

**Gutachten**  
**über die rechtlichen Möglichkeiten**  
**für das Land Berlin,**  
**eine Meldepflicht für Eigenbedarfskündigungen einzuführen**

Gliederung

	Seite
I. Auftrag	2
II. Gutachten	4
A. Zu Frage 1	4
1. Gesetzgebungskompetenzverteilung zwischen Bund und Ländern	4
2. Konkurrierende Gesetzgebung	5
3. Gesetzgebungskompetenz des Landes Berlin hinsichtlich einer Berichtspflicht für Eigenbedarfskündigungen?	7
B. Zu Frage 1 a)	10
C. Zu Frage 1 b)	11
D. Zu Frage 1 c)	14
E. Zu Frage 1 d)	17
F. Zu Frage 2	19
G. Zu Frage 3	20
H. Zu Frage 4	23
III. Ergebnisse	26

Die Gutachten des Wissenschaftlichen Parlamentsdienstes sind urheberrechtlich geschützt. Die weitere Verarbeitung, Verbreitung oder Veröffentlichung – auch auszugsweise – ist nur unter Angabe der Quelle zulässig. Jede Form der kommerziellen Nutzung ist untersagt. Die Gutachten geben nicht die Auffassung des Abgeordnetenhauses, eines seiner Organe oder der Abgeordnetenhausverwaltung wieder. Sie liegen allein in der fachlichen Verantwortung der Verfasserinnen und Verfasser sowie der Leitung der Abteilung Wissenschaftlicher Dienst.

## Auftrag

Die Präsidentin des Abgeordnetenhauses hat den Wissenschaftlichen Parlamentsdienst aufgrund einer entsprechenden Bitte der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen mit der Erstellung eines Gutachtens zum Thema Eigenbedarfskündigungen beauftragt.

Im Einzelnen sind folgende Fragen zu beantworten:

1. Kann das Land Berlin eine gesetzliche Regelung schaffen, nach der Vermieterinnen und Vermieter von Wohnraum verpflichtet werden, ausgesprochene Kündigungen wegen Eigenbedarfs nach § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB an eine öffentliche Stelle des Landes Berlin zu melden?

Übermittelt werden sollen je nach Zulässigkeit:

Kündigungsgrund Eigenbedarf, Datum der Kündigung, Wirksamwerden der Kündigung, Lage der gekündigten Wohnung, insbesondere Bezirk, Straße, Adresse und Lage im Haus, personenbezogene Daten zu betroffenen Mieterinnen und Mietern sowie Vermieterinnen und Vermietern und den Personen, für welche der Eigenbedarf geltend gemacht wird.

Die Meldepflicht soll je nach Zulässigkeit folgenden Zwecken dienen:

- statistische Erfassung von Eigenbedarfskündigungen
  - Erfassung von häufig von Eigenbedarfskündigungen betroffenen Gebieten
  - Vermeidung von Wohnungs- und Obdachlosigkeit (Kontaktaufnahme mit Betroffenen)
  - Planung und Beobachtung von Gebieten nach § 172 BauGB
  - Hinweisgebung auf bezirkliche und sonstige Angebote zur Mietrechtsberatung, Beratungshilfe und Prozesskostenhilfe
- a. Kann eine solche Regelung aufgrund der Gesetzgebungskompetenz des Landes Berlin für das Wohnungswesen (Art. 74 Abs. 1 Nr. 18 GG a. F.) geschaffen werden?
  - b. Kann eine solche Regelung vom Land Berlin im Rahmen der Aufgabenwahrnehmung nach § 172 BauGB auch nur für Wohnungen in durch Satzung bestimmten Gebieten nach § 172 Abs. 1 Nr. 1, Nr. 2 oder Nr. 3 geschaffen werden?
  - c. Kann eine solche Regelung vom Land Berlin geschaffen werden, soweit die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist?

- d. Kann eine solche Regelung vom Land Berlin als Recht der Wirtschaft nur für Vermieterinnen und Vermieter geschaffen werden, die im gewerblichen Ausmaß Einkünfte aus Vermietungen erzielen?
2. Kann das Land Berlin eine entsprechende Regelung (Meldepflicht der Vermieterinnen und Vermieter für Kündigungen) für Kündigungen von Wohnraum wegen berechtigter Interessen nach § 573 Absatz 2 Nr. 1 und 3 BGB schaffen?
  3. Kann das Land Berlin eine gesetzliche oder sonstige Regelung schaffen, nach der Eigentümerinnen und Eigentümer oder Behörden des Landes Berlin verpflichtet werden, Mieterinnen und Mieter von Wohnräumen, an denen nach der Überlassung an die Mieterinnen und Mieter Wohnungseigentum begründet wurde, über die Begründung des Wohnungseigentums zu informieren?
  4. Kann das Land Berlin eine gesetzliche oder sonstige Regelung schaffen, nach der die Berliner Zivilgerichte Räumungsklagen für Wohnräume, insbesondere wegen Eigenbedarfs, und sonstige Verfahren im Zusammenhang mit Eigenbedarfskündigungen (z.B. wegen Schadensersatz) von Wohnraummietverträgen statistisch erfassen sollen?

## II. Gutachten

### A. Zu Frage 1

*Kann das Land Berlin eine gesetzliche Regelung schaffen, nach der Vermieterinnen und Vermieter von Wohnraum verpflichtet werden, ausgesprochene Kündigungen wegen Eigenbedarfs nach § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB an eine öffentliche Stelle des Landes Berlin zu melden?*

*Übermittelt werden sollen je nach Zulässigkeit:*

*Kündigungsgrund Eigenbedarf, Datum der Kündigung, Wirksamwerden der Kündigung, Lage der gekündigten Wohnung, insbesondere Bezirk, Straße, Adresse und Lage im Haus, personenbezogene Daten zu betroffenen Mieterinnen und Mietern sowie Vermieterinnen und Vermietern und den Personen, für welche der Eigenbedarf geltend gemacht wird.*

*Die Meldepflicht soll je nach Zulässigkeit folgenden Zwecken dienen:*

- *statistische Erfassung von Eigenbedarfskündigungen*
- *Erfassung von häufig von Eigenbedarfskündigungen betroffenen Gebieten*
- *Vermeidung von Wohnungs- und Obdachlosigkeit (Kontaktaufnahme mit Betroffenen)*
- *Planung und Beobachtung von Gebieten nach § 172 BauGB*
- *Hinweisgebung auf bezirkliche und sonstige Angebote zur Mietrechtsberatung, Beratungshilfe und Prozesskostenhilfe*

Das Land Berlin kann eine gesetzliche Regelung, nach der Vermieterinnen und Vermieter von Wohnraum verpflichtet werden, Kündigungen wegen Eigenbedarfs nach § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB<sup>1</sup> an eine öffentliche Stelle des Landes Berlin zu melden, nur dann statuieren, wenn es hierfür eine Gesetzgebungskompetenz hat. Zur Beantwortung dieser Frage wird zunächst die Verteilung der Gesetzgebungskompetenzen zwischen Bund und Ländern durch das Grundgesetz dargestellt.

