

ANTRAG

der Fraktionen DIE LINKE und SPD

Mieterrechte stärken – Schonfristzahlung muss auch ordentliche Kündigung von Wohnraum unwirksam werden lassen

Der Landtag möge beschließen:

1. Der Landtag stellt fest:

Nach dem aktuellen Mietrecht wird eine außerordentliche fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs unwirksam, wenn im Räumungsprozess rechtzeitig die fällige Miete und Entschädigung wegen verspäteter Rückgabe der Wohnung gezahlt wird oder sich eine öffentliche Stelle zur Befriedigung der Vermieteransprüche verpflichtet. Die sogenannte Schonfristzahlung hat jedoch keinen Einfluss auf eine ordentliche Kündigung, die in der Regel hilfsweise neben einer außerordentlichen fristlosen Kündigung ausgesprochen wird. Mieterinnen und Mieter sind demnach auch bei Ausgleich entstandener Zahlungsrückstände nicht davor geschützt, ihren Wohnraum zu verlieren.

2. Die Landesregierung wird aufgefordert, gemeinsam mit anderen Bundesländern beim Bund dafür einzutreten, bei rechtzeitiger Zahlung auch ordentliche Kündigungen von Mietwohnraum unwirksam werden zu lassen und somit Rechte von Mieterinnen und Mietern deutlich zu stärken.

Jeannine Rösler und Fraktion

Julian Barlen und Fraktion

Begründung:

Gemäß § 569 Abs. 3 Ziffer 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) wird die außerordentliche fristlose Kündigung auch dann unwirksam, wenn der Vermieter spätestens bis zum Ablauf von zwei Monaten nach Eintritt der Rechtshängigkeit des Räumungsanspruchs hinsichtlich der fälligen Miete und der fälligen Entschädigung nach § 546a Abs. 1 BGB befriedigt wird oder sich eine öffentliche Stelle zur Befriedigung verpflichtet.

Eine aus demselben Grund ausgesprochene ordentliche Kündigung wird jedoch nicht unwirksam. Somit wird eine Räumung einer Wohnung allenfalls verzögert. Gerade jetzt, wo als Folgen der Pandemie und angesichts immens und weiter steigender Preise für Lebenshaltung und Energie immer mehr Haushalte in Zahlungsnot geraten und massive Zahlungsrückstände entstehen, muss der Schutz von Mieterinnen und Mietern allerhöchste Priorität haben. Der Schutz sollte jedoch weder befristet noch Folge von außergewöhnlichen Ereignissen sein und somit neben einem Moratorium aufgrund der Energiekrise auf den Weg gebracht werden.

Aufgrund der Corona-Pandemie wurden zeitlich befristet außerordentliche und ordentliche Kündigungen ausgeschlossen. Kündigungsschutz galt jedoch nur, sofern nachgewiesen werden konnte, dass Zahlungsverzüge unmittelbar pandemiebedingt waren. Bei Zahlungsrückständen, die im Zeitraum vom 1. April 2020 bis zum 30. Juni 2020 eingetreten und bis zum 30. Juni 2022 nicht ausgeglichen wurden, kann seit Juli dieses Jahres wieder gekündigt werden.

Die Rechtsprechung verweist regelmäßig darauf, dass es Aufgabe des Gesetzgebers sei, entsprechend zu handeln.