

# Stellungnahme

---

**BFW Landesverband Nord e.V.**

**Stellungnahme zum Antrag der Fraktion der SPD  
„Sozialere Ausgestaltung des Rechts auf Kündigung wegen  
Eigenbedarfs“, Drucksache 20/3214**

---

## Präambel

Der BFW Landesverband Nord bedankt sich für die Gelegenheit zur Stellungnahme zum Antrag der Fraktion der SPD „Sozialere Ausgestaltung des Rechts auf Kündigung wegen Eigenbedarfs“, Drucksache 20/3214.

Als Interessenvertretung der mittelständischen Immobilienwirtschaft bringt der BFW fachliche Expertise und Praxiserfahrung in die politische Debatte ein – mit dem Ziel, tragfähige und rechtssichere Rahmenbedingungen für die Bewirtschaftung und Entwicklung von Wohnraum zu sichern.

Die im Antrag formulierten Ziele – Missbrauch verhindern, Mieterschutz stärken, soziale Härten vermeiden – sind grundsätzlich legitim. Doch die vorgeschlagenen Maßnahmen sind weder geeignet noch erforderlich, um diese Ziele zu erreichen. Vielmehr drohen sie, den im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) verankerten Interessenausgleich zwischen Mieterschutz und Eigentumsfreiheit einseitig zu verschieben und die Investitionsbereitschaft in den Wohnungsbestand massiv zu gefährden.

Bereits heute bietet das Mietrecht ein fein austariertes Schutzsystem: § 573 BGB verlangt ein berechtigtes Interesse für eine Kündigung, § 574 BGB schützt Mieter in Härtefällen, § 577a BGB regelt Sperrfristen bei Umwandlung, und bei vorgetäushtem Eigenbedarf bestehen Schadensersatzansprüche nach §§ 280 ff. BGB.

Die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (BGH) hat die Anforderungen an die Begründungspflicht, die Bedarfsperson und die Ernsthaftigkeit des Nutzungswillens kontinuierlich verschärft. Ein zusätzlicher gesetzgeberischer Bedarf ist nicht ersichtlich – die vorgeschlagenen Regelungen sind nicht evidenzbasiert, sondern politisch motiviert und verfassungsrechtlich fragwürdig.

## Eckpunkte der Stellungnahme im Überblick:

- **Keine Einschränkung des begünstigten Personenkreises - Vielfalt der Lebensformen stärken.**
- **Mindestnutzungsdauer von 12 Monaten vermeiden - legitime Eigenbedarfsfälle erhalten.**
- **Keine Einschränkungen für Gesellschaften bürgerlichen Rechts (GbR)- wirtschaftlich tragfähige Immobilienverwaltung stärken.**
- **Verlängerung der Kündigungsfrist auf sechs Monate vermeiden - Persönliche Lebensführung von Vermietern stärken.**
- **Beweislastumkehr und erweiterte Begründungspflicht vermeiden - Praktikabilität erhalten.**
- **Hinweispflicht bei absehbarem Eigenbedarf vermeiden - Rechtssicherheit erhalten.**
- **Zusätzliche Sperrfristregelung nach Wohnungskauf vermeiden- Flexibilität erhalten.**
- **Zusätzliche Entschädigung bei vorgetäushtem Eigenbedarf ist nicht erforderlich- Gesetzgebungsbedarf nachweisen.**

## **Im Einzelnen:**

### **Keine Einschränkung des begünstigten Personenkreises - Vielfalt der Lebensformen stärken.**

Die geplante Begrenzung des begünstigten Personenkreises auf Ehepartner, Kinder, Eltern und Geschwister ignoriert die Vielfalt legitimer Lebens- und Familienkonstellationen. Die BGH-Rechtsprechung orientiert sich bereits am Zeugnisverweigerungsrecht (§ 52 StPO) und hat Cousins, Schwäger und entfernte Verwandte ausgeschlossen. Eine gesetzliche Fixierung mag Klarheit schaffen, darf aber nicht atypische Fälle wie Pflegepersonen, Patchwork-Familien oder Haushaltsangehörige ausschließen.

