

Univ.-Prof. Dr. Martin Häublein
Bürgerliches Recht, Wohn- und Immobilienrecht

An den
Innen- und Rechtsausschuss
des Schleswig-Holsteinischen Landtags

z. Hdn. Jan Kürschner (Vorsitzender)

Sozialere Ausgestaltung des Rechts auf Kündigung wegen Eigenbedarfs
Antrag der Fraktion der SPD – Drucksache 20/3214
Hier: Schriftliche Sachverständigenanhörung

Sehr geehrter Herr Vorsitzender,
sehr geehrte Damen und Herren!

Mit E-Mail vom 28. Juli 2025 baten Sie mich, in der oben genannten Angelegenheit schriftlich Stellung zu nehmen. Ihrem Wunsch komme ich gerne nach.

I.

Da sich die intendierten Regelungen ausschließlich auf die Eigenbedarfskündigung beziehen und die von den Initiatoren ausgemachten Probleme ihre **Ursache in der Anspannung bestimmter regionaler Wohnungsmärkte** haben, halte ich es für sehr wichtig, Folgendes vorwegzuschicken:

Nur natürliche Personen und damit letztlich **private Vermieter** (es wird das generische Maskulinum verwendet, das die weibliche Form einschließt) können wegen Eigenbedarfs kündigen. Gesellschaften können nach der Judikatur des BGH nicht wohnen und abgesehen von der GbR, auf die ich später eingehe, auch keinen Eigenbedarf für ihre Gesellschafter geltend machen (BGH, Urt. v. 14.12.2016 – VIII ZR 232/15B, BGHZ 213, 136 Rn. 15; Urt. v. 23. Mai 2007 – VIII ZR 122/06, NZM 2007, 639; Urt. v. 27. Juni 2007 – VIII ZR 271/06, NJW 2007, 2845 Rn. 18).

Infolgedessen handelt es sich bei den kündigenden Vermietern in der Regel um **Verbraucher**. Der Erwerb und die Vermietung von – auch mehreren – Immobilien gehört grundsätzlich erst einmal zur privaten Vermögensverwaltung

Kontakt:

Universität Innsbruck, Innrain 52, 6020 Innsbruck
Telefon: +43 512 507-81290/81291 • Fax: +43 512 507-81395
E-Mail: martin.haeublein@uibk.ac.at

(BGH, Urt. v. 23. Oktober 2001 – XI ZR 63/01, BGHZ 149, 80). Es geht also darum, die Interessen **zweier Konsumentengruppen** gegeneinander abzuwägen und in Einklang zu bringen. Von einer „sozialeren Ausgestaltung“ des Rechts zu sprechen, wie es der Entwurf tut, überzeugt daher nicht restlos.

Im Entwurfsantrag wird ausschließlich auf die Interessen der Mieterseite am Erhalt der Wohnung abgestellt. Die Auswirkungen auf die Vermieterseite und – aus meiner Sicht äußerst relevant – die **darüber hinausgehenden Folgen auf das Investitionsverhalten**, damit **den Immobilienmarkt** und letztlich **die gesamte Gesellschaft**, werden nicht erkennbar in die Abwägung einbezogen. Das ist bei Regulierungen der Wohnraummiete leider nicht selten so. Es ist aber essenziell, **ein größeres Bild** der bestehenden Situationen zu zeichnen.

Deutschland hat eine sehr **geringe Wohneigentumsquote** (rd. 47 %); mehr als die Hälfte der Haushalte lebt also zur Miete. Damit sind wir das Schlusslicht in der EU und liegen noch weit hinter dem vorletzten Mitgliedstaat Österreich mit einer Wohneigentumsquote rd. 54 %, wobei man dazusagen muss, dass dort die Wohneigentumsquote ohne Wien deutlich höher ausfiele.

