



BERLINER MIETERVEREIN

Landesverband Berlin im Deutschen Mieterbund

Auswertung des Berliner Mieterverein e.V.

Eigenbedarf – Verteidigung zahlt sich aus

**Eine Untersuchung von rund 550
Fällen des Berliner Mietervereins
zu Eigenbedarfskündigungen**

Berlin, den 11. Dezember 2025

Inhalt

1.	Wieso diese Studie?	2
2.	Beratungen vom Berliner Mieterverein	2
2.1.	Beratungssystem	2
2.2.	Beratungsaufkommen	2
2.3.	Beratungsgründe	3
3.	Gerichtsverfahren	3
3.1.	Für den BMV gemeldete gerichtsfälle	3
3.2.	Berlinweite Situation	4
3.3.	Bundesweite Situation	4
4.	Detailanalyse der Eigenbedarfskündigungen	4
4.1.	Bedarfspersonen	6
4.2.	Vorgeschichte	7
4.3.	Verdacht auf Täuschung	8
4.4.	Formelle Unwirksamkeit	8
4.5.	Räumungsklagen	8
4.6.	Ausgang der Gerichtsverfahren	9
4.7.	Härtegründe	9
4.8.	Bezirke	11
5.	Forderungen des BMV	12
5.1.	Forderungen an den Bundesgesetzgeber (Miet- und Prozessrecht)	12
5.2.	Forderungen auf der Landesebene (Senat, Bezirke, Gerichte)	14
6.	Tipps für Mieter:innen	15

Zusammenfassung

- In der Beratungspraxis des Berliner Mietervereins (BMV) bilden Vermieterkündigungen, speziell Eigenbedarfskündigungen, seit vielen Jahren einen statistisch gleichbleibend bedeutsamen Beratungsschwerpunkt. Zwischen 2020 und 2024 wurden hierzu rund 15.000 Beratungen und Vertretungen (Schriftverkehr) durchgeführt, darunter waren mehrheitlich Eigenbedarfskündigungen (rund 8.000).
- Berlinweit sind in den vergangenen Jahren deutlich mehr Eigenbedarfskündigungen ausgesprochen worden, als beim BMV beraten. Denn in die BMV-Statistik nicht enthalten ist die vermutlich sehr hohe Dunkelziffer von Eigenbedarfskündigungen, zu denen Mieter:innen sich gar nicht erst haben beraten lassen, oder nach deren Erhalt sie sogar aus Angst vor einem Prozess ausgezogen sind – oft gegen Zahlung einer oft sehr niedrigen Umzugspauschale.
- Eigenbedarfskündigungen ziehen in der Beratungspraxis des BMV in rund einem Viertel der Fälle Räumungsklagen nach sich. Berlinweit wurden, konservativ geschätzt, 2024 rund 3.000 Räumungsklagen eingereicht, die auf Eigenbedarf gestützt waren. Deutschlandweit waren es laut Statistik des Deutschen Mieterbundes rund 13.000 Klagen. Mit rund einem Viertel aller diesbezüglichen Klagen ist Berlin somit ein Schwerpunkt.
- Der BMV untersucht in seiner nicht repräsentativen Studie 551 Fälle aus den Jahren 2018 bis 2024 mit Schwerpunkt auf den Jahren 2022 und 2023.
- Wichtige Erkenntnisse der Studie sind: Viele dieser Kündigungen haben eine mietrechtliche Vorgeschichte; fast die Hälfte aller Eigenbedarfskündigungen ist auf eine behauptete Selbstnutzung gestützt; der konkrete Verdacht auf vorgetäuschten Eigenbedarf ist nicht selten.
- Die Gerichtsverfahren enden in 62 % der Fälle mit einem Vergleich. Die Fälle, die von Mietern gewonnen werden (24 %), sind doppelt so hoch wie die, die von Vermietern gewonnen werden (13 %). Die meisten Härtegründe der Mieter:innen beziehen sich, wenig überraschend, auf die Unmöglichkeit, angemessenen Ersatzwohnraum zu finden.
- Die wichtigsten Forderungen aus der Analyse sind:
 - Bei Erwerb einer bewohnten Wohnung sollte auf angespannten Wohnungsmärkten die Eigenbedarfskündigung grundsätzlich ausgeschlossen sein.
 - Der Personenkreis, für den Eigenbedarf erklärt werden darf, sollte erheblich eingeschränkt werden.
 - Berlin sollte die Menschen, die trotz intensiver Bemühungen keinen Ersatzwohnraum finden, trotz eines Räumungsurteils temporär wieder in ihre Wohnung einweisen.
- Tipps an Mieter:innen, die von Eigenbedarf betroffen sind:
 - Niemals voreilig ein Angebot auf Aufhebung des Mietverhältnisses annehmen.
 - Auf die Kündigung selbst sollte ohne anwaltlichen Rat nichts erwidert werden.
 - Die Frist für den Härteeinwand sollte unbedingt notiert werden; dieser Einwand ist rechtzeitig, aber auch nicht vorschnell nach Erhalt der Kündigung zu erheben. Am häufigsten und vor Gericht erfahrungsgemäß am tragfähigsten ist der Einwand, dass man keinen angemessenen Ersatzwohnraum findet.

1. Wieso diese Studie?

Seit Jahren ist der Berliner Wohnungsmarkt angespannt. Anzeichen dafür sind einerseits die steigenden Mieten, die sinkende Fluktuation (mittlerweile auf 4,6 % gesunken). Aber auch die zu beobachtenden zunehmenden Eigenbedarfskündigungen sind ein besorgniserregendes Anzeichen. Wir haben mit dieser Untersuchung geprüft, in welchen Fallkonstellationen es zum Ausspruch von Eigenbedarfskündigungen kommt und wie sich die Fälle in der Beratung des Berliner Mietervereins darstellen.

