

11.02.25

Antrag **der Freien und Hansestadt Hamburg**

Entschlieung des Bundesrates: Sozialere Ausgestaltung des Rechts auf Kündigung wegen Eigenbedarfs

Der Prsident des Senats
der Freien und Hansestadt Hamburg

Hamburg, 11. Februar 2025

An die
Präsidentin des Bundesrates
Frau Ministerpräsidentin
Anke Rehlinger

Sehr geehrte Frau Präsidentin,

der Senat der Freien und Hansestadt Hamburg hat beschlossen, dem Bundesrat die
anliegende

Entschlieung des Bundesrates:
Sozialere Ausgestaltung des Rechts auf Kündigung wegen Eigenbedarfs

zuzuleiten.

Es wird gebeten, die Vorlage gemäß § 36 Absatz 2 der Geschäftsordnung des
Bundesrates auf die Tagesordnung der 1051. Sitzung des Bundesrates am
14. Februar 2025 zu setzen und anschließend den zuständigen Ausschüssen zur
Beratung zuzuweisen.

Mit freundlichen Gren

Dr. Peter Tschentscher
Erster Bürgermeister

EntschlieÙung des Bundesrates:**Sozialere Ausgestaltung des Rechts auf Kündigung wegen Eigenbedarfs**

Der Bundesrat möge beschließen:

1. Der Bundesrat stellt fest, dass das Bestandsinteresse des Mieters in den gesetzlichen Regelungen zu Eigenbedarfskündigungen unzureichend berücksichtigt wird. Der Gesetzeswortlaut von § 573 Absatz 2 Nummer 2 BGB erlaubt eine weite Auslegung des Personenkreises, zu dessen Gunsten Eigenbedarfskündigungen ausgesprochen werden können. Überdies ist die Art der Nutzung der Personen nicht näher definiert. Angesichts der Belastung, die eine Eigenbedarfskündigung für betroffene Mieter bedeutet, und des ebenfalls verfassungsrechtlich garantierten Besitzrechts des Mieters erscheint es unverhältnismäßig, dass auch Kündigungen zu Gunsten entfernter Verwandter oder Au-pairs oder zu Gunsten einer Ferienwohnungsnutzung möglich sind. Daher bittet der Bundesrat die Bundesregierung, § 573 Absatz 2 Nummer 2 BGB dahingehend anzupassen, dass eine Einschränkung des Personenkreises auf Verwandte in gerader Linie, Geschwister sowie Ehegatten oder Lebenspartner des Vermieters sowie Kinder der Ehegatten oder Lebenspartner erfolgt. Darüber hinaus bittet der Bundesrat, gesetzlich zu verankern, dass ein berechtigtes Interesse im Sinne des § 573 Absatz 2 Nummer 2 BGB nur vorliegt, wenn der Vermieter die Räume nicht nur gelegentlich als Wohnung benötigt und der Eigenbedarf nicht nur vorübergehend, sondern für einen Zeitraum von mindestens einem Jahr bestehen wird.
2. Seit Inkrafttreten des Gesetzes zur Modernisierung des Personengesellschaftsrechts (MoPeG) am 1. Januar 2024 besteht Rechtsunsicherheit in Bezug auf das Kündigungsrecht von Gesellschaften bürgerlichen Rechts (GbR) wegen Eigenbedarfs ihrer Gesellschafter. Der Bundesrat bittet die Bundesregierung daher darum, eine gesetzliche Klarstellung zum Eigenbedarfskündigungsrecht von GbRs zu prüfen und dabei das Bestandsinteresse des Mieters wie auch die berechtigten Interessen insbesondere von Mitgliedern von Erbengemeinschaften, welche eine GbR gegründet haben, um im Rahmen der Verwaltung ihrer Wohnungen rechtsfähig zu sein, zu berücksichtigen.
3. Die geltende Kündigungsfrist bei Eigenbedarfskündigungen (§ 573c Absatz 1 BGB) von zunächst lediglich knapp drei Monaten berücksichtigt die Schwierigkeiten für den Mieter, neuen Wohnraum zu finden, nicht ausreichend. Der Bundesrat fordert die Bundesregierung daher auf, die Frist in § 573 Absatz 1 Satz 1 BGB auf sechs Monate zu verlängern.
4. Der Bundesrat weist darauf hin, dass es Mietern derzeit kaum möglich ist zu überprüfen, ob der Vermieter noch über weitere Wohnungen verfügt, die den Eigenbedarf decken könnten. Er bittet daher die Bundesregierung, die Begründungspflicht in § 573 Absatz 3 BGB zu erweitern und Vermieter zu verpflichten, dem Mieter in der Kündigung mitzuteilen, ob er über weitere Wohnungen verfügt, bejahendenfalls, weshalb diese den Eigenbedarf nicht decken können. Zudem sollte geregelt werden, dass bereits mit der Kündigung eine Verpflichtung zur Andienung einer zur Verfügung stehenden Alternativwohnung entsteht und der Mieter bei einer Verletzung dieser Andienpflicht eine Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen kann.

