

Mietenmoratorium | 09.12.2020 | Nr. 463/20

## **Lukas Kilian: TOP 24: Mietenmoratorium - Für Mieter das teuerste Darlehen der Welt**

Es gilt das gesprochene Wort!

Sehr geehrter Herr Landtagspräsident, meine Damen und Herren, liebe Kollegen!

Gut gemeint ist nicht immer gut gemacht.

Ende März wurde zur Vermeidung negativer rechtlicher Folgen im Mietrecht und Pachtrecht der Art. 240 § 2 EGBGB eingeführt. Dieser hat das Kündigungsrecht des Vermieters dahin beschränkt, dass ein Mietverhältnis über Grundstücke oder über Räume nicht allein aus dem Grund gekündigt werden kann, dass der Mieter im Zeitraum vom 1. April 2020 bis 30. Juni 2020 trotz Fälligkeit die Miete nicht leistet, sofern die Nichtleistung auf den Auswirkungen der COVID-19-Pandemie beruht.

Viele Mieter dachten, auch aufgrund einer sehr unglücklichen Kommunikation der Bundesregierung, dass Sie nun erstmal keine Miete zahlen müssten. Bei mir in der Kanzlei stapelten sich die Briefe von Privatmietern, aber auch großer Ketten, die ihren Vermietern mitteilten, aufgrund des „Corona Gesetzes“ keine Miete mehr zahlen zu wollen. Was bis heute die wenigsten Menschen wissen ist, dass das Gesetz keine Stundung vorsieht. Es erlaubt den Mietern nicht einmal, die Miete zu stunden. Die Zahlungspflicht bleibt bestehen, und da eigentlich in allen Mietverträgen ein Zahlungsdatum vereinbart ist, kommt man als nicht zahlender Mieter – ohne weitere Mahnung in Verzug.

Das löst das nächste Problem aus, denn wer sich im Verzug befindet, muss Rechtsverfolgungskosten tragen und kann jederzeit verklagt werden. Nimmt man nun beispielsweise eine Monatsmiete in Höhe von 500 Euro an, die für den Zeitraum von April, Mai und Juni nicht bezahlt wurde, dann fallen Gerichts- und Rechtsanwaltskosten von über 1000 Euro an, die zusätzlich zu der offenen Miete von 1500 Euro gezahlt werden müssen. Dies ist vielen Mietern nicht bekannt und schmälert massiv die Begeisterung über das sogenannte Mietenmoratorium.

Der tatsächliche Mieterschutz ist daher unausgegoren. Zeitgleich wurde Vermietern mehr zugemutet als vielen anderen. Während es Hilfsprogramme für die Wirtschaft gab und gibt, gehen Vermieter ohne Mieteinnahmen leer aus.

Meine Damen und Herren, ich weiß, wovon ich spreche. Ich nenne ihnen drei Beispiele aus meiner anwaltlichen Beratung:

Ich sprach mit einem älteren Ehepaar. Die beiden Senioren, um die 80 Jahre alt, beziehen so gut wie keine Rente. Als einzige richtige Altersvorsorge diente ihre kleine Mietwohnung mit einer geringen Miete. Drei Monate keine Mieteinnahmen hieß für diese Menschen drei Monate keine Rente.

Mir saß ein junger Unternehmer gegenüber, der von seinem Gewerbemietler, einer bekannten Billigmarktkette ein Schreiben erhielt, das ihn an seine gesamtgesellschaftliche Verantwortung erinnern sollte. Die Kette teilte mit, dass sie die Miete zunächst nicht zahlen würde – bot aber generös an, ein Drittel der Mietzahlung sofort gegen Erlass der Restforderung zu zahlen. Hier sollte der finanzielle Druck bei den Vermietern ganz bewusst ausgenutzt werden.

Eine Familie hatte das Problem, dass sie den Kredit für die von ihnen vermietete Wohnung zum Großteil aus den Mieteinnahmen abbezahlten. Als diese wegfielen, kam die Bank. Ich kann Ihnen sagen: Die im Bundestag beschlossenen Änderungen zum Darlehensrecht sind bei Weitem nicht so einfach. Insbesondere sieht das Gesetz hier eine Ausnahme für Banken vor. Eine Stundung oder gar Kündigung des Darlehens ist für die Banken nicht in allen Fällen ausgeschlossen.

Diese drei Beispiele zeigen es klar: Gut gemeint ist nicht gut gemacht. Doch schichten wir einmal ab:

Was war gewollt? Gewollt war, das Grundbedürfnis Wohnen zu schützen. Den Menschen sollte die Angst genommen werden, ihren Wohnraum zu verlieren. Eigentlich traf die Bundesjustizministerin Lambrecht am 23. März 2020 traf den Nagel auf den Kopf, als Sie in ihrer – immer noch auf der Seite des Bundesjustizministeriums abrufbaren - Videobotschaft sagte: „Wir haben die Möglichkeit, wegen Zahlungsverzug Mietraum zu kündigen, ausgesetzt. So haben die Mieterinnen und Mieter die Möglichkeit, sich um ihre Angelegenheiten zu kümmern, sprich beispielsweise Wohngeld zu beantragen.“

Das sagte die Ministerin, und damit hatte Sie recht. Ich habe die Abwälzung der Ausfallkosten auf die Vermieter damals für falsch gehalten, aber durch die zeitliche Befristung war der Schaden überschaubar.

Und wissen Sie was: Genau das, was Frau Lamprecht empfahl, haben viele Mieter getan. Genau das ist der richtige Weg, den Domino-Effekt, dass statt Mieter die Vermieter in die Bredouille geraten, auszuschließen.

Jetzt fordert die SPD-Landtagsfraktion die dauerhafte Abwälzung auf Vermieter. Vom April an soll nach ihren Wünschen verboten sein, Mietern zu kündigen, die ihre Miete nicht zahlen, und zwar bis zum Ende der Corona Krise. Doch das Ende der Corona-Krise ist nicht absehbar.

Jetzt das Thema wieder hochzuziehen hat sicherlich parteipolitische Gründe. Man möchte den sozialen Markenkern auffrischen. Der ehemalige SPD-Innenminister Breitner nennt diesen Vorstoß „billigen Populismus, der die Menschen in schweren Zeiten verunsichert“ – wissen Sie was: Damit hat er recht. Ich ergänze es aber gerne

noch: Es ist billiger Populismus auf Kosten der Vermieter – und für Mieter das teuerste Darlehen der Welt.

Wir werden daher eine Wiedereinführung des gut gemeinten und schlecht gemachten Mietmoratoriums – nach einer Ausschussberatung - ablehnen.