### 1. Gesetzgebungskompetenzverteilung zwischen Bund und Ländern

Nach Art. 70 Abs. 1 GG<sup>2</sup> haben die Länder das Recht zur Gesetzgebung, soweit das Grundgesetz nicht dem Bund Gesetzgebungsbefugnisse zuweist.

---

<sup>1</sup> Bürgerliches Gesetzbuch, in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S.42, 2909; 2003 S. 738), zuletzt geändert durch Art. 2, 34 Abs. 3 KreditwertmarktförderungsG vom 22. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 411).

<sup>2</sup> Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland vom 23. Mai 1949 (BGBl. S. 1), zuletzt geändert durch Art. 1 ÄndG (Art. 82) vom 19.12.2022 (BGBl. I S. 2478).

Doppelzuständigkeiten sind mit der Abgrenzungsfunktion der Kompetenznormen unvereinbar. Das Grundgesetz grenzt die Gesetzgebungskompetenzen mithilfe der in Art. 73 f. GG enthaltenen Kataloge alternativ voneinander ab. Diese Notwendigkeit besteht, da eine Materie eines Gesetzes Bezug zu verschiedenen Sachgebieten aufweisen kann, die zum Teil dem Bund und zum Teil den Ländern zugewiesen sind.<sup>3</sup>

Nach der Systematik der grundgesetzlichen Kompetenzordnung wird der Kompetenzbereich der Länder daher durch die Reichweite der Bundeskompetenzen bestimmt.<sup>4</sup> Eine Zuständigkeitsvermutung zugunsten der Länder<sup>5</sup>, die bei der Auslegung der einzelnen Kompetenztitel oder bei verbleibenden Auslegungszweifeln zu berücksichtigen wäre, gibt es nicht. Das würde auch der Systematik der grundgesetzlichen Kompetenzverteilung zuwiderlaufen.<sup>6</sup>

Öffnungsklauseln in Bundesgesetzen sind grundsätzlich zulässig (vgl. Art. 71, 72 Abs. 1 GG). Diese gewähren den Ländern jedoch keine darüberhinausgehenden Spielräume.<sup>7</sup> Konzeptionelle Entscheidungen des Bundesgesetzgebers dürfen durch die Landesgesetzgeber nicht verändert werden.<sup>8</sup> Auch wenn die Länder von entsprechenden Öffnungsklauseln Gebrauch machen, muss die Grundkonzeption des Bundesgesetzes gewahrt bleiben.<sup>9</sup>

## 2. Konkurrierende Gesetzgebung

Macht der Bund von der konkurrierenden Gesetzgebung Gebrauch, verlieren die Länder gem. Art. 72 Abs. 1 GG das Recht zur Gesetzgebung in dem Zeitpunkt („solange“) und in dem Umfang („soweit“), in dem der Bund die Gesetzgebungskompetenz zulässigerweise in Anspruch nimmt (sog. Sperrwirkung).<sup>10</sup> Die Gesetzgebungskompetenz der Länder entfällt, soweit die Sperrwirkung reicht.<sup>11</sup> Diese verhindert für die Zukunft den Erlass neuer Landesgesetze und nimmt in der Vergangenheit erlassenen Landesgesetzen die Kompetenzgrundlage, so dass sie nichtig sind bzw. werden.<sup>12</sup>

---

<sup>3</sup> Vgl. BVerfGE 36, 193 [202 f.]; BVerfGE 61, 149 [204]; BVerfGE 106, 62 [114].

<sup>4</sup> Vgl. BVerfGE 135, 155 [196].

<sup>5</sup> Vgl. implizit BVerfGE 98, 265 [299]; anders noch BVerfGE 26, 281 [297]; BVerfGE 42, 20 [28].

<sup>6</sup> Vgl. Huber/Voßkuhle/Rozek, GG, Bd. 2, 8. Aufl. 2024, Art. 70 Rn. 14.

<sup>7</sup> BVerfGE 157, 223 [83].

<sup>8</sup> Vgl. BVerfGE 98, 265 [301] mwN; BVerfGE 113, 348 [372].

<sup>9</sup> Vgl. BayVerfGH NVwZ 2016, 999 Rn. 189 ff.; Sachs/Degenhart, GG, 9. Aufl. 2021, Art. 70 Rn. 68.

<sup>10</sup> BVerfGE 157, 223 [87].

<sup>11</sup> Vgl. BVerfGE 20, 238 [250]; BVerfGE 67, 299 [328]; BVerfGE 98, 265 [300]; BVerfGE 109, 190 [229 f.]; BVerfGE 113, 348 [371 f.].

<sup>12</sup> BVerfGE 157, 223 [87].

Die Sperrwirkung i. S. v. Art. 72 Abs. 1 GG setzt voraus, dass die bundes- und landesgesetzlichen Regelungen denselben Regelungsgegenstand betreffen.<sup>13</sup>

„Gebrauch“ i. S. v. Art. 72 Abs. 1 GG macht der Bundesgesetzgeber nur, solange und soweit er für die betreffende Materie eine erschöpfende Regelung trifft oder treffen will.<sup>14</sup> Je nach dem kann der Landesgesetzgeber von der Rechtsetzung also in Gänze ausgeschlossen oder auf bestimmte Teilmaterien beschränkt werden.<sup>15</sup> Hat der Bund einen Gegenstand abschließend geregelt, tritt die Sperrwirkung des Art. 72 Abs. 1 GG für eine Regelung der Länder in diesem Sachbereich unabhängig davon ein, ob diese mit den bundesrechtlichen Bestimmungen in Widerspruch steht, sie ergänzt oder lediglich (deklaratorisch) wiederholt.<sup>16</sup>

Ob die bundesgesetzliche Regelung abschließend ist, ist materienbezogen zu bestimmen. Für eine möglicherweise verbleibende Gesetzgebungskompetenz der Länder kommt es allein auf die Identität der Regelungsmaterien an, nicht auf die konkrete – ggf. abweichende – Zielsetzung des Landesgesetzgebers.<sup>17</sup> Maßgeblich ist, welche Sachverhalte der Bundesgesetzgeber gesehen hat und regeln wollte.<sup>18</sup> Allein der Erlass eines Bundesgesetzes zur Regelung eines bestimmten Sachverhalts rechtfertigt noch nicht die Annahme, dass die Länder damit von einer eigenen Gesetzgebung ausgeschlossen sind; es können Bereiche verbleiben, die für die Gesetzgebung der Länder offen sind.<sup>19</sup>

Im Bereich der konkurrierenden Gesetzgebung sind die Länder zur Gesetzgebung somit nur befugt, solange und soweit der Bund von seiner Gesetzgebungsbefugnis keinen abschließenden Gebrauch gemacht hat (Art. 70, 72 Abs. 1 GG).