5. Der Bundesrat hält es für erforderlich, die zurzeit allein durch die Rechtsprechung geprägten Folgen des späteren Wegfalls des Eigenbedarfs gesetzlich ausdrücklich zu regeln. Fällt das berechnete Interesse des Vermieters vor dem Ablauf der Kündigungsfrist weg, hat der Vermieter den Mieter nach der Rechtsprechung hierauf hinzuweisen und ihm den Abschluss eines inhaltsgleichen Mietvertrags anzubieten; bei Verletzung dieser Pflichten kommen Schadensersatzansprüche in Betracht. Die konkrete Ausgestaltung der Hinweispflichten und die Rechtsfolgen von Verstößen sollten gesetzlich stärker als bisher verankert werden. Dabei bittet der Bundesrat die Bundesregierung, dafür Sorge zu tragen, dass ein Verstoß gegen die Hinweispflicht auf den zwischenzeitlich weggefallenen Eigenbedarf auch im Rahmen von § 574 BGB zu Gunsten des Mieters berücksichtigt wird. Darüber hinaus sollten auch vorvertragliche Hinweispflichten auf voraussichtlich demnächst entstehenden Eigenbedarf kodifiziert werden.
6. Der Bundesrat sieht die Praxis des sogenannten gekauften Eigenbedarfs – also des Kaufs vermieteter Wohnungen mit anschließender Eigenbedarfskündigung – kritisch. Daher bittet er die Bundesregierung, in § 573 BGB Sperrfristregelungen für Eigenbedarfskündigungen nach Kauf einer Wohnung zu verankern. Unter Berücksichtigung der besonderen Schwierigkeiten für Mieter, in angespannten Wohnungsmärkten neuen bezahlbaren Wohnraum zu finden, sollte die Sperrfrist fünf Jahre ab Eigentumsumschreibung betragen. Im Übrigen sollte eine Sperrfrist von drei Jahren in Betracht gezogen werden.
7. Schließlich besteht Regelungsbedarf auch im Falle vorgetäuschten Eigenbedarfs. Die hierin liegende Pflichtverletzung des Vermieters umfasst, soweit die Wiedereinräumung des Besitzes nicht möglich ist, den Kündigungsfolgeschaden des Mieters, insbesondere die etwaige Mietdifferenz zwischen der ursprünglich zu zahlenden und einer neuen (häufig höheren) Miete. Im Hinblick auf die Dauer der zu zahlenden Mietdifferenz besteht indes Rechtsunsicherheit. Diese sollte durch eine gesetzliche Klarstellung behoben werden.

Begründung:

Zu 1.