Die geringe Verbreitung von Wohneigentum hat negative Auswirkungen auf die **Vermögensbildung**. Das deutsche Medianvermögen, das gesellschaftspolitisch deutlich wichtiger ist als das Durchschnittsvermögen, liegt **erheblich unter dem europäischen Durchschnitt**, wobei vor allem die osteuropäischen Länder, in denen eine Vermögensbildung für breite Bevölkerungsschichten über Jahrzehnte gar nicht möglich war, noch hinter Deutschland liegen. In den europäischen Ländern, in denen das Medianvermögen über dem deutschen liegt, wie beispielsweise in Frankreich, Spanien oder Italien, ist das in hohem Maße auf die größere Verbreitung von Wohneigentum zurückzuführen.

Zu den **negativen Effekten** dieses Zustands gehört es, dass Menschen im Alter in Deutschland im Durchschnitt nicht nur weniger Vermögen zur Verfügung haben, sondern sie durch ihre Wohnsituation abhängig sind von der Mietpreisentwicklung. Es ist daher gewissermaßen geradezu folgerichtig, wenn in den zurückliegenden zehn Jahren fortwährend die Regulierung der Miethöhe im politischen Fokus stand. Seit Einführung der Mietpreiskontrolle im Jahr 2015 ist diese verschärft worden und Verstöße sollen jetzt sogar pönalisiert werden. Die Auswirkungen auf das Angebot an Mietwohnungen ist fatal.

In der Summe führt die stärkere Regulierung der Miethöhe im Verbund mit geringer werdenden Kündigungsmöglichkeiten dazu, dass die **Anreize**, Wohnraum zu vermieten oder Wohnraum zur Vermietung (und Altersvorsorge) anzuschaffen, **sinken**. Negative Effekte kann man bereits deutlich feststellen, weil das **Angebot an bezahlbarem Wohnraum** seit Einführung der Mietpreiskontrolle, zumindest in vielen Ballungsgebieten, deutlich **zurückgegangen** ist. Bemisst man den Erfolg dieser Regulierung nicht allein daran, ob Mieter insgesamt weniger zahlen müssen als sie es in einem wenig regulierten Markt

müssten, sondern, was m.E. unbedingt geboten ist, daran, ob Mietinteressenten bezahlbaren Wohnraum finden, fällt die Bilanz sehr negativ aus. Diese Entwicklung hat u.a. sog. Lock-in-Effekte zur Folge. Menschen ziehen aus für sie in der aktuellen Lebensphase zu groß gewordenen Wohnungen nicht aus, weil sie keine kleineren Wohnungen zu akzeptablen Mietpreisen finden. Andere Mieter, die ihre Wohnung nicht mehr (vollständig) benötigen, vermieten unter, wobei sie nicht selten eine höhere Miete verlangen als sie selbst an ihren Vermieter zahlen, mit der Folge, dass auch diese Wohnungen dem Markt für „leistbaren Wohnraum“ entzogen bleiben. Das betrifft häufig die Wohnungen von kommunalen, genossenschaftlichen oder kirchlichen Vermietern, deren Wohnraum an sich zu vergleichbar günstigen Mieten angeboten wird; die Marge zugunsten der untervermietenden Mieter ist dann besonders hoch.

Zu dem hier gezeichneten „größeren Bild“ gehört die Einsicht, dass auch Eigenbedarfskündigungen häufig durch den Wunsch ausgelöst oder zumindest mitgetragen werden, eine höhere Miete zu erzielen, als es der bestehende Mietvertrag erlaubt. Implizit sieht es der Antrag ebenso, weil er von einer signifikanten Zahl vorgeschobener Eigenbedarfskündigungen ausgeht, hinter denen regelmäßig pekuniäre Interessen stehen werden. Insofern hängen die Themen Überregulierung der Miethöhe und Eigenbedarfskündigungen zusammen. Eine Lockerung der Mietpreisregulierung würde **Anreize zur Kündigung bestehender Mieten nehmen**.

Ferner würde eine Lockerung dem stetig ansteigenden Flächenverbrauch entgegenwirken, der die **Erreichung der Klimaziele** behindert. Das statistische Bundesamt hat für Ende 2021 eine durchschnittliche Wohnfläche von 47,7 m² pro Kopf und einen Anstieg um 37 % seit der deutschen Vereinigung festgestellt (https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/06/PD23_N041_31.html). In einer Pressemitteilung vom 17. September 2025 wird der Wert sogar mit **49,2 m²/pro Kopf** angegeben (https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2025/09/PD25_336_31231.html), was ein **europäischer Spitzenwert** ist.