Eine zu enge Definition würde nicht nur legitime Eigenbedarfsfälle verhindern, sondern auch zu erheblicher Rechtsunsicherheit führen. Die Gerichte sind bereits heute in der Lage, Missbrauch zu erkennen und zu sanktionieren. Eine pauschale Einschränkung ist daher nicht erforderlich und würde die Nutzungsmöglichkeiten des Eigentums unverhältnismäßig beschneiden.

### **Mindestnutzungsdauer von 12 Monaten vermeiden - legitime Eigenbedarfsfälle erhalten.**

Die Forderung, dass die Bedarfsperson die Wohnung mindestens ein Jahr nutzen muss, ist rechtlich und praktisch nicht haltbar. Die Nutzungsdauer kann ein Indiz für die Ernsthaftigkeit des Eigenbedarfs sein, eignet sich jedoch nicht als starres Tatbestandsmerkmal. Lebensumstände ändern sich – sei es durch Krankheit, berufliche Veränderungen oder familiäre Entwicklungen. Eine gesetzliche Mindestnutzungspflicht würde legitime Eigenbedarfsfälle ausschließen und zu einer faktischen Nutzungsbindung führen, die mit der Eigentumsfreiheit nicht vereinbar ist.

Zudem würde eine solche Regelung neue Streitpotenziale schaffen und die gerichtliche Prüfung durch formale Kriterien ersetzen. Die bestehende Rechtslage erlaubt bereits eine Einzelfallprüfung – eine starre Frist ist nicht erforderlich und würde mehr Probleme schaffen als lösen.

### **Keine Einschränkungen für Gesellschaften bürgerlichen Rechts (GbR) - wirtschaftlich tragfähige Immobilienverwaltung stärken.**

Die Forderung, Eigenbedarfskündigungen durch GbRs nur unter engen Voraussetzungen zuzulassen, ignoriert die bereits bestehende differenzierte Rechtslage. Juristische Personen können grundsätzlich keinen Eigenbedarf geltend machen – es sei denn, die GbR besteht aus natürlichen Personen, die selbst Wohnbedarf anmelden.

Eine zusätzliche gesetzliche Einschränkung würde nicht nur die Flexibilität solcher Strukturen gefährden, sondern auch zu erheblicher Rechtsunsicherheit führen. Die Gründung von GbRs zur Immobilienverwaltung ist ein bewährtes Instrument der Nachlassregelung und Vermögensverwaltung. Eine Einschränkung würde diese Struktur faktisch entwerten und die Nutzungsmöglichkeiten des Eigentums unzulässig beschneiden.

### **Verlängerung der Kündigungsfrist auf sechs Monate vermeiden - Persönliche Lebensführung von Vermietern stärken.**

Die pauschale Verlängerung der Kündigungsfrist auf sechs Monate ist systematisch nicht gerechtfertigt. § 573c BGB sieht bereits eine gestaffelte Kündigungsfrist vor, die sich nach der Dauer des Mietverhältnisses richtet und den sozialen Besitzstand des Mieters berücksichtigt. Eine pauschale Verlängerung würde insbesondere kleinere Vermieter treffen, die auf die Rückführung ihrer Wohnung angewiesen sind – sei es aus familiären, gesundheitlichen oder wirtschaftlichen Gründen.

### **Beweislastumkehr und erweiterte Begründungspflicht vermeiden - Praktikabilität erhalten.**

Es besteht kein Gesetzgebungsbedürfnis. Die geplante Beweislastumkehr stellt im Übrigen einen fundamentalen Bruch mit der zivilprozessualen Systematik dar.

§ 573 Abs. 3 BGB verpflichtet den Vermieter bereits heute zur nachvollziehbaren Darlegung des Eigenbedarfs. Die Gerichte prüfen diese Angaben streng und verlangen konkrete Aussagen zur Bedarfsperson, zum Nutzungswillen und zur Geeignetheit der Wohnung.

Eine Beweislastumkehr würde den Vermieter unter Generalverdacht stellen und ihn ggf. zwingen, seine gesamte Wohnungsverwaltung offenzulegen – inklusive Leerstände, Mietverträge und interner Planungen. Dies ist nicht nur datenschutzrechtlich bedenklich, sondern auch praktisch kaum umsetzbar.

