

Gesetzentwurf

der Abgeordneten Dr. Till Steffen, Hanna Steinmüller, Helge Limburg, Lukas Benner, Dr. Lena Gumnior, Awet Tesfaiesus, Stefan Schmidt und der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

Entwurf eines ... Gesetzes zur Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuchs – Rückführung und Weiterentwicklung des Rechts der Eigenbedarfskündigung im privaten Wohnraummietrecht

A. Problem

Mieterinnen und Mieter von privaten Vermieterinnen und Vermietern können ihre gesetzlichen Rechte in Bezug auf die zulässige Miethöhe vielfach nicht effektiv geltend machen, weil sie im Fall einer gerichtlichen Auseinandersetzung mit der Vermieterin oder dem Vermieter mit einer Eigenbedarfskündigung rechnen müssen. Dieser systematische Fehler des geltenden Mietrechts trägt wesentlich zur Ineffektivität der Mietprelsbremse bei. Im Ergebnis führt er auch zu höheren Bestandmieten, da in die ortsübliche Vergleichsmiete vielfach überhöhte Mieten einfließen. Das Problem wird dadurch erschwert, dass die Rechtsprechung das Recht zur Eigenbedarfskündigung seit seiner Einführung immer weiter ausgeweitet hat. So bestätigen Urteile einen zur Kündigung berechtigten Eigenbedarf auch wenn dieser eher sporadisch, temporär oder vorübergehend oder nur bei entfernteren Verwandten besteht (vgl. BGH, Beschluss vom 09.02.2021 - VIII ZR 346/19, BGH, Urteil vom 27. 1. 2010 - VIII ZR 159/09, AG Berlin-Charlottenburg, Urteil vom 09.04.2018 - 237 C 321/17, AG Hamburg, Urteil vom 04.05.2022 – 49 C 438/21 u. a.). Hinzukommt, dass die Rechtsprechung bei Gesellschaften bereits den Nutzungswillen bei einer Angehörigen einer Gesellschafterin ausreichen lässt (vgl. BGH, Urteil vom 15.3.2017 – VIII ZR 92/16). Ein solch weitreichendes Recht zur Eigenbedarfskündigung ist von der ursprünglichen Intention des Gesetzgebers nicht gedeckt. Die Eigenbedarfskündigung soll der Eigentümerin oder dem Eigentümer ermöglichen, seine Sache selbst zu nutzen, wenn sie oder er einen nachweisbaren Bedarf hat. Von einem tatsächlichen persönlichen Bedarf kann jedoch nur gesprochen werden, wenn die Eigentümerin oder der Eigentümer die Wohnung, wenn schon nicht für sich selbst so doch wenigstens für nahe Angehörige dauerhaft benötigt.

Ein weiteres Problem ist der sogenannte gekaufte Eigenbedarf. Eine Vermieterin oder ein Vermieter, die oder der keinen eigenen Eigenbedarf hat, kann die Wohnung an eine Person verkaufen, die einen Eigenbedarf hat. Dadurch wird der Mieterin oder dem Mieter das Recht entzogen, die Wohnung weiter mieten zu dürfen, was für sich auch eine Eigentumsposition ist, die grundgesetzlich geschützt ist. Hinzukommt, dass die neue Eigentümerin, die vermietetes Wohneigentum er-

wirbt, weiß, dass sie unmittelbar kein Nutzungsrecht erlangen kann. Ihre Kündigung stellt daher keine frühere Eigentumsposition wieder her, sondern begründet für sie erstmalig ein Nutzungsrecht.

B. Lösung

Das Recht zur Eigenbedarfskündigung wird auf das gebotene Maß zurückgeführt und auf den ernsthaften dauerhaften Bedarf der Eigentümerin beziehungsweise des Eigentümers oder ihrer beziehungsweise seiner nahen Angehörigen beschränkt. Darüber hinaus wird das Recht zur Eigenbedarfskündigung nach einem Verkauf und im Fall eines Verstoßes gegen die Mietpreisbremse eingeschränkt. Außerdem wird die Kündigungsfrist in Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt verlängert.

C. Alternativen

Alternativen, mit denen das Regelungsziel in gleicher Weise erreicht werden kann, sind nicht ersichtlich. Insbesondere kann das Ziel nicht in gleicher Weise durch mehr Neubau erreicht werden.