Es ist daher dringend geboten, die **Fehlregulierungen des Mietrechts zu beseitigen**, statt immer wieder mit weiteren Regulierungen an deren Folgen „herumzudoktern“. Eine Preisbremse, die die Frage, ob der Mieter überhaupt bedürftig ist oder nicht, vollkommen ignoriert, führt zu Fehlanreizen und ist auch **schlicht ungerecht**. Das bestehende System muss durch ein intelligentes und mit Blick auf die Wohnungsversorgung der Bevölkerung besseres ersetzt werden. Nach meinem Dafürhalten kann man allein dadurch der Problematik der Vertreibung von Mietern aus ihrer Wohnung durch „vorgeschobene Eigenbedarfskündigung“ begegnen, nicht aber durch neue Regulierungen.

Letztere bergen im Verbund mit weiteren Regelungsvorhaben der gegenwärtigen Bundesregierung (Bußgeldbewährung von Verstößen gegen die Mietpreisbremse, erweiterte Regulierung der Indexmiete sowie der möblierten und Kurzzeitvermietung) das Potenzial, dass sich insbesondere **Kleinvermieter aus**

diesem Markt zurückziehen. Gerade deren **Anteil** am Wohnungsmarkt ist aber in Deutschland, verglichen mit anderen Ländern, **besonders hoch.** Hierzu schreiben Voigtländer/Sagner (Vermieterreport 2025, Gutachten der DI Deutschland. Immobilien AG (Hrsg.) in Kooperation mit dem Institut der deutschen Wirtschaft, Hannover/Köln): „... rund 60 Prozent der Mietwohnungen in Deutschland werden von privaten Vermietern angeboten. Für den deutschen Mietwohnungsmarkt ist diese Gruppe eine große Bereicherung. Einerseits zeigt sich, dass private Vermieter eine stabile Mietenpolitik verfolgen und sich ihrer sozialen Verantwortung mehrheitlich sehr bewusst sind. Andererseits bieten sie ein sehr differenziertes Angebot für verschiedenste gesellschaftliche Gruppen an.“

Gesamtgesellschaftlich erscheint mir diese deutsche Besonderheit eher positiv. Offenkundig besteht eine hohe Bereitschaft Privater, Kapital in den heimischen Wohnungsmarkt zu investieren. **Rechtspolitisch** ist dieses Investment **gewollt**, nicht nur, weil gerade Kleinvermieter mit dem Erwerb einer solchen Wohnung die Abhängigkeit von den staatlichen Sicherungssystemen im Alter verringern, sondern auch, weil der Wohnungsmarkt **auf privates Investment angewiesen** ist. Die **energetische Erhöhung** des Gebäudebestandes ist ohne privates Engagement einfach **nicht durchzuführen.**

Wie ausgeführt, treffen nun aber die von der SPD-Fraktion im Landtag beantragten Regulierungen **nahezu ausschließlich diese private Vermietergruppe.**

Hinzukommt, dass die Vorschläge geeignet sind, auch diejenigen vom Immobilienerwerb abzuhalten, die die Wohnung selbst nutzen möchten, weil ihr Kündigungsrecht temporär ausgeschlossen und eine Kündigung ferner maßgeblich erschwert werden soll. Das wiederum birgt die Gefahr, dass die **Wohneigentumsquote weiter zurückgeht**, mit den oben beschriebenen negativen Effekten auf das Vermögen breiter Bevölkerungsschichten. Ganz allgemein muss man konstatieren, dass das immer weiter ausgebaute regulatorische Geflecht des deutschen Mietrechts Anreize nimmt, Kapital in die eigenen vier Wände zu stecken. So bleibt die Mehrheit der deutschen Bevölkerung von den positiven Auswirkungen steigender Immobilienpreise abgeschnitten und mit deren negativer Konsequenz, nämlich steigenden Mieten, konfrontiert. Ich halte das **sozialpolitisch** für eine **enorme Fehlentwicklung.**

