

Antrag

der Abgeordneten Caren Lay, Dr. Gesine Löttsch, Gökay Akbulut, Clara Bünger, Klaus Ernst, Nicole Gohlke, Christian Görke, Dr. André Hahn, Susanne Hennig-Wellsow, Jan Korte, Ina Latendorf, Ralph Lenkert, Christian Leye, Thomas Lutze, Pascal Meiser, Petra Pau, Sören Pellmann, Victor Perli, Martina Renner, Bernd Riexinger, Dr. Petra Sitte, Alexander Ulrich, Dr. Sahra Wagenknecht, Janine Wissler und der Fraktion DIE LINKE.

Keine Kündigungen – Mieterinnen und Mieter in der Energiepreiskrise besser schützen

Der Bundestag wolle beschließen:

I. Der Deutsche Bundestag stellt fest:

Die Folgen der Pandemie, des Krieges Russlands gegen die Ukraine und der sogenannten Energiepreiskrise verschränken sich aktuell zu absehbar noch größeren sozialen Verwerfungen. Die allgemeinen Lebenshaltungskosten verteuern sich seit Monaten. Der Verbraucherpreisindex steigt im Vergleich zu den Vorjahresmonaten um bis zu 10 Prozent. Die Preise für das Wohnen sind sogar um 11,5 Prozent gestiegen (Statistisches Bundesamt, 11.10.2022). Bereits vor dem Preisanstieg war mehr als jeder zehnte Miethaushalt durch Wohnkosten überlastet (Statistisches Bundesamt, 26.8.2022). Jetzt drohen vielen Haushalten die Zahlungsunfähigkeit und damit auch der Wohnungsverlust.

Die monatlichen Vorauszahlungen für Energie wurden für einige Haushalte bereits deutlich erhöht, es gibt sogar Berichte einer Versiebenfachung (FAZ, 8.9.2022). Den meisten stehen enorme Nachzahlungen und gleichzeitige Vorauszahlungserhöhungen erst noch bevor. Die gesamten Wohnkosten werden zu einer nicht mehr tragbaren Belastung. Auch den Verbraucher*innen von Fernwärme stehen deutliche Preissteigerungen bevor, da bei vielen großen Versorgern die Gaskosten rund drei Viertel des Arbeitspreises der Fernwärme ausmachen (Tagesschau 31.08.2022).

Der Deutsche Mieterbund und Wohnungsunternehmen gehen von Mehrkosten in der Summe von mindestens zwei Monatsmieten aus. Das Mietrecht bietet für Haushalte in Zahlungsverzug kaum Schutz. Während eine außerordentliche, fristlose Kündigung durch Nachzahlung geheilt werden kann, gibt es bei der meist gleichzeitig ausgesprochenen ordentlichen Kündigung keine Schonfristzahlung. Es droht eine Welle von Zahlungsverzugskündigungen.

Ein Wohnungsverlust durch Kündigung und Zwangsräumung ist eine akute Existenzbedrohung für Betroffene. Zahlungsrückstände resultieren aus finanziellen Notlagen,

die einen Umzug erheblich erschweren oder in Anbetracht von akutem Wohnungsmangel sogar verunmöglichen.

Mieter*innen brauchen jetzt die Sicherheit, dass ihr Mietvertrag aufgrund krisenbedingter Zahlungsrückstände nicht gekündigt wird. Beispielhaft kann in dieser neuen und zusätzlichen Krise das Kündigungsverbot zu Beginn der COVID-19-Pandemie von April bis Ende Juni 2020 sein. Der Kündigungsschutz muss gestärkt werden. Kündigungen müssen ausgeschlossen werden.

II. Der Deutsche Bundestag fordert die Bundesregierung auf,

einen Gesetzentwurf vorzulegen, der folgende Maßnahmen enthält:

1. Für Mieter*innen in Wohnraum und Gewerbe
 - a) Schnellstmöglich werden ein einjähriges Kündigungsmoratorium bei krisenbedingten Zahlungsausfällen und eine Stundungsmöglichkeit über zwei Jahre eingeführt.
 - b) Alle Zwangsräumungsverfahren, die auf Zahlungsrückständen basieren, werden ausgesetzt. Zwangsräumungen in die Obdachlosigkeit werden grundsätzlich verboten.
 - c) Kündigungen aufgrund von Zahlungsrückständen werden nach deren Begleichung sofort unwirksam. Eine Schonfristzahlung wird demnach für jegliche Zahlungsverzugskündigung möglich.
2. Für Vermieter*innen sowie Wohnungseigentümer*innen
 - a) Ein Härtefallfonds wird eingerichtet, der Privatvermieter*innen und kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsgesellschaften sowie kleinen Wohnungsunternehmen, die aufgrund der sogenannten Energiepreiskrise in wirtschaftliche Not geraten, schnelle, unbürokratische Darlehen gewährt.
 - b) Ein mindestens einjähriges Moratorium für Kreditverpflichtungen für selbstnutzende Wohneigentümer*innen sowie Kleinvermieter*innen in Zahlungsschwierigkeiten wird eingerichtet, deren Zahlungsschwierigkeiten nachweislich in den steigenden Energiekosten beziehungsweise im Zahlungsverzug der Mieter*innen begründet sind.