2. Beratungen des Berliner Mietervereins

2.1. Beratungssystem

Der Berliner Mieterverein hat rund 200.000 Einzelmitglieder (150.000 Haushalte). In 9 Beratungszentren und weiteren kleineren Beratungsstellen beraten rund **80 Vertragsanwältinnen und -anwälte**, protokollieren das Beratungsergebnis und überweisen den Fall bei Bedarf an die Geschäftsstelle, wo 22 angestellte Rechtsberaterinnen und -berater den außergerichtlichen Schriftverkehr mit den Vermieterinnen und Vermietern führen. Kündigungen wegen Eigenbedarfs erfordern die weitergehende Auseinandersetzung mit dem Vermieter und gelangen daher auf diesem Weg in die Bearbeitung durch die Rechtsabteilung. Im Fall einer Räumungsklage sind Mitglieder des Berliner Mietervereins über eine mit der Mitgliedschaft verbundene Rechtsschutzversicherung abgesichert, sofern die Kündigung nach Ablauf einer dreimonatigen Wartefrist (ab Beitritt) zugegangen ist.

2.2. Beratungsaufkommen

Im Untersuchungszeitraum 2018 bis 2024 führte der BMV rund eine halbe Million Beratungen, ganz überwiegend „face to face“, durch. Die Aktenbearbeitung durch die Geschäftsstelle ist hier in Tabelle 1 nicht enthalten.

Tabelle 1: Beratungen im Berliner Mieterverein									
Beratungen		2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Gesamt
Mitgliederberatung	Persönlich	53.347	60.965	44.535	33.441	37.180	52.646	64.074	346.188
	Telefonisch				12.039	10.761	4.541	2.872	30.213
Offene Beratung		1.583	1.682	1.037	728	844	342	236	6.452
Telefonberatung		18.671	18.353	23.468	21.334	18.412	21.501	14.652	136.391
Gesamt		73.601	81.000	69.040	67.542	67.197	79.030	81.834	519.244

2.3. Beratungsgründe

Der BMV erfasst Eigenbedarfskündigungen als separate Beratungsgründe seit 2020. Aus Tabelle 2 geht hervor, dass 2020 bis 2024 rund 15.244 Beratungen auf Kündigungen entfielen (4,2 % aller Beratungen). Über die Hälfte der Beratungen zu Kündigungen entfielen dabei auf Eigenbedarfskündigungen (53 %). Eine Beratung zu mehreren Themen ist möglich.

Neben den üblicherweise großen Themen wie Miethöhe, Mängel, Heiz- und Betriebskosten stehen Kündigungen und Eigenbedarfskündigungen neben Untermiete an fünfter Stelle der Beratungsgründe. **Eigenbedarfskündigungen stellen einen Schwerpunkt in der Beratung des Berliner Mietervereins dar.**

Tabelle 2: Beratungsgründe (Absolute Zahl und Anteil der Beratungen mit jeweiligem Thema)								
Jahr	Beratungen	Miet-höhe	Mängel	Heizkos-ten	Kalte Be-triebs-kosten	Untermiete	Kündigung	Davon: Eigenbedarf
2024	81.834	22.610	20.516	19.138	18.411	3.791	3.473	1.801
		27,6%	25,1%	23,4%	22,5%	4,6%	4,2%	2,2%
2023	79.030	18.008	14.689	13.707	14.096	2.432	2.737	1.466
		22,8%	18,6%	17,3%	17,8%	3,1%	3,5%	1,9%
2022	67.198	15.266	18.391	13.001	14.501	3.534	3.038	1.662
		22,7%	27,4%	19,3%	21,6%	5,3%	4,5%	2,5%
2021	67.542	19.356	18.177	8.085	11.276	3.468	3.071	1.657
		28,7%	26,9%	12,0%	16,7%	5,1%	4,5%	2,5%
2020	69.040	19.628	17.980	8.741	12.177	3.631	2.925	1.433
		28,4%	26,0%	12,7%	17,6%	5,3%	4,2%	2,1%
Gesamt	364.644	94.868	89.753	62.672	70.461	16.856	15.244	8.019

3. Gerichtsverfahren

3.1. Für den BMV gemeldete Gerichtsfälle

Die große Zahl an Eigenbedarfskündigungen spiegelt sich auch in der gerichtlichen Fallstatistik der DMB-Rechtsschutzversicherung wider.

Tabelle 3: Schadensmeldungen von BMV-Mitgliedern bei der Rechtsschutzversicherung			
Jahr	RS-Fälle gesamt	davon Eigenbedarf	Anteil Eigenbedarf
2024	2266	127	5 %
2023	2200	139	6 %
2022	1851	126	7 %

Im Verhältnis zu den gerichtlichen Auseinandersetzungen ist der Anteil an Räumungsklagen höher, als der Anteil der außergerichtlichen Beratungen zu Eigenbedarfskündigungen im Verhältnis zu sonstigen Beratungsthemen.

Das hängt damit zusammen, dass es in den Beratungen zu sonstigen mietrechtlichen Fragestellungen seltener zu gerichtlichen Auseinandersetzungen kommt. Das zeigt im Umkehrschluss, dass sehr viele Eigenbedarfskündigungen gerichtlich ausgefochten werden.

3.2. Berlinweite Situation

In den **10 Berliner Amtsgerichten gingen im Jahr 2024** nach Auskunft der Senatsverwaltung vom 22.05.25 (Drs. 19 / 21 202, als Antwort auf die Grünen-Anfrage) insgesamt 7.694 Räumungsklagen ein. Abzüglich der 3.138 auf Zahlungsverzug gestützten Räumungsklagen, die an die Bezirksämter gemeldet wurden, bleiben 4.556 nicht auf Zahlungsverzug begründete Räumungsklagen. Ab-zuziehen sind hiervon alle weiteren verhaltensbedingten sowie Verwer tungskündigungen, die aber erfahrungsgemäß nur einen relativ geringen Anteil ausmachen. Wenn man diese auf ein Drittel schätzt, **gingen 2024 bei den Berliner Amtsgerichten konservativ geschätzt mindestens 3.000 eigenbedarfsbedingte Räumungsklagen ein.**

Die **Zahl der Eigenbedarfskündigungen liegt allerdings um ein Vielfaches höher als die Räumungsklagen**, denn nicht jede Kündigung landet vor Gericht. **Nach Erfahrungen des Berliner Mietervereins räumen viele Mieter:innen ihre Wohnung, ohne eine Räumungsklage abzuwarten oder sich dagegen zu verteidigen** – sei es, weil der Eigenbedarfsgrund glaubhaft wirkt, weil sie trotz eines Härtegrundes aufgeben, oder ihnen eine (oft unangemessen niedrige) Entschädigung für den Auszug angeboten wird.