Für die Zuordnung eines Regelungsgegenstandes zu einer Kompetenzmaterie sind die verfassungsrechtlichen Kompetenztitel auszulegen und die fragliche Regelung nach ihrem Regelungsgegenstand, dem Normzweck, ihrer Wirkung und ihren Adressaten zuzuordnen.

Die Auslegung der Kompetenztitel folgt den allgemeinen Regeln zur Verfassungsinterpretation<sup>20</sup>, die vor allem auf Wortlaut, Systematik, Normzweck und Entstehungsgeschichte

---

<sup>13</sup> Vgl. BVerfGE 2, 232 [235]; BVerfGE 20, 238 [248]; BVerfGE 32, 319 [327]; BVerfGE 109, 190 [229]; BVerfGE 138, 261 [280].

<sup>14</sup> Vgl. Dürig/Herzog/Scholz/Uhle, GG, 102. EL, August 2023, Art. 72 Rn. 79.

<sup>15</sup> BVerfGE 157, 223 [89].

<sup>16</sup> Vgl. BVerfGE 20, 238 [250]; BVerfGE 102, 99 [115]; BVerfGE 109, 190 [230]; BVerfGE 113, 348 [372]; BVerfGE 138, 261 [280].

<sup>17</sup> BVerfGE 157, 223 [92].

<sup>18</sup> Vgl. Huber/Voßkuhle/Oeter/Krönke, GG, Bd. 2, 8. Aufl. 2024, Art. 72 Rn. 76.

<sup>19</sup> Vgl. BVerfGE 56, 110 [119]; BVerfGE 102, 99 [114 f.]; BVerfGE 109, 190 [229 f.].

<sup>20</sup> Vgl. Sachs/Degenhart, GG, 9. Aufl. 2021, Art. 70 Rn. 53.

abstellt.<sup>21</sup> In diesem Zusammenhang ist insbesondere die Staatspraxis<sup>22</sup> und die Entwicklung der betreffenden Kompetenzmaterie von Bedeutung.<sup>23</sup>

Eine sachgemäße und funktionsgerechte Interpretation<sup>24</sup> der Kompetenztitel muss zudem dem Grundsatz der Einheit der Verfassung gerecht werden.<sup>25</sup> Sie muss daher der Grundentscheidung des Verfassungsgebers für eine abschließende Verteilung der Kompetenzen zwischen Bund und Ländern sowie dem weitgehenden Ausschluss von Kompetenzüberschneidungen Rechnung tragen.<sup>26</sup>

Die Zuordnung einer gesetzlichen Regelung zu einem Kompetenztitel erfolgt anhand ihres (unmittelbaren) Regelungsgegenstands<sup>27</sup>, ihrer Wirkungen, ihrer Adressaten und des Normzwecks.<sup>28</sup>

### **3. Gesetzgebungskompetenz des Landes Berlin hinsichtlich einer Berichtspflicht für Eigenbedarfskündigungen?**

§ 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB lautet:

*„Ein berechtigtes Interesse des Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses liegt insbesondere vor, wenn der Vermieter die Räume als Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts benötigt.“*

Bei § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB handelt es sich um eine Schutzvorschrift zugunsten des Mieters von Wohnraum und damit um einen wesentlichen Baustein des sozialen Mietrechts.<sup>29</sup> Der Schutz besteht darin, dass die Vermieterin oder der Vermieter – anders als die Mieterin oder der Mieter, die nur die Kündigungsfrist beachten müssen – daneben ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses haben muss.<sup>30</sup>

---

<sup>21</sup> Vgl. BVerfGE 109, 190 [212]; BVerfGE 138, 261 [273]; BVerfGE 145, 20 [58 f.].

<sup>22</sup> Vgl. BVerfGE 26, 281 [299]; BVerfGE 61, 149 [175]; BVerfGE 109, 190 [213].

<sup>23</sup> Vgl. BVerfGE 97, 198 [219].

<sup>24</sup> Vgl. BVerfGE 36, 193 [209].

<sup>25</sup> Vgl. BVerfGE 19, 206 [220].

<sup>26</sup> Vgl. BVerfGE 67, 299 [321].

<sup>27</sup> Vgl. BVerfGE 48, 367 [373]; BVerfGE 116, 202 [216].

<sup>28</sup> Vgl. BVerfGE 8, 143 [149 f.]; BVerfGE 13, 181 [196 f.]; BVerfGE 14, 76 [99]; BVerfGE 106, 62 [106].

<sup>29</sup> Schach/Schultz/Schüller/Siegmund, BeckOK MietR, 35. Ed. 2024, § 573 BGB Rn. 1; Blank/Börstinghaus/Siegmund, Miete, 7. Aufl. 2023, § 573 BGB Rn. 1; Häublein, Münchener Kommentar zum BGB, 9. Aufl. 2023, § 573 BGB Rn. 1, vgl. auch die Begründung des Referentenentwurfs zum Mietrechtsreformgesetz, NZM 2000, 415 [447].

<sup>30</sup> Vgl. BT-Drs. 14/4553, 65.

Das soziale Mietrecht im Allgemeinen<sup>31</sup> fällt unter die konkurrierende Gesetzgebung für das bürgerliche Recht i. S. v. Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG. Das belegen Regelungstradition und Staatspraxis.<sup>32</sup> In seinem Urteil zur Verfassungswidrigkeit des Berliner „Mietendeckels“ führt das BVerfG dazu aus, dass sich das Kündigungsschutz- (und das Mietpreis)recht im Lauf der Zeit und mit der schrittweisen Rückführung der öffentlich-rechtlichen Vorgaben für das Recht der Mietverhältnisse über ungebundenen Wohnraum als wichtigste Komponenten des sozialen Mietrechts herausgebildet hat.<sup>33</sup> Soweit sich Kündigungsschutzregelungen im BGB finden, wird ihre Zugehörigkeit zum Gegenstand der konkurrierenden Gesetzgebung für das „bürgerliche Recht“ i. S. v. Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG nicht angezweifelt.<sup>34</sup>

Bei der angedachten Berichtspflicht handelt es sich nicht um eine Kündigungsschutzregelung als solche. Es handelt sich auch nicht um eine Parallelregelung zum § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB. Es handelt sich vielmehr um eine Meldepflicht für Vermieterinnen und Vermieter, die dann greifen soll, wenn eine Eigenbedarfskündigung nach § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB ausgesprochen wurde. Sie legt damit eine weitere Pflicht für Vermieterinnen und Vermieter fest. Sie soll damit sowohl statistischen Zwecken dienen, der Planung und Beobachtung der betroffenen Gebieten dienen, als auch die Mieterinnen und Mieter schützen (Hinweisgebung auf bezirkliche und sonstige Angebote zur Mietrechtsberatung, Beratungshilfe und Prozesskostenhilfe).

