

20.06.2024 | Recht

Bernd Buchholz zu TOP 19 "Wohnungslosigkeit wegen Mietrückständen verhindern"

In seiner Rede zu TOP 19 (Wohnungslosigkeit wegen Mietrückständen verhindern) erklärt der rechtspolitische Sprecher der FDP-Landtagsfraktion, **Dr. Bernd Buchholz**:

„Wie stellen wir das jetzt alles wieder richtig, was die Kollegin da vorher gesagt hat und was leider nicht so ganz den Tatsachen entspricht? Frau Kollegin, entschuldigen Sie: In Wahrheit ist das eine Diskussion für juristische Feinschmecker, die auf dem Tisch liegt.

Mietrecht ist extrem kompliziert und Mietrecht in der Art und Weise, wie es ausgestaltet ist, versucht eine Balance zwischen dem Mieterschutz und den berechtigten Interessen des Vermieters, der eben auch Interessen hat, zu schaffen.

Ein paar Sachen, die hier in die Welt gesetzt worden sind, die müssen wir erstmal vorneweg ausräumen. Es steht eine Änderung der Schonfristregelung mitnichten im Koalitionsvertrag der Ampel. Das ist nicht vorgesehen. Das ist auch nie vereinbart worden. Der zweite Punkt ist: Es handelt sich bei dieser Regelung nicht etwa um eine Regelung, die so nicht gedacht war, sondern die ist ganz bewusst da so reingekommen. Und die hat man gewollt - das letzte Mal übrigens zu einer Zeit, als die Sozialdemokraten durchaus mit in Verantwortung waren.

Von Wohnungslosigkeit bedroht zu sein, ist wirklich hart. Und auf der anderen Seite gibt es aber auch Vermieter, die darauf angewiesen sind, dass die Miete gezahlt wird, weil sie ansonsten ihr Leben nicht finanzieren können. Da gibt es viele ältere Menschen, deren einziges Vermögen darin besteht, dass sie ein Haus haben, das sie teilweise vermieten. Dann haben sie eine Mieterin oder einen Mieter, doch der zahlt die Miete nicht.

Es ist ja nicht so, dass, wenn man mit einer Monatsmiete in Verzug gerät, sofort fristlos gekündigt werden kann. Das ist nicht der Fall. § 569 Abs. 3 des BGB sagt bei Zahlungsversuch etwas ganz anderes, als es hier dargestellt worden ist. Man muss nämlich mit mindestens – ich kann es mal vorlesen – für zwei aufeinanderfolgende Termine mit der Entrichtung der Miete insgesamt oder eines nicht unerheblichen Teils der Miete in Verzug geraten sein. Und wenn zwei Monatsmieten ausstehen, dann werden Sie auch bei erfolgter fristloser Kündigung immer noch nicht direkt auf die Straße geschmissen, sondern dann bedarf es eines Räumungstitels. Und dieser Räumungstitel muss bei Gericht rechtshängig gemacht und beantragt werden. Und für viele Vermieter bedeutet das, wenn einer einfach zwei Monate seine Miete nicht gezahlt hat, dass es weitere drei bis fünf

Ein halbes Jahr keine Miete zu haben, das ist auch für manchen Vermieter existenzbedrohend.

Und nun wir hier in der Debatte gesagt: Naja, aber es gibt doch die Schonfristregelung bei der fristlosen Kündigung. Ja, und warum? weil man damit bewusst Obdachlosigkeit vermeiden will. Denn in Wahrheit springt dann ein bestimmter Prozess an. Es gibt nämlich mit dem Beginn eines Räumungsverfahrens sofort die automatische Meldepflicht der Gerichte an die Sozialbehörden: Achtung, hier wird wegen Zahlungsverzugs ein Räumungstitel beantragt.

Und dann sind die Behörden nach SGB II verpflichtet, gegebenenfalls einzuspringen, um die Wohnungslosigkeit zu vermeiden. Und das ist ja auch gut so. Und so tritt der Staat dann dafür ein, dass wenn der Mieter nicht zahlen kann, der Vermieter auch nicht blank dasteht, sondern sein Geld bekommt.

Das ist ein ausgesprochen ausgefeiltes System, das man da hat. Und nun geht es um die dabei mit ausgesprochene ordentliche Kündigung. Hier wurde so getan, als ob jede ordentliche Kündigung dann dabei einfach durchgeht – und das ist nicht der Fall. Denn, ich zitiere mal den Bundesgerichtshof: Nicht jede auf einen Mietrückstand gestützte, hilfsweise erklärte ordentliche Kündigung führt im Ergebnis zur Beendigung des Mietverhältnisses.

So ist bei der Prüfung des Vorliegens einer schuldhaft nicht unerheblichen Vertragsverletzung eine unverschuldete wirtschaftliche Notlage des Mieters unbedingt zu berücksichtigen. Der Mieter kann sich somit auf die wirtschaftlichen Engpässe berufen.

Es ist es richtig, wie das im Gesetz geregelt ist. Ihren Antrag lehnen wir ab.“

Sperrfrist Redebeginn!

Es gilt das gesprochene Wort.



Bernd Buchholz

Sprecher für Wirtschaft, Verkehr, Tourismus, Innen und Recht sowie Medien

M.H. Lorenz, v.i.S.d.P.
stv. Pressesprecher

Tel.: 0431 988 1486

fdp-pressesprecher@fdp.ltsh.de

FDP-Fraktion Schleswig-Holstein, Düsternbrooker Weg 70, 24105 Kiel

E-Mail: fdp-pressesprecher@fdp.ltsh.de, Internet: www.fdp-fraktion-sh.de