3.3. Bundesweite Situation

Die Rechtsschutzversicherung des Deutschen Mieterbundes weist auf Bundesebene eine dramatische Zahl aus: Eigenbedarfskündigungen standen 2024 mit 7,2% aller an fünfter Stelle der 10 aufgelisteten Streitgegenstände – direkt hinter Mängeln (30,4%), Mieterhöhungen (17,4%), Mietkaution (16,9%) und Betriebskosten (15,6%). Erst danach folgen fristlose Kündigungen (5,6%) und ordentliche Kündigungen wegen Vertragsverletzungen (nur 1,6%).

Rechnet man die Zahlen der DMB-Rechtsschutz auf alle Mietstreitigkeiten in Deutschland hoch (2023: 182.826 Fälle), dann klagten Vermieter:innen 2023 insgesamt vor den Amts- und Landgerichten rund **13.163-mal auf Räumung wegen Eigenbedarf.**

4. Detailanalyse der Eigenbedarfskündigungen

Ergebnisse in Kürze

Die Ergebnisse unserer Auswertung von 551 Akten des Berliner Mietervereins lassen sich folgendermaßen auf den Punkt bringen."

- 1. Oft geht der Eigenbedarfskündigung ein belastetes Mietverhältnis voraus:** Bei jeder zweiten Eigenbedarfskündigung ist eine mietrechtliche Vorgeschichte im Sinne von zurückliegenden Streitigkeiten mit dem Vermieter vermerkt.
- 2. Jede 5. Eigenbedarfskündigung wird nach Auseinandersetzungen über die Miethöhe ausgesprochen** (in **108 Fällen** von insgesamt 551 untersuchten Fällen genannt).
- 3. Eigentümerwechsel verschärft die Ausgangssituation:** Bei mindestens 13 % der Eigenbedarfskündigungen (jede achte) gab es in den vergangenen 3 Jahren einen Eigentümerwechsel (in **71 Fällen** genannt)
- 4. Von wegen „Eigenbedarf“:** Bei mindestens jeder zehnten Eigenbedarfskündigung gibt es einen konkreten Verdacht auf den vorgeschobenen Eigenbedarf (in **48 Fällen** genannt).

5. **Auf jede vierte Kündigung folgt eine Räumungsklage:** Nach mindestens jeder vierten Eigenbedarfskündigung werden die Mieter:innen mit einer Räumungsklage überzogen (in **140 Fällen** genannt, allerdings sind viele Fälle noch nicht abgeschlossen).
6. **Die Verteidigung gegen Räumungsklagen lohnt sich:** Immerhin ein Viertel der Fälle (24%) wird von den Betroffenen gewonnen, d.h. die Klagen werden abgewiesen. Zudem überwiegt die Wahrscheinlichkeit, sich vor Gericht mit dem Vermieter gütlich zu einigen (rund 62% aller Fälle).
7. **Fast die Hälfte aller Fälle betreffen den Eigenbedarf als „Selbstnutzer“:** Das ist bemerkenswert, weil der Wunsch nach Selbstnutzung kaum einer Beweisführung zugänglich ist, während Verwandte, für die Eigenbedarf geltend gemacht wird, als Zeug:innen vorgeladen werden können. Das heißt, bei dem Eigenbedarf zur Selbstnutzung steigt die Wahrscheinlichkeit eines nur vorgeschobenen Eigenbedarfs.

Methodik der Erfassung

Der Datensatz umfasst **551 Fälle von Eigenbedarfskündigungen gegen Mitglieder des BMV aus den Jahren 2018 bis 2024 mit einem Fokus auf die Jahre 2022 und 2023** (356 Fälle). Aufgrund technischer Gegebenheiten konnten nicht alle Fälle aus den Jahren vor 2022 und aus 2024 erfasst werden.

Erfasst wurden die Postleitzahl, die Bedarfspersonen, für die der Eigenbedarf geltend gemacht wurde, das Jahr der Kündigung, die Begründung der Vermietenden, die Vorgeschichte in den drei Jahren vor der Kündigung, die Härtegründe der Mietenden, sowie der Stand/Ausgang des Falls in der Sachbearbeitung des BMV und der DMB-Rechtsschutzversicherung

Einige Fälle waren nicht auswertbar, weil Mitglieder sich nach der Anforderung von Unterlagen durch unsere Berater:innen nicht mehr melden (z. B., weil sie sich mit ihrer Vermieterin auf eine Abfindung geeinigt und/oder doch eine Wohnung gefunden haben).

Die erhobenen Daten sind nicht repräsentativ für Berlin; die getroffene Analyse dürfte sich allerdings tendenziell mit der Situation von Mietenden, die nicht Mitglied im BMV sind, decken.

4.1. Bedarfspersonen

In 44 % der Fälle wurde der Eigenbedarf zur Selbstnutzung behauptet, in 25 % für ein Kind, in 6 % für die Eltern.

Es wurde also in 76 % der Fälle der Eigenbedarf zugunsten der Vermieter:in oder Verwandten ersten Grades geltend gemacht. In nur 12 % wird zugunsten von anderen Personen/Gründen gekündigt. In weiteren 12 % wurde keine begünstigte Person genannt, was rechtlich nicht statthaft ist.

