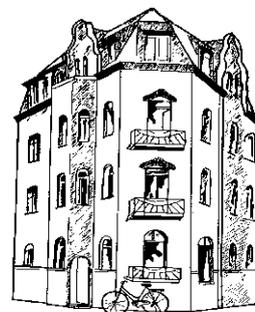


MIETER HELFEN MIETERN

Frankfurt e.V.



Große Friedberger Straße 16-20
(an der Konstabler Wache)
60313 Frankfurt am Main
Tel. (069) 28 35 48
www.mhm-ffm.de
08. April 2020

Kündigungsschutz im CORONA-Gesetz ist nicht viel wert. Ein Schutz vor Vollstreckungen von Mietrückständen fehlt.

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Bundesregierung hat im Rahmen der Corona-Krise auch Regelungen für einen vorübergehenden Mieterschutz vor Kündigungen geschaffen. Dabei wurde jedoch ignoriert, dass bei Mietrückständen nicht nur Räumungsklagen, sondern auch Zahlungsklagen drohen. Und dass die Folgen von Zahlungsklagen für die Mieter derart massiv sein können, dass der Kündigungsschutz in vielen Fällen praktisch wirkungslos bleiben wird.

Dabei stellt die teilweise öffentlich diskutierte Verzinsung von titulierten Zahlungsrückständen von zurzeit ca. 4% das noch bei Weitem kleinste Problem dar.

Der Vermieter ist weiterhin nicht gehindert, jegliche Mietzahlungsrückstände, also auch durch die Corona-Krise bedingte Rückstände, einzuklagen. Bereits hierdurch kommt es zu SCHUFA-Einträgen. Dramatisch wird es für einen betroffenen Mieter, wenn der Vermieter Vollstreckungsmaßnahmen ergreift.

So kann der Vermieter den Mieter z.B. zu einer Eidesstattlichen Versicherung („Offenbarungseid“) zwingen. Dies hat für viele Mieter gravierende Folgen, z.B. bei Wohnungssuche, Kreditanträgen oder bei Gründungen von Unternehmen.

Auch Kontopfändungen führen zu erheblichen Beeinträchtigungen. Zwar kann der Mieter sein Konto in ein Pfändungsschutzkonto umwandeln lassen, was die Bank auf Antrag verpflichtet, zumindest einen Betrag von monatlich zzt. 1.178 € zzgl. eines nachgewiesenen Mehrbedarfs zurückzuhalten (§§ 850ff ZPO). Doch vor Antragstellung kann das Konto leergeräumt bzw. das monatliche Einkommen vollständig weg sein. Und die Erfüllung wichtiger Verpflichtungen (und infolge dessen die spätere Rückzahlung geschuldeter Mieten) kann unmöglich werden.

Außerdem fehlt im Gesetz ein Schutz vor den gerichtlichen Kosten einer Zahlungsklage: Zutreffende Mietrückstände gelten auch als Mietrückstände, wenn „Artikel 5 § 2 Absatz 1 Gesetz der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht“ greift. Wenn der Mieter nicht zahlen kann, kann er zwar vorerst nicht wirksam gekündigt werden. Aber er muss eine Zahlungsklage anerkennen. Gerichtliche Widersprüche würden nur zu höheren Prozesskosten zu Lasten des Mieters führen. Wegen fehlender Erfolgsaussicht werden auch keine Rechtschutz-Versicherung und keine (gerichtliche) Prozesskostenhilfe eintreten.

Wenigstens an dieser Stelle hätte der Gesetzgeber die Belastung des Mieters noch abfedern können, selbst wenn der Gesetzgeber den Interessen des Vermieters den Vorrang geben wollte, damit dieser vorsorglich möglichst schnell ein Urteil zur Vollstreckung der Mietschulden in Händen halten kann. Zur Reduzierung der Kostenbelastung hätten Prozesse ganz ausgesetzt, z.B. über ein außergerichtliches Schuldanerkenntnis, oder zumindest auf maximal einen gebührenfreien Mahn- und Vollstreckungsbescheid begrenzt werden können.

Mit freundlichen Grüßen

Jürgen Lutz (MIETER HELFEN MIETERN e.V.)