Last, but not least: Die Regelungen werden offenbar für das Wohnraummietrecht in der gesamten Bundesrepublik vorgeschlagen. Dabei wird der Umstand nicht gewürdigt, dass es **in vielen Teilen des Landes gar keinen angespannten Wohnungsmarkt** gibt. Eine weitere Verschärfung der Regulierung müsste zwingend anders gerechtfertigt werden, als es die Begründung des Antrags tut. Dort wird im ersten Absatz pauschal von steigenden Mietpreisen und einem angespannten Wohnungsmarkt gesprochen. Das geht an der gesamtdeutschen Realität vorbei. Der gesellschaftspolitischen Bedeutung des Themas werden derartige **Oberflächlichkeiten** nicht gerecht!

II.

Im Einzelnen ist zu den beantragten „Kernpunkten“ zu sagen:

1. Beschränkung des Personenkreises/Regelung einer Mindestnutzungsdauer

Für eine solche weitere Einschränkung sehe ich **keinen Bedarf**. Der Bundesgerichtshof hat durch die Bezugnahme auf die Zeugnisverweigerungsrechte aus persönlichen Gründen in § 383 ZPO und § 52 StPO bereits eine **Beschränkung des Personenkreises** vorgenommen (BGH, Urt. v. 27. Januar 2010 – VIII ZR 159/09 –, BGHZ 184, 138 Rn. 22; Urt. v. 10. Juli 2024 – VIII ZR 276/23; NJW 2004, 2909: keine Einbeziehung des Cousins in den Personenkreis). Es ist nicht zu erkennen, dass es vor allem entfernte Verwandte sind, die dazu benutzt werden, Mieter aus ihren Wohnungen zu verdrängen. Ganz im Gegenteil sind es in den zu Gericht kommenden Fällen häufig sehr nahe Angehörige, für die die Wohnungen – vorgeschoben oder nicht – in Anspruch genommen werden. Eine weitere Beschränkung des Personenkreises wäre daher **eher Symbolpolitik**.

In Bezug auf die Festlegung **einer festen Nutzungsdauer** von einem Jahr sieht es nicht besser aus. Der Gesetzgeber kann weder den Vermieter noch dessen Angehörige zu einer festen Nutzung verpflichten; das Leben ist Veränderung und wenn sich die persönlichen oder beruflichen Rahmenbedingungen der Bedarfsperson ändern, kann man diese weder zur Weiternutzung der Wohnung zwingen, noch kann man ihnen vorwerfen, zum Kündigungszeitpunkt (!) keinen hinreichenden Bedarf gehabt zu haben. Es kann daher **allenfalls darum gehen**, dass **ex ante bei Ausspruch der Kündigung aus Sicht des Vermieters** ein Bedarf für mindestens ein Jahr bestanden haben muss. Man kann sich einfach ausmalen, ob das die Eigenbedarfskündigungen zurückgehen lässt.

Man könnte nun meinen, dass man die Änderungen, wenn sie ohnehin im Ergebnis so wenig praktische Auswirkungen hätten, wie hier angenommen, gestrost vornehmen kann; denn dann, so könnte man argumentieren, belasten sie die Vermieter auch nicht so stark. Diese Haltung wäre aber aus verschiedenen Gründen problematisch. Gesetzesänderungen führen in aller Regel zu Kosten. Neue Normen müssen von der Praxis erschlossen, ihre Reichweite muss ausjudiziert werden. Handelt es sich – wie hier – um Regulierung, schränken die Normen die Freiheitsrechte der Bürger ein. Steht dieser Beschränkung kein signifikanter Ertrag gegenüber, wovon hier auszugehen ist, handelt es sich um **überflüssige Bürokratie**. Gerade die zu bekämpfen hat sich in den letzten Jahren aber nahezu jede Bundesregierung auf die Fahnen geschrieben.