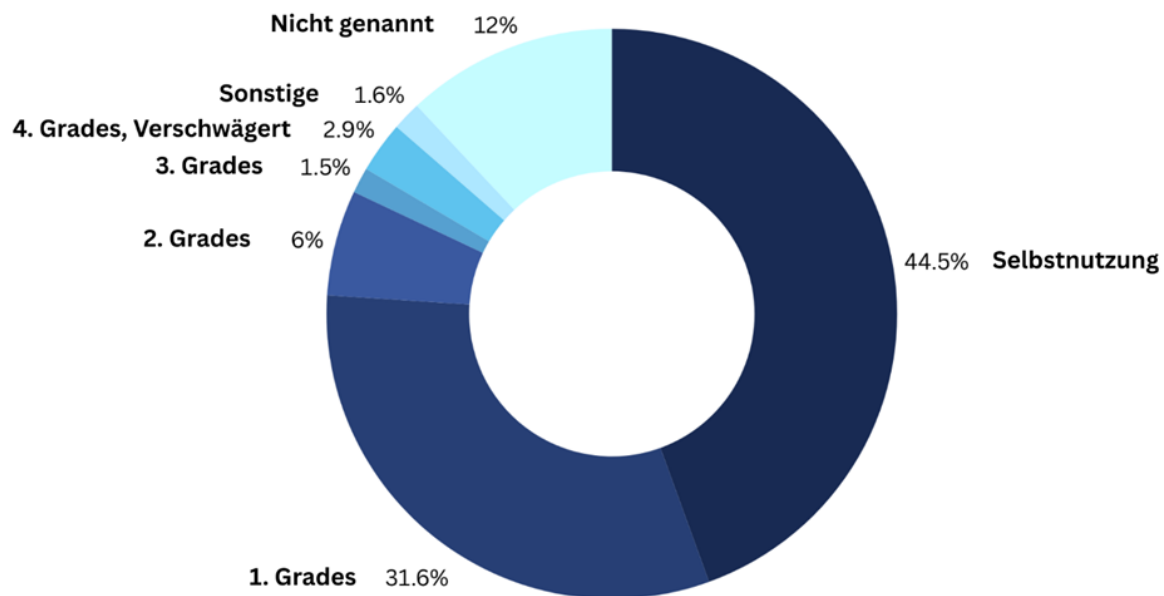


Abbildung 1: Bedarfspersonen

Tabelle 4: Bedarfspersonen		
Verwandtschaftsgrad (VG)	Anzahl	Anteil
Selbstnutzung	245	44,5 %
Verwandte ersten Grades (Kind, Eltern)	174	31,6 %
Verwandte zweiten Grades (Geschwister, Enkel, Großeltern)	33	6 %
Verwandte dritten Grades (Nichte/Neffe, Onkel/Tante)	8	1,5 %
Verwandte vierten Grades (Cousin:e) und verschwägert (Ehegatt:in, Stiefkind, Schwiegereltern, Schwager/Schwägerin)	16	2,9 %
Sonstige	9	1,6 %
Nicht genannt	66	11,98 %

4.2. Vorgeschichte (zurückliegende Streitigkeiten mit dem Vermieter)

In etwa der Hälfte der Fälle ist in unseren Unterlagen eine mietrechtliche Vorgeschichte in den letzten drei Jahren vor Eingang der Eigenbedarfskündigung festzustellen (In 286 Fällen genannt).

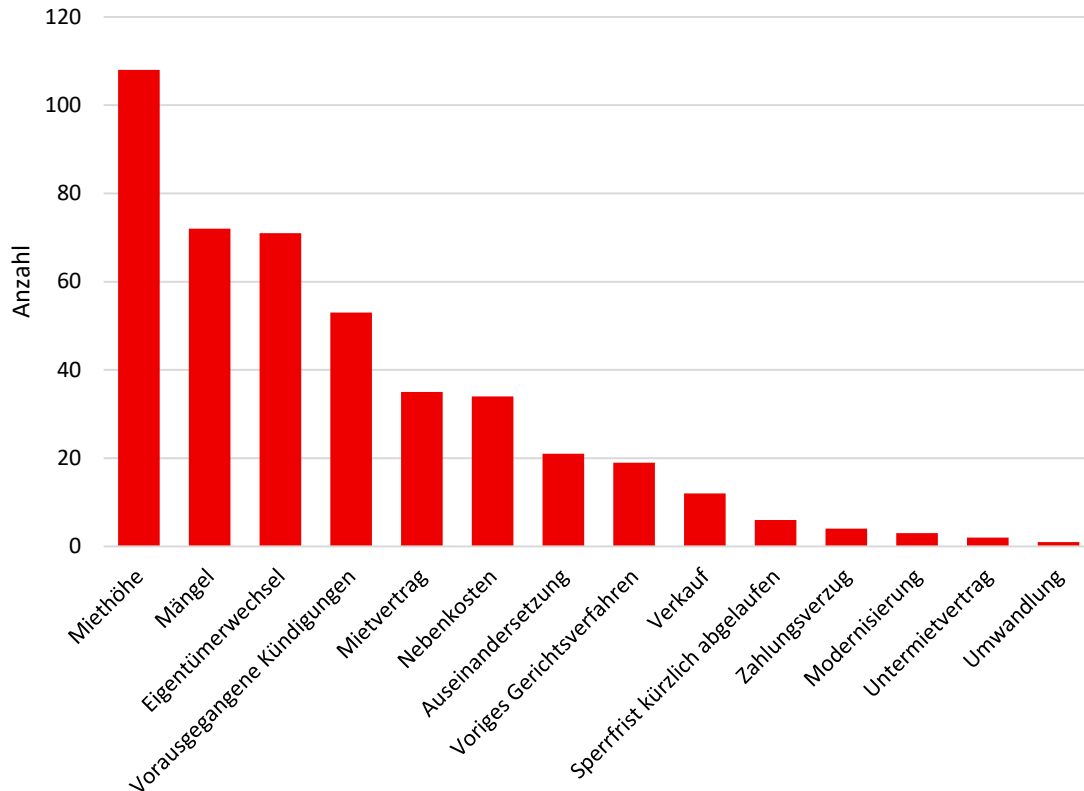


Abbildung 2: Vorgeschichte der Eigenbedarfskündigung

Das Thema **Miethöhe** wird mit 108 Fällen am häufigsten genannt. Davon 40-mal alleine und 68-mal in Kombination mit anderen Kategorien: 26-mal mit Mängeln, je 14-mal mit Nebenkosten und Mietvertrag, 13-mal mit vorausgegangenen Kündigungen und 12-mal mit Eigentümerwechsel. Weniger mit anderen Themen.

Das Thema **Mängel** wird 72-mal genannt. Dabei 24-mal alleine und 26-mal zusammen mit Miethöhe. Weniger häufig zusammen mit Themen wie Nebenkosten, Vorausgegangene Kündigungen, Eigentümerwechsel oder anderen.

Eigentümerwechsel wird 71-mal genannt. 43-mal davon alleine, 12-mal mit Miethöhe, weniger mit Vorausgegangenen Kündigungen, Mängeln und anderen Themen.

