

**19. Wahlperiode**

**Schriftliche Anfrage**

**der Abgeordneten Katrin Schmidberger (GRÜNE)**

vom 25. Mai 2023 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 26. Mai 2023)

zum Thema:

**Schutz vor Eigenbedarfskündigungen? Wann wird die  
Kündigungsschutzklausel-Verordnung verlängert?**

und **Antwort** vom 15. Juni 2023 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 19. Juni 2023)

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen

Frau Abgeordnete Katrin Schmidberger (Grüne)  
über

die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin  
über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t

auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/15653

vom 25. Mai 2023

über Schutz vor Eigenbedarfskündigungen? Wann wird die Kündigungsschutzklausel-Verordnung verlängert?

---

Im Namen des Senats von Berlin beantworte ich Ihre Schriftliche Anfrage wie folgt:

Die Schriftliche Anfrage betrifft (zum Teil) Sachverhalte, die der Senat nicht aus eigener Zuständigkeit und Kenntnis beantworten kann. Er ist gleichwohl um eine sachgerechte Antwort bemüht und hat daher die Bezirke um Stellungnahme gebeten, die bei der nachfolgenden Beantwortung berücksichtigt ist.

Frage 1:

Wann wird der Senat die Kündigungsschutzklausel-Verordnung, die Mieter\*innen bei Umwandlung von einer Miet- in eine Eigentumswohnung zehn Jahre vor Eigenbedarf schützt, und sonst am 30. September 2023 außer Kraft tritt, verlängern, und welcher Verlängerungszeitraum ist hierbei geplant?

Antwort zu 1:

Der Neuerlass einer Kündigungsschutzklausel-Verordnung ist seitens der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen vorbereitet und in das weitere Beschlussverfahren gegeben worden.

Das Inkrafttreten der neuen Kündigungsschutzklausel-Verordnung ist derart gestaltet, dass sich keine „Regelungslücke“ zu Ungunsten der von Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen betroffenen Mieterinnen und Mietern ergibt. Wiederum wird der Ermächtigungsrahmen aus § 577a Absatz 2 Satz 2 BGB, mit zehnjähriger Sperrfrist und zehnjähriger Laufzeit der Verordnung, voll ausgeschöpft.

Frage 2:

Wie viele Mieter\*innen/Haushalte Berlins werden derzeit durch die Zehnjahres-Regelung der Kündigungsschutzklausel-Verordnung geschützt?

Antwort zu 2:

Dazu liegen dem Senat keine Erkenntnisse vor.

Frage 3:

Wie viele Mieter\*innen/Haushalte leben in Wohnungen, für die Abgeschlossenheitsbescheinigungen erteilt wurden? (Bitte nach Bezirken aufgliedern)

Antwort zu 3:

Zwar werden durch die bezirklichen Bauaufsichten Abgeschlossenheitsbescheinigungen erstellt. Mit diesen baurechtlichen Verfahren ist jedoch nicht die Kenntnis verbunden, wie viele Mieterinnen und Mieter/ Haushalte in den betroffenen Wohnungen leben bzw. wohnen.

Frage 4:

Wie viele Mieter\*innen/Haushalte leben in Eigentum umgewandelten Wohnungen, die nicht unter die Zehnjahres-Regelung fallen und daher leider nur maximal neun Monate Kündigungsschutz vor Eigenbedarf genießen? (Bitte nach Bezirken aufgliedern)

Frage 5:

Wie viele dieser Mieter\*innen/Haushalte sind in ihre Wohnungen eingezogen, ohne zu wissen, dass es sich um eine vermietete Eigentumswohnung handelt? (Bitte nach Bezirken aufgliedern)

Antwort zu 4 und 5:

Dazu liegen dem Senat keine Erkenntnisse vor.

Frage 6:

Wie viele Verstöße gegen Eigenbedarfs-kündigungen (vorgetäuschter bzw. nicht tatsächlich erfolgter Eigenbedarf) wurden durch die Wohnungsämter oder Gerichte jeweils festgestellt seit 2021? (Bitte einzeln und nach Bezirken aufgliedern)

Antwort zu 6:

Hinsichtlich der Prüfung von Verstößen gegen Eigenbedarfskündigungen liegt die Zuständigkeit, soweit hierzu Verfahren angestrengt werden, bei den ordentlichen Gerichten. Dem Senat liegen keine Erkenntnisse zu der Anzahl an Verfahren vor.

Frage 7:

Inwiefern ist es gesetzlich zulässig bzw. kann es gesetzlich möglich gemacht werden, dass die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen oder die bezirklichen Wohnungsämter zukünftig Eigenbedarfskündigen kontrollieren, um den Missbrauch zu unterbinden?

Antwort zu 7:

Das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) enthält die Regelungen zur Geltendmachung von Eigenbedarf bei Wohnraum und zum bestehenden Kündigungsschutz. Die mietrechtlichen Regelungen für Wohnraum im BGB gehören zum Zivilrecht (Privatrecht). Der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen und den bezirklichen Wohnungsämtern ist es innerhalb des bestehenden Rechtsrahmens nicht möglich, privatrechtliche Sachverhalte zu Eigenbedarfskündigungen zu prüfen und darüber zu entscheiden sowie auf die Mietvertragsparteien einzuwirken. Im privatrechtlichen Streit zwischen den Mietvertragsparteien können allein die ordentlichen Gerichte abschließend entscheiden. Die bezirklichen Mieterberatungen unterstützen die Mieterinnen und Mieter beim Finden der Handlungsmöglichkeiten zur Abwehr von Eigenbedarfskündigungen, zum Beispiel durch Widerspruch aufgrund eines Härtefalls. Eine Rechtsvertretung durch die bezirklichen Mieterberatungen ist allerdings ausgeschlossen. Bei Mitgliedschaft werden die Mieterinnen und Mieter bei der Rechtsverwirklichung durch ihren Mieterverband unterstützt. Die Mitgliedschaft in einem Mieterverband ist regelmäßig auch mit einer Mietrechtsschutzversicherung verbunden. Diese sichert im Rechtsstreit zwischen den Mietvertragsparteien auch die anwaltliche Rechtsvertretung vor Gericht. Für Transferleistungsbeziehende mit mietrechtlichem Beratungsbedarf regelt die AV-Wohnen zudem die Übernahme der Mitgliedsbeiträge bei den mitwirkenden Mieterverbänden (wie dem Berliner Mieterverein e.V.). Einkommensschwache Haushalte können beim zuständigen Amtsgericht Beratungshilfe und Prozesskostenhilfe erhalten, insoweit die weiteren Voraussetzungen erfüllt sind.

Damit die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen oder die bezirklichen Wohnungsämter Eigenbedarfskündigungen kontrollieren können, müsste durch den Deutschen Bundestag dafür eine gesetzliche Grundlage geschaffen werden.

Frage 8:

Inwiefern kann eine solche Aufgabe an die vom Senat geplante „Prüfstelle zur Einhaltung der Mietpreisbremse“ angedockt werden und welche personelle Ausstattung ist für eine effektive Umsetzung der Aufgaben erforderlich?

Antwort zu 8:

Es besteht keine Rechtsgrundlage zur Kontrolle von Eigenbedarfskündigungen durch den Senat oder nachgeordnete Behörden.

Frage 9:

Was tut der Senat, um ein Berichtswesen zu Fällen von Eigenbedarfskündigungen zu erarbeiten, damit der Senat endlich mehr Informationen zu diesem Thema liefern und auch gezielter handeln kann, um den Mieter\*innenschutz auszuweiten?

Antwort zu 9:

Ein Berichtswesen zu privatrechtlichen Eigenbedarfskündigungen kann aufgrund der fehlenden Berichtspflicht der Mietvertragsparteien nicht realisiert werden. Mit der Finanzierung der bezirklichen Mieterberatungen und der Übernahme von Mitgliedsbeiträgen in Mieterverbänden

bei Transferleistungsempfängenden mit mietrechtlichem Beratungsbedarf unterstützt der Senat die Mieterinnen und Mieter bei der privatrechtlichen Rechtsverwirklichung bei Eigenbedarfskündigungen. Mit Erlass der Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB und der Kündigungsschutzklausel-Verordnung nutzt der Senat im bestehenden Rechtsrahmen seine Möglichkeiten zur Einschränkung von Eigenbedarfskündigungen bei Wohnraum.

Berlin, den 15.06.2023

In Vertretung

Machulik

.....

Senatsverwaltung für  
Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen