

Antrag 45/II/2019**KDV Mitte****Der Landesparteitag möge beschließen:****Der Bundesparteitag möge beschließen:****Erschwerung der Eigenbedarfskündigung**

1 Die SPD-Bundestagsfraktion sowie die sozialdemokrati-
 2 schen Mitglieder der Bundesregierung setzen sich für eine
 3 Erschwerung der Eigenbedarfskündigung durch den Ver-
 4 mieter ein. Diese Erschwerung soll insbesondere durch ei-
 5 ne Verengung des zur Eigenbedarfskündigung berechtig-
 6 ten Personenkreises im Sinne des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB
 7 sowie durch die Etablierung einer nachmietvertraglichen
 8 Auskunfts- und Nachweispflicht des Vermieters bewerk-
 9 stelltigt werden.

10

11 Hierzu soll – erstens – der Personenkreis derjenigen, für
 12 welche der Vermieter Eigenbedarf geltend machen kann,
 13 klarer definiert werden. In diesem Sinne wird eine Legal-
 14 definition in das Gesetz eingeführt, die die Gruppe der
 15 „Familienangehörigen“ auf die Verwandten in gerader Li-
 16 nie (vgl. § 1589 Abs. 1 BGB) sowie die jeweiligen Ehegat-
 17 ten/Lebenspartner*innen und deren Kinder begrenzt.

18

19 Zweitens soll eine Auskunfts- und Nachweispflicht des
 20 Vermieters gegenüber dem Mieter etabliert werden, wo-
 21 nach jener diesem zum Nachweis über den tatsächlichen
 22 Einzug und die dauerhafte Eigennutzung der Wohnung
 23 durch eine berechnigte Person verpflichtet ist. Kann der
 24 Vermieter diese Pflicht nicht hinreichend erfüllen – wohnt
 25 also nach Auszug des ehemaligen Mieters nicht die in der
 26 Eigenbedarfskündigung benannte Person, soll der Mieter
 27 ein Recht auf Wiedereinzug und – bei Unmöglichkeit der
 28 Erfüllung seitens des Vermieters – Schadensersatz erhal-
 29 ten. Der Anspruch auf Schadensersatz entfällt, wenn die
 30 Wohnung aus Gründen, die der Vermieter nicht zu vertre-
 31 ten hat, nicht von der in der Eigenbedarfskündigung be-
 32 nannten Person bewohnt wird, etwa bei Tod dieser Person.

33

Begründung

34 Eine gerechtere Wohnungs- und Mietpolitik ist zurzeit in
 35 aller Munde und Gegenstand einer breiten öffentlichen
 36 Diskussion. Auch die SPD muss sich hier ein eindeuti-
 37 ges Profil geben. So hat sie als Teil der Regierung zuletzt
 38 nach dem Koalitionsausschuss eine Erschwerung der Um-
 39 wandlung von Miet- in Eigentumswohnungen angekün-
 40 digt. Der vorliegende Antrag gilt als weiterer Vorschlag in
 41 diese Richtung.

42

43
 44 So stellt insbesondere die gesetzliche Verkleinerung des
 45 durch die Eigenbedarfskündigung privilegierten Perso-
 46 nenkreises ein wirksames Mittel zu einer solchen Er-
 47 schwerung dar. Dies wird vorliegend durch die Eingren-

Empfehlung der Antragskommission**Annahme in der Fassung der AK (Konsens)**

Die SPD-Bundestagsfraktion sowie die sozialdemokrati-
 schen Mitglieder der Bundesregierung setzen sich für eine
 Erschwerung der Eigenbedarfskündigung durch den Ver-
 mieter ein. Diese Erschwerung soll insbesondere durch ei-
 ne Verengung des zur Eigenbedarfskündigung berechtig-
 ten Personenkreises im Sinne des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB
 sowie durch die Etablierung einer nachmietvertraglichen
 Auskunfts- und Nachweispflicht des Vermieters bewerk-
 stelltigt werden.

Hierzu soll – erstens – der Personenkreis derjenigen, für
 welche der Vermieter Eigenbedarf geltend machen kann,
 klarer definiert werden. In diesem Sinne wird eine Legal-
 definition in das Gesetz eingeführt, die die Gruppe der
 „Familienangehörigen“ auf die Verwandten in gerader Li-
 nie (vgl. § 1589 Abs. 1 BGB) sowie die jeweiligen Ehegat-
 ten/Lebenspartner*innen und deren Kinder begrenzt.

Zweitens soll eine Auskunfts- und Nachweispflicht des
 Vermieters gegenüber dem Mieter etabliert werden, wo-
 nach jener diesem zum Nachweis über den tatsächlichen
 Einzug und die dauerhafte Eigennutzung der Wohnung
 durch eine berechnigte Person verpflichtet ist. Kann der
 Vermieter diese Pflicht nicht hinreichend erfüllen – wohnt
 also nach Auszug des ehemaligen Mieters nicht die in der
 Eigenbedarfskündigung benannte Person, soll der Mieter
 ein Recht auf Wiedereinzug **oder** Schadensersatz erhalten.
 Der Anspruch auf Schadensersatz entfällt, wenn die Woh-
 nung aus Gründen, die der Vermieter nicht zu vertreten
 hat, nicht von der in der Eigenbedarfskündigung benann-
 ten Person bewohnt wird, etwa bei Tod dieser Person.

48 zung auf Verwandte in gerader Linie, d.h. insbesonde-
49 re Großeltern, Eltern, Kinder, Enkel sowie die Ehegatten
50 intendiert. Dieser Personenkreis wird nach aktueller Ge-
51 setzeslage auch durch richterliche Rechtsfortbildung über
52 den konkreten Wortlaut hinaus ausgedehnt (so bspw.
53 durch die Einbeziehung von Nichten/Neffen und wohl
54 auch Onkel/Tanten). Durch den oben dargelegten Vor-
55 schlag wird diese Ausdehnung im Sinne eines umfassenden
56 Mieterschutzes – der gleichzeitig auch als Rechtferti-
57 gung für die Beschränkung des aus Art. 14 GG resultieren-
58 den Eigentumsrechts gilt – korrigiert.

59

60 Ferner wird der Mieterschutz durch eine schadensersatz-
61 bewehrte Auskunfts- und Nachweispflicht des Vermie-
62 ters über die nachmietvertragliche Nutzung gestärkt. Die-
63 se Pflicht soll dem bestehenden Missbrauch des „Eigen-
64 bedarfsschwindels“ Einhalt gebieten und den Vermieter
65 von unberechtigter Eigenbedarfskündigung abhalten. Zu-
66 gegebenermaßen wird die Umsetzung des Rechts auf
67 Wiedereinzug regelmäßig an faktischen Begebenheiten
68 scheitern (so etwa den Einzug des Mieters in eine neue
69 Wohnung), allerdings läuft dieses Recht durch einen Aus-
70 gleich in Form des Schadensersatzes nicht ins Leere.