Vorausgegangene Kündigungen werden 53-mal genannt, 17-mal alleine und 13-mal zusammen mit Miethöhe, weniger häufig mit Eigentümerwechsel, Mängeln und anderen Themen.

Der Erwerb von Eigentumswohnungen schafft ein latentes Risiko für Eigenbedarf. In 71 Fällen (13 % der gesamten Fälle) wurde ein Eigentümerwechsel in den vergangenen 3 Jahren vermerkt.

Tabelle 5: Vorgeschichte	Anzahl
Miethöhe	108
Mängel	72
Eigentümerwechsel	71
Vorausgegangene Kündigungen	53
Mietvertrag	35
Nebenkosten	34
Auseinandersetzung	21
Voriges Gerichtsverfahren	19
Verkauf	12
Sperrfrist kürzlich abgelaufen	6
Zahlungsverzug	4
Modernisierung	3
Untermietvertrag	2
Umwandlung	1

4.3. Verdacht auf Täuschung

In 52 Fällen wird ein konkreter Verdacht auf Täuschung genannt.

4.4. Formelle Unwirksamkeit

In 44 Fällen ist eine Formelle Unwirksamkeit, Unterschreitung der Sperrfrist oder Verbot von Eigenbedarfskündigungen im Mietvertrag vermerkt.

4.5. Räumungsklagen

In 140 der untersuchten Fälle (25 %) wurde nach der Eigenbedarfskündigung eine Räumungsklage ausgesprochen.



In mindestens

25 %

der zu Eigenbedarfskündigungen
beratenen Fälle
klagt der Vermieter auf Räumung

Abbildung 3: Räumungsklage

4.6. Ausgang der Gerichtsverfahren

Die Zahlen unserer Rechtsschutzversicherung geben Aufschluss darüber, wie die Gerichtsverfahren nach Räumungsklagen ausgehen. Von den abgeschlossenen Verfahren der 140 Fälle mit einer Räumungsklage wurden **24 % gewonnen, 13 % verloren und in 62 % ein Vergleich erzielt.**

Überraschend ist die relativ geringe Quote der für die Mieter:innen verlorenen Verfahren (13%). Fast doppelt so hoch (24%) ist dagegen die Chance, das Verfahren ohne Kostenlast zu gewinnen. Besonders hoch sind mit 62% die Prozesse, in denen Vermieter:innen und Mieter:innen sich einigen. Im Regelfall haben diese sogenannten Vergleiche zum Inhalt, dass die Räumungsfrist verlängert wird, oft auch verbunden mit einer Entschädigung oder zumindest Umzugskosten. Wie viele dieser sogenannten Vergleiche zugunsten der Mieter:innen entschieden worden wäre, ist nicht aufzuklären. Es ist jedoch davor zu warnen, solche Vergleiche bereits vor dem Amtsgericht vorschnell abzuschließen, ohne mit der beauftragten Anwaltskanzlei intensiv die Chancen einer Fortsetzung des Prozesses abzuwägen.

Tabelle 6: Ausgang	Anzahl	Anteil	Anteil an gesamten 551 Fällen
Gewonnen ohne Kosten	33	24 %	6 %
Teilerfolg	3	2 %	0,5 %
Vergleich	86	62 %	15,5 %
Verloren	18	13 %	3 %
Gesamt	140		25 %

4.7. Härtegründe

Als gegen die Eigenbedarfskündigung eingebrachter **Härtegrund wird am häufigsten die schwierige bzw. unmögliche Wohnungssuche** genannt, gefolgt von Krankheit/gesundheitlichen Gründen und Verwurzelung. Weniger häufig werden Niedriges Einkommen, Psychische Krankheit und Alter genannt. Sehr selten genannt werden Pflege von Angehörigen in der Nachbarschaft, baldiger Auszug und Prüfungen.

Der Grund für die niedrige Nennung der Härtegründe Alter und Krankheiten ist vermutlich, dass diese nach unseren Erfahrungen leider ohnehin vor Gericht kaum durchdringen. Der Bundesgerichtshof (BGH) hat wiederholt geurteilt: Wohnungsverlust im hohen Alter ist für sich genommen kein Härtegrund (zuletzt Bundesgerichtshof, Urteil v. 3.2.2021, Az. VIII ZR 68/19)

