
Péter Vida, MdL ♦ Jahnstr. 50 ♦ 16321 Bernau

Landtag Brandenburg

Antrag für Sitzung im April 2018

Potsdam, den 09.04.2018

Mieterschutz stärken: Frist für Eigenbedarfskündigungen erhöhen

Beschlussvorschlag

Die Landesregierung wird beauftragt, bis 31.12.2018 eine Kündigungssperrfristverordnung im Sinne von § 577a Abs. 2 BGB zu erlassen, in der für die Gemeinden des Landes Brandenburg, in denen die Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, die Frist für Kündigungen aufgrund berechtigter Interessen im Sinne von § 573 Abs. 2 Nr. 2 oder 3 BGB sowie § 577a Abs. 1a BGB auf 10 Jahre festgelegt wird.

Begründung

In zahlreichen Kommunen vieler Bundesländer ist eine zunehmende Anspannung des Mietwohnungsmarktes zu beobachten. Spürbar steigende Mieten führen zu nicht unerheblichen Belastungen der Einwohner.

Um diesen Entwicklungen entgegenzuwirken, bietet das Bürgerliche Gesetzbuch mehrere Möglichkeiten. So sieht zum Beispiel § 558 Abs. 3 BGB die Ermächtigung für die Landesregierungen vor, Verordnungen zu erlassen, um Gemeinden festzulegen, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen als besonders gefährdet anzusehen ist. In diesen sind sodann Mieterhöhungen nur in geringerem Maße möglich. Auch Brandenburg hat hiervon Gebrauch gemacht und seine Kappungsgrenzenverordnung zum 01.09.2014 in Kraft gesetzt. In dieser werden 30 Gemeinden benannt, in denen die Wohnraumlage als besonders angespannt gilt.

Ebenso wurde von der gemäß § 556d Abs. 2 BGB eröffneten Möglichkeit zum Erlass einer Mietpreisbegrenzungsverordnung zum 01.01.2016 Gebrauch gemacht.

Ein weiteres Problem stellen die Umwandlungen von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen mit anschließender Kündigung wegen Eigenbedarfs dar. Auf diesem Wege wird zum einen eine soziale Verdrängung bewirkt, zum anderen werden so Mietpreissteigerungen erleichtert. Zwischen Umwandlung und Eigenbedarfskündigung müssen gemäß § 577a Abs. 1 BGB drei Jahre liegen, um so den Mieter zu schützen. Doch auch dieser Zeitraum erweist sich zusehends als zu kurz. Deswegen hat sich als weiteres Instrument für Gebiete mit besonders angespannter Wohnraumsituation der Erlass von Verordnungen gemäß § 577a Abs. 2 BGB etabliert. Hiernach haben die Landesregierungen die Möglichkeit, Verordnungen zu erlassen, in denen die 3-Jahres-Frist auf 10 Jahre hochgesetzt wird. Dabei besteht auch hier die Möglichkeit, diese Fristverlängerung auf Gemeinden mit einem besonders angespannten Mietmarkt zu beschränken. Brandenburg hat hiervon im Gegensatz zu vielen anderen Bundesländern noch keinen Gebrauch gemacht.

Dabei ist anerkannt, dass derartige Kündigungssperrfristverordnungen ebenso zum Repertoire des Mieterschutzes gehören wie Kappungsgrenzen und Mietpreisbegrenzungen. Die Voraussetzungen zum Erlass der erforderlichen Verordnungen sind bei allen 3 Bereichen gleich. Dabei hat die Landesregierung mit den beiden bereits in Kraft befindlichen Verordnungen die Kommunen, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, bereits nahezu deckungsgleich definiert.

Im Hinblick auf einen möglichst umfangreichen Mieterschutz wäre es hilfreich, auch eine Kündigungssperrfristverordnung im Land Brandenburg zu erlassen. Diese wäre vor allem eine in die Zukunft gerichtete Maßnahme gegen drohende Verdrängung und somit mittelbar auch gegen Mietpreissteigerungen. Es handelt sich um eine der wenigen Rechtssetzungsmöglichkeiten in diesem Bereich, die das Land selber ergreifen kann.

Péter Vida
BVB / FREIE WÄHLER