Mietervereine und Anwälte berichten von einem Anstieg der Eigenbedarfskündigungen in den letzten Jahren.¹ Laut Berliner Mieterverein sind die dortigen Beratungen wegen Eigenbedarfskündigungen von 231 Fällen im Jahr 2019 auf 5.867 im Jahr 2023 gestiegen, also um das 25-fache.² Auch in Hamburg berichten die beiden größten Mietervereine von einem deutlichen Anstieg der Beratungen in den letzten Jahren. Nach Schätzung des Mietervereins zu Hamburg von 1890 r. V. sind mindestens 30 % aller ausgesprochenen Eigenbedarfskündigungen vorgetäuscht, Tendenz steigend und das deutschlandweit. Allein die DMB Rechtsschutz-Versicherung hatte 2021 bundesweit 525 Fälle, 2022 waren es 595 und 2023 sogar 602.³ Dabei sei zu beobachten, dass die Eigenbedarfskündigungen genutzt werden, um „unbequeme Mieter“ loszuwerden oder um Wohnungen freizuziehen mit dem Ziel, sie anschließend teurer vermieten oder verkaufen zu können. Hier bestehen zu Lasten von Mietern erhebliche Schutzlücken, was dazu führt, dass sie auf diesem Wege unmittelbar ihre Wohnung verlieren oder ihre sonstigen Rechte wie z. B. eine Mietminderung bei Mängeln der Wohnung oder auch im Zusammenhang mit der Mietpreisbremse nicht geltend machen, aus Furcht vor Wohnungsverlust wegen Eigenbedarfs als „Retourkutsche“ der Vermieterseite.⁴

Dies wird gestützt durch den aktuellen Hamburger Verbraucherschutz-Pegel der Verbraucherzentrale Hamburg e. V., für den erstmals nach Eigenbedarfskündigungen gefragt wurde.⁵ Danach waren von den – repräsentativ – befragten Personen zum Befragungszeitraum fünf Prozent aktuell von einer Eigenbedarfskündigung betroffen⁶, wobei gerade jüngere Mieterinnen und Mieter eine solche Kündigung erhalten hatten bzw. ihnen angekündigt worden war (elf Prozent). Für die Betroffenen stellen solche Kündigungen oft eine besondere Härte dar, weil gerade in einer Großstadt wie Hamburg nur selten bezahlbarer Ersatzwohnraum in absehbarer Zeit zur Verfügung steht.

Der Anstieg der Eigenbedarfskündigungen ist unter anderem auf die Ausgestaltung der gesetzlichen Regelungen zurückzuführen, die eine weite Auslegung des berechtigten Interesses des Vermieters an der Kündigung wegen Eigenbedarfs zulassen und die Interessen des Mieters unzureichend berücksichtigen.

Der derzeitige Gesetzeswortlaut erlaubt eine weite Auslegung bei der Definition des privilegierten Personenkreises der Familien- und Haushaltsangehörigen, zu deren Gunsten die Wohnung nach § 573 Absatz 2 Nummer 2 BGB gekündigt werden kann.⁷ Der BGH hat jüngst in

¹ <https://www.tagesschau.de/wirtschaft/unternehmen/eigenbedarf-wohnungen-100.html> (Zugriff: 18.12.2024), <https://www.berliner-mieterverein.de/aktuelles/newsletter/eigenbedarfskuendigung-auf-den-schock-folgt-resignation-nl0723.htm> (Zugriff: 18.12.2024), <https://www.ndr.de/nachrichten/schleswig-holstein/Wohnungsnot-Immer-mehr-Kuendigungen-wegen-Eigenbedarf,eigenbedarf100.html> (Zugriff: 18.12.2024), <https://www.ndr.de/nachrichten/hamburg/Mieterverein-zu-Hamburg-Mehr-Kuendigungen-wegen-Eigenbedarf,mietwohnungen110.html> (Zugriff: 18.12.2024).

² <https://www.berliner-mieterverein.de/aktuelles/newsletter/eigenbedarfskuendigung-auf-den-schock-folgt-resignation-nl0723.htm> (Stand 18.12.2024).

³ Angaben des Mietervereins zu Hamburg von 1890 r.V.

⁴ „Hamburger Verbraucherschutz-Pegel“ der Verbraucherzentrale Hamburg, Ausgabe 01/2024, S. 18.

⁵ A.a.O., S. 20 ff.

⁶ Betroffenheit in diesem Sinne bedeutete, dass die Kündigung entweder bereits ausgesprochen oder angekündigt worden war.

