen der Bundesregierung zu Frage 1 in BT-Drs. 19/19414. Wie daraus hervorgeht, ergab beispielsweise eine Umfrage des Bundesverbands deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. (GdW) vom April 2020, dass bei knapp einem Prozent der Wohnmietverhältnisse Mietrückstände oder -ausfälle aufgetreten sind. Wenngleich es sich somit nicht um ein Massenphänomen handelt, muss den betroffenen Mieterinnen und Mietern geholfen werden. Mieterinnen und Mieter können staatliche Unterstützungsmaßnahmen in Anspruch nehmen, wie z. B. das Wohngeld. Dieses unterstützt einkommensschwächere Haushalte bei den Wohnkosten. Um den Vollzug auch in der Corona-Pandemie zu gewährleisten, hat das zuständige Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat bereits Anfang April 2020 mit den Ländern abgestimmte Hinweise zur Verwaltungserleichterung im Wohngeld erlassen.

Im Bereich der Gewerberaummiete haben Vermieterinnen und Vermieter von Gewerberäumen kein Interesse daran, langjährigen zuverlässigen Mietern zu kündigen oder dass diese in Insolvenz geraten. Denn in der derzeitigen Situation dürfte die Neuvermietung beispielsweise eines Einzelhandelsgeschäfts oder Restaurants zu den bisherigen Konditionen erhebliche Schwierigkeiten bereiten. Zudem muss der Vermieter damit rechnen, dass ein neuer Mieter aus dem gewerblichen Bereich mindestens mit denselben Problemen zu kämpfen hätte wie der Vormieter. Sachgerecht ist daher eine Verständigung der Vertragsparteien unter Berücksichtigung der konkreten Umstände im Einzelfall.

Darüber hinaus werden mit dem Bundesprogramm Überbrückungshilfe Unternehmen und Soloselbstständige branchenübergreifend gezielt unterstützt, um die wirtschaftlichen Folgen der Corona-Pandemie zu überwinden. Förderfähig sind fortlaufende, im Förderzeitraum anfallende vertraglich begründete oder behördlich festgesetzte und nicht einseitig veränderbare Fixkosten. Hierunter fallen auch Mieten und Pachten für Gebäude, Grundstücke und Räumlichkeiten, die in unmittelbarem Zusammenhang mit der Geschäftstätigkeit des Unternehmens stehen. Damit werden die Gewerbetreibenden dabei unterstützt, ihre Betriebsstätten aufrechtzuerhalten und ihren Geschäftsbetrieb fortzuführen.