D. Haushaltsausgaben ohne Erfüllungsaufwand

Auswirkungen auf die Haushalte des Bundes, der Länder oder der Kommunen sind durch die Rechtsänderung nicht zu erwarten.

E. Erfüllungsaufwand

Für die Bürgerinnen und Bürger sowie die Wirtschaft entsteht kein Erfüllungsaufwand.

F. Weitere Kosten

Weitere Kosten für die Wirtschaft, Kosten für soziale Sicherungssysteme, Auswirkungen auf Einzelpreise und das Preisniveau, insbesondere auf das Verbraucherpreisniveau, sind nicht ersichtlich.

Entwurf eines ... Gesetzes zur Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuchs – Rückführung und Weiterentwicklung des Rechts der Eigenbedarfskündigung im privaten Wohnraummietrecht

Vom ...

Der Bundestag hat das folgende Gesetz beschlossen:

Artikel 1

Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuchs

Das Bürgerliche Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 1 des Gesetzes vom 12. Mai 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 143) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. In § 566 Absatz 1 wird nach Satz 1 folgender neuer Satz 2 eingefügt:

„Eine auf § 573 Absatz 2 Nr. 2 gestützte Kündigung ist frühestens 5 Jahre nach der Eigentumsübertragung zulässig, wenn der Wohnraum in einem durch Rechtsverordnung nach § 556d Absatz 2 bestimmten Gebiet liegt (Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt).“

2. § 573 wird wie folgt geändert:

- a) In Absatz 2 wird Nummer 2 durch folgende Nummer 2 ersetzt:

„2. der Vermieter, der keine juristische Person oder Personenvereinigung ist, die Räume als Wohnung für sich, seine Verwandten in gerader Linie, seine Geschwister, seinen Ehegatten oder Lebenspartner und deren Kinder für einen Zeitraum von mindestens einem Jahr und nicht nur gelegentlich oder vorübergehend benötigt oder“

- b) Nach Absatz 4 wird ein neuer Absatz 5 eingefügt:

„Eine auf § 573 Absatz 2 Nr. 2 gestützte Kündigung ist ausgeschlossen

1. wenn die Mieterin oder der Mieter im letzten Jahr eine im Sinne des § 556d Absatz 1 überhöhte Miete (Verstoß gegen die Mietpreisbremse) gegenüber der Vermieterin oder dem Vermieter geltend gemacht hat;

2. ab dem Zeitpunkt ab dem die Mieterin oder der Mieter gegen die Vermieterin oder den Vermieter eine Klage wegen Verstoß gegen die Mietpreisbremse erhoben hat, bis zum rechtskräftigen Abschluss des Verfahrens;

3. in den ersten 5 Jahre nach einem rechtskräftigen Urteil, in dem ein Verstoß gegen die Mietpreisbremse festgestellt worden ist.“

3. § 573c Absatz 1 wird durch folgenden neuen Absatz 1 ersetzt:

Vorabfassung – wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.

„Die Kündigung ist spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf des übernächsten Monats zulässig. Bei einer auf § 573 Abs. 2 Nr. 2 gestützten Kündigung beträgt die Kündigungsfrist sechs Monate, wenn der Wohnraum in einem durch Rechtsverordnung nach § 556d Abs. 2 bestimmten Gebiet liegt (Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt). Die Kündigungsfrist für den Vermieter verlängert sich nach fünf und acht Jahren seit der Überlassung des Wohnraums um jeweils drei Monate.“

Artikel 2

Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am Tag der Verkündung in Kraft.

Berlin, den 7. Juli 2026

Katharina Dröge, Britta Habelmann und Fraktion

Begründung

A. Allgemeiner Teil

I. Zielsetzung und Notwendigkeit der Regelungen

Ziel des Gesetzentwurfs ist Mieterinnen und Mieter vor missbräuchlichen Eigenbedarfskündigungen zu schützen.