⁷ Schmidt-Futterer/Börstinghaus, 16. Aufl. 2024, § 573 BGB Rn. 68 ff.

seinem Urteil vom 10. Juli 2024 bestätigt, dass als Familienangehörige, zu deren Gunsten wegen Eigenbedarfs gekündigt werden darf, jene Personen anzusehen sind, denen ein Zeugnisverweigerungsrecht aus persönlichen Gründen gem. § 383 ZPO, § 52 StPO zusteht. Die Personen, denen das Prozessrecht ein Zeugnisverweigerungsrecht aus persönlichen Gründen gewährt, sind unabhängig vom Vorliegen eines tatsächlichen Näheverhältnisses Familienangehörige gem. § 573 Absatz 2 Nummer 2 BGB, zu deren Gunsten eine Eigenbedarfskündigung ausgesprochen werden kann.⁸ Das schließt Verlobte, Ehegatten, Lebenspartner, Verwandte und Verschwägte in gerader Linie und in der Seitenlinie bis zum dritten Grad verwandte oder bis zum zweiten Grad verschwägte Personen ein. Es sind also bspw. die Kinder, Enkel, Eltern, Großeltern und Geschwister sowie die jeweiligen Ehegatten, aber auch Tanten und Onkel, Neffen und Nichten ebenso wie die Kinder, Enkel, Eltern, Großeltern und Geschwister des Ehegatten umfasst. Als Haushaltsangehörige sind gemäß der Gesetzesbegründung Personen privilegiert, die dauerhaft dem Haushalt des Vermieters angehören, wie bspw. Pflegekinder und Kinder des Lebenspartners (BT-Ds. 14/4553, 38).⁹ Angesichts der dem Besitzrecht des Mieters durch das Bundesverfassungsgericht eingeräumten verfassungsrechtlichen Bedeutung erscheint der derzeit privilegierte Personenkreis als zu weit. Der aktuelle Gesetzeswortlaut hat unausgewogene und dadurch benachteiligende Ergebnisse, wie die Kündigung zu Gunsten eines Au-pair-Mädchens¹⁰ oder eines Neffen¹¹, zur Folge. Insofern soll eine Beschränkung auf Verwandte in gerader Linie, Geschwister sowie Ehegatten beziehungsweise Lebenspartner und deren Kinder erfolgen.

Des Weiteren erscheint es sachgerecht, die Dauerhaftigkeit der Wohnnutzung gesetzlich stärker zu definieren und zu verhindern, dass lediglich vorübergehende Nutzungen – etwa zweimal pro Jahr als Ferienwohnung – zum Verlust des Lebensmittelpunktes des Mieters führen kann. Durch eine Begrenzung des privilegierten Personenkreises und der lediglich gelegentlichen Nutzung sowie die Verankerung der Dauerhaftigkeit würde der verfassungsrechtlich geschützten Position des Mieters gesetzgeberisch angemessener Rechnung getragen. Auch könnte einer ausufernden Kasuistik Einhalt geboten werden.

Zu 2.

Nach gefestigter Rechtsprechung des BGH können sich auch GbRs als Vermieterin auf Eigenbedarf nach § 573 Absatz 2 Nummer 2 BGB berufen und Mietverhältnisse zugunsten ihrer Gesellschafterinnen und Gesellschafter sowie deren Angehörigen kündigen.¹² Insofern unterscheiden sie sich von anderen Personengesellschaften. Zum 1. Januar 2024 ist jedoch das Gesetz zur Modernisierung des Personengesellschaftsrechts (MoPeG) in Kraft getreten, welches die GbRs in den §§ 705-740c BGB neu regelt und als auf Dauer angelegte Gesellschaften, die als solche am Rechtsverkehr teilnehmen, ausgestaltet.¹³ Seither ist juristisch umstritten, ob die rechtsfähige GbR noch besondere Rechtspositionen aus der Verbindung zu ihren

⁸ BGH, Urt. v. 10.07.2024 – VIII ZR 276/23, Rn. 27 ff.

