



**Pet 4-19-07-4011-031441**

78056 Villingen-Schwenningen

Mietrecht

Der Deutsche Bundestag hat die Petition am 10.12.2020 abschließend beraten und beschlossen:

Das Petitionsverfahren abzuschließen,  
– weil dem Anliegen teilweise entsprochen worden ist.

### **Begründung**

Mit der Petition werden staatliche Unterstützungsmaßnahmen für die von der COVID-19-Pandemie betroffenen Vermieter gefordert.

Zur Begründung wird im Wesentlichen ausgeführt, dass die Vermieter genauso wie die Mieter schutzwürdig seien. Sie müssten trotz der COVID-19-Pandemie weiterhin die Grundsteuer, die Finanzierungsraten und die Nebenkosten der vermieteten Wohnung bezahlen. Auch sie müssten ihre eigene Wohnung bezahlen und könnten in Kurzarbeit geraten. Daher seien für Vermieter Staatshilfen zu beschließen und insbesondere die Finanzierungsraten der Immobilienkredite zu übernehmen bzw. die Raten zu stunden und die Grundsteuer auszusetzen.

Hinsichtlich der weiteren Einzelheiten zu dem Vorbringen wird auf die Eingabe verwiesen.

Dem Petitionsausschuss liegen zu diesem Thema mehrere Eingaben mit verwandter Zielsetzung vor, die wegen des Sachzusammenhangs einer gemeinsamen parlamentarischen Prüfung unterzogen werden. Es wird um Verständnis gebeten, dass nicht auf alle der vorgetragenen Aspekte im Einzelnen eingegangen werden kann.

Die Eingabe wurde als öffentliche Petition auf der Internetseite des Petitionsausschusses eingestellt. Sie wurde durch 39 Mitzeichnungen unterstützt. Außerdem gingen 18 Diskussionsbeiträge ein.



Der Petitionsausschuss hat der Bundesregierung Gelegenheit gegeben, ihre Haltung zu der Thematik darzulegen. Das Ergebnis der parlamentarischen Prüfung lässt sich unter anderem unter Einbeziehung der seitens der Bundesregierung angeführten Aspekte wie folgt zusammenfassen:

Das Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht vom 27. März 2020 (im Folgendem: COVID-19-Gesetz) sieht zum Mietrecht vor, dass Vermieter Mietverhältnisse über Grundstücke oder über Räume nicht allein aus dem Grund kündigen können, dass Mieter im Zeitraum vom 1. April 2020 bis 30. Juni 2020 trotz Fälligkeit die Miete nicht leisten, sofern die Nichtleistung auf den Auswirkungen der COVID-19-Pandemie beruht (Artikel 240 § 2 Absatz 1 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche – EGBGB).

Die Pflicht des Mieters zur fristgerechten Zahlung der geschuldeten Miete bleibt auch in dieser Zeit im Grundsatz bestehen. Leistet der Mieter die geschuldete Miete nicht fristgerecht, kommt er regelmäßig in Verzug. Der Vermieter kann die ausstehende Miete bei Gericht einklagen und dann auch gegebenenfalls vollstrecken. Mieter müssen im Streitfall glaubhaft machen, dass die Nichtleistung der Miete auf den Auswirkungen der COVID-19-Pandemie beruht. Das COVID-19-Gesetz verschafft Mietern damit vor allem Zeit, einen möglichen Liquiditätsengpass zu überbrücken, gegebenenfalls mithilfe staatlicher Unterstützung. Die Regelung zum Mietrecht trägt den außergewöhnlichen Umständen Rechnung, die durch die Corona-Pandemie entstanden sind und soll verhindern, dass aus der Corona-Krise eine Wohnungslosigkeitskrise wird. Es handelt sich somit nicht um einen Freifahrtschein zugunsten der Mieter, sondern um eine ausgewogene Regelung um die Interessen von Vermietern und Mietern während der akuten Phase der COVID-19-Pandemie in Ausgleich zu bringen.

