

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

Empfehlung der Antragskommission
Annahme (Konsens)

Missbräuchlichen Eigenbedarfskündigungen vorbeugen und Mieterschutz stärken

1 Die SPD-Abgeordnetenhausfraktion und die Berliner Lan-
2 desgruppe der SPD-Bundestagsfraktion werden aufgefor-
3 dert, sich entsprechend ihrer Zuständigkeiten für die Ein-
4 führung bzw. Anpassung von gesetzlichen Regelungen
5 zur Stärkung von Mieter:innen gegenüber privaten Eigen-
6 tümer:innen einzusetzen:

7 1. Die in Berlin geltende Kündigungssperrfrist von zehn
8 Jahren bei Wohnungsumwandlungen z.B. eines Miethau-
9 ses in Eigentumswohnungen gem. § 577a und Landes-
10 verordnung („Kündigungsschutzklausel-Verordnung“) ist
11 auch auf Fälle anzuwenden, bei denen ein Wechsel von
12 einem privaten zu einem anderen privaten Eigentümer
13 stattfindet.

14 2. Die Frist zum Auszug nach einer Kündigung wegen Ei-
15 genbedarf gem. § 573c BGB von derzeit drei bis neun Mo-
16 naten (in Abhängigkeit der Mietdauer) wird in Gebieten
17 mit angespannter Wohnungslage auf grundsätzlich min-
18 destens zwölf Monate verlängert.

19 3. Der § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB ist insofern neu zu fassen, als
20 dass der zur Eigenbedarfsklage berechnete Personenkreis
21 klar definiert und auf den Eigentümer selbst sowie Ver-
22 wandte ersten Grades begrenzt wird.

23 4. Eine Meldepflicht für Eigentümer:innen an geeigneter
24 zentraler Stelle zur Erfassung der tatsächlichen Anzahl
25 von Eigenbedarfskündigungen wird eingeführt.

26

27 **Begründung**

28 Wohnen ist ein Grundbedürfnis. Forderungen nach aus-
29 reichend bezahlbarem Wohnraum sind zentraler Bestand-
30 teil sozialdemokratischer Programmatik. Nicht nur in Ber-
31 lin, aber vor allem in der Hauptstadtmetropole und wei-
32 terhin wachsenden Stadt ist der Wohnungsmarkt seit Jah-
33 ren angespannt. In fast allen Berliner Bezirken und Orts-
34 teilen steht weder ausreichend noch ausreichend bezahl-
35 barer Wohnraum zur Verfügung. Insbesondere Mieter:in-
36 nen, die Wohnraum von privaten Eigentümer:innen mien-
37 ten, sind derzeit nicht ausreichend vor Kündigungen ge-
38 schützt. Nach Angaben des Berliner Mietervereins suchen
39 zunehmend Mieter:innen Unterstützung, die nach Aus-
40 einandersetzungen mit den Eigentümer:innen wegen des
41 Verdachts auf Mietpreisüberhöhung eine Eigenbedarfs-
42 kündigung erhalten.

43 In Berlin gilt gemäß Landesverordnung bis 2033 eine ver-
44 längerte Kündigungssperrfrist von 10 Jahren, um Mie-
45 ter:innen vor Entmietung zum Zwecke der Luxussanie-
46 rung und teuren Neuvermietung zu schützen. Diese Ver-
47 ordnung greift jedoch nur bei der ersten Veräußerung ei-
48 ner Wohnung nach Umwandlung in Wohnungseigentum.

49 Wird eine Wohnung oder ein Wohnhaus von privaten an
50 andere private Eigentümer:in verkauft, gelten keinerlei
51 Schutzfristen, obwohl die Gefahr einer Entmietung in die-
52 sem Fall genauso besteht und die Praxis zeigt, dass Eigen-
53 tümer:innen das Instrument der Eigenbedarfskündigung
54 missbräuchlich nutzen. Eine Kündigungssperrfrist soll da-
55 her für Eigentümer:innen gelten, ein vermietetes Wohn-
56 haus oder eine vermietete Wohnung von anderen priva-
57 ten Eigentümer:innen übernehmen.

58 Je nach Mietdauer müssen Mieter:innen die wegen Eigen-
59 bedarf gekündigte Wohnung innerhalb von 3 bis max. 9
60 Monaten räumen. Innerhalb dieser Frist ist es fern jeder
61 Realität, in Berlin die nötigen Bescheinigungen über einen
62 dringlichen Bedarf (WBS) sowie adäquaten Ersatzwohn-
63 raum zu finden, insbesondere wenn die Familienverhält-
64 nisse der Betroffenen es erforderlich machen, innerhalb
65 des angestammten Kiezes zu bleiben, beispielsweise bei
66 schulpflichtigen Kindern oder anderen Bindungsgründen.
67 Wenn eine Eigenbedarfskündigung rechtmäßig ist, muss
68 die gekündigte Mietpartei einen angemessenen Zeitraum
69 für die Neuorientierung und Wohnungssuche erhalten.

70 Eigentümer:innen können bei der Kündigung Eigenbe-
71 darf für entfernte Familienangehörige wie Neffen oder
72 Nichten und sogar Angestellte („Angehörige seines Haus-
73 halts“) geltend machen. Der Begriff des Eigenbedarfs im
74 Zusammenhang mit dem breiten Kreis von Bedarfsperso-
75 nen muss einer Überprüfung bzw. Eingrenzung unterzo-
76 gen werden, um Missbrauch vorzubeugen.

77 Die Anzahl der Eigenbedarfskündigungen wird nicht er-
78 fasst. Es gibt deshalb auch keine Statistik, die es ermög-
79 licht, die Praxis im Land Berlin datenbasiert zu betrach-
80 ten, vorgeschobene Eigenbedarfskündigungen zu identi-
81 fizieren und Missbrauch vorzubeugen. Die in ihrer Anzahl
82 dramatisch zunehmenden Beratungen des Mietervereins
83 deuten jedoch auf eine besorgniserregende Entwicklung
84 auf dem Berliner Wohnungsmarkt hin: Wurden im Jahr
85 2019 noch 231 Beratungen gezählt, waren es 2023 bereits
86 5867. Eigentümer müssen deshalb verpflichtet werden, ih-
87 re (beabsichtigte) Kündigung auf Grundlage von § 573 BGB
88 anzuzeigen, und zwar möglichst an einer zentralen Stelle.

89 Die begünstigte Person, die im Kündigungsschreiben be-
90 reits benannt werden muss, ist ebenfalls anzuzeigen. Auf
91 diese Weise wären künftig verlässliche Daten verfügbar.
92 Diese Transparenz kann auch helfen, Missbrauch zu ver-
93 hindern oder schneller zu entdecken, etwa die Nennung
94 der selben begünstigten Person bei unterschiedlichen Ei-
95 genbedarfskündigungen.