



Diskussionspapier

Klaus Mindrup, MdB

Kündigungsschutz verbessern! Mieterinnen und Mieter vor missbräuchlichen Eigenbedarfskündigungen schützen!

Deutschland weist im internationalen Vergleich eine Besonderheit auf, die Basis unseres sozialen Mietrechtes und des sozialen Friedens in Deutschland ist. Bei uns werden Wohnmietverträge i.d.R. unbefristet geschlossen und Mieterinnen und Mieter haben ein Besitzrecht an der Wohnung, das sogar laut Bundesverfassungsgericht eigentumsähnlich geschützt ist.

Dieses soziale Grundrecht der Mieterinnen und Mieter ist durch unzureichende Regelungen in Gefahr. Dabei ist die aktuelle Lage am Wohnungsmarkt in vielen Regionen ein Brandbeschleuniger. Leere Wohnungen lassen sich in angespannten Wohnungsmärkten i.d.R. teurer verkaufen als vermietete Wohnungen. Weiterhin sind Neuvertragsmieten dort i.d.R. teurer als Bestandsmieten. Deswegen gibt es ein enormes wirtschaftliches Interesse, Wohnungen zu entmieten und anschließend entweder teuer zu verkaufen oder deutlich teurer zu vermieten. Deswegen muss das Recht der **Kündigung wegen Eigenbedarfs** dringend neu geregelt werden.

Die tausendfache Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen lässt immer mehr Mieterinnen und Mieter um ihr Mietverhältnis und ihre Wohnung fürchten. Die Angst vor einer Kündigung des Vermieters ist real: Im Jahr 2020 haben die örtlichen Mietervereine des Deutschen Mieterbundes rund 65.000 Rechtsberatungen zum Thema Vermieterkündigung durchgeführt. In schätzungsweise 35.000 Kündigungsprozessen wurden Mieterinnen und Mieter zum Auszug gezwungen. Insbesondere in den Großstädten ist in den letzten Jahren die Anzahl der Umwandlungsfälle trotz Milieuschutz, Vorkaufsrecht und Kündigungssperrfrist deutlich angestiegen. Für die Mieter bedeutet Umwandlung fast immer Mieterhöhung oder Kündigung, da Eigenbedarf von natürlichen Personen geltend gemacht werden kann, die fast immer die Wohnungen kaufen. Unternehmen und juristische Personen können nicht auf Eigenbedarf klagen. Das gesetzliche Vorkaufsrecht schützt Mieterinnen und Mieter angesichts der gehandelten Preise und mangels eigener Kaufkraft nur in sehr seltenen Ausnahmefällen.

Der Handel mit Wohnungen ist etwas grundsätzlich anderes als das Vermieten von Wohnungen. Deswegen war die Änderung des Baugesetzbuches (Baulandmobilisierungsgesetz) dringend erforderlich, um der Spekulation mit Wohnraum zu Lasten der Mieterinnen und Mieter einen Riegel vorzuschieben. Die entsprechenden Landesverordnungen zum Umwandlungsschutz müssen jetzt dringend nach dem Berliner Vorbild überall in angespannten Wohnungsmärkten auf den Weg gebracht werden, wobei die landesrechtlichen Spielräume zugunsten der Mieterinnen und Mieter auszulegen sind.

Allein in Berlin wurden in den letzten 10 Jahren über 100.000 Wohnungen in Mietshäusern in Eigentumswohnungen umgewandelt. Dies bedeutet, dass im Schnitt demnächst jährlich ca. 10.000 Wohnungen allein in Berlin aus der geltende Kündigungssperrfrist von 10 Jahren fallen. Hier droht vor allem in Berlin eine soziale Katastrophe und Verdrängungswelle in den vor allem betroffenen Innenstadtkiezen durch Eigenbedarfskündigungen. Deswegen ist eine Reform des Rechts der Eigenbedarfskündigungen dringend erforderlich, die folgende Punkte enthält:

- Die mögliche Kündigungssperrfrist muss, auch für bestehende Mietverträge, um 10 Jahre auf 20 Jahre verlängert werden, da ansonsten eine massive Zunahme der Wohnungslosigkeit durch Eigenbedarfskündigungen in Städten wie Berlin droht.
 - Der Tatbestand des Eigenbedarfs muss konkretisiert und enger gefasst werden. Der Kreis der begünstigten Personen ist auf nahe Familienangehörige zu begrenzen.
 - Eigenbedarf kann nur vorliegen, wenn die gekündigte Wohnung ständig, dauerhaft und ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt werden soll. Dabei muss das Eigenbedarfsinteresse über das Ende der Kündigungsfrist hinaus fortbestehen.
 - Mieterinnen und Mieter müssen in Härtefällen besonders geschützt werden, und zwar wenn besondere Voraussetzungen vorliegen, wie z.B. Alter, Erkrankungen und Kinder in der Schule oder Kita oder falls nachweislich kein gleichwertiger Wohnraum in der Nachbarschaft gefunden werden kann.
 - Umzugskosten für die Mieterinnen und Mieter, die ausziehen müssen, muss im Falle einer berechtigten Eigenbedarfskündigung zukünftig der Eigentümer bzw. die Eigentümerin tragen.
 - Es muss ein Register der Eigenbedarfskündigungen eingeführt werden. Jeder und jede, die eine Eigenbedarfskündigung ausspricht und vollzieht, muss den Nachweis der Registrierung vorlegen. So wird ausgeschlossen, dass eine Kündigung spekulativ erfolgt.
 - In das Register muss auch der Einzug und der Auszug im Zeitraum von 5 Jahren, desjenigen der gekündigt hat, eingetragen werden. Wenn ein Auszug vorher erfolgt, muss durch den Eigentümer nachgewiesen werden, dass kein Missbrauch vorliegt.
 - Missbräuchliche Eigenbedarfskündigungen müssen einen angemessenen Schadensersatz für die verdrängten Mieterinnen und Mieter zur Folge haben, die die i.d.R. stark erhöhten Mietkosten der ehemaligen Mieterinnen und Mieter angemessen abbilden.
 - Missbräuchliche Eigenbedarfskündigungen müssen weiterhin als Ordnungswidrigkeit mit hohen Bußgeldern belegt werden.
 - Es muss ein öffentliches Kataster angelegt werden, aus dem ersichtlich ist, wann die Mietshäuser in Eigentumswohnungen umgewandelt worden sind, damit Mieterinnen und Mieter zu jeder Zeit wissen, welche Schutzfristen gelten.
 - Von Eigenbedarfskündigung betroffene Mieterinnen und Mieter müssen bevorrechtigt Zugang zu kommunalen Wohnungen und Wohnungen mit Belegungsbindung erhalten so wie früher sog. „Sanierungsbetreffene“ vorrangig in Berlin mit Ersatzwohnraum versorgt wurden.
- Neben den Eigenbedarfskündigungen ist dringend auch das Recht der Kündigung wegen Zahlungsverzuges neu zu regeln. Eine Kündigung wegen Vertragsverletzungen des Mieters darf nur in Betracht kommen, wenn die Vertragsverletzung unstrittig ist oder zuvor rechtskräftig festgestellt wurde. Bei Zahlungsverzug von Mieterinnen und Mietern muss auch die ordentliche Kündigung durch „Nachzahlung“ geheilt werden können, wie das schon heute bei der fristlosen Kündigung der Fall ist.