Härtegründe

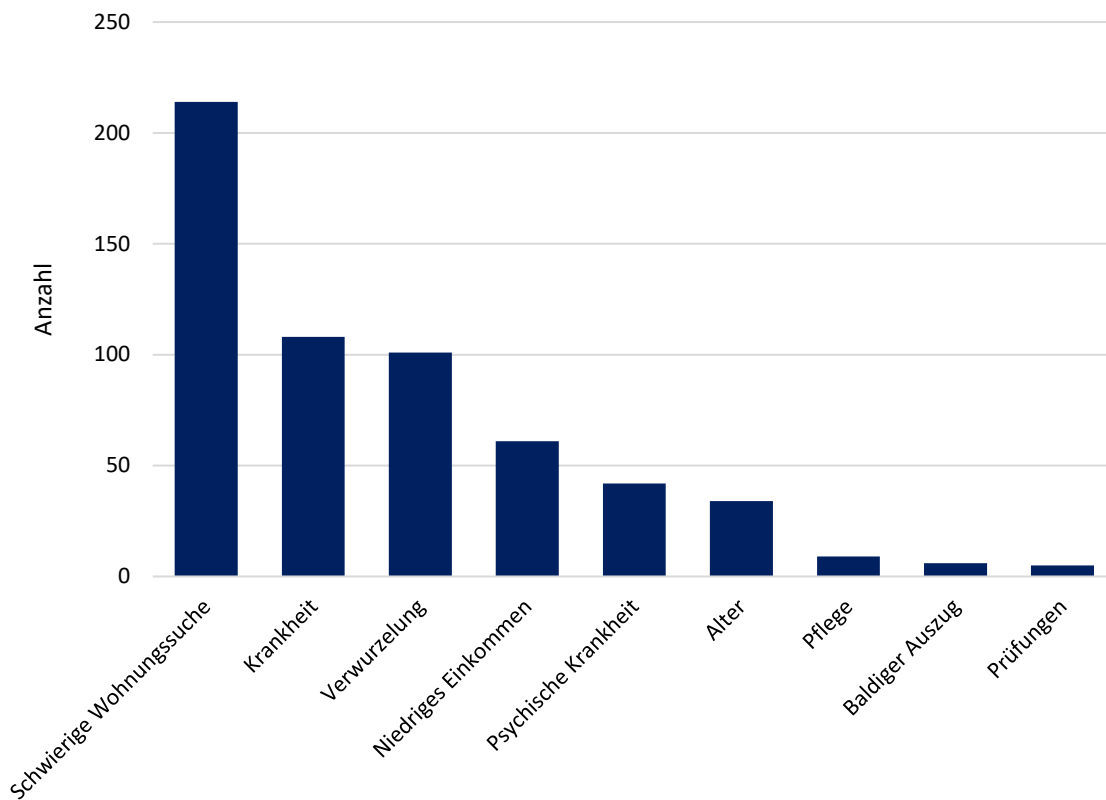


Abbildung 4: Härtegründe

Tabelle 7: Härtegründe	
Schwierige Wohnungssuche	Anzahl
Krankheit	214
Verwurzelung	108
Niedriges Einkommen	101
Psychische Krankheit	61
Alter	42
Pflege	34
Baldiger Auszug	9
Prüfungen	6
	5

4.8. Bezirke

Die Anzahl der untersuchten Eigenbedarfsfälle variiert stark zwischen den Bezirken. Am stärksten betroffen sind Mieter:innen in Charlottenburg-Wilmersdorf, Tempelhof-Schöneberg, Friedrichshain-Kreuzberg, Mitte, Pankow und Steglitz-Zehlendorf.

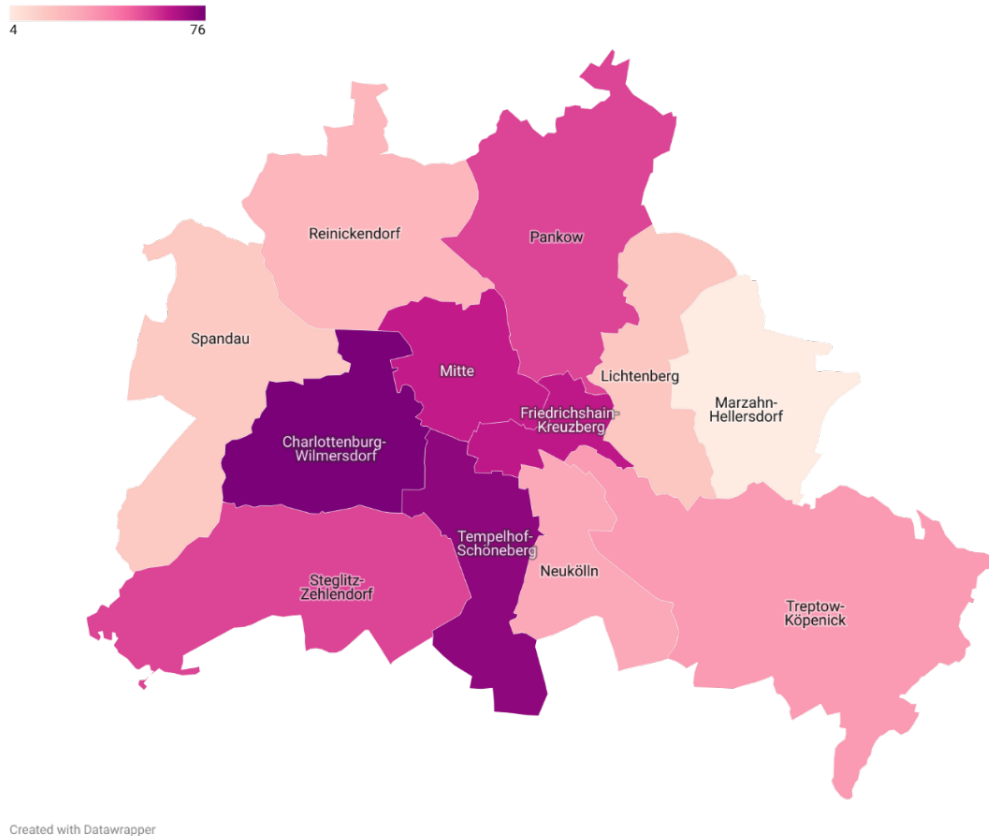


Abbildung 5: Bezirke

Tabelle 8: Bezirk	Anzahl	Anteil
Charlottenburg-Wilmersdorf	76	15 %
Tempelhof-Schöneberg	72	14 %
Friedrichshain-Kreuzberg	63	12 %
Mitte	62	12 %
Pankow	55	11 %
Schlitz-Zehlendorf	55	11 %
Treptow-Köpenick	34	7 %
Neukölln	29	6 %
Reinickendorf	24	5 %
Lichtenberg	18	3 %
Spandau	17	3 %
Marzahn-Hellersdorf	4	1 %
Auswärts	42	
Gesamt	551	

5. Forderungen des BMV

5.1. Forderungen an den Bundesgesetzgeber (Miet- und Prozessrecht)

Ausschluss von Eigenbedarfskündigungen beim Erwerb einer bewohnten Wohnung

Der Bestand eines Mietverhältnisses sollte gegenüber dem Interesse am Kauf einer Wohnung grundsätzlich privilegiert werden. Dies gilt insbesondere für Fälle, in denen die gesetzliche Kündigungssperrfrist gemäß § 577a Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) für erstmalige Erwerberinnen einer umgewandelten Eigentumswohnung abgelaufen ist und diese weiterverkauft wird. Wir schlagen daher vor, bei Erwerb einer **bewohnten Wohnung, Eigenbedarfskündigungen generell, oder zumindest auf angespannten Wohnungsmärkten auszuschließen**. Wegen der eigentumsähnlichen Stellung des Besitzrechts von Mietenden stünde dies mit Artikel 14 Grundgesetz (GG) in Einklang.