2. Kündigungsrecht zu Gunsten der Gesellschafter einer GbR

Aus meiner Sicht ist dieses vom Bundesgerichtshof etablierte Sonderrecht für rechtsfähige Gesellschaften bürgerlichen Rechts (GbR) **ganz aufzugeben**. Mit der Einführung der eingetragenen GbR durch das MoPeG zum 1.1.2024

müssen GbR, die Eigentümer eines Grundstücks werden möchten, eine Eintragung herbeiführen. Es handelt sich also um eine **bewusste Entscheidung der Gesellschafter**, die dabei berücksichtigen können und müssen, ob für die weitere Verwendung der Liegenschaft eine rechtsfähige Gesellschaft oder eine (nicht rechtsfähige) Miteigentümergeinschaft besser geeignet ist. Fälle, in denen eine rechtsfähige GbR – gleichsam unbemerkt von den Parteien – konkludent entsteht, werden am Immobilienmarkt kaum noch vorkommen. Genau diese Fälle hatte der BGH aber in der grundlegenden Entscheidung zu dieser Thematik in den Mittelpunkt gerückt, wenn es dort heißt: „*Es hängt ... oft nur vom Zufall ab, ob eine Personenmehrheit - etwa ein Ehepaar - dem Mieter eine Wohnung als Gemeinschaft oder als Gesellschaft bürgerlichen Rechts vermietet.*“ (BGH, Urt. v. 27. Juni 2007 – VIII ZR 271/06, NJW 2007, 2845 Rn. 15).

Die im Entwurf angeführte Konstellation einer Erbengemeinschaft, die eine GbR gründet, um bei der Verwaltung der Liegenschaft rechtsfähig zu sein, rechtfertigt nach meiner Einschätzung keine Sonderregelung.

3. Verlängerung der Kündigungsfrist

Der Entwurf **begründet nicht**, warum es geboten sein sollte, eine **pauschale** Verlängerung der Kündigungsfrist vorzusehen. Wie eingangs (sub. I am Ende) bereits hervorgehoben, ist der Wohnungsmarkt keineswegs im gesamten Bundesgebiet angespannt. Argumente dafür, warum eine verlängerte und **asymmetrische** (!) Frist pauschal interessengerecht sein sollte, **fehlen** in der Entwurfsbegründung **vollkommen**. Die sozialpolitische Bedeutung der Regelungsmaterie erfordert es, sich vertieft und differenziert mit der Problematik zu befassen. Pauschale, durch ein Regelungsbedürfnis nicht getragene Eingriffe in die Rechte der Bürger schaden der Akzeptanz der intendierten Neuregelungen und tragen so letztlich in Teilen der Bevölkerung zur „Politikverdrossenheit“ bei.

4. Erweiterung der Begründungspflicht und Umkehr der Beweislast

Im Entwurf der SPD-Fraktion wird die Forderung, bei einer Kündigung aufgrund Eigenbedarfs solle dargelegt werden müssen, warum kein alternativer Wohnraum zur Befriedigung des Eigenbedarfs zur Verfügung steht oder warum dieser nicht in Betracht kommt, wie folgt begründet: „*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.*“

Diese Forderung hat **verschiedene Ebenen**, die der Entwurf nicht erkennen lässt. Zum einen geht es um die Kündigungserklärung und die (formelle) Frage, ob bereits in der Kündigung eine Begründung gegeben werden muss, wie es etwa § 573 Abs. 3 S. 1 BGB vorsieht. Der Entwurf ist in dieser Hinsicht nicht klar, weil nicht gesagt wird, zu welchem Zeitpunkt der Vermieter die

Begründung liefern muss. Es wird mit Blick auf § 573 Abs. 3 S. 1 BGB hier davon ausgegangen, dass es den Entwurfsverfassern um die Angabe von Gründen bereits im Kündigungsschreiben geht.

Zum anderen steht die materiell-rechtliche Frage in Rede, ob der Vermieter die Wohnung tatsächlich „benötigt“. Dazu gehört, ob er bei der Entscheidung, welche von mehreren Wohnungen er wegen Eigenbedarfs kündigt, frei wählen kann oder ob er einer von den Gerichten nachprüfbaren (Sozial-)Auswahl unterliegt. Letzteres ist gegenwärtig nicht der Fall.

