

## Kündigungsverbot für Senioren ab 70 Jahren

Antrag Nr. 14-20 / E 02939  
von Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 13 – Bogenhausen  
am 24.10.2019

### Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 00038

1 Anlage

#### **Beschluss des Sozialausschusses vom 09.07.2020 (SB)**

Öffentliche Sitzung

#### **Kurzübersicht**

zur beiliegenden Beschlussvorlage

<b>Anlass</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Empfehlung der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 13 für ein Kündigungsverbot für ältere Mieter*innen</li></ul>
<b>Inhalt</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Die vorgeschlagene Regelung stößt hinsichtlich ihrer Zulässigkeit auf rechtliche Bedenken.</li></ul>
<b>Gesamtkosten/ Gesamterlöse</b>	-/-
<b>Entscheidungsvorschlag</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Herr Oberbürgermeister wird beauftragt, sich an das Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz zu wenden, um Änderungen der § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB (Eigenbedarf) und § 574 BGB (Widerspruchsrecht) vorzuschlagen.</li></ul>
<b>Gesucht werden kann im RIS auch unter:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Kündigungsschutz für Senior*innen</li></ul>
<b>Ortsangabe</b>	-/-

## **Kündigungsverbot für Senioren ab 70 Jahren**

Antrag Nr. 14-20 / E 02939  
von Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 13 - Bogenhausen  
am 24.10.2019

### **Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 00038**

1 Anlage

#### **Beschluss des Sozialausschusses vom 09.07.2020 (SB)** Öffentliche Sitzung

#### **I. Vortrag der Referentin**

Nach den Erfahrungen des Sozialreferates wird Senior\*innen nicht häufiger gekündigt als anderen Mietparteien. Allerdings wirkt sich eine Kündigung in ihrem Fall auf Grund ihrer persönlichen Situation häufig deutlich schlimmer aus als bei anderen Mieter\*innen. Oft ist eine Kündigung mit einem Zusammenbruch der ganzen Infrastruktur von alten Menschen sowie dem Verlust ihres vertrauten Umfelds verbunden. Oft haben sie Nachbar\*innen, die ihnen zur Bewältigung des Alltagslebens behilflich sind. Ihre Verwandten, Ärzt\*innen, Einkaufsmöglichkeiten, sozialen Einrichtungen und dgl. befinden sich oftmals in unmittelbarer Nähe.

Auch finden betagte Mieter\*innen nur selten Vermieter\*innen, die sie als Vertragspartner\*innen beim Abschluss eines neuen Mietverhältnisses akzeptieren - viele Vermieter\*innen scheuen eine Vermietung, da sie mietrechtliche Probleme im Falle einer Eigenbedarfskündigung oder im Todesfall befürchten und viele betagte Mieter\*innen keine Angehörigen haben.

#### **1 Rechtliche Möglichkeiten bei einer Kündigung**

Es ist jeder\*jedem Mieter\*in dringend zu empfehlen - am besten mit Hilfe eines Mietervereines (bei Mitgliedschaft) oder mit einer Anwaltskanzlei - bis spätestens 2 Monate vor Ablauf der Kündigungsfrist Widerspruch einzulegen. Sofern Mieter\*innen nicht bereits durch eine Anwaltskanzlei vertreten oder Mitglied beim Mieterverein sind, können sie auch einen Termin für ein Beratungsgespräch bei der städtischen Beratungsstelle in Miet- und Wohnungsfragen vereinbaren (Telefonnummer zur Terminvereinbarung: 233 – 40200). Die kostenlose Serviceeinrichtung der Landeshauptstadt München befindet sich im Amt für Wohnen und Migration auf Zimmer 238, Franziskanerstr. 8, 81669 München.

Allein das Alter der Mietpartei schützt sie nach der aktuellen Rechtslage nicht vor einer Kündigung. Spätestens im Räumungsverfahren müssen bei Gericht neben dem Alter weitere Härtegründe angegeben werden, z. B. eine mittels eines ärztlichen Attests belegte psychische bzw. körperliche Erkrankung, die einen Umzug nicht möglich machen. Als weitere Härtegründe können die „Verwurzelung in der Wohngegend“ (z. B. gute Versorgung durch Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten, hilfreiche Verwandte und Nachbarschaft, die aktuell sehr viel zur Alltagsbewältigung beitragen) und die fehlende Möglichkeit, angemessenen Ersatzwohnraum zu finden, geltend gemacht werden.

