

## **Antrag**

der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen

### **Mieter\*innen besser vor Eigenbedarfskündigungen schützen – Bundesratsinitiative für wirkungsvollen Kündigungsschutz, Transparenz und Kontrolle**

Das Abgeordnetenhaus wolle beschließen:

1. Der Berliner Senat wird beauftragt, Reformvorschläge des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) und des Baugesetzbuches (BauGB) zu erarbeiten und im Rahmen einer Bundesratsinitiative darauf hinzuwirken, den Kündigungsschutz für Mieter\*innen, die von Eigenbedarfskündigungen bedroht sind, zu verbessern.

Die Reformvorschläge sollen folgende Eckpunkte beinhalten:

- a) Die derzeitige Regelung einer „Umwandlungsbremse“ für angespannte Wohnungsmärkte nach § 250 BauGB wird über den 31.12.2025 hinaus entfristet.
- b) Die Interessenabwägung zwischen Mieter\*in und Eigentümer\*in nach § 573 BGB ist neu auszurichten/zu verbessern: Die Interessenabwägung, ob eine Eigenbedarfskündigung rechtmäßig ist, muss bereits im Rahmen der Kündigung/des Kündigungsschreibens stattfinden und nicht erst bei der Behandlung/Einreichung des Härtefallantrags.
- c) Einschränkung des Personenkreises für Eigenbedarf nach § 573, Abs. 2 BGB: Eigenbedarf darf nur für Eigentümer\*innen selbst und engste Familienangehörige geltend gemacht werden.
- d) Verlängerung der Sperrfrist nach Umwandlung nach § 577a Abs. 2 BGB: Die Kündigungssperrfrist bei Wohnungsumwandlung soll bis zu 15 Jahren ausgeweitet

werden. In den Fällen, in denen der Mietvertrag bereits bei Ankauf der Wohnung bestand, soll die Sperrfrist bis zu 20 Jahre gelten können.

- e) Ausweitung der Härtefallregelung nach § 574 BGB: Die Härtefallregelung wird verschärft und präzisiert und gilt für Personen in hohem Alter (über 70), bei Personen mit körperlichen oder psychischen Erkrankungen, Personen mit Kindern und Personen, deren Mietvertrag über 20 Jahre besteht. Ein Härtefall soll ebenso vorliegen, wenn kein gleichwertiger Wohnraum in der Nähe verfügbar ist.
  - f) Erweiterung des Wirtschaftsstrafgesetzes § 9 um einen Unterpunkt: Eine neue Ordnungswidrigkeitsnorm wird bestimmt, nach der eine Ahndung bei vorgetäuschem Eigenbedarf möglich ist. Danach wird abgesichert, dass eine Kündigung zur Erzielung eines höheren Mietzinses oder zur anderweitigen Verwertung unzulässig ist (§ 573 Abs. Nr. 3, zweiter und dritter Teilsatz). Es soll geprüft werden, ob darüber hinaus eine Gewinnabschöpfung zu Gunsten der Mieter\*innen aus den widerrechtlich erlangten Vorteilen möglich ist, sofern die Voraussetzungen des § 285 BGB vorliegen.
2. Der Berliner Senat wird aufgefordert, ein öffentlich einsehbares Umwandlungs-Register zu erstellen, damit Mieter\*innen leicht erfahren können, ob und wann ihre Mietwohnung umgewandelt wurde und somit, ob und wie lange sie noch Schutzfristen geltend machen können. Dies soll den bezirklichen Wohnungsämtern und Gerichten auch dazu dienen, zu prüfen bzw. zu kontrollieren, ob ein vorgetäuschter Eigenbedarf oder Missbrauch vorliegt.
  3. Der Senat wird zudem aufgefordert, eine gesetzliche Regelung zu erarbeiten, um Berliner Zivilgerichte zu verpflichten, Streitigkeiten und Prozesse wegen Eigenbedarfskündigungen statistisch zu erfassen und der Senatsverwaltung datenschutzkonform zu übermitteln.
  4. Der Senat wird beauftragt, gemeinsam mit den Landeseigenen Wohnungsunternehmen ein Wohnungskontingent für die Mieter\*innen bereit zu stellen, die vulnerablen und einkommensschwachen Gruppen angehören und ihre Wohnung aufgrund von Eigenbedarfskündigungen trotz aller Bemühungen verlieren und keinen Ersatzwohnraum finden.

Dem Abgeordnetenhaus ist bis zum 30. September 2024 zu berichten.