Karenzzeit bei allen Weiterverkäufen

Bis zu einem grundsätzlichen Ausschluss von Eigenbedarfskündigungen bei Ersterwerb bewohnter Wohnungen, sollte die Kündigungsbeschränkung nach § 577a BGB auf jeden Weiterverkauf einer vermieteten Wohnung ausgedehnt werden: **Eigenbedarfskündigungen nach Erwerb einer bewohnten Wohnung sollten generell erst nach einer Karenzzeit von drei Jahren, bei angespannter Wohnraumsituation in Ballungsgebieten erst nach zehn Jahren erlaubt sein**. Die jeweilige Restlaufzeit muss auch für die Mieterinnen und Mieter gelten, die erst nach Umwandlung und Beginn der Karenzzeit einen Mietvertrag abschließen.

Dies würde Verkäuferinnen vermieteter Wohnimmobilien nicht diskriminieren, weil diese traditionell als Sachanlage für Kapitalanleger bevorzugt werden und die Nachfrage nach Anlagen in Sachwerte ständig anwächst. Kaufinteressentinnen haben die Wahl, statt einer vermieteten Wohnung eine unvermietete Wohnung zu erwerben, insbesondere im Neubau.

Hinweispflicht im Mietvertrag

Mietende wissen häufig gar nicht, ob sie in eine Eigentumswohnung ziehen. Vermieter von bereits umgewandelten Wohnungen müssen daher verpflichtet werden, die Mieter vor dem Vertragsabschluss auf diese Rechtssituation und die daraus folgende Gefahr einer Eigenbedarfskündigung hinzuweisen. Unterbleibt der Hinweis, könnte der Mieter durch geeignete Maßnahmen zusätzlich geschützt werden.

Ausdehnung des Mietervorkaufsrechts

Wird eine Mietwohnung in Wohnungseigentum umgewandelt, steht bereits jetzt gemäß § 577 BGB solchen Mietparteien ein gesetzliches Vorkaufsrecht zu, die ihren Mietvertrag vor grundbuchlichem Vollzug der Teilung abgeschlossen hatten. Um diesen Mieterschutz bei Wohnungsveräußerungen zu verbessern, sollte **Mietenden ein generelles Vorkaufsrecht für sämtliche Fälle des Verkaufs einer vermieteten Wohnung an Dritte eingeräumt werden**. Die gesetzlichen Ausnahmen für Verkäufe an Familien- oder Haushaltsangehörige der Vermieterin (§ 577 Abs. 1 Satz 2 BGB) und „Verkäufe“ im Wege der Zwangsvollstreckung (Zwangsversteigerung, nicht aber bei einer Teilungsversteigerung) oder aus einer Insolvenzmasse (§ 471 BGB) können entsprechend erhalten bleiben.

Einengung des Personenkreises, für den Eigenbedarf erklärt werden darf

Vermietende können Eigenbedarf nicht nur für sich, sondern auch dann geltend machen, wenn sie die Räume für Familien- und Haushaltsangehörige benötigen. Zu diesen engen Verwandten zählen die in gerader Linie Verwandte oder Verschwägerte (Kinder, Eltern, Großeltern, Pflegeeltern und Pflegekinder) sowie Verlobte, Ehepartner, Geschiedene, eingetragene Lebenspartner. Dieser Personenkreis ist zu weit gefasst.

Wir fordern, den Kreis des privilegierten Familienangehörigen auf Verwandte ersten Grades zu beschränken: also zugunsten von Mutter, Vater, Tochter und Sohn wie Adoptivmutter, -vater, -tochter und -sohn. Der **Eigenbedarf zugunsten von Haushaltsangehörigen sollte ausgeschlossen** werden.

Ausschluss der Eigenbedarfskündigung bei Zweckentfremdung

Eine Eigenbedarfskündigung wegen einer gewünschten, vom Bezirk genehmigten Nichtwohnutzung (Büro, Gewerbe), sollte als Ausnahme nur dann zugelassen werden, wenn der Eigentümer darauf existenziell angewiesen ist.

Schärfung der gesetzlichen Härtegründe für Mietende

Mietende können der Kündigung gemäß § 574 BGB widersprechen und eine Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen, wenn die Beendigung des Mietverhältnisses für sie, ihre Familie oder andere Haushaltsangehörige eine nicht zu rechtfertigende Härte bedeutet. Die Rechtsprechung ist indes uneinheitlich; die jahrzehntelange Verwurzelung im Wohnumfeld und ein hohes Alter stellen für sich betrachtet keinen Härtegrund dar. Daher ist zu fordern, konkrete Härtegründe bereits in den Tatbestand des § 574, d.h. als Kündigungsvoraussetzung, zu prüfen, nicht erst bei der Abwägung, sowie einen **konkreten Härtegrund in das Gesetz zu schreiben, der alte Menschen (z.B. ab 80 Jahren) und Betroffene mit einem besonders langen Mietverhältnis (z.B. ab 30jährige Mietdauer)** unmissverständlich schützt.

Zudem müsste der **unklare gesetzliche Härtegrund, dass Betroffene sich angemessenen Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen nicht beschaffen können, geschärft werden:** Das Gesetz muss anordnen, dass dieser Härtegrund **für Geringverdienende vermutet wird**, sofern die Kommune, wie Berlin, per Verordnung einen besonders angespannten Wohnungsmarkt festgestellt hat.

Längerer Räumungsschutz durch die Zivilgerichte

Erkennt das Gericht die Räumung von Wohnraum an, so kann gemäß § 721 Zivilprozessordnung (ZPO) auf Antrag oder von Amts wegen den räumungspflichtigen Mietenden eine den Umständen nach angemessene Räumungsfrist gewährt werden. Der Antrag ist vor dem Schluss der mündlichen Verhandlung zu stellen, auf die das Urteil ergeht. Die Frist darf jedoch insgesamt längstens ein Jahr betragen. **Diese Frist ist zu kurz und sollte auf mindestens zwei Jahre ausgedehnt werden.** So könnten Betroffene besser geschützt werden, denen bei wirksamer Kündigung kein Härtegrund zuerkannt wurde und die keine Wohnung gefunden haben.

Keine Vollstreckung von Versäumnisurteilen bei Räumungsklagen

Erscheinen Betroffene nicht vor Gericht oder zeigen ihre Verteidigungsbereitschaft nicht rechtzeitig an, kann gemäß § 331 ZPO ein Versäumnisurteil ergehen und vorläufig vollstreckt werden. Insbesondere vereinsamte, erkrankte und/oder der deutschen Sprache nicht mächtige Menschen verpassen oft die kurze, nur 14-tägige Einspruchsfrist gegen solche Versäumnisurteile. Daher ist § 331 ZPO dahingehend zu ändern, dass **kein Räumungsurteil ohne vorherige mündliche Verhandlung** mit beiden Prozessparteien ergehen darf.