Die Praxis zeigt, dass das Gericht in vielen Fällen ein Gutachten in Auftrag geben wird, wenn mittels eines Attests Härtegründe wegen des Alters, der gesundheitlichen Situation oder einer Behinderung der\*des Mietenden vorgetragen werden. Ferner trifft die betroffene Mietpartei die Obliegenheit, sich mithilfe von Verwandten und Bekannten oder öffentlichen und privaten Stellen sowie unter Inanspruchnahme geeigneter Medien (z. B. Zeitungsannoncen, Internet) ernsthaft und nachhaltig um eine angemessene Ersatzwohnung zu bemühen. Maßgebend ist, was ihnen unter ihren persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnissen zuzumuten ist.

Da sowohl auf Seiten der\*des Vermietenden wie auf Seiten der\*des Mietenden grundrechtlich geschützte Belange (Eigentum, Gesundheit) betroffen sind, ist eine umfassende Sachverhaltsaufklärung sowie eine besonders sorgfältige Abwägung erforderlich, ob im jeweiligen Einzelfall die Interessen der\*des Mietenden an der Fortsetzung des Mietverhältnisses diejenigen der\*des Vermietenden an dessen Beendigung überwiegen, vgl. § 574 Abs. 1 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB).

Maßgebend ist allein, ob sich ein Überwiegen der Belange der Mieterseite feststellen lässt, also die Interessenabwägung - wie es der Bundesgerichtshof formuliert - zu einem „klaren Ergebnis“ führt.

## **2 Stellungnahme zur Bürgerversammlungsempfehlung**

Die Antragstellerin schlägt für Senior\*innen mit einem Alter über 70 Jahren vor, dass Kündigungen „ganz gleich mit welcher Begründung“ verboten werden sollen (vgl. Anlage).

Eine pauschale gesetzliche Regelung, wie sie hier gewünscht wird, stößt hinsichtlich ihrer Zulässigkeit auf erhebliche rechtliche Bedenken, da sie die Belange der Vermieter\*innen und das im Grundgesetz garantierte Recht auf Privateigentum außer Acht lässt und gegen den Gleichbehandlungsgrundsatz (Art. 3 GG) verstößt.

Wenn man der Empfehlung folgen würde, bedeutete dies, dass Senior\*innen ab 70 Jahren auch nicht wegen Mietschulden oder vertragswidrigem Verhaltens gekündigt werden können. Damit wären die Belange der Vermieter\*innen nicht hinreichend berücksichtigt.

Ein Kündigungsschutz ab 70 Jahren würde zudem bedeuten, dass man Mieter\*innen mit beispielsweise 68 oder 69 Jahren vom vorgeschlagenen Kündigungsschutz ausnehmen würde und kündigen könnte. Der Schutz der Älteren über 70 Jahre könnte damit zu einer Altersdiskriminierung der unter 70 Jahre alten Mieter\*innen führen. Dies kann nicht das gewollte Ergebnis der Antragstellerin sein. Im Übrigen widerspräche eine gesetzliche Vorschrift mit einer Differenzierung nach Kündigungsschutz für Mieter\*innen über 70 und unter 70 Jahren ebenfalls dem Gleichbehandlungsgrundsatz des Artikel 3 Grundgesetz (GG).

Ferner bestünde die Gefahr, dass Vermieter\*innen ihrer Mietpartei kündigen, bevor diese das 70. Lebensjahr vollendet hat, um einen Wertverlust der Wohnung zu vermeiden, weil sie bei einem eventuellen Verkauf der Wohnung mit einem hohen finanziellen Abschlag rechnen müssen.

Auch ist nicht außer Acht zu lassen, dass viele Kleinvermieter\*innen Wohnungen zu ihrer Altersvorsorge gekauft haben und in diese ggf. mit Renteneintritt einziehen wollen. Diesen würde mit solch einer Regelung die Möglichkeit genommen, hier Eigenbedarf geltend zu machen.

### **3 Lösungsvorschläge**

#### **3.1 Hohes Alter und Schwerbehinderung als Härtegründe nennen und gewichten**

Nach § 574 BGB kann die\*der Mieter\*in der Kündigung der\*des Vermietenden widersprechen und von ihr\*ihm die Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen, wenn die Beendigung des Mietverhältnisses für die\*den Mieter\*in, ihre\*seine Familie oder einen anderen Angehörigen ihres\*seines Haushalts eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen der\*des Vermietenden nicht zu rechtfertigen ist. Ferner heißt es in Absatz. 2, dass „eine Härte auch vorliegt, wenn angemessener Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen nicht beschafft werden kann.“

Nach Meinung des Sozialreferates sollte dieser Absatz durch den Bundesgesetzgeber ergänzt werden, indem zusätzlich auch hohes Alter und Schwerbehinderung als Härtegründe mit aufgenommen werden.

