
Antrag

der Fraktion Die Linke

Kündigungsschutz bei Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen für zehn Jahre und für ganz Berlin

Das Abgeordnetenhaus wolle beschließen:

Der Senat wird aufgefordert, schnellstmöglich die Kündigungsschutzklausel-Verordnung von 2011 zu überarbeiten.

Die Kündigungssperrfrist ist von sieben auf zehn Jahre zu erhöhen.

Die Verordnung muss flächendeckend für ganz Berlin gelten.

Als Grundlage für die geänderte Verordnung hat der Senat zu erklären, dass die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in ganz Berlin besonders gefährdet ist.

Begründung:

Seit dem 1. September 2011 gilt eine erweiterte Kündigungssperrfrist von sieben Jahren nach Umwandlung einer Mietwohnung in eine Eigentumswohnung und anschließender Veräußerung in den Bezirken Charlottenburg-Wilmersdorf, Friedrichshain-Kreuzberg, Mitte, Pankow, Steglitz-Zehlendorf und Tempelhof-Schöneberg. In den anderen Berliner Bezirken gilt weiterhin eine Kündigungssperrfrist von drei Jahren. Mieterinnen und Mieter sind vor einer Eigenbedarfskündigung oder einer Kündigung zur angemessenen wirtschaftlichen Verwertung im Falle der Umwandlung ihrer Mietwohnung in eine Eigentumswohnung für diesen Zeitraum geschützt.

Mit der Verordnung von 2011 schöpft der Berliner Senat den gesetzlichen Rahmen nicht voll aus. Der Bundesgesetzgeber sieht vor, dass die Kündigungssperrfrist bis zu zehn Jahre beträgt, „wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in einer Gemeinde oder einem Teil einer Gemeinde besonders gefährdet ist“ (§ 577a Abs. 2 BGB).

Vor dem Hintergrund der sehr rasch sich verändernden Situation auf dem Berliner Wohnungsmarkt muss den tatsächlich und potenziell von Kündigungen durch Umwandlung betroffenen Mieterinnen und Mietern eine längere Übergangsperspektive gegeben werden. Nur eine Kündigungsbeschränkung mit einer Dauer von zehn Jahren kann bei einer starken Marktanspannung eine ausreichende Schutzwirkung für Mieterinnen und Mieter gegenüber dem Erwerber entfalten. Infolgedessen wird dämpfend auf die Zahl der Umwandlungen eingewirkt.

Die Kündigungsbeschränkung ist für Eigentümer zumutbar, da sich Erwerber in aller Regel vor dem Kauf über den Sachverhalt der Vermietung und über die soziale Schutzbedürftigkeit vorhandener Mieter informieren können.

Die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen ist in Berlin gefährdet. Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt geht davon aus, dass die Leerstandsreserve in ca. drei Jahren vollständig aufgebraucht sein wird. Weil Mieterinnen und Mieter vor Verdrängung aus der gewohnten Umgebung geschützt werden müssen, auf einem angespannten Wohnungsmarkt dort aber keine Ersatzwohnung zu angemessenen Mieten finden, hat der Bundesgesetzgeber die Möglichkeit eines Kündigungsschutzes von zehn Jahren für die ganze Stadt ausdrücklich vorgesehen.

Berlin, d. 31. August 2012

U. Wolf Lompscher
und die übrigen Mitglieder der Fraktion
Die Linke