II. Wesentlicher Inhalt des Entwurfs

Das Recht zur Eigenbedarfskündigung wird auf das gebotene Maß zurückgeführt und auf den ernsthaften dauerhaften Bedarf der Eigentümerin oder des Eigentümers beziehungsweise ihrer oder seiner nahen Angehörigen beschränkt. Darüber hinaus wird das Recht zur Eigenbedarfskündigung nach einem Verkauf und im Fall eines Verstoßes gegen die Mietpreisbremse eingeschränkt.

III. Gesetzgebungskompetenz

Die Gesetzgebungszuständigkeit des Bundes ergibt sich aus Artikel 74 Absatz 1 Nummer 1 des Grundgesetzes (Bürgerliches Recht und Strafrecht).

IV. Vereinbarkeit mit dem Recht der Europäischen Union und völkerrechtlichen Verträgen

Der Entwurf ist mit dem Recht der Europäischen Union und den völkerrechtlichen Verträgen, die die Bundesrepublik Deutschland geschlossen hat, vereinbar.

V. Gesetzesfolgen

1. Rechts- und Verwaltungsvereinfachung

Das Gesetz dient insofern der Rechts- und Verwaltungsvereinfachung als kein neues Instrument geschaffen wird.

2. Nachhaltigkeitsaspekte

Der Entwurf entspricht der Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung. Insbesondere wird die Ungleichheit in und zwischen Ländern verringert. Das Gesetz dämpft den Mietanstieg dort, wo die Mieten besonders schnell steigen, indem es eine Umgehung der Mietpreisbremse erschwert, und hilft so Mieten überall bezahlbar zu halten. Dies hat positive Auswirkungen auf den Indikator 11.3 der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie, der auf die Senkung des durch Wohnkosten überlasteten Anteils der Bevölkerung zielt. Die Einschränkung von Eigenbedarfskündigungen trägt auch dazu bei Obdachlosigkeit zu vermeiden, denn die Regelung trägt dazu bei Mieterinnen und Mietern ihre Wohnung zu erhalten. Die Regelung hilft auch Umzüge zu vermeiden. Insgesamt leistet der Entwurf einen Beitrag zur Erreichung von Ziel 11 „Städte und Siedlungen inklusiv, sicher, widerstandsfähig und nachhaltig gestalten“ der Agenda 2030, insbesondere zum in Zielvorgabe 11.1 verankerten Zugang zu angemessenem, sicherem und bezahlbarem Wohnraum für alle Menschen.

3. Haushaltsausgaben ohne Erfüllungsaufwand

Relevante Auswirkungen auf die Haushalte des Bundes, der Länder oder der Kommunen sind durch die Rechtsänderung nicht zu erwarten. Betroffen von den Rechtsänderungen sind diese auch nicht, soweit sie als Vermietende auftreten, da in der Regel schon nach geltendem Recht nur natürliche Personen ein Kündigungsrecht wegen Eigenbedarfs haben.

4. Erfüllungsaufwand

Für die Bürgerinnen und Bürger sowie die Wirtschaft entsteht im Ergebnis kein zusätzlicher Erfüllungsaufwand, da die durch dieses Gesetz geänderten Regelungen gegenüber der geltenden Rechtslage im Ergebnis keinen Mehraufwand bedeuten.

5. Weitere Kosten

Weitere unmittelbare Kosten für die Wirtschaft, Kosten für soziale Sicherungssysteme, Auswirkungen auf Einzelpreise und das Preisniveau, insbesondere auf das Verbraucherpreisniveau, sind nicht ersichtlich.

6. Weitere Gesetzesfolgen

Das Gesetz trägt dazu bei, das soziale Gefüge in Mietquartieren auch bei einem angespannten Mietmarkt zu erhalten. Davon profitieren auch Verbraucherinnen und Verbraucher sowie der ansässige Handel und das ansässige Gewerbe. Das Gesetz wirkt sich daher positiv auf die Gleichwertigkeit der Lebensverhältnisse aus.

VI. Befristung; Evaluierung

Eine Befristung ist nicht erforderlich, da die Regelung systematische Fehler des geltenden Rechts korrigiert, und nicht nur auf eine spezielle Situation am Mietmarkt reagiert.

B. Besonderer Teil

Zu Artikel 1 (Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuchs)

Die Regelungen betreffen das Recht der Eigentümerin oder des Eigentümers einer vermieteten Wohnung, den mit der Mieterin oder dem Mieter geschlossenen Mietvertrag aus dem Grund zu kündigen, dass sie oder er die Wohnungen selbst nutzen will.