### 3.2 Eigenbedarfskündigungen erschweren

Vielfach erfolgt die Kündigung von älteren Mieter\*innen im Zusammenhang mit Eigenbedarf. Schon in der Vergangenheit vertrat das Sozialreferat die Auffassung, dass hier ein dringender Reformbedarf besteht und nimmt diese Bürgerversammlungsempfehlung zum Anlass, erneut auf diese Problematik unter dem Gesichtspunkt des Schutzes von älteren Mitbürger\*innen hinzuweisen.

Nach der Erfahrung der Mietberatungsstelle besteht bei vielen Mieter\*innen die Befürchtung, ihre Wohnung wegen Eigenbedarfs zu verlieren. Dies führt dazu, dass Mieter\*innen in zunehmendem Ausmaß mietrechtliche Ansprüche wie z. B. Instandsetzungsarbeiten in der Wohnung, für die die Vermieter\*innen zuständig sind, nicht geltend machen. Auch unwirksame oder zu hohe Mietforderungen werden oftmals aus Sorge um den Erhalt der Wohnung akzeptiert. Hintergrund ist eine in den vergangenen Jahren vom Bundesgerichtshof (BGH) ergangene Rechtsprechung zum Kündigungsgrund „Eigenbedarf“, die den Vermieter\*innen die Beendigung des Mietverhältnisses grundsätzlich erleichtert hat.

Gesetzliche „Verschärfungen“, die diese Tendenz im Sinne der Mieter\*innen verändern könnten, sind daher aus Sicht des Sozialreferates sinnvoll. Im Einzelnen könnten folgende Änderungen umgesetzt werden:

- Der Eigenbedarf sollte nur noch für Verwandte in „gerader Linie“ (Vater/Mutter, Kinder, Enkel) ausgesprochen werden dürfen. Der Gesetzgeber hat den Begriff der Familienangehörigen in § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB nicht näher bestimmt.

Nach der aktuellen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes ist es möglich, auch beispielsweise Nichten und Neffen in den Kreis der privilegierten Familienangehörigen einzubeziehen. Bei diesen bedarf es - wie auch bei Geschwistern der\*des Vermietenden - über die Tatsache der Verwandtschaft hinaus keines zusätzlichen einschränkenden Tatbestandsmerkmals wie etwa einer tatsächlich bestehenden engen sozialen Bindung zu den Vermieter\*innen. In der Beratungspraxis zeigt sich ferner, dass Eigenbedarf selbst für die\*den Schwäger\*in geltend gemacht wird – auch dies ist nach der aktuellen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes zulässig.

- Für einen nachgewiesenen vorgetäuschten Eigenbedarf sollte ein Bußgeldtatbestand vergleichbar der „Hinausmodernisierung“ in § 6 Abs. 1 und 2 WiStG (Wirtschaftsstrafgesetz) eingeführt werden; die Hürden für Mieter\*innen, Schadensersatz wegen eines vorgetäuschten Eigenbedarfs geltend zu machen, sind in der Praxis sehr hoch. Hier könnten

Erleichterungen hinsichtlich der „Beweislast“ der Mieter\*innen dazu beitragen, Vermieter\*innen von vorgetäuschten Eigenbedarfskündigungen besser als bisher abzuhalten.

- Die Möglichkeit, Eigenbedarf für eine Zweitwohnung geltend zu machen (die von der\*dem Vermieter\*in nur gelegentlich genutzt wird), sollte ausgeschlossen bzw. zumindest sehr eingeschränkt werden. Vermieter\*innen sind zur Kündigung wegen Eigenbedarfs grundsätzlich auch dann berechtigt, wenn sie die vermietete Wohnung lediglich als Zweitwohnung nutzen möchten. Zwar reicht nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes allein der Wille der Vermieter\*innen, in den eigenen Räumen zu wohnen oder dort einen Familien- oder Haushaltsangehörigen wohnen zu lassen, für die Annahme von Eigenbedarf noch nicht aus. Es genügen jedoch vernünftige und nachvollziehbare Gründe für die Inanspruchnahme des Wohnraums.
- Die\*der Mieter\*in sollte besser gegen einen absehbaren Eigenbedarf, der bald nach Vertragsschluss geltend gemacht wird, geschützt werden (Beispiel: Ein\*eine Vermieter\*in hat bei Mietvertragsabschluss fast volljährige Kinder, erwähnt dies bei Mietvertragsabschluss jedoch nicht. Nach der derzeitigen Rechtsprechung kann sie\*er bereits kurz nach Vertragsschluss Eigenbedarf geltend machen, obwohl der Eigenbedarf „absehbar“ war).
- Der Eigenbedarf wird derzeit von der Rechtsprechung erst dann abgelehnt, wenn der Wohnraumbedarf der Person, zu deren Gunsten die Kündigung ausgesprochen wurde, „weit überhöht ist“ (z. Zt. ist laut BGH beispielsweise die Kündigung einer 125 qm großen Wohnung grundsätzlich zulässig, wenn der studierende Sohn der\*des Vermieter\*in in dieser Wohnung mit einer zweiten Person eine WG gründen will). Die Anforderungen an einen „überhöhten Wohnbedarf“, aufgrund dessen die Eigenbedarfskündigung unzulässig ist, sollten gesenkt werden.