Damit lässt sich festhalten: Die Berichtspflicht knüpft unmittelbar an die Regelung zum Kündigungsschutz an und bezieht sich somit auf einen dem Bund zugewiesenen Sachgegenstand. Sie regelt aber nicht den Kündigungsschutz selbst, sondern eine mit ihr im Zusammenhang stehende Materie.

Aufgrund dieser Sachlage könnte man die Berichtspflicht als eine dem Bund zugewiesene Annexkompetenz einordnen. Kennzeichen der Annexkompetenz ist ihr dienender, ihr im Verhältnis zur geschriebenen materiellen Kompetenz, zu der sie hinzutritt, akzessorischer Charakter.<sup>35</sup> Bei dieser bezieht sich die Kompetenzausdehnung nicht auf einen weiteren, der Landesgesetzgebung zugewiesenen Sachgegenstand, sondern auf die Stadien der Vorbereitung und Durchführung eines dem Bund zugewiesenen Sachgegenstandes, d. h. der

---

<sup>31</sup> Vgl. *Schede/Schuldt*, Verfassungswidrigkeit landesrechtlicher Mietendeckel, NVwZ 2019, 1572 (1574).

<sup>32</sup> Vgl. *Schede/Schuldt*, Verfassungswidrigkeit landesrechtlicher Mietendeckel, NVwZ 2019, 1572 [1574]; Wissenschaftliche Dienste des Deutschen Bundestages, WD 3-3000-149/19, 3 in NJW 2021, 1377 Rn. 109, 116 sowie Sachs/*Degenhart*, GG, 9. Aufl. 2021, Art. 74 Rn. 81a (zur Zuordnung von Regelungen von Mietverhältnissen über ungebundenen Wohnraum unter den Kompetenztitel des Art 74 Abs. 1 Nr. 1 GG).

<sup>33</sup> Vgl. BVerfGE 157, 223 [276f.].

<sup>34</sup> Ebenda.

<sup>35</sup> Vgl. Huber/*Voßkuhle/Rozek*, GG, 8. Aufl. 2024, Art. 70 Rn. 48.



Gegenstand der Bundeskompetenz wird durch unselbstständige Hilfsmaterien (Planung, Beratung, Informationsbeschaffung, Forschung, Aus- und Fortbildung, Organisation und Verfahren, Öffentlichkeitsarbeit und Statistik etc., aber auch spezifische Maßnahmen des Sonderordnungsrechts)<sup>36</sup>, abgerundet.<sup>37</sup> Bei der Annexkompetenz geht es um Vorschriften, die, unter Einbeziehung der Stadien der Vorbereitung und Durchführung, der Umsetzung materieller Regelungen des jeweiligen Sachbereichs dienen und gerade deshalb in einem funktionalen („unlösbaren“) Zusammenhang zur geschriebenen Kompetenzmaterie stehen.<sup>38</sup>

So liegt der Fall hier. Die Berichtspflicht kann nicht isoliert stehen, sondern nur im Zusammenhang mit der Regelung zur Eigenbedarfskündigung. Damit unterfällt auch die Berichtspflicht selbst, als Annexkompetenz zur Kündigungsschutzregelung des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB, dem Kompetenztitel des Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG.

Es fragt sich, ob der Bundesgesetzgeber mit den §§ 573 ff. BGB das Kündigungsschutzrecht für die Wohnraummiete im Allgemeinen und die Eigenbedarfskündigung im Besonderen, abschließend geregelt hat. Maßgeblich hierfür ist eine Gesamtwürdigung dieses Normenkomplexes.<sup>39</sup> Für eine abschließende Regelung durch den Bund spricht der Umstand, dass das allgemeine Zivilrecht durch BGB, das Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch und weitere Nebengesetze vom Bund umfassend geregelt ist, sodass den Ländern in aller Regel kaum Raum für eigene Regelungen verbleibt.<sup>40</sup> Speziell das Schuldrecht erweckt durch die Vielseitigkeit und Allgemeinheit seiner Regelungen einen abschließenden Eindruck.<sup>41</sup> Zudem enthalten die Kündigungsregelungen zur Wohnraummiete und der § 573 BGB im Besonderen weder Regelungsvorbehalte noch Öffnungsklauseln zugunsten der Länder und bilden stattdessen ein ausdifferenziertes Regelungssystem.<sup>42</sup>

Somit spricht einiges dafür, dass der Bundesgesetzgeber mit den §§ 573 ff. BGB das Kündigungsschutzrecht für die Wohnraummiete abschließend geregelt hat. Aufgrund der hierdurch eingetretenen Sperrwirkung verbliebe für eine Berichtspflicht bei Eigenbedarfskündigungen somit kein Raum.

---

<sup>36</sup> Vgl. Huber/Voßkuhle/März, GG, 8. Aufl. 2024, Art. 30 Rn. 68.

<sup>37</sup> Vgl. Huber/Voßkuhle/Rozek, GG, 8. Aufl. 2024, Art. 70 Rn. 44.

<sup>38</sup> Vgl. BVerfGE 77, 288 [299]; BVerfGE 88, 203 [331]; BVerfGE 109, 190 [215]; BVerfGE 113, 348 [369]; Sachs/Degenhart, GG, Art. 70 Rn. 37 f.

<sup>39</sup> Vgl. Dürig/Herzog/Scholz/Uhle, GG, 95. EL Juli 2021, Art. 72 Rn. 83.

<sup>40</sup> Vgl. Buchheim/Kellermann, „Der Berliner Mietendeckel“, JA 2023, 667, 672.

<sup>41</sup> Vgl. BayVerfGH NVwZ 2020, 1429 Rn. 61.

<sup>42</sup> Vgl. in Teilen übertragbare Ausführungen des BVerfG zum Mietpreisrecht in BVerfGE 157, 223 [281]).

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass nach der hier vertretenen Ansicht das Statuieren einer entsprechend der Fragestellung ausgestalteten landesrechtlichen Berichtspflicht nicht möglich ist. Der Bundesgesetzgeber hat von der konkurrierenden Gesetzgebungskompetenz gem. Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG Gebrauch gemacht und mit den §§ 573 ff. BGB das Kündigungsschutzrecht für Wohnraummiete abschließend geregelt.