Die Begründungspflicht bereits in der Kündigungserklärung würde eine **erhebliche formale Hürde** errichten. Vermieter **gefährdeten** durch unzureichende Angaben im Kündigungsschreiben die **Wirksamkeit** ihrer Kündigungserklärung (zur Unwirksamkeit einer gegen § 573 Abs. 3 S. 1 BGB verstoßenen Kündigung, in der die Gründe nicht angegeben werden, siehe statt vieler MÜKoBGB/Häublein, 9. Aufl. 2023, § 573 Rn. 136 m. Hinw. auf die Gesetzesmaterialien BT-Drucks. 14/4553, S. 66). Private Vermieter werden durch derartige formale Hürden genötigt, Rechtsrat für die Kündigung in Anspruch zu nehmen, was Kosten auslöst und eine weitere bürokratische Barriere errichtet.

Außerdem müsste der Vermieter nach dem nunmehr vorgelegten Vorschlag wohl seinen **gesamten Wohnungsbestand offenlegen** und zu jeder Wohnung anführen, warum diese nicht zur Befriedigung des Eigenbedarfs in Betracht kommt; anders lässt sich der Hinweis auf „Umkehr der Beweislast“ m.E. nicht interpretieren. Dies werden viele Vermieter aus gut nachvollziehbaren Gründen scheuen. Die **Offenlegung erheblicher Teile des Vermögens** in einem Kündigungsschreiben, dessen Inhalt einer unbestimmten Vielzahl von Personen bekannt werden kann, ist mit enormen Risiken behaftet. Aus der Sicht der Entwurfsverfasser wäre die m.E. naheliegende Konsequenz, nämlich, dass von einer Kündigung ganz abgesehen wird, vermutlich durchaus gewollt. Mit Blick auf das Eigentumsrecht und den Datenschutz erscheint die geforderte Kündigungsanforderung jedoch **grob unverhältnismäßig**.

Überdies würde die Entscheidung des Vermieters, die Wohnung des Mieters zu kündigen und nicht eine andere Wohnung zur Befriedigung des Eigenbedarfs zu nutzen, zum Gegenstand der richterlichen Nachprüfung. Nach Auffassung des Bundesgerichtshofs hat der Vermieter gegenwärtig das Recht, in seinem Eigentum zu wohnen, wenn er **vernünftige, nachvollziehbare Gründe** anführt und der geltend gemachte Eigenbedarf **nicht objektiv unsinnig** oder missbräuchlich ist (grundlegend BGH, RE v. 20. Januar 1988 – VIII ARZ 4/87, BGHZ 103, 91; bestätigt durch das BVerfG, Urf. v. 14. Februar 1989 – 1 BvR 336/88, BVerfGE 79, 292). Nach der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts verbürgt **Art. 14 GG** die Befugnis des Vermieters, das Leben durch Gebrauch des Eigentums so einzurichten, **wie er es für richtig hält** (siehe neben der vorzitierten Entscheidung BVerfGE 79, 292 auch BVerfG, Beschl. v. 3. Oktober 1989 – 1 BvR 558/89, BVerfGE 81, 29).

Müsste der Vermieter künftig begründen, warum er oder seine Angehörigen, sich nicht mit der leerstehenden Zweizimmerwohnung begnügen, sondern die vermietete Vierzimmerwohnung nutzen möchten, wäre das der Einstieg in eine gerichtliche Überprüfung des Eigennutzungswunsches, die letztlich darauf hinausläuft, dass die **Meinung des Gerichts zur Angemessenheit** des Nutzungswunsches über die Wirksamkeit der Kündigung entscheidet.

Die gegenwärtig von der herrschenden Meinung befürwortete Pflicht des Vermieters, anderen in Betracht kommenden Wohnraum **dem gekündigten Mieter anzubieten** (siehe BGH, Urt. v. 9. Juli 2003 – VIII ZR 311/02, NJW 2003, 2604; Urt. v. 4. Juni 2008 – VIII ZR 292/07, NJW 2009, 1141; Urt. v. 13. Oktober 2010 – VIII ZR 78/10, NJW 2010, 3775) verbunden mit einer sekundären Darlegungslast des Vermieters über die Existenz solchen Wohnraums respektiert, anders als der Entwurf, die aus dem Eigentumsrecht fließende Entscheidungsbefugnis des Vermieters.