Zu Nummer 1 (§ 566)

In den durch Rechtsverordnung bestimmten Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten wird eine Sperrfrist von 5 Jahren für die Eigenbedarfskündigung nach Eigentumsumschreibung eingeführt. Der Gesetzgeber hat sich einer ähnlichen Problematik bereits im Fall des Erwerbs einer Immobilie mit anschließender Umwandlung in Eigentumswohnungen und Veräußerung der umgewandelten Wohnungen 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 (siehe Begründung zu Nummer 6 auf Bundesratsdrucksache 68/25, einem Antrag der Freien und Hansestadt Hamburg). Hinzukommt, dass die neue Eigentümerin beziehungsweise der neue Eigentümer, die vermietetes Wohneigentum erwirbt, weiß, dass sie oder er unmittelbar kein Nutzungsrecht erlangen kann. Ihre Kündigung stellt daher keine frühere Eigentumsposition wieder her, sondern begründet für sie erstmalig ein Nutzungsrecht. Aus diesem Grund sind die Erwerberinnen und Erwerber von vermietetem Wohneigentum gegenüber den Mieterinnen und Mietern weniger schutzbedürftig, was durch eine maßvolle Verlängerung der Kündigungsfristen zum Ausdruck gebracht werden kann.

Zu Nummer 2 (§ 573)

Zu Buchstabe a)

Der berechtigte Personenkreis bei der Eigenbedarfskündigung wird dahingehend konkretisiert, dass der Bedarf bei Verwandten in gerader Linie, den Geschwistern, Ehegatten oder Lebenspartner des Vermieters und deren Kindern bestehen muss. In zeitlicher Hinsicht wird klargestellt, dass der Bedarf für einen Zeitraum von mindestens einem Jahr und nicht nur gelegentlich oder vorübergehend bestehen muss. Damit wird auf einen Anstieg der Eigenbedarfskündigungen reagiert (siehe Begründung zu Nummer 1 auf Bundesratsdrucksache 68/25, einem Antrag der Freien und Hansestadt Hamburg). Darüber hinaus wird klargestellt, dass nur natürliche Personen zur Eigenbedarfskündigung berechtigt sind. Kündigungen durch juristische Person oder Personenvereinigung sind ausgeschlossen. Das ist system- und sachgerechter als beispielsweise der Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) zu erlauben, den Bedarf einer Gesellschafterin oder eines Gesellschafters geltend zu machen. Für eine solche Erweiterung des Rechts zur Eigenbedarfskündigung besteht kein Grund. Die GbR bleibt auch nach dem Wechsel der Mieterin oder des Mieters lediglich Vermieterin der Wohnung und wird nicht selbst zur Nutzerin. Ihre Eigentumsposition ändert sich durch die Kündigung beziehungsweise den Austausch der Mieterin oder des Mieters daher nicht.

Zu Buchstabe b)

Bei einem durch ein Gericht festgestellten Verstoß gegen die Mietpreisbremse gilt eine Sperrfrist für Kündigungen wegen Eigenbedarfs von fünf Jahren. Vorgelagert ist ein abgestufter Schutz im vorgerichtlichen Bereich (ein Jahr) und während das Verfahren wegen des Verstoßes gegen die Mietpreisbremse läuft, da der Schutzzweck der Norm sonst durch eine sofortige Eigenbedarfskündigung als unmittelbare Reaktion auf die Beanstandung der Miethöhe durch die Mieterin oder den Mieter unterlaufen werden könnte.

Zu Nummer 3 (§ 573c)

Da die Suche nach einer neuen Wohnung bei einem angespannten Mietmarkt 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, im Fall der Eigenbedarfskündigung in keinem angemessenen Verhältnis zu dem zeitlichen Aufwand für die Suche einer neuen Wohnung. Im Übrigen wird auf die Begründung zu Nummer 1 verwiesen.

Zu Artikel 2 (Inkrafttreten)

Die Vorschriften des Artikels 1 treten am Tag nach der Verkündung in Kraft.

Vorabfassung – wird durch die lektorierte Fassung ersetzt.