Soweit mit der Petition die Übernahme der Finanzierungsraten gefordert wird, weist der Ausschuss auf Folgendes hin:

Das COVID-19-Gesetz enthält für Vermieter, die einen Darlehensvertrag als Verbraucher abgeschlossen und infolge der Krise Schwierigkeiten haben, ihre Kreditraten zu bedienen, Erleichterungen. Nach der neu geschaffenen Stundungsregelung in Artikel 240 § 3 EGBGB kann die Pflicht zur Zahlung von Darlehensraten, die zwischen dem 1. April und dem 30. Juni 2020 fällig werden, für drei Monate gestundet sein, wenn Verbraucher



aufgrund der durch Ausbreitung der COVID-19-Pandemie hervorgerufenen außergewöhnlichen Verhältnisse Einnahmeausfälle haben, die dazu führen, dass sie ihre Rückzahlungs-, Zins- oder Tilgungsleistungen nicht zumutbar erbringen können. Während des Stundungszeitraums müssen Verbraucher ihren Zahlungspflichten somit nicht nachkommen, ohne befürchten zu müssen, dass sie in Verzug geraten oder dass ihr Darlehen gekündigt wird. Um auch nach Ablauf des Stundungszeitraums eine Doppelbelastung des Verbrauchers durch die gleichzeitige Fälligkeit von zwei Raten zu vermeiden, verlängert sich der Darlehensvertrag um den Zeitraum der Stundung und die Fälligkeitstermine aller Raten- und Tilgungszahlungen verschieben sich um jeweils drei Monate, sofern Bank und Verbraucher sich nicht auf eine andere Lösung verständigen. Die gesetzliche dreimonatige Stundung stellt einen angemessenen Ausgleich aller involvierten Interessen dar und ist als „unmittelbare Soforthilfe“ gedacht, die eine Zahlungspause verschafft, um eine dauerhaft tragbare Lösung vereinbaren zu können.

Soweit die Aussetzung der Grundsteuer gefordert wird, weist der Ausschuss darauf hin, dass die Ertragshoheit hinsichtlich der Grundsteuer und damit auch die Entscheidung über einen Erlass bzw. eine Stundung den Gemeinden obliegt. Die Grundsteuer wird grundsätzlich zu je einem Viertel ihres Jahresbetrages am 15. Februar, 15. Mai, 15. August und 15. November fällig. Das geltende Recht sieht in § 33 des Grundsteuergesetzes (GrStG) bei einer wesentlichen Ertragsminderung bereits die Möglichkeit eines teilweisen Erlasses der Grundsteuer vor, wenn der Steuerschuldner die Minderung des Rohertrags nicht zu vertreten hat. Der Steuerschuldner hat darüber hinaus die Möglichkeit, bei der jeweiligen Gemeinde einen Antrag auf Stundung der fälligen Grundsteuer zu stellen. Die Gemeinde wird im Rahmen ihres pflichtgemäßen Ermessens zumindest den Steuerbetrag stunden, den sie gemäß §§ 32, 33 GrStG nach Ablauf des Erlasszeitraums ohnehin erlassen muss. Eine besondere Sicherheitsleistung ist für eine Gewährung einer Stundung in der Regel nicht erforderlich, da die Grundsteuer als öffentliche Last auf dem Steuergegenstand ruht.

Im Übrigen weist der Ausschuss darauf hin, dass nach Mitteilung der Bundesregierung eine Verlängerung der Regelungen des Artikels 240 §§ 2 und 3 EGBGB nicht beabsichtigt ist. Es liegen derzeit keine Anhaltspunkte dafür vor, dass diese Regelungen nicht ausreichend waren, um die akuten Folgen der COVID-19-Pandemie abzumildern.



Der Ausschuss hält die geltenden bundesgesetzlichen Regelungen für sachgerecht und vermag sich – auch vor dem Hintergrund der erst vor Kurzem stattgefundenen intensiven parlamentarischen Diskussionen und Entscheidungen – derzeit nicht für eine Gesetzesänderung auszusprechen. Er empfiehlt daher, das Petitionsverfahren abzuschließen, weil dem Anliegen bereits mit der geltenden Rechtslage teilweise entsprochen wird.