### ***Begründung***

Mieter\*innen, Beratungsstellen, Anwält\*innen wie Richter\*innen berichten, dass Beratungen und Gerichtsprozesse aufgrund von Eigenbedarfskündigungen in den vergangenen Jahren drastisch zugenommen haben. Genaue Daten liegen nicht vor, da Eigenbedarfskündigungen statistisch nicht erfasst werden. Der Deutsche Mieterbund schätzt die Anzahl der Kündigungen allerdings auf jährlich rund 80.000 Fälle. Anhand der Anzahl der Grundbuchumschreibungen lässt sich das Ausmaß der Situation einschätzen: Seit 1992 wurden ca. 340.000 Wohnungen umgewandelt, alleine zwischen 2020 und 2023 waren es rund 65.000 Umschreibungen. Bei

Ablauf der Sperrfrist nach § 577a Abs. 2 in 10 Jahren kann diesen Haushalten rechtlich wegen Eigenbedarf gekündigt werden.

Es gibt Untersuchungen, die belegen, dass einige Kieze, hauptsächlich in den Bezirken Mitte, Neukölln, Friedrichshain-Kreuzberg, Tempelhof-Schöneberg, Charlottenburg-Wilmersdorf, bereits einen Anteil von 30-50% umgewandelte Eigentumswohnungen haben. Gerade dort ist Verdrängung bereits sichtbar durch Eigenbedarfskündigungen. Es darf nicht zu einer Verdrängungswelle kommen.

Diskriminierende Wohnungsbesichtigungen, Unwissenheit über die Aufteilung bzw. über rechtliche Möglichkeiten, fehlender Ersatzwohnraum und knappe Kündigungsfristen sind nicht nur belastend für die Betroffenen; sie können existenzgefährdend sein. Und auch wenn die Rechtsprechung Anfang des Jahres fehlenden Ersatzwohnraum als Grund für die Verzögerung der Räumungsfrist anerkannt hat (siehe Urteil des Landgerichts Berlin II vom 25. Januar 2024 zum Aktenzeichen 67 S 264/22), bleiben erhebliche Reformbedarfe, um den Schutz vor Eigenbedarfskündigungen zu verbessern.

Eine gesetzliche Schärfung muss auf der Bundesebene durch die Novellierung des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) sowie durch Änderungen im Baugesetzbuch (BauBG) erwirkt werden. Daher schlägt der vorliegende Antrag eine Bundratsinitiative vor, um entsprechende Änderungen für einen verbesserten Kündigungsschutz zu erreichen.

Bisher beträgt die Sperrfrist für Kündigungen aufgrund von Eigenbedarf bundeseinheitlich drei Jahre nach Umwandlung (§ 577 a Absatz 1 BGB), die Länder können diesen Zeitraum selbstständig auf zehn Jahre erhöhen. Um zu erschweren, dass durch Eigenbedarfskündigungen Mietverträge gekündigt und Mieten erhöht werden, sollte dieser Zeitraum generell auf 20 Jahre ausgeweitet werden. Besonders dringlich wäre es, den § 250 BauGB über das Jahr 2025 hinaus zu entfristen, damit in Berlin nur noch in Ausnahmefällen Mietwohnungen in Eigentumswohnungen umgewandelt werden können.

Einen Härtefall für sich geltend zu machen, ist für betroffene Mieter\*innen oft ein psychisch belastendes und teilweise unzumutbares Prozedere. Daher sollte die Interessenabwägung, ob ein Eigenbedarf rechters ist, nicht erst bei der Beantragung eines Härtefalls durch die Mietpartei entstehen, sondern bereits ab dem Zeitpunkt der Kündigung möglich sein. Zudem sollten Vermieter\*innen zukünftig verpflichtet werden, den Behörden durch ein zu schaffendes Register zu melden, wenn sie Eigenbedarf angemeldet und Kündigungen ausgesprochen haben. Hier braucht es dringend mehr Transparenz.

Bisher kann Eigenbedarf außerdem für ferne Familienangehörige geltend gemacht werden. Das schließt z.B. Neffen und Nichten ein, wenn ein gutes Verhältnis zum\*zur Eigentümer\*in nachgewiesen werden kann. Diese Regelung befördert die Möglichkeit des vorgetäuschten Eigenbedarfs, da es einfacher ist, Bedarf nach Wohnraum künstlich aus einer Auswahl von mehreren Verwandten vorzuschieben, als wenn der\*die Eigentümer\*in selbst bzw. ein naher Familienangehöriger den Wohnraumbedarf nachweisen müsste. Die Beschränkung des Personenkreises erschwert in diesem Sinne die Möglichkeit illegitimer Eigenbedarfsanmeldungen.

Um belastbare Informationen bzgl. der Anzahl von Eigenbedarfskündigungen, ihrer Verteilung im Stadtgebiet, der Anzahl und Gründe erfolgreich gemeldeter Härtefälle und weiterer

relevanter Informationen zu erhalten, muss eine Sammlung und Weiterleitung entsprechender Informationen der Berliner Zivilgerichte verfügbar und aufbereitet werden.

Berlin, den 11. Juni 2024

Jarasch      Graf      Schmidberger      Schwarze  
und die übrigen Mitglieder der Fraktion  
Bündnis 90/Die Grünen