5.2. Forderungen auf der Landesebene (Senat, Bezirke, Gerichte)

Räumungsschutz bei fehlendem Ersatzwohnraum

Den Bundesländern steht seit 2006 die Kompetenz zu, Belange des „Wohnungswesen“ zu regeln (Art. 74 Abs. 1 Ziff. 1 GG). Dazu zählt allgemein die Verteilung von Wohnraum. Es dürfte zulässig sein, dass der Senat per Landesrecht bestimmt, dass **auf Eigenbedarfskündigungen gestützte Räumungsurteile solange nicht vollstreckt werden dürfen, solange räumungspflichtige Mietende unverschuldet keinen zumutbaren Ersatzwohnraum finden.**

Abgabe von Verdachtsfällen vorgetäuschten Eigenbedarfs an die Staatsanwaltschaft

Die Amtsgerichte und Berufungskammern der Landgerichte sollten verpflichtet werden, abgeschlossene Fälle mit **Verdacht auf vorgetäuschten Eigenbedarf und erst recht Fälle, in denen erwiesenermaßen Eigenbedarf vorgetäuscht worden ist, an die Staatsanwaltschaft abzugeben.** Das Weiterleiten von Verdachtsfällen mit Prozessbetrug war früher verbreitet; es hätte einen abschreckenden Effekt und würde zur strafrechtlichen Klärung beitragen, wann die Vortäuschung von Eigenbedarf ein (versuchter) Prozessbetrug ist.

Erfassung von Eigenbedarfs- und sonstigen Verwertungskündigungen

Zivilgerichte übermitteln den Sozialen Wohnhilfen der Bezirke bislang nur Räumungsklagen wegen Zahlungsverzuges als gerichtliche Mitteilungen in Zivilsachen (MiZi). Künftig sollten auch **Räumungsklagen wegen Eigenbedarf und sonstiger wirtschaftlicher Verwertung separat erfasst und sowohl den Bezirken als auch der Senatsverwaltung für Justiz umgehend gemeldet werden, so dass die Bezirke mit den Betroffenen frühzeitig in Kontakt treten können. Dies erlaubt zudem,** das Ausmaß stadträumlich zu erfassen, für Senat und Bezirke planbarer zu machen und Gegenstrategien zu entwickeln.

Stärkung der bezirklichen Unterstützung für Betroffene

Es ist überlegenswert, das 2022/2023 nicht verwirklichte Pilotprojekt der damaligen Berliner Justizsenatorin Lena Kreck (Linke) aufzugreifen und **Räumungsklagen nicht durch Posteinwurf zuzustellen, sondern persönlich durch Justizbedienstete zu übergeben,** wodurch betroffene Mieterinnen und Mieter auf prozessuale Rechte und Hilfsangebote bei der Wohnungssuche hingewiesen werden und vermutlich auch die Gefahr von Versäumnisurteilen verringert werden könnte (s.o., Forderung I.7.)

6. Tipps für Mieter:innen

Abschließend geben wir Betroffenen 10 wichtige Tipps an die Hand, um sich gegen Eigenbedarfskündigungen zu wappnen:

1. Wer eine Eigenbedarfskündigung erhält, sollte sich **erst zeitnah mietrechtlich beraten lassen, bevor auf die Eigenbedarfskündigung reagiert** wird. Oft spielen Formalien und taktische Erwägungen eine Rolle, die mit einem Mietrechtler abgestimmt werden sollte.
2. Es sind **strenge formale Voraussetzungen** sowie hohe Anforderungen an die Begründung einzuhalten. Dies sollte überprüft werden.
3. Es lohnt ein Blick in den Mietvertrag – vielleicht ist ein **Kündigungsausschluss** vereinbart. Oder es läuft noch eine Kündigungssperrfrist, nachdem die Wohnung während des Mietverhältnisses in eine Eigentumswohnung umgewandelt worden ist.
4. Auch bei einer Eigenbedarfskündigung müssen Vermietende die Kündigungsfrist einhalten. Diese beträgt grundsätzlich drei Monate und verlängert sich um jeweils drei Monate nach Ablauf von 5 und 8 Jahren Mietdauer.
5. **Den Mieter:innen stehen verschiedene Härtegründe** (z.B. fehlender Ersatzwohnraum, gesundheitlicher Zustand) zu, die allerdings spätestens zwei Monate vor Ablauf der Kündigungsfrist dem Vermieter mitgeteilt werden müssen. Diese Frist kann nicht verlängert werden und sollte unbedingt wahrgenommen werden.
6. Ist die Erfolgsaussicht einer Räumungsklage ungewiss, bieten VermieterInnen häufig eine Abfindung für den vorzeitigen Auszug. Diese Angebote von Vermieter:innen **sind meist verlockend, aber am Ende oft viel zu niedrig, um die Folgekosten (Umzug, Miete der nächsten Wohnung, Mobiliar) zu decken. Daher sollte eine solche Abfindungszahlung** niemals ohne gründliche rechtliche Beratung angenommen werden.
7. Die **Kündigungsgründe** sollten in der Regel nicht bereits vor Ablauf der Kündigungsfrist angezweifelt werden. Es ist meist **taktisch klüger, dies erst im Prozess zu tun**.
8. Wer sich auf den Härtegrund des fehlenden Ersatzwohnraums berufen will, sollte unverzüglich nach Erhalt der Kündigung anfangen, die **Suche nach angemessenem Ersatzwohnraum sorgfältig zu dokumentieren**; auch Ablehnungen sind zu erfassen.
9. Bei Anmietung einer Eigentumswohnung ist die Wahrscheinlichkeit einer Eigenbedarfskündigung ungleich höher. Schon deshalb lohnt es sich, **rechtzeitig einem Mieterverein wie dem BMV beizutreten**, um sich rechtlichen Beistand zu holen und über die mit der Mitgliedschaft verbundenen Rechtsschutzversicherung im Fall einer Räumungsklage abgesichert zu sein.