## **B. Zu Frage 1 a)**

*Kann eine solche Regelung aufgrund der Gesetzgebungskompetenz des Landes Berlin für das Wohnungswesen (Art. 74 Abs. 1 Nr. 18 GG a. F.) geschaffen werden?*

Seit der Föderalismusreform im Jahr 2006 und der damit verbundenen Neufassung von Art. 74 Abs. 1 Nr. 18 GG fällt das Wohnungswesen gemäß Art. 70 Abs. 1 GG in die ausschließliche Gesetzgebungskompetenz der Länder.<sup>43</sup>

Den Gesetzgebungsmaterialien zur Föderalismusreform ist zu entnehmen, dass den Ländern im Zuge der Neufassung des Art. 74 Abs. 1 Nr. 18 GG die klassischen Regelungsgebiete des Wohnungswesens überlassen werden sollten, namentlich das Recht der sozialen Wohnraumförderung, der Abbau der Fehlsubventionierung, das Wohnungsbindungsrecht, das Zweckentfremdungsrecht und das Wohnungsgenossenschaftsvermögensrecht.<sup>44</sup> Der verfassungsändernde Gesetzgeber verzichtete auf eine nähere Erläuterung dieser Begriffe.<sup>45</sup> Ein Hinweis darauf, dass diese Aufzählung nicht abschließend sein sollte, lässt sich der Gesetzesbegründung nicht entnehmen.<sup>46</sup>

Die angedachte Regelung soll Vermieterinnen und Vermieter von Wohnraum verpflichten, Eigenbedarfskündigungen nach § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB an eine öffentliche Stelle des Landes Berlin zu melden. Übermittelt werden sollen je nach Zulässigkeit: Kündigungsgrund Eigenbedarf, Datum der Kündigung, Wirksamwerden der Kündigung, Lage der gekündigten Wohnung, insbesondere Bezirk, Straße, Adresse und Lage im Haus, personenbezogene Daten zu betroffenen Mieterinnen und Mietern sowie Vermieterinnen und Mietern und den Personen, für welche der Eigenbedarf geltend gemacht wird. Die Meldepflicht soll je nach Zulässigkeit folgenden Zwecken dienen: statistische Erfassung von Eigenbedarfskündigungen, Erfassung von häufig von Eigenbedarfskündigungen betroffenen Gebieten, Vermeidung von Wohnungs- und Obdachlosigkeit (Kontaktaufnahme mit Betroffenen), Planung und Beobachtung von Gebieten nach § 172 BauGB, Hinweis-

---

<sup>43</sup> Vgl. die Begründung des Gesetzentwurfs zur Änderung des Grundgesetzes, BT-Drs. 16/813 S. 13.

<sup>44</sup> Ebenda.

<sup>45</sup> Ebenda.

<sup>46</sup> Vgl. *Herrlein/Tuschl*, Das Ringen um Mietpreisbegrenzung in Bund und Ländern, NZM 2020, 217 [227].

gebung auf bezirkliche und sonstige Angebote zur Mietrechtsberatung, Beratungshilfe und Prozesskostenhilfe.

Bei einer Zusammenschau der obig genannten Kompetenzbereiche, mit den angedachten Regelungen zu einer Berichtspflicht im Fall von Eigenbedarfskündigungen, lässt sich feststellen, dass das „Wohnungswesen“ eine andere Regelungsmaterie betrifft:

Denn die angedachte Berichtspflicht knüpft weder an eine bestimmte Förderungsmaßnahme noch an die Sicherung der Zweckbestimmung von Wohnraum an. Es soll sich auch nicht um eine öffentlich-rechtliche Regelung für sozial gebundenen Wohnraum handeln.

Eine entsprechend der Fragestellung ausgestaltete Berichtspflicht kann daher auch nicht aufgrund der Gesetzgebungskompetenz des Landes Berlin für das Wohnungswesen geschaffen werden. Anders wäre es möglicherweise zu beurteilen, wenn die Berichtspflicht so ausgestaltet würde, dass sie das Ziel hat, die Zweckbestimmung von Wohnraum zu sichern, also bspw. unberechtigte Eigenbedarfskündigungen, die zum Ziel haben, die Wohnung im Anschluss als Ferienwohnung zu vermieten, zu verhindern.

### **C. Zu Frage 1 b)**

*Kann eine solche Regelung vom Land Berlin im Rahmen der Aufgabenwahrnehmung nach § 172 BauGB auch nur für Wohnungen in durch Satzung bestimmten Gebieten nach § 172 Abs. 1 Nr. 1, Nr. 2 oder Nr. 3 geschaffen werden?*

§ 172 BauGB<sup>47</sup> ist die Ermächtigungsgrundlage der Gemeinden zum Erlass von Erhaltungssatzungen und regelt deren sachlichen Anwendungsbereich. Die Zielsetzungen, die mit dem Instrument der Erhaltungssatzung verfolgt und erreicht werden können sind abschließend in den Abs. 1 S. 1 Nr. 1 bis 3 aufgezählt.<sup>48</sup> Die Vorschrift lautet:

*„Die Gemeinde kann in einem Bebauungsplan oder durch eine sonstige Satzung Gebiete bezeichnen, in denen*

*1. zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt (Absatz 3),*

*2. zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (Absatz 4) oder*

*3. bei städtebaulichen Umstrukturierungen (Absatz 5)*

*der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung bedürfen.“*

---

<sup>47</sup> Baugesetzbuch, in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 G für die Wärmeplanung und zur Dekarbonisierung der Wärmenetze vom 20.12.2023 (BGBl. I Nr. 394).

<sup>48</sup> So BVerwG Urt. v. 3. 7. 1987 – 4 C 26.85, NVwZ 1988, 357 [358]; Beschl. v. 25. 6. 2013 – 4 BN 6.13, BeckRS 2013, 53018 Rn. 3.

Bei der Festlegung einer Satzung zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart (Satz 1 Nr. 1) geht es vor allem um den Schutz des Ortsbilds, der Stadtgestalt, des Landschaftsbilds oder sonst der Erhaltung städtebaulich bedeutsamer baulicher Anlagen.<sup>49</sup> Bei der sog. Milieuschutzsatzung (Satz 1 Nr. 2) ist das Ziel, eine vorhandene Bevölkerungsstruktur aus besonderen städtebaulichen Gründen zu erhalten.<sup>50</sup> Bei der Umstrukturierungssatzung (Satz 1 Nr. 3) geht es um die Sicherung des sozial gerechten Ablaufs einer städtebaulichen Umstrukturierung.<sup>51</sup>

§ 172 BauGB dient somit vorwiegend der städtebaulichen Erhaltung bestimmter Gebiete<sup>52</sup>, vermittelt dabei aber keinen Drittschutz.<sup>53</sup> Das Erhaltungsrecht verhindert Veränderungen nur insoweit, als dass sich daraus besondere städtebaulichen Folgen ergeben.<sup>54</sup> Soziale Gründe oder solche des Mieterschutzes rechtfertigen den Erlass einer Erhaltungssatzung nicht<sup>55</sup>, mittelbare Auswirkungen auf diese Bereiche sind dennoch möglich.<sup>56</sup>

Derzeit sind über Rechtsverordnungen der Berliner Bezirke 78 soziale Erhaltungsgebiete entsprechend § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB festgelegt (Stand: Erstes Halbjahr 2023).<sup>57</sup>

Um den Verlust von günstigem Wohnraum und damit verbundene Verdrängungseffekte für Teile der Gebietsbevölkerung zu vermeiden, bedürfen in Berlin in den sozialen Erhaltungsgebieten bestimmte bauliche und eigentumsrechtliche Vorhaben einer gesonderten Genehmigung der Bezirke.<sup>58</sup>

Die Bezirke haben diese Regelungen über Genehmigungskriterien konkretisiert. Anknüpfungspunkte sind hierbei immer städtebauliche Belange<sup>59</sup>. Die Prüfung durch die Bezirke, hier beispielhaft durch das Bezirksamt Mitte von Berlin, erfolgt konkret für folgende Maßnahmen: Änderung baulicher Anlagen (Modernisierungen (z.B. Sanitärprojekte, Bö-

---

<sup>49</sup> Vgl. *Krautzberger/Söfker*, Baugesetzbuch. Leitfaden mit Synopse, 9. Aufl. 2014, S. 328.

