



Beschluss des ASJ-Bundesvorstandes vom 02.02.2023

Mieter:innen in der Energiekrise sofort und effektiv schützen:

Keine Kündigungen wegen langer Bearbeitungsdauer von Wohngeldanträgen!

Mietenmoratorium einführen und Wohnkosten dauerhaft senken!

Verfehlte Wirkungen von kleinen Vermietern abwenden!

Räumungsschutz ausweiten!

Die Mitglieder der SPD-Bundestagsfraktion sowie die sozialdemokratischen Mitglieder der Bundesregierung werden aufgefordert,

1. sich für eine – befristete – gesetzliche Regelung einzusetzen, nach der eine außerordentliche Kündigung aufgrund eines Zahlungsverzuges des*der Mieter:in gem. § 543 Abs. 2 Nr. 3 BGB für sechs Monate ausgeschlossen ist, wenn der*die Mieter:in nachweist, Wohngeld beantragt zu haben und einen Anspruch auf Wohngeld durch geeignete Unterlagen glaubhaft macht.
2. sich für ein auf ein Jahr befristetes Mietenmoratorium einzusetzen, das Mieterhöhungen im Bestandsmietverhältnis ausschließt. Die im Koalitionsvertrag vereinbarten mieterschützenden Maßnahmen (Absenkung der Kappungsgrenze auf 11 Prozent, die Ausdehnung des Betrachtungszeitraums der ortsüblichen Vergleichsmiete auf sieben Jahre und die Ausdehnung der Schonfristzahlung auf ordentliche Kündigungen) sind unverzüglich umzusetzen. Weitere mieterschützende Maßnahmen wie eine Ausdehnung der Kappungsgrenze auf Index-Mieten und eine wirksame Begrenzung des Anstiegs von Neuvertragsmieten sind unverzüglich anzugehen.
3. sich für ein auf ein Jahr befristetes Tilgungsmoratorium einzusetzen, das kleine Vermieter von bis zu 6 Wohnungen gegenüber ihrer Bank geltend machen können, wenn sie durch Mietausfälle wegen Nr. 1 dieses Antrages/Beschlusses nachweislich nicht oder nicht in voller Höhe in der Lage sind, ihre Darlehensverpflichtungen, die der Finanzierung von

Erwerb oder Sanierungsmaßnahmen dieser Wohnungen dienen, vertragsgemäß zu bedienen;“

4. sich für eine auf ein Jahr befristete Ausdehnung des in § 765a ZPO geregelten Vollstreckungsschutzes in Räumungssachen einzusetzen, sodass dieser auf Antrag des Schuldners in der Regel für sechs Monate zu gewähren ist, wenn die Räumung wegen unverschuldeten Zahlungsverzuges betrieben wird.

Begründung:

Die hohe Inflation und Preissteigerungen bei den Energiekosten belasten viele Menschen in Deutschland stark. Die Löhne der Menschen sind nicht in gleichem Umfang angestiegen. Da 40 Prozent der Menschen in Deutschland über keinerlei Rücklagen verfügen, drohen Überschuldung und der Verlust der eigenen Wohnung.

1. Wir begrüßen deshalb, dass die Ampel-Koalition unter Federführung von Bundesbauministerin Klara Geywitz mit dem Wohngeld-Plus-Gesetz die finanzielle Unterstützung für durch Wohnkosten überbelastete Bürger:innen stark ausgeweitet hat.

Um Mieter:innen auch während der Bearbeitungszeit von Wohngeld-Anträgen vor Kündigungen zu schützen, sind ergänzende Regelungen im Mietrecht erforderlich.

Aufgrund der deutschlandweit hohen Auslastung der Wohngeldämter ist nicht sichergestellt, dass die mit dem Wohngeld-Plus-Gesetz beschlossenen Entlastungen zügig bei Mieter:innen ankommen. Bearbeitungszeiten von mehreren Monaten waren bereits vor der zum 1.1.2023 in Kraft getretenen Reform in vielen Städten die Regel. So nennt der Deutsche Städte- und Gemeindebund Bearbeitungszeiten von drei bis sechs Monaten nach alter Rechtslage „nicht ungewöhnlich“. Nach der Kurz-Studie „Personalmangel und lange Bearbeitungszeiten in den Wohngeldstellen“ des Instituts der deutschen Wirtschaft vom 29.12.2022 wird die Zahl der wohngeldberechtigten Haushalte von knapp 600.000 auf knapp 2 Millionen Haushalte ansteigen, weshalb zu befürchten sei, dass sich die bisherigen mehrmonatigen Bearbeitungszeiten der Anträge weiter verlängern. Nach der Studie sind die bisherigen Verwaltungsvereinfachungen nicht ausreichend und zusätzlich ausgeschriebene Stellen zum 1.1.2023 vielfach noch nicht besetzt.