Berlin, den 18. Oktober 2022

Amira Mohamed Ali, Dr. Dietmar Bartsch und Fraktion

Begründung

Der mietrechtliche Kündigungsschutz ist unzureichend. Zahlungsverzüge oder Mietrückstände wegen finanzieller Notlagen der Haushalte haben schon lange zu zahlreichen Kündigungen und Zwangsräumungen geführt. Die diesjährige und andauernde Energie- und Verbraucherpreiskrise wird das Problem deutlich verschärfen. Bereits in der vergangenen Legislatur hat die Fraktion DIE LINKE. im Bundestag mit den Anträgen „Kündigungsschutz für Mieterinnen und Mieter verbessern“ (Drucksache 19/10284) und „Kündigungsmoratorium für Mieterinnen und Mieter verlängern“ (Drucksache 19/20550) eine mietrechtliche Verschärfung zum Schutz vor Kündigung eingebracht. Unter heutigen Bedingungen wird die Forderung nach einem Kündigungsmoratorium wieder dringender denn je.

Nach § 543 Absatz 1 und Absatz 2 Satz 1 Nummer 3 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) können Mietverhältnisse aus wichtigem Grund außerordentlich fristlos gekündigt werden. Dies ist möglich, wenn die Mieter*innen für zwei aufeinander folgende Termine ihre Miete oder einen nicht unerheblichen Teil der Miete, d. h. in zwei Monaten mehr als eine Monatsmiete (§ 596 Absatz 2a Nummer 1 BGB) nicht errichten. Eine außerordentliche fristlose Kündigung ist auch möglich, wenn sich über einen längeren Zeitraum Mietrückstände in Höhe des Betrages zweier Monatsmieten summieren. Oftmals sprechen Vermieter*innen neben einer fristlosen Kündigung auch vorsorglich eine ordentliche Kündigung aus, die keiner Abmahnung bedarf und binnen dreier Monate wirksam werden kann. Denn auch eine ordentliche fristgerechte Kündigung ist nach § 573 Absatz 2 Nummer 1 BGB möglich, wenn Mieter*innen in Zahlungsverzug kommen und damit die vertraglichen Pflichten nicht einhalten. Hier gibt es keine Schonfristzahlung wie bei der fristlosen Kündigung, ein Begleichen der Rückstände heilt die ordentliche Kündigung demnach nicht.

In der heutigen Energiepreiskrise, die ihre Auswirkungen auf Privathaushalte erst mit den anstehenden Neben- und Betriebskostenabrechnungen wirklich offenbaren wird, ist die Gefahr einer Kündigungswelle akut. Entweder weil die Mieter*innen durch sofortige Begleichung von Nachzahlungsforderungen in den folgenden Monaten in finanzielle Bedrängnis kommen, woraus sich folgende Mietrückstände ergeben, oder weil die Nebenkostenvorauszahlungen erhöht werden, sie in die monatlichen Zahlungspflichten eingehen und sie somit bei Rückständen kündigungsrelevant werden. Denn auch der Rückstand von Betriebs- und Nebenkostenvorauszahlungen ermöglichen die fristlose Kündigung, wenn die Rückstände die Höhe zweier Vorauszahlungen erreichen (LG Leipzig 31.03.2006 Az. 01HK O 4441/05).

Mieter*innenhaushalte müssen vor der sozialen Härte eines Wohnungsverlustes geschützt werden. Die Haushalte, die den Verlust ihrer Mietwohnungen wegen Zahlungsverzug aufgrund von finanziellen Notlagen erfahren, werden so gut wie keine Chance auf eine vergleichbare Wohnung zu gleichen Konditionen haben können, erst recht nicht mit zu dieser Zeit erwartbaren kurzzeitigen Verschuldungen. Jegliche Zahlungsverzugskündigung muss ausgeschlossen werden.

Die Gefahr einer Welle von Kündigungen, Räumungen und Wohnungsverlusten im Zuge einer wirtschaftlichen Krise hat die letzte Bundesregierung zumindest kurzzeitig anerkannt. Im März 2020 wurde mit der Einführung der vertragsrechtlichen Regelungen aus Anlass der COVID-19-Pandemie in Art. 240 §§ 1 bis 4 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (EGBGB) ein dreimonatiges Kündigungsmoratorium beschlossen, um Mieter*innen mit Einkommensverlusten zu schützen. Obgleich das damalige Moratorium mit drei Monaten viel zu kurz war und die Bundesregierung die gesetzliche Möglichkeit einer Verlängerung (Art. 240 § 4 Abs. 1 EGBGB) nicht nutzte, um die Wohnungen in der anhaltenden Pandemie länger zu sichern, hat die Bundespolitik zumindest bereits einmal bewiesen, dass die Möglichkeit eines solchen Mieter*innenschutzes besteht und durchgesetzt werden kann. Die heutige Situation erfordert nun langfristige Maßnahmen, die zudem den Schutz von einer absehbar deutlich größeren Anzahl gefährdeter Haushalte bezwecken muss.

Da die steigenden Preise auch für Gewerbetreibende, insbesondere für Kleingewerbe im Bereich der Gastronomie und des produzierenden Gewerbes, eine Existenzgefahr darstellen können, müssen auch Zahlungsverzugskündigungen von Gewerbemietverträgen ausgesetzt und Stundungen und Schonfristzahlungen ermöglicht werden.

Um Mieterinnen und Mieter vor unzumutbaren Kosten zu schützen, braucht es diverse Maßnahmen. Die Fraktion DIE LINKE. im Bundestag beantragt angesichts anhaltend hoher Inflationsraten einen bundesweiten Mietenstopp (Drucksache 20/2685) und Mietanpassungen von Indexmieten zu untersagen (Drucksache 20/2687). Außerdem will die Fraktion DIE LINKE. Strom- und Gassperren verbieten (Drucksache 20/2686) und einen Gas- und Strompreisdeckel einführen (Drucksache 20/3483). Zusätzlich braucht es aber die Sicherheit, die eigene Wohnung nicht aufgrund von Zahlungsschwierigkeiten zu verlieren, die aus der Energiepreisteigerung resultieren.