5. Hinweispflicht

Eine **vorvertragliche Obliegenheit**, auf bei Vertragsschluss bereits ernsthaft erwogenen Eigenbedarf hinzuweisen, besteht bereits gegenwärtig; denn in diesen Fällen entfällt ohne den Hinweis die Kündigungsmöglichkeit (siehe hierzu die Nachweise bei MÜKoBGB/Häublein, 9. Aufl. 2023, § 573 Rn. 113). Auch eine entsprechende vorvertragliche Pflicht lässt sich m.E. rechtsdogmatisch gut begründen, weil der Mieter zum Teil erhebliche Vermögensaufwendungen vornimmt, wenn er in eine neue Wohnung einzieht, was objektiv erkennbar ist.

Anders ist die Rechtslage, wenn der künftige Eigenbedarf sich nur bei einer entsprechenden „Bedarfsvorschau“ bereits **abgezeichnet hat oder hätte**, wenn eine solche Vorschau vorgenommen worden wäre. Der Vermieter, der bei Vertragsschluss eine Eigennutzung nicht erwogen hat, jedoch zu dieser Zeit bei verständiger Würdigung ihm bekannter Tatsachen und umsichtiger „Bedarfsvorschau“ den späteren Eigenbedarf hätte vorhersehen können oder gar müssen, ist nach Ansicht des BGH nicht gehindert, sich später auf Eigenbedarf zu berufen (BGH, Urt. v. 4. Februar 2015 – VIII ZR 154/14, BGHZ 204, 145 Rn. 19 ff.).

Selbst wenn man diese Judikatur für unzutreffend halten sollte, dürfte es **sehr schwerfallen**, im Rahmen einer gesetzlichen Regelung die **entsprechenden Kriterien zu materialisieren**. Soll künftig jeder Vermieter, der Kinder oder Enkel hat, etwa in einem Alter ab 14 oder 16 Jahren, auf diesen Umstand hinweisen müssen, weil es möglich erscheint, dass diese mit 18 Jahren eine eigene Wohnung beziehen möchten? Der Entwurf möchte insofern Klarheit schaffen. Es ist aber zweifelhaft, in welchem Ausmaß das überhaupt gelingen kann. Bereits die Frage, inwieweit sich ein abstrakt in Betracht kommender Eigenbedarfswunsch von Angehörigen konkretisiert haben muss, damit der Vermieter auf ihn bei Vertragsschluss hinweisen muss, wird sich allenfalls mit unbestimmten Rechtsbegriffen wie „hinreichend“ oder „absehbar“ beantworten lassen. Diese bringen aber keinerlei Rechtssicherheit. Hinzu kommt, dass es bei Fehlen

eines Hinweises im späteren Kündigungs- oder Schadenersatzprozess bei einer Beweisaufnahme um kaum verlässlich zu ermittelnde Umstände gehen wird, wie zum Beispiel den Zeitpunkt, an dem sich der Vermieter oder sein Angehöriger ernsthaft entschieden hat, die Wohnung in Anspruch nehmen zu wollen.

Ich würde einer solchen Regelung daher – ähnlich wie unter 1. hervorgehoben – **keine signifikante Schutzwirkung beimessen**.

Anders sehe ich es, wenn der Gesetzgeber, die **verfehlte** (MüKoBGB/Häublein, 9. Aufl. 2023, § 573 Rn. 120 f.) **Rechtsprechung zur nachvertraglichen Andienungspflicht korrigieren würde**. Müsste der Vermieter den Mieter auch nach Vertragsende für eine gewisse Zeit, die das Gesetz präzise bestimmen könnte, darauf hinweisen, dass er den Eigennutzungswunsch doch nicht umsetzen wird, hätte der noch in der Wohnung befindliche und sogar der bereits ausgezogene Mieter die Möglichkeit, sich seine alte Wohnung zu erhalten. Es wäre für ihn darüber hinaus einfacher möglich, in einem Gerichtsverfahren zum vorgeschobenen Eigenbedarf Tatsachen vorzutragen; denn wenn der Vermieter die Wohnung trotz eines Auszugs des Mieters nicht für den geltend gemachten Eigenbedarf nutzt, ist das ein Indiz zugunsten des Mieters.

