Antrag 31/II/2024
Abteilung 07/04 Lichtenrade-Marienfelde
Der Landesparteitag möge beschließen:

Empfehlung der Antragskommission
Annahme (Konsens)

Missbräuchlichen Eigenbedarfskündigungen vorbeugen und Mieterschutz stärken

Die SPD-Abgeordnetenhausfraktion und die Berliner Landesgruppe der SPD-Bundestagsfraktion werden aufgefordert, sich entsprechend ihrer Zuständigkeiten für die Einführung bzw. Anpassung von gesetzlichen Regelungen zur Stärkung von Mieter:innen gegenüber privaten Eigentümer:innen einzusetzen:

1. Die in Berlin geltende Kündigungssperrfrist von zehn Jahren bei Wohnungsumwandlungen z.B. eines Miethauses in Eigentumswohnungen gem. § 577a und Landesverordnung („Kündigungsschutzklausel-Verordnung“) ist auch auf Fälle anzuwenden, bei denen ein Wechsel von einem privaten zu einem anderen privaten Eigentümer stattfindet.
2. Die Frist zum Auszug nach einer Kündigung wegen Eigenbedarf gem. § 573c BGB von derzeit drei bis neun Monaten (in Abhängigkeit der Mietdauer) wird in Gebieten mit angespannter Wohnungslage auf grundsätzlich mindestens zwölf Monate verlängert.
3. Der § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB ist insofern neu zu fassen, als dass der zur Eigenbedarfsklage berechtigte Personenkreis klar definiert und auf den Eigentümer selbst sowie Verwandte ersten Grades begrenzt wird.
4. Eine Meldepflicht für Eigentümer:innen an geeigneter zentraler Stelle zur Erfassung der tatsächlichen Anzahl von Eigenbedarfskündigungen wird eingeführt.

Begründung

Wohnen ist ein Grundbedürfnis. Forderungen nach ausreichend bezahlbarem Wohnraum sind zentraler Bestandteil sozialdemokratischer Programmatik. Nicht nur in Berlin, aber vor allem in der Hauptstadtmetropole und weiterhin wachsenden Stadt ist der Wohnungsmarkt seit Jahren angespannt. In fast allen Berliner Bezirken und Ortsteilen steht weder ausreichend noch ausreichend bezahlbarer Wohnraum zur Verfügung. Insbesondere Mieter:innen, die Wohnraum von privaten Eigentümer:innen mieten, sind derzeit nicht ausreichend vor Kündigungen geschützt. Nach Angaben des Berliner Mietervereins suchen zunehmend Mieter:innen Unterstützung, die nach Auseinandersetzungen mit den Eigentümer:innen wegen des Verdachts auf Mietpreisüberhöhung eine Eigenbedarfskündigung erhalten.

In Berlin gilt gemäß Landesverordnung bis 2033 eine verlängerte Kündigungssperrfrist von 10 Jahr*en*, um Mieter:innen vor Entmietung zum Zwecke der Luxussanierung und teuren Neuvermietung zu schützen. Diese Verordnung greift jedoch nur bei der ersten Veräußerung einer Wohnung nach Umwandlung in Wohnungseigentum.

Wird eine Wohnung oder ein Wohnhaus von privaten an andere private Eigentümer:in verkauft, gelten keinerlei Schutzfristen, obwohl die Gefahr einer Entmietung in diesem Fall genauso besteht und die Praxis zeigt, dass Eigentümer:innen das Instrument der Eigenbedarfskündigung missbräuchlich nutzen. Eine Kündigungssperrfrist soll daher für Eigentümer:innen gelten, ein vermietetes Wohnhaus oder eine vermietete Wohnung von anderen privaten Eigentümer:innen übernehmen.

Je nach Mietdauer müssen Mieter:innen die wegen Eigenbedarf gekündigte Wohnung innerhalb von 3 bis max. 9 Monaten räumen. Innerhalb dieser Frist ist es fern jeder Realität, in Berlin die nötigen Bescheinigungen über einen dringlichen Bedarf (WBS) sowie adäquaten Ersatzwohnraum zu finden, insbesondere wenn die Familienverhältnisse der Betroffenen es erforderlich machen, innerhalb des angestammten Kiezes zu bleiben, beispielsweise bei schulpflichten Kindern oder anderen Bindungsgründen. Wenn eine Eigenbedarfskündigung rechtmäßig ist, muss die gekündigte Mietpartei einen angemessenen Zeitraum für die Neuorientierung und Wohnungssuche erhalten.

Eigentümer:innen können bei der Kündigung Eigenbedarf für entfernte Familienangehörige wie Neffen oder Nichten und sogar Angestellte („Angehörige seines Haushalts“) geltend machen. Der Begriff des Eigenbedarfs im Zusammenhang mit dem breiten Kreis von Bedarfspersonen muss einer Überprüfung bzw. Eingrenzung unterzogen werden, um Missbrauch vorzubeugen.

Die Anzahl der Eigenbedarfskündigungen wird nicht erfasst. Es gibt deshalb auch keine Statistik, die es ermöglicht, die Praxis im Land Berlin datenbasiert zu betrachten, vorgeschobene Eigenbedarfskündigungen zu identifizieren und Missbrauch vorzubeugen. Die in ihrer Anzahl dramatisch zunehmenden Beratungen des Mietervereins deuten jedoch auf eine besorgniserregende Entwicklung auf dem Berliner Wohnungsmarkt hin: Wurden im Jahr 2019 noch 231 Beratungen gezählt, waren es 2023 bereits 5867. Eigentümer müssen deshalb verpflichtet werden, ihre (beabsichtigte) Kündigung auf Grundlage von § 573 BGB anzuzeigen, und zwar möglichst an einer zentralen Stelle. Die begünstigte Person, die im Kündigungsschreiben bereits benannt werden muss, ist ebenfalls anzuzeigen. Auf diese Weise wären künftig verlässliche Daten verfügbar. Diese Transparenz kann auch helfen, Missbrauch zu verhindern oder schneller zu entdecken, etwa die Nennung der selben begünstigten Person bei unterschiedlichen Eigenbedarfskündigungen.