<sup>50</sup> Ebenda.

<sup>51</sup> Ebenda.

<sup>52</sup> Vgl. *Schrödter*, Baugesetzbuch, 9. Aufl. 2019, BauGB § 172 Rn. 2.

<sup>53</sup> Vgl. OVG Greifswald 14.12.2000 – 3 K 25/99 = NVwZ-RR 2001, 719, beck-online; Beschl. v. 18.6.2015 – 2 Bs 99/15 = NJOZ 2016, 148 Rn. 29, beck-online; VGH München Beschl. v. 7.2.2017 – 9 CS 16.2522, BeckRS 2017, 102345 Rn. 13, beck-online.

<sup>54</sup> Vgl. *Schrödter*, Baugesetzbuch, 9. Aufl. 2019, BauGB § 172 Rn. 5.

<sup>55</sup> Vgl. LG München 3.8.1981 – 0 18478/80, NVwZ 1982, 59.

<sup>56</sup> Vgl. *Schrödter*, Baugesetzbuch, 9. Aufl. 2019, BauGB § 172 Rn. 5.

<sup>57</sup> IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH, Monitoring zur Anwendung der Umwandlungsverordnungen nach § 172 und § 250 BauGB, Jahresbericht 2022, im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen Berlin, November 2023, S. 12; abrufbar unter <https://www.berlin.de/sen/stadtentwicklung/quartiersentwicklung/stadterneuerung/soziales-erhaltungsrecht/> (zuletzt abgerufen am 9.4.24).

<sup>58</sup> § 172 Abs. 1 und 4 BauGB, vgl. Internetseite der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen: Soziale Erhaltungsgebiete, abrufbar unter: [https://www.stadtentwicklung.berlin.de/staedtebau/foerderprogramme/stadterneuerung/soziale\\_erhaltungsgebiete/index.shtml](https://www.stadtentwicklung.berlin.de/staedtebau/foerderprogramme/stadterneuerung/soziale_erhaltungsgebiete/index.shtml) (zuletzt abgerufen am 9.4.24).

<sup>59</sup> Vgl. *Schrödter*, Baugesetzbuch, 9. Aufl. 2019, BauGB § 172 Rn. 5.

den, Aufzüge, Balkone), Grundrissänderungen, Wohnungsteilungen und –zusammenlegungen etc.), Rückbau baulicher Anlagen (insbesondere Abriss von Gebäuden), Nutzungsänderung baulicher Anlagen (z.B. Umnutzung „klassischer“ Wohnungen zu Ferienwohnungen oder Büros), Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen (vgl. Verordnung über einen Genehmigungsvorbehalt für die Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum in Erhaltungsgebieten nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB – UmwandV 2020), Verkauf von Grundstücken.<sup>60</sup>

Die angedachte Berichtspflicht, auch wenn unterstellt wird, dass diese der Planung und Beobachtung von Gebieten nach § 172 BauGB dienen soll, knüpft nicht an städtebauliche Belange an, die mit dem Instrument der Erhaltungssatzung verfolgt und erreicht werden können. Die Informationen, die aufgrund der angedachten Berichtspflicht übermittelt werden sollen, unterfallen dem Anwendungsbereich des § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 bis 3 BauGB nicht und sind im Rahmen der Aufgabenwahrnehmung daher auch nicht dienlich.

Daran ändert es auch nichts, dass Eigenbedarfskündigungen ebenfalls zu einer Änderung der Bevölkerungsstruktur führen und die reale Gefahr besteht, dass Mieterinnen und Mieter aus ihren Wohngebieten verdrängt werden. Dass Eigenbedarfskündigungen die Folge einer Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen sein können, ist eine mögliche mittelbare Folge einer Umwandlung. Ein Anknüpfen an die Erhaltung einer vorhandenen Bevölkerungsstruktur aus besonderen städtebaulichen Gründen ist damit jedoch nicht verbunden.

Aufgrund der abschließenden Aufzählung der erreichbaren Ziele durch das Aufstellen von Erhaltungssatzungen (s.o.) ist das Statuieren der angedachten Berichtspflicht im Rahmen der Aufgabenwahrnehmung nach § 172 BauGB nicht möglich.

Somit lässt sich abschließend festhalten, dass eine Berichtspflicht vom Land Berlin auch nicht im Rahmen der Aufgabenwahrnehmung nach § 172 BauGB nur für Wohnungen in durch Satzung bestimmten Gebieten nach § 172 Abs. 1 Nr. 1, Nr. 2 oder Nr. 3 BauGB geschaffen werden kann.

---

<sup>60</sup> Vgl. Internetseite BA Mitte Maßnahmen (abrufbar unter: <https://www.berlin.de/ba-mitte/politik-und-verwaltung/aemter/stadtentwicklungsamt/stadtplanung/staedtebaufoerderung/erhaltungsgebiete/massnahmen-1393123.php>) (zuletzt abgerufen am 9.4.24).

#### **D. Zu Frage 1 c)**

*Kann eine solche Regelung vom Land Berlin geschaffen werden, soweit die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist?*

§ 577a Abs. 2 S. 2 BGB ermächtigt Landesregierungen, Verordnungen zu erlassen, die Kündigungen von Mieterinnen und Mietern beschränken, sofern deren Wohnungen in vorab festgelegten Gebieten liegen, in welchen die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Sinn und Zweck dieser Vorschrift ist es, Mieterinnen und Mieter besonders gegen das nach Veräußerung des Wohnungseigentums bestehende Risiko einer Verdrängung durch eine Eigenbedarfs- oder Verwertungskündigung zu schützen.<sup>61</sup>

Das Kriterium „besondere Gefährdungslage“ soll nach der zu § 558 Abs. 3 Satz 2 BGB ergangenen Grundsatzentscheidung des BGH vom 4.11.2015 dann erfüllt sein, wenn die betreffende (Teil-)Gemeinde gerade durch solche Umstände gekennzeichnet ist, die den Wohnungsmarkt für breitere Bevölkerungsschichten negativ beeinflussen und ihm somit eine spezifische Labilität verleihen können.<sup>62</sup>

Berlin hat mit dem Erlass der sog. Kündigungsschutzklausel-Verordnung von der Verordnungsermächtigung Gebrauch gemacht. Das Land ist damit verpflichtet, laufend zu überprüfen, ob die Voraussetzungen für die Einbeziehung der Bezirke/Bezirksteile in solche gefährdeten Gebiete noch gegeben sind.<sup>63</sup> Welche Indikatoren zur „laufenden Überprüfung, ob eine Gefährdung noch vorliegt“ heranzuziehen sind, wird in der Gesetzesbegründung nicht konkretisiert und liegt im Ermessen der Landesregierungen.<sup>64</sup>

Die für den Ordnungsgeber heranzuziehenden Prüfungskriterien ergeben sich aus der Ermächtigungsgrundlage. Im Einzelnen: Ausreichende Versorgung (der Bevölkerung mit Mietwohnungen,) angemessene Bedingungen (bei der ausreichenden Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen), besondere Gefährdung (bei der ausreichenden Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen).