⁹ Blank/Börstinghaus/Siegmund/*Siegmund*, 7. Aufl. 2023, § 573 BGB Rn. 63.

¹⁰ AG München, Urt. v. 12.01.2021 – 473 C 11647/20.

¹¹ BGH, Urt. v. 27.01.2010 – VIII ZR 159/09.

¹² BGH NJW 2007, 2845 (Rn. 10); BGHZ 218, 162 = NJW 2018, 2187 (Rn. 14).

¹³ BT-Drs. 19/27635, S. 101.

Gesellschaftern herleiten kann und insbesondere ob sie noch Mietverhältnisse wegen Eigenbedarfs ihrer Gesellschafter kündigen kann.¹⁴ Daher soll eine gesetzliche Klarstellung geprüft werden. Diese muss einerseits das Bestandsinteresse der Mieter und andererseits die berechtigten Interessen insbesondere von Mitgliedern von Erbengemeinschaften, welche eine GbR gegründet haben, um im Rahmen der Verwaltung ihrer Wohnungen rechtsfähig zu sein, berücksichtigen.

Zu 3.

Da die Suche nach einer neuen Wohnung – gerade in den begehrten Ballungsräumen wie Hamburg – beträchtliche Zeit in Anspruch nehmen kann, steht eine Kündigungsfrist von weniger als drei Monaten, wie sie § 573c Absatz Satz 1 BGB für eine ordentliche Kündigung vorsieht, in keinem angemessenen Verhältnis zu dem zeitlichen Aufwand für die Suche einer neuen Wohnung¹⁵. Dem Vermieter wiederum ist eine längere Kündigungsfrist eher zuzumuten, da er das Mietverhältnis bei der Eigenbedarfskündigung beenden darf, obwohl der Mieter sich vertragsgemäß verhalten hat.

Die Kündigungsfrist muss daher auf einen in Anbetracht der schwierigen Rahmenbedingungen für Mieter auf dem Wohnungsmarkt angemessenen Zeitraum verlängert werden. In Betracht kommt hier eine Verlängerung der Kündigungsfrist auf sechs Monate („Die Kündigung ist spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf des fünften auf die Kündigung folgenden Monats zulässig.“), so dass bei einer Verlängerung gem. § 573c Absatz 1 Satz 2 BGB maximal 12 Monate für die Wohnungssuche verbleiben. Dies erscheint aufgrund der zu diesem Zeitpunkt abgelaufenen Mietzeit von acht Jahren unter Berücksichtigung der Interessen der Mietvertragsparteien sachgerecht. Es hätte gleichzeitig den Vorteil, dass den Mietern ein längerer Zeitraum verbliebe, innerhalb dessen trotz ausgesprochener Kündigung das Mietverhältnis fortgesetzt werden könnte. Denn fällt der Eigenbedarf vor Ablauf der Kündigungsfrist weg, muss der Vermieter den Mieter hierüber unaufgefordert informieren und die Fortsetzung des Mietverhältnisses anbieten¹⁶, andernfalls macht er sich schadensersatzpflichtig.

Zu 4.

Der Vermieter hat die Gründe für ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses im Kündigungsschreiben anzugeben. Andere Gründe werden nur berücksichtigt, soweit sie nachträglich entstanden sind, § 573 Absatz 3 BGB. Die hierzu von der Rechtsprechung entwickelten Grundsätze führen allerdings in den Fällen zu einem stark aufgeweichten Schutz der Mieter, in denen der Vermieter Eigentümer weiterer Wohnungen ist. Hier muss dieser nach überwiegender Rechtsprechung keine Angaben zu weiterem Grundbesitz machen und auch nicht darlegen, ob anderweitige freistehende Alternativwohnungen vorhanden sind.¹⁷ Der Mieter wird auf den ihm zustehenden Auskunftsanspruch gegen den Vermieter bzw. die

¹⁴ Vgl. Schmidt-Futterer/Börstinghaus BGB § 573 Rn. 66a; Brinkmann: Das MoPeG und die „Verschränkung“ zwischen der GbR und ihren Gesellschaftern NJW 2024, 177; Wertenbruch: Das neue Personengesellschaftsrecht im Mietverhältnis NJW 2023, 1393; anders: Seidel: Eigenbedarfskündigung einer GbR nach Inkrafttreten des MoPeG ZPG 2024, 94.

¹⁵ Diese Frist gilt für eine Kündigung innerhalb von fünf Jahren seit Überlassung des Wohnraums (§ 573c Absatz 1 Satz 1 BGB). Nach Ablauf von fünf und acht Jahren tritt jeweils eine Verlängerung um drei Monate auf bis zu neun Monate in Kraft (§ 573c Absatz 1 Satz 2 BGB).

¹⁶ Geib in: BeckOGK BGB, § 573 Rn. 1.

¹⁷ BGH VIII ZR 6/19, WuM 2021, 451; LG Berlin MM 1992, 388; LG Bielefeld WuM 1993, 539.

Möglichkeit Einsicht ins Grundbuch nehmen zu können, verwiesen.¹⁸ Diese Möglichkeiten sind indes gänzlich unzureichend, da eine systematische Suche im Grundbuch nicht möglich ist und die Durchsetzung des Auskunftsanspruchs vor Ablauf der Kündigungsfrist kaum möglich sein wird. Dem Vermieter ist es dagegen ohne weiteres möglich, bereits in der Kündigung zur Begründung des Eigenbedarfs auch zu weiteren Wohnungen Angaben zu machen. Daher sollte § 573 Absatz 3 BGB um einen Satz 3 ergänzt werden, der Vermietern mehrerer Wohnungen zu Auskünften hierüber unter dem Gesichtspunkt verpflichtet, warum diese nicht für den Vermieter selbst oder als Alternative für den gekündigten Mieter in Betracht kommen. Da eine entsprechende Auskunftspflicht verfassungsrechtlich nicht zu beanstanden ist,¹⁹ spricht nichts dagegen, Angaben bereits mit der Kündigung zu fordern.

Zu 5.

Die Hinweis- und Andienpflichten des Vermieters bei Entfall des Eigenbedarfs bzw. bei absehbar entstehendem Eigenbedarf, die aus § 241 Absatz 2 BGB und § 242 BGB folgen, sind in ihrer konkreten Ausgestaltung bisher allein der Rechtsprechung überlassen und in den Rechtsfolgen teilweise streitig. Die hieraus folgende Kasuistik ist schwer vorhersehbar und führt zu erheblicher Rechtsunsicherheit. Eine gesetzlich klarer konturierte Regelung würde für Vermieter und Mieter größere Sicherheit schaffen und damit vor allem auch fahrlässigen Verletzungen der Hinweis- und Andienpflichten besser vorbeugen.

Zu 6.

Ein effektiver Mieterschutz fehlt schließlich bei sogenanntem „gekauftem Eigenbedarf“. Dies betrifft Fälle, in denen Wohnräume bereits mit der Absicht, nach Eintritt in die Vermieterstellung (§ 566 BGB) eine Eigenbedarfskündigung auszusprechen²⁰, erworben werden. Die Rechtsprechung hält eine Kündigung wegen Eigenbedarfs in diesen Fällen bislang grundsätzlich für möglich.²¹ Der Vermieter erscheint in dieser Konstellation jedoch deutlich weniger schutzwürdig als im Falle der Eigenbedarfskündigung ohne Eigentümerwechsel, da hier im Wissen um den Eigenbedarf eine bereits vermietete (anstelle einer unvermieteten) Wohnung erworben wird. Der Gesetzgeber hat sich einer ähnlichen Problematik bereits im Fall des Erwerbs einer Immobilie mit anschließender Umwandlung in Wohnungseigentum und Veräußerung der umgewandelten Wohnung angenommen. Gemäß § 577a BGB ist in diesem Fall eine Eigenbedarfskündigung des Erwerbers für drei Jahre ausgeschlossen, in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt für bis zu zehn Jahre.

In Fällen des Erwerbs einer Eigentumswohnung, an der schon vor Überlassung an den Mieter Wohnungseigentum bestand, gilt diese Sperrfrist nicht. Die Kündigung wegen Eigenbedarfs ist unmittelbar nach Erwerb möglich. Das Schutzniveau für Mieter unterscheidet sich an der Stelle also erheblich. Wenn Mieter durch den § 577a BGB vor durch den Erwerb erst entstehenden Eigenbedarf geschützt werden sollen, ist nicht ersichtlich, warum der Schutz davon abhängen soll, ob eine Wohnung in einem bereits nach dem WEG aufgeteilten Wohngebäude liegt oder erst nach Überlassung an den Mieter in Wohnungseigentum umgewandelt wird. Das Interesse des Erwerbers an Eigennutzung muss hinter dem Bestandsinteresse des Mieters

¹⁸ OLG Frankfurt a. M. BeckRS 2019, 32272; LG Mannheim NJW 1992, 2492.

¹⁹ BVerfG, NJW 1992, 1379

²⁰ Hinz, in: NK-BGB, 4. Auflage 2021, § 573 Rn. 48.

²¹ BGH, Urteil vom 11. Dezember 2019 – VIII ZR 144/19, NJW 2020, 1215.

zurückstehen, wenn dem Erwerber die Belegung der Wohnung und somit auch die damit einhergehenden Einschränkungen hinsichtlich der Nutzbarkeit und Verwertbarkeit bei Erwerb bekannt waren. Daher sollte eine an § 577a BGB angelehnte Regelung auch für den „gekauften“ Eigenbedarf eingeführt werden. In angespannten Wohnungsmärkten ist eine Schutzfrist von mindestens fünf Jahren in Anlehnung an viele Kündigungssperrfristverordnungen auf der Grundlage von § 577a Absatz 2 BGB zu erwägen. Im Übrigen sollte auf die Frist in § 577a Absatz 1 BGB zurückgegriffen werden.

Zu 7.

Im Fall des vorgetäuschten Eigenbedarfs steht Mietern genauso Schadensersatz zu wie in den Fällen, in denen der Vermieter die Mieter nicht über einen vor Ablauf der Kündigungsfrist eingetretenen Wegfall des geltend gemachten Eigenbedarfs informiert. Die Ersatzpflicht umfasst grundsätzlich vorrangig die Wiedereinräumung des Besitzes an der Wohnung, was allerdings im Fall der bereits erfolgten Weitervermietung durch den Vermieter und Überlassung der Wohnung an den neuen Mieter regelmäßig nicht möglich sein wird. Falls die Wiedereinräumung unmöglich ist, umfasst der Schadensersatzanspruch den Kündigungsfolgeschaden, der insbesondere die für die Suche nach einer neuen Wohnung aufgewendeten Maklerkosten, Umzugskosten und eine etwaige Mietdifferenz umfasst. Rechtsunsicherheiten bestehen indes vor allem beim Zeitraum, für den eine Mietdifferenz zu zahlen ist. Die überwiegende Ansicht in der Literatur²² geht im Grundsatz bei einem auf unbestimmte Zeit laufenden Mietverhältnis von einer unbegrenzten Zahlungspflicht aus, die allerdings derart begrenzt wird, dass sie nur den Zeitraum umfasst, bis zu dem die alte Miete durch zulässige Mieterhöhungen die neue Miete erreichen würde²³. Es ist der derart im Wege einer hypothetischen Betrachtung ermittelte Schadensersatzanspruch sofort insgesamt fällig.²⁴

Um die Durchsetzung der Ersatzansprüche der Mieter zu erleichtern, bietet sich eine gesetzgeberische Klarstellung an. Diese sollte die vorherrschende Literaturansicht zur Dauer der Ersatzpflicht der Mietdifferenz in Betracht ziehen.

²² Schmidt-Futterer/Streyll, 16. Aufl. 2024, BGB § 542 Rn. 116 m.w.N.

²³ Schmidt-Futterer/Streyll, a.a.O.

²⁴ Schmidt-Futterer/Streyll, 16. Aufl. 2024, BGB § 546a Rn. 102.