Diese Beispiele für die Einschränkungen der Möglichkeit, mit Eigenbedarf zu kündigen, würden auch einen verbesserten Kündigungsschutz für ältere Mieter\*innen darstellen.

Kündigungen, insbesondere von älteren Mieter\*innen, können in Ballungsräumen wie München oft existenzbedrohend sein. Die hier aufgezeigten sozialpolitisch erforderlichen Gesetzesänderungen/Forderungen zum Schutz der Mietparteien müssten nach Auffassung des Sozialreferates daher dringend umgesetzt werden.

Allerdings liegt die Gesetzgebungskompetenz, die Vorschriften des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB (Eigenbedarf) und § 574 BGB (Widerspruchsrecht) zu ändern, beim Bundesgesetzgeber.

Es wird daher vorgeschlagen, dass Herr Oberbürgermeister in Vertretung der Landeshauptstadt München mit entsprechenden Forderungen an das Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz sowie den Deutschen Städtetag herantritt.

### **Anhörung des Bezirksausschusses**

In dieser Angelegenheit ist die Anhörung des Bezirksausschusses des 13. Stadtbezirkes vorgeschrieben (vgl. § 13 Abs. 3 BA-Satzung).

Das Gremium wurde um eine Stellungnahme gebeten. Der Bezirksausschuss hat sich in seiner Ferienausschusssitzung am 29.04.2020 mit der Beschlussvorlage befasst und ihr einstimmig zugestimmt.

### **Abstimmung mit anderen Referaten und Stellen**

Die Beschlussvorlage ist mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung abgestimmt.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Schreyer, der\*dem Verwaltungsbeirat\*in des Amtes für Wohnen und Migration, der Stadtkämmerei, dem Kommunalreferat, dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung, dem Mieterbeirat der Landeshauptstadt München, dem Seniorenbeirat, der Gleichstellungsstelle für Frauen, der Vorsitzenden, den Fraktionssprecherinnen und Fraktionssprechern des Bezirksausschusses des 13. Stadtbezirkes und dem Sozialreferat/Stelle für interkulturelle Arbeit ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

## **II. Antrag der Referentin**

1. Herr Oberbürgermeister wird gebeten, sich an das Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz zu wenden um Änderungen beim § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB (Eigenbedarf) und beim § 574 BGB (Widerspruchsrecht) vorzuschlagen.
2. Die Empfehlung Nr. 14-20 / E 02939 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 13 – Bogenhausen vom 24.10.2019 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.
3. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

**III. Beschluss**

nach Antrag.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Die Vorsitzende

Die Referentin

Verena Dietl  
Bürgermeisterin

Dorothee Schiwy  
Berufsm. Stadträtin

**IV. Abdruck von I. mit III.**

über D-II-V/SP

**an das Direktorium – Dokumentationsstelle**

**an die Stadtkämmerei**

**an das Revisionsamt**

z.K.

**V. Wv. Sozialreferat**

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.

2. **An das Sozialreferat, Stelle für interkulturelle Arbeit**

**An die Gleichstellungsstelle für Frauen**

**An das Direktorium, HA II-BA-Süd (2x)**

**An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung**

**An den Seniorenbeirat der Landeshauptstadt München**

**An den Mieterbeirat der Landeshauptstadt München**

**An das Kommunalreferat**

**An die Vorsitzende und die Fraktionssprecherinnen und Fraktionssprecher  
des Bezirksausschusses des 13. Stadtbezirkes (6-fach)**

z.K.

Am

I.A.