Die zu erwartende lange Bearbeitungszeit begründet die Gefahr, dass wohngeldberechtigte Mieter:innen während der Bearbeitung ihres

Wohngeldantrages eine Kündigung erhalten und ein Räumungsprozess gegen sie angestrengt wird.

Lange Bearbeitungszeiten dürfen allerdings nicht zulasten von Mieter:innen gehen. Um dieser Gefahr zu begegnen, soll deshalb – zumindest befristet bis zur Beschleunigung der Bearbeitung von Wohngeldanträgen – eine Kündigung aufgrund von Zahlungsverzug ausgeschlossen sein, wenn der*die Mieter:in Wohngeld beantragt und einen Wohngeldanspruch glaubhaft gemacht hat und somit davon auszugehen ist, dass der Zahlungsverzug lediglich vorübergehend sein wird.

Für die Glaubhaftmachung des Wohngeldanspruchs sind insbesondere der Wohngeldantrag, der Mietvertrag, sowie Einkommens- und Vermögensnachweise für alle Haushaltsmitglieder in Kopie vorzulegen.

2. In der aktuellen Krise müssen Vermieter:innen Lasten gerecht mittragen. Die Absenkung der Kappungsgrenze auf elf Prozent, die Ausweitung des Betrachtungszeitraums der ortsüblichen Vergleichsmiete auf sieben Jahre und die Ausdehnung der Schonfristzahlung auf ordentliche Kündigungen sind deshalb entsprechend dem Koalitionsvertrag unverzüglich auf den Weg zu bringen.

Um den hohen Wohnkosten dauerhaft zu begegnen und einer anhaltenden öffentlichen Subventionierung hoher Renditen durch wohngeldfinanzierte Mieteinnahmen vorzubeugen, ist die Kappungsgrenze auf Index-Mietverträge auszudehnen und eine wirksame Regulierung der Neuvertragsmieten durch den Bundesgesetzgeber zu veranlassen. Bis diese Regelungen das Gesetzgebungsverfahren durchlaufen haben und in Kraft treten, müssen Mieter:innen vor weiteren existenzbedrohenden Belastungen durch Mietsteigerungen geschützt werden. Wie etwa im sozialdemokratisch regierten Spanien ist anlasslosen Mieterhöhungen im Bestandsmietverhältnis deshalb für ein Jahr entgegenzutreten.

3. Auch kleinere Vermieter:innen können durch die aktuelle Situation in existenzielle finanzielle Nöte geraten, wenn ihre Mieter:innen nicht zahlungsfähig sind und auch nicht absehbar ist, wann diese Situation endet und Fehlbeträge ausgeglichen werden. Kann man bei größeren Wohnungsunternehmen davon ausgehen, dass ausreichend Kapitalkraft und Rücklagen vorhanden sind, kann es gerade kleineren Vermietern mit wenigen Wohnungen geschehen, dass sie in finanzielle Nöte geraten, ihre Kredite nicht bedienen können, wenn ihnen gleichzeitig die Einnahmen aus mehreren Mietverhältnissen wegbrechen. Die Zahl von 6 Wohnungen als Maßstab ist dabei willkürlich gegriffen, kann aber an vergleichbare Regelungen angepasst werden.

4. Niemand darf aufgrund der aktuellen Krise seine Wohnung tatsächlich verlieren. Um Mieter:innen wirksam vor Zwangsräumungen zu schützen bevor die von der Ampel-Koalition auf den Weg gebrachten Hilfen ankommen, muss der durch § 765a ZPO in Räumungssachen vermittelte Vollstreckungsschutz ausgedehnt werden. Befristet auf ein Jahr soll Räumungsschutz künftig in der Regel auf Antrag für die Dauer von sechs Monaten gewährt werden, wenn der*die Mieterin darlegt, dass die Räumung wegen Zahlungsverzugs betrieben wird.