### **Hinweispflicht bei absehbarem Eigenbedarf vermeiden - Rechtssicherheit erhalten.**

Die Einführung einer Hinweispflicht auf absehbaren Eigenbedarf bei Vertragsabschluss ist rechtlich und praktisch problematisch. Die Zukunftsplanung eines Vermieters ist oft nicht konkret genug, um eine solche Pflicht zu erfüllen. Eine solche Regelung würde zu spekulativen und vorsorglichen Hinweisen führen, die weder dem Mieter helfen noch rechtlich belastbar sind.

Vorsorgliche Hinweispflichten könnten damit das Vertragsverhältnis grundlos belasten und das Vertrauen zwischen Mieter und Vermieter untergraben. Der Mieter würde sich von Anfang an in Unsicherheit befinden, ob sein Mietverhältnis Bestand hat.

Die bestehende Rechtslage erlaubt bereits die Berücksichtigung absehbarer Eigenbedarfslagen im Rahmen der Interessenabwägung – eine zusätzliche Pflicht ist nicht erforderlich.

### **Zusätzliche Sperrfristregelung nach Wohnungskauf vermeiden- Flexibilität erhalten.**

Die Ausweitung der Sperrfristregelung nach Wohnungskauf ist nicht sachgerecht. Es besteht kein Gesetzgebungsbedürfnis.

§ 577a BGB enthält bereits eine Sperrfristregelung, die Mieter bei Umwandlung und Verkauf schützt. Eine zusätzliche Sperrfrist, etwa bei bereits vorhandenem Wohneigentum, würde den Eigentumserwerb entwerten und Investitionen in vermieteten Bestand weniger attraktiv machen.

Wohneigentümer sind auch weiterhin auf die Möglichkeit angewiesen, flexibel auf familiäre und betriebliche Entwicklungen zu reagieren. Eine zusätzliche Sperrfrist würde diese Flexibilität einschränken und die Nutzungsmöglichkeiten des Eigentums unzulässig beschneiden.

**Zusätzliche Entschädigung bei vorgetäushtem Eigenbedarf ist nicht erforderlich - Gesetzgebungsbedarf nachweisen.**

Die Einführung einer gesetzlichen Entschädigungsregelung bei vorgetäushtem Eigenbedarf ist grundsätzlich diskutabel. Es besteht jedoch kein nachgewiesenes Gesetzgebungsbedürfnis. Die Gerichte sind bereits heute in der Lage, vorgetäuschten Eigenbedarf zu erkennen und zu sanktionieren. Schadenersatzansprüche bestehen danach bereits nach §§ 280 ff. BGB.

**Forderung:** In einer Vorprüfung muss vorab untersucht werden, ob Regelungslücken bestehen. Anderenfalls besteht kein Gesetzgebungsbedürfnis

**BFW Landesverband Nord e.V.**

---

Der BFW Landesverband Nord e.V. spricht für rund 230 Mitglieder, die ca. 180.000 Wohnungen in Norddeutschland im eigenen Bestand verwalten und weitere 3,4 Millionen Quadratmeter an Büro- und Gewerbeflächen im Bestand halten. Die BFW-Mitgliedsunternehmen erstellen über 60 Prozent des Neubauvolumens in Hamburg. Als Spitzenverband der unternehmerischen Wohnungs- und Immobilienwirtschaft gehören dem Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen derzeit rund 1.600 Mitglieder und verbundene Unternehmen an.

---

**Geschäftsstelle**

Pelzerstr. 5  
20095 Hamburg  
Tel.: 040 4689 77 70  
Mobil: 0172 6441938  
Fax: 040 4689 77 770  
verena.herfort@bfw-nord.de  
www.bfw-nord.de

**Vorstand**

Kay Brahmst,  
Dr. Claas Kießling,  
Jens Scharfenberg,  
Kai Holsten,  
Nikolas Jorzick,  
Marc Schauenburg,  
Carina Skoglund,  
Ulrike Wessel

**Geschäftsführerin**

Dr. Verena Herfort