---

<sup>61</sup> Vgl. die Begründung des Entwurfs des Vierten Mietrechtsänderungsgesetzes, BT-Drs. 12/3254 S. 38.

<sup>62</sup> BGH NJW 2016, 473 [484].

<sup>63</sup> Vgl. hierzu die Gesetzesbegründung zu § 577a Abs. 2 BGB in BT-Drs. 14/4553 S. 73.

<sup>64</sup> Verordnung Nr. 19/155 vom 13.06.2023 S. 6 (abrufbar unter <https://pardok.parlament-berlin.de/starweb/adis/citat/VT/19/vo/vo19-155.pdf>).

Die Indikatoren müssen die in der Ermächtigungsgrundlage genannten Eingriffskriterien abbilden.<sup>65</sup>

Ob in diesem Zusammenhang die angedachte Berichtspflicht geeigneter Indikator sein kann und unter diesem Gesichtspunkt eine entsprechende Berichtspflicht statuiert werden kann, hängt davon ab, ob sie die in der Ermächtigungsgrundlage genannten Eingriffskriterien in gleicher Gewichtung<sup>66</sup> abbilden kann.

Aus der Begründung der Kündigungsschutzklausel-Verordnung vom 13.06.2023<sup>67</sup> ergeben sich die Indikatoren, nach denen das Bestehen einer Gefährdungslage zuletzt beurteilt wurde. Im Einzelnen: Mietwohnungsversorgungsentwicklung 2021/2011, Mietwohnungsversorgungsquote 2021, Mietwohnungsversorgungsquote Prognose 2023, Leerstandsentwicklung 2021/2011, Index Entwicklung Angebotsmieten/Ortsübliche Vergleichsmiete 2021/2011, Index Entwicklung Bruttokaltmieten/Nettoeinkommen 2021/2011, Umwandlungsgeschehen 2021/2011 und Index Entwicklung preisgünstige Mietangebote/Berechtigte Haushalte 2021/2011.

Die Heranziehung dieser Indikatoren geht auf das für Berlin entwickelte Indikatorenset zur Setzung eines Zweckentfremdungsverbotes und einer Kappungsgrenzenverordnung nach § 558 Abs. 3 BGB zurück.<sup>68</sup> Das hat seinen Grund darin, dass wortgleich die gleichen sich aus den jeweiligen Ermächtigungsgrundlagen für den Verordnungsgeber ergebenden Prüfkriterien heranzuziehen sind, wie für die Verordnung nach § 577a Abs. 2 BGB. Hierzu wird in der Begründung der Kündigungsschutzklausel-Verordnung ausgeführt, dass dieses Indikatorenset grundsätzlich auch für eine Verordnung nach § 577a Abs. 2 Satz 2 BGB herangezogen werden sollte.<sup>69</sup> Vorliegend wurde das Indikatorenset um den Indikator „Umwandlungsgeschehen“ ergänzt.<sup>70</sup>

Aus der Formulierung und der erfolgten „Indikatorenergänzung“ lässt sich schließen, dass auch weitere Indikatoren hinzugezogen werden können und dass das Indikatorenset hierfür demnach grundsätzlich offen ist. In jedem Fall muss ein weiterer Indikator ebenfalls ein in der Ermächtigungsgrundlage genanntes Eingriffskriterium abbilden.

Aus der Begründung der Kündigungsschutzklausel-Verordnung ergibt sich, dass die Indikatoren Mietwohnungsversorgungsentwicklung, Mietwohnungsversorgungsquote, Miet-

---

<sup>65</sup> Ebenda S.10.

<sup>66</sup> Vgl. übertragbare Ausführungen in Dauner-Lieb/Langen/*Hinz*, BGB Schuldrecht 4. Auflage 2021, § 556d BGB Rn. 8.

<sup>67</sup> Verordnung Nr. 19/155 vom 13.06.2023 S. 6 f. (abrufbar unter <https://pardok.parlament-berlin.de/starweb/adis/citat/VT/19/vo/vo19-155.pdf>).

<sup>68</sup> Ebenda S. 6.

<sup>69</sup> Ebenda.

<sup>70</sup> Ebenda.

wohnungsversorgungsquote Prognose und Leerstandsentwicklung das Eingriffskriterium „ausreichende Versorgung“ abbilden.

Die Indikatoren Index Entwicklung Angebotsmieten/Ortsübliche Vergleichsmiete, Index Entwicklung Bruttokaltmieten/Nettoeinkommen, Umwandelungsgeschehen und Index Entwicklung preisgünstige Mietangebote/Berechtigte Haushalte bilden das Eingriffskriterium „angemessene Bedingung“ ab.

Die angedachte Berichtspflicht würde in diesem Zusammenhang über folgende Punkte Auskunft geben: Kündigungsgrund Eigenbedarf, Datum der Kündigung, Wirksamwerden der Kündigung, Lage der gekündigten Wohnung, insbesondere Bezirk, Straße, Adresse und Lage im Haus, personenbezogene Daten zu betroffenen Mieterinnen und Mietern sowie Vermieterinnen und Vermietern und den Personen, für welche der Eigenbedarf geltend gemacht wird.

Meldungen zu (genauem) Eigenbedarfsgrund, Straße, Adresse, Lage im Haus und sämtliche Angaben zu personenbezogenen Daten können weder das Kriterium „ausreichende Versorgung“ noch das Kriterium „angemessene Bedingung“ abbilden.

Selbiges gilt im Ergebnis auch für die Punkte „Datum der Kündigung/Wirksamwerden der Kündigung und Bezirk“. Mit diesen Informationen ist keine aussagekräftige Vergleichbarkeit zu Vorjahren, die eine beobachtende Entwicklung dieser Bereiche gestatten würde und damit Rückschlüsse gebieten würde, verbunden. Das liegt insbesondere daran, dass zwischen dem Datum der Kündigung und dem Wirksamwerden erhebliche Zeitspannen liegen können.<sup>71</sup> Dies zeigt sich eindrücklich in einem jüngsten Urteil des *LG Berlin* (Urteil vom 25.01.2024 – 67 S 264/22 – nicht rechtskräftig). Das LG hält eine Eigenbedarfskündigung zwar für wirksam, hat aber angeordnet, dass das Mietverhältnis für zwei Jahre fortzusetzen ist.