6. Sperrfristregelung

Das Problem einer allgemeinen Kündigungssperrfrist bei Kauf einer vermieteten Wohnung, wie sie zum Beispiel das MRG in Österreich kennt, ist der oben (sub I.) beschriebene Umstand, dass gesellschaftspolitisch eine Erhöhung der Wohneigentumsquote aus verschiedenen Gründen geboten erscheint. Nimmt man Erwerbern, die an der Selbstnutzung einer Wohnung interessiert sind, längerfristig die Möglichkeit, diese Wohnung zu nutzen, scheiden Eigentümer typischerweise aus dem Interessentenkreis aus. Die logische Folge eines solchen Vorgehens wäre daher **ein noch weiteres Absinken der Wohneigentumsquote**. Das kann rechtspolitisch nicht gewollt sein.

In Betracht zu ziehen ist daher nach meinem Dafürhalten allenfalls eine **Verlängerung der Kündigungsfrist** bei „gekauftem Eigenbedarf“, zum Beispiel auf zwölf Monate. Für ebenso denkbar hielte ich es, in diesen Fällen den Kreis der in Betracht kommenden Personen stärker einzuschränken. Mit Blick auf die zu erwartenden negativen Auswirkungen eines längerfristigen Kündigungsausschlusses (etwa wie im Fall von § 577a BGB bis zu 10 Jahre) auf die Wohneigentumsquote wäre ein solcher Kompromiss durchaus akzeptabel.

Eine solche Regelung sollte dann allerdings, anders als im Entwurf vorgesehen (Wortlaut zu Ziffer 6 des Entwurfs: „... an dem zuvor schon Wohneigentum – gemeint: Wohnungseigentum – bestand“), nicht auf den Verkauf von Wohnungseigentum beschränkt werden, sondern auch das ungeteilte Eigentum betreffen.

7. Vorgetäuschter Eigenbedarf

Das **Hauptproblem** einer Regelung über den „vorgetäuschten“ oder „vorgeschobenen“ Eigenbedarf ist deren **genauer Inhalt**. Der Entwurf macht insofern nur den konkreten Vorschlag, „insbesondere“ die „Dauer einer zu leistenden Entschädigung in Höhe – gemeint: in Höhe – der Mietdifferenz im Verhältnis zu einer teureren Ersatzwohnung“ zu regeln. In der Tat besteht hier **Rechtsunsicherheit**, der eine konkrete Regelung **entgegenwirken** würde.

Sollte sich der Gesetzgeber für eine solche **Detailregelung** entscheiden, müssen deren **Ausstrahlungswirkungen** bedacht werden, etwa auf andere Fälle, in denen das Mietverhältnis beendet wird. Es liegt nämlich nahe, dass die Rechtsprechung eine solche Vorschrift entsprechend anwenden oder zumindest „dem Rechtgedanken nach“ sich daran orientieren würde, etwa wenn der Mieter aus Gründen den Mietvertrag kündigt, die in der Sphäre des Vermieters liegen. Während man es aber beim vorgetäuschten Eigenbedarf mit vorsätzlichem Handeln zu tun hat, geht es in anderen Fällen oft allenfalls um Fahrlässigkeit. Der Gesetzgeber müsste daher unbedingt die Gründe, die für die konkret festgelegte Dauer der Ersatzpflicht maßgeblich sind, offenlegen.

Abschließend ist noch einmal darauf hinzuweisen, dass derartige Detailregelung das eigentliche Problem in angespannten Wohnungsmärkten aber ebenso wenig lösen werden, wie die Verschärfung der Mietpreisbremse oder die stärkere Regulierung von Indexmieten oder kurzzeitigen und möblierten Vermietungen, wie sie die Bundesregierung plant. Es ist und bleibt Symbolpolitik, die deswegen zum Schaden derer erfolgt, die man eigentlich schützen möchte, weil **gebotene Alternativmaßnahmen unterlassen** werden.

Innsbruck, den 21. September 2025

Prof. Dr. Martin Häublein