

Antrag

der Abgeordneten Udo Theodor Hemmelgarn, Marc Bernhard, Frank Magnitz, Stephan Brandner, Petr Bystron, Joana Cotar, Siegbert Droese, Dietmar Friedhoff, Markus Frohnmaier, Mariana Iris Harder-Kühnel, Nicole Höchst, Martin Hohmann, Leif-Erik Holm, Jens Kestner, Stefan Keuter, Jörn König, Jens Maier, Andreas Mrosek, Sebastian Münzenmaier, Tobias Peterka, Martin Reichardt, Uwe Schulz, Detlev Spangenberg, René Springer, Dr. Christian Wirth und der Fraktion der AfD

Soforthilfen für Vermieter gewerblich genutzter Räume und Flächen

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.

Noch vor dem Inkrafttreten des Gesetzes erklärten große Einzelhandelsunternehmen, wie Adidas, H&M und Deichmann, dass sie die Mieten für die von ihnen gemieteten Ladenflächen ab April 2020 vorerst nicht zahlen würden (www.focus.de/finanzen/boerse/wirtschaftsticker/deichmann-h-m-und-adidas-immer-mehr-haendler-stoppen-mietzahlung_id_11823226.html).

Die Bundesjustizministerin erklärte daraufhin in einem Interview öffentlich, die Einstellung der Mietzahlungen wäre „unanständig und nicht akzeptabel“ (www.tagesspiegel.de/wissen/unanstaendig-und-nicht-akzeptabel-lambrecht-empfoert-ueber-stoppen-von-mietzahlungen-finanzstarker-firmen/25692404.html).

Trotzdem haben in der Folge weitere Unternehmen, wie Toom oder Teile von Edeka erklärt, die Miete nicht zahlen zu wollen. Es handelt es sich also um Unternehmen, die

von Schließungen nicht betroffen waren und somit eher zu den Profiteuren der Corona-Krise gehören (www.focus.de/finanzen/news/edeka-hit-toom-nach-adidas-eklat-auch-die-profiteure-der-corona-krise-wollen-jetzt-die-miete-kuerzen_id_11854582.html).

Während insbesondere Gewerbemieten nicht nur über das Mietmoratorium geschützt werden, sondern daneben auch staatliche Hilfen in Anspruch nehmen können, geraten Vermieter gewerblich genutzter Flächen durch die Zahlungsausfälle zunehmend in Bedrängnis (www.manager-magazin.de/politik/artikel/corona-krise-handel-hotels-restaurants-niemand-zahlt-mehr-miete-a-1305795.html).

II. Der Deutsche Bundestag fordert die Bundesregierung daher auf,

1. für gewerbliche Vermieter die Möglichkeit zu schaffen, in Abhängigkeit von der Höhe der pandemiefolgenbedingten Einnahmeherausfälle ein befristetes Zahlungsmoratorium für Forderungen aus Kredit- und Darlehensverträgen zu beantragen, das sich auf Zins- und Tilgungszahlungen erstreckt. Die Anforderungen an die Glaubhaftmachung der durch Corona bedingten Mietausfälle sind dabei ebenso auszugestalten, wie die Anforderungen an den Vortrag des Mieters;
2. außerhalb der bestehenden KfW-Programme ein gezieltes Darlehens-Programm zur Unterstützung der Vermieter von Gewerbeflächen zu schaffen. Im Rahmen dieses Programms sind die Einnahmeherausfälle von Vermietern gewerblich genutzter Flächen schnell und unbürokratisch zu übernehmen. Die Darlehen sollen zinslos erteilt werden. Die Abrechnung erfolgt mit den Steuererklärungen bis 2022. Die Anforderungen an die Glaubhaftmachung der durch Corona bedingten Mietausfälle sind dabei ebenso auszugestalten, wie die Anforderungen an den Vortrag des Mieters.

Berlin, den 17. April 2020

Dr. Alice Weidel, Dr. Alexander Gauland und Fraktion

Begründung

Die Erklärungen vieler, auch leistungsfähiger Gewerbemieten lassen bereits erste Folgen der Neuregelung des Art. 240 § 2 EGBGB erkennen. Es besteht die Gefahr, dass die subjektive Legitimität des vermietetseitigen Anspruchs auf Zahlung der vertraglich vereinbarten Mietzahlungen zunehmend ausgehöhlt wird. Eine zu laxen Moratoriumsregelung wird sich dabei auch auf die zukünftige Zahlungsmoral auswirken.

Wegen der insgesamt unklaren Rechtslage ist außerdem die Gefahr von Trittbrettfahrerverhalten als sehr groß einzuschätzen. Die Einstellung von Mietzahlungen wirkt tendenziell ansteckend und einem massenhaften Mieterstreik könnte der Rechtsstaat im Hinblick auf die durch die Neufassung des Art. 240 § 2 EGBGB geschaffene Rechtslage wenig entgegenzusetzen. Es besteht die Gefahr, dass auch an sich zahlungsfähige und zahlungswillige Mieter sich schließlich fragen, warum sie noch Miete zahlen sollen, wenn das doch so viele scheinbar folgenlos bereits nicht mehr tun. Damit droht ein „Flächenbrand“, der grundsätzlich alle Mietverträge erfassen kann.

Unabhängig davon, ob es sich um Trittbrettfahrerverhalten oder tatsächliche Nichtleistungsfähigkeit handelt, treffen die Einnahmenverluste die Vermieter, die mit geringer Wirtschaftlichkeit operieren, die hohe Fixkosten haben (etwa aufgrund von darlehensfinanzierten Immobilienkäufen oder Modernisierungen) oder die, wie viele private Kleinvermieter, einfach auf die Einnahmen für ihre Lebenshaltung angewiesen sind, besonders hart.

Es kann dabei nicht ausgeschlossen werden, dass die Leistungsfähigkeit der Vermieter hier deutlich überschätzt wird. Ein Kollaps von Teilen der Immobilienwirtschaft würde das Problem in den Kredit- und Bankensektor verschieben, ohne dass absehbar ist, welche weiteren volkswirtschaftlichen Folgen daraus erwachsen würden.

Auch vor dem Hintergrund der sehr großen Unterschiede in der wirtschaftlichen Situation der Vermieter sind schnelle, zielgenaue Hilfen für die Vermieter von gewerblich genutzten Räumlichkeiten und Flächen unbedingt erforderlich.