Auch dem Kriterium „besondere Gefährdung“ sind die aus der angedachten Berichtspflicht gewonnenen Erkenntnisse nicht dienlich, sodass die Statuierung der angedachten Berichtspflicht in diesem Zusammenhang nicht möglich ist.

---

<sup>71</sup> Für Mieterinnen und Mieter besteht grundsätzlich die Möglichkeit, Eigenbedarfskündigung, unter Berufung auf die sog. Sozialklausel in § 574 Abs. 1 und 2 BGB (bei Vorliegen der dortigen Voraussetzungen), einer Eigenbedarfskündigung zu widersprechen. Liegen die Voraussetzungen für ein Widerspruchsrecht des Mieters oder der Mieterin vor, gibt diesem Abs. 1 einen Anspruch auf Fortsetzung des Mietverhältnisses auf bestimmte oder unbestimmte Zeit. Diesen Anspruch können die Parteien durch einvernehmliche Einigung über die Fortsetzung erfüllen, im Streitfall auf Klage der Mieterin oder des Mieters durch Urteil nach § 574a Abs. 2 BGB. Liegen die Voraussetzungen für ein Widerspruchsrecht des Mieters oder der Mieterin nicht vor, kommt es nicht zur Vertragsfortsetzung und das Mietverhältnis endet zum Ablauf der Kündigungsfrist. Diese Kündigungsfrist variiert, je nach Dauer des Mietverhältnisses und kann bis zu neun Monate betragen.



Die Verordnungsermächtigung nach § 577 a Abs. 2 S. 2 BGB ist auf den Erlass einer Kündigungsschutzklausel-Verordnung begrenzt. Weiterreichende Ermächtigungen sind für die Landesregierungen aufgrund des klaren Wortlauts der Norm damit nicht verbunden. Hierzu hat das BVerfG ausgeführt, dass Öffnungsklauseln in Bundesgesetzen zwar grundsätzlich zulässig sind (vgl. Art. 71, 72 Abs. 1 GG), den Ländern jedoch keine über die Öffnung hinausgehenden Spielräume gewähren.<sup>72</sup>

Zusammenfassend lässt sich daher feststellen, dass nach der hier vertretenen Ansicht eine solche Regelung vom Land Berlin auch dann nicht geschaffen werden kann, wenn die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist.

#### **E. Zu Frage 1 d)**

*Kann eine solche Regelung vom Land Berlin als Recht der Wirtschaft nur für Vermieterinnen und Vermieter geschaffen werden, die im gewerblichen Ausmaß Einkünfte aus Vermietungen erzielen?*

Die Zuordnung einer Berichtspflicht zu Art. 74 Abs. 1 Nr. 11 GG nur für Vermieterinnen und Vermieter, die im gewerblichen Ausmaß Einkünfte aus Vermietungen erzielen, ist davon abhängig, was unter dem „Recht der Wirtschaft“ zu verstehen ist und ob die konkret angedachten Regelungen diesem Kompetenztitel zugeordnet werden können.

Art. 74 Abs. 1 Nr. 11 GG umfasst alle das wirtschaftliche Leben und die wirtschaftliche Betätigung als solche regelnden Normen, die sich in irgendeiner Weise auf die Erzeugung, die Herstellung und die Verteilung von Gütern des wirtschaftlichen Bedarfs beziehen.<sup>73</sup> Daneben zählen hierzu Normen, die ordnend und lenkend in das Wirtschaftsleben eingreifen.<sup>74</sup>

Art. 74 Abs. 1 Nr. 11 GG nennt ausdrücklich den Begriff Gewerbe als vom Recht der Wirtschaft umfasst. Dieser lehnt sich an jenen der Gewerbeordnung an, ist aber weiter zu verstehen.<sup>75</sup> Gemeint ist jede selbstständige, nicht verbotene, auf Gewinnerzielung zur

---

<sup>72</sup> BVerfGE 157, 223 [255].

<sup>73</sup> Vgl. BVerfGE 8, 143 [148 f.]; BVerfGE 26, 246 [254]; BVerfGE 28, 119 [146]; BVerfGE 55, 274 [308]; BVerfGE 68, 319 [330]; BVerfGE 116, 202 [215 f.].

<sup>74</sup> Vgl. BVerfGE 4, 7 [13]; BVerfGE 67, 256 [275]; BVerfGE 68, 319 [330]; Sachs/*Degenhart*, GG, 9. Aufl. 2021, Art. 74 Rn. 50.

<sup>75</sup> Vgl. Epping/Hillgruber/*Seiler*, BeckOK GG, 57. Ed. 2024, Art. 74 Rn. 38; BVerfGE 41, 344 [352 f.].

Schaffung einer Lebensgrundlage gerichtete Tätigkeit mit Ausnahme der Urproduktion und der freien Berufe.<sup>76</sup>

Sofern durch die Vermietung von Wohnungen der Lebensunterhalt bestritten wird, kann diese Tätigkeit dem Begriff „Gewerbe“ im Sinne des Art. 74 Abs. 1 Nr. 11 GG durchaus zugeordnet werden.

Die Gesetzgebungskompetenz für das Recht der Wirtschaft ist jedoch nur dann einschlägig, wenn der Regulierungsansatz des Gesetzgebers im Kern darauf zielt, Fragen der wirtschaftspolitischen Rahmenbedingungen, der wirtschaftlichen Organisation und der Abläufe zu optimieren, es also um wirtschaftliches Leben als solches geht und nicht außerökonomische Ziele im Vordergrund stehen, bei denen lediglich in einem anderen Kontext das Recht der Wirtschaft in irgendeiner Weise angesprochen ist.<sup>77</sup> Unschädlich ist es daher, mit einer Regelung weitere Ziele – exemplarisch etwa kulturelle Zwecke – zu verfolgen, solange der maßgebliche objektive Regelungsgegenstand und -gehalt in seinem Gesamtzusammenhang im Schwerpunkt im Wirtschaftsrecht liegt.<sup>78</sup> Allerdings dürfen außerökonomische Ziele, bei denen das Recht der Wirtschaft lediglich in einem anderen Kontext in irgendeiner Weise angesprochen wird, nicht im Vordergrund stehen.<sup>79</sup>

Letzteres wird man vorliegend annehmen müssen. Die Berichtspflicht verfolgt weniger wirtschaftspolitische Ziele, als dass außerökonomische Ziele im Vordergrund stehen. Zweck der Berichtspflicht kann ausweislich der Fragestellung die statistische Erfassung von Eigenbedarfskündigungen, die Erfassung von häufig von Eigenbedarfskündigungen betroffenen Gebieten, Vermeidung von Wohnungs- und Obdachlosigkeit (Kontaktaufnahme mit Betroffenen), [...] und/oder die Hinweisgebung auf bezirkliche und sonstige Angebote zur Mietrechtsberatung, Beratungshilfe und Prozesskostenhