



Antrag

der Fraktion der SPD

Sozialere Ausgestaltung des Rechts auf Kündigung wegen Eigenbedarfs

Der Landtag wolle beschließen:

Die Landesregierung wird aufgefordert, die Bundesratsinitiative der Freien und Hansestadt Hamburg für eine sozialere Ausgestaltung des Rechts auf Kündigung wegen Eigenbedarfs (BR-Drucksache 68/25) zu unterstützen. Kernpunkte einer Reform des Rechts auf Eigenbedarfskündigung sind demnach:

1. Eine engere Definition des Personenkreises, zu deren Gunsten eine Eigenbedarfskündigung ausgesprochen werden darf.
Eigenbedarfskündigungen sollen neben den Vermieter:innen selbst nur noch zugunsten Verwandter in gerader Linie, Geschwister sowie Ehegatten oder Lebenspartner:innen sowie Kinder der Ehegatten oder Lebenspartner:innen möglich sein. Zudem soll die Nutzungsdauer durch die betreffenden Personen mindestens ein Jahr betragen müssen.
2. Eine Klarstellung des Kündigungsrechts von Gesellschaften bürgerlichen Rechts (GbR) wegen Eigenbedarfs ihrer Gesellschafter:innen. Dabei sind sowohl das Bestandsinteresse der Mieter wie auch die berechtigten Interessen insbesondere von Mitgliedern von Erbengemeinschaften, welche eine GbR gegründet haben, um im Rahmen der Verwaltung ihrer Wohnungen rechtsfähig zu sein.
3. Eine Verlängerung der Kündigungsfrist von drei auf sechs Monate, um die Suche nach einer adäquaten Ersatzwohnung zu erleichtern.
4. Eine Erweiterung der Begründungspflicht und Umkehr der Beweislast für Vermieter:innen. Bei Kündigung aufgrund Eigenbedarfs soll zukünftig dargelegt werden müssen, warum kein alternativer Wohnraum zur Befriedigung des Eigenbedarfs zur Verfügung steht bzw. warum dieser nicht in Betracht kommt.

5. Eine gesetzliche Konkretisierung der Hinweispflichten für Vermieter:innen bei Wegfall des Eigenbedarfs vor Ablauf der Kündigungsfrist sowie schon bei Abschluss des Mietvertrages absehbaren Eigenbedarfs und deren Rechtsfolgen.
6. Verankerung einer Sperrfristregelung für Eigenbedarfskündigungen nach Kauf einer vermieteten Wohnung, an dem zuvor schon Wohneigentum bestand.
7. Eine gesetzliche Regelung zu den Rechtsfolgen eines vorgetäuschten Eigenbedarfs, insbesondere zur Dauer einer zu leistenden Entschädigung in Höhe der Mietdifferenz im Verhältnis zu einer teureren Ersatzwohnung.

Begründung

Eine Eigenbedarfskündigung, auch wenn sie berechtigt ist, stellt für die betroffenen Mieter:innen einen erheblichen Eingriff in die eigene Wohnung und das gewohnte Umfeld dar. Zudem kann die Suche nach einer geeigneten Ersatzwohnung angesichts steigender Mietpreise und des angespannten Wohnungsmarktes schnell zu erheblichen Mehrkosten führen. Daher müssen die schutzwürdigen Interessen von Mieter:innen sorgfältig gegen das Eigentumsrecht der Vermieter:innen abgewogen und angesichts der Lage auf den Wohnungsmärkten neu bewertet werden.

Das Recht der Eigenbedarfskündigung von Mietwohnraum nach § 573 Absatz 2 Nummer 2 BGB ist derzeit weitgehend nur durch Rechtsprechung ausgestaltet. Der Wortlaut der Regelung erlaubt beispielsweise einen sehr weitgehenden Begriff der Familienangehörigen, zu deren Gunsten Vermieter:innen den Mieter:innen einer Wohnung ordentlich kündigen dürfen. Auch fehlt es an konkreter gesetzlicher Ausgestaltung des Kündigungsrechts einer GbR zugunsten ihrer Gesellschafter:innen. Dies ist insbesondere dann relevant, wenn es sich bei der GbR um eine Erbengemeinschaft handelt, die geerbten Wohnraum gemeinsam verwaltet.

Angesichts des Mangels an Wohnraum insbesondere in Ballungszentren ist eine Kündigungsfrist von drei Monaten häufig zu kurz, um die Suche nach einer angemessenen Ersatzwohnung inklusive Umzug und damit verbundenem Aufwand zu ermöglichen. Derzeit müssen Vermieter:innen zudem nicht begründen, warum für sie keine Alternative zu der Eigenbedarfskündigung in Form von anderem im Eigentum stehenden Wohnraum besteht. Nach der derzeitigen Rechtsprechung liegt die Beweislast, dass Alternativen zur Verfügung gestanden hätten, bei den Mieter:innen. Allerdings ist der notwendige Beweis beispielsweise durch Grundbuchauszüge durch die Mieter:innen praktisch nicht zu erbringen.

Bisher besteht keine Sperrfristregelung für Eigenbedarfskündigungen bei sogenanntem „gekauften Eigenbedarf“, wenn an der Wohnung zuvor schon Wohneigentum bestanden hat. Für Mieter:innen einer solchen Wohnung besteht also permanent die Gefahr, dass bei Veräußerung der Wohnung unmittelbar durch die Käufer:innen Eigenbedarf angemeldet wird. Nach § 577a BGB bereits eine Sperrfristregelung für Eigenbedarfskündigung an Wohnungen, an denen zuvor kein Wohneigentum bestand. Um Mieter:innen von Wohnraum, an dem bereits Wohneigentum begründet wurde, gegenüber denen, die Wohnungen mieten, an

denen noch kein oder erst während der Mietzeit Wohneigentum begründet wurde, nicht zu benachteiligen, ist eine vergleichbare Sperrfristregelung notwendig.

Daneben müssen die Hinweispflichten bei Wegfall des Eigenbedarfs sowie bei sich schon bei Abschluss des Mietvertrages abzeichnendem Eigenbedarf konkretisiert werden, um Transparenz zugunsten der betroffenen Mieter:innen herzustellen. Ebenso bedarf es einer klaren gesetzlichen Ausgestaltung des Entschädigungsrechts bei einer missbräuchlichen Eigenbedarfskündigung. Dieses ist derzeit nur durch Rechtsprechung ausgestaltet und wird nicht einheitlich gehandhabt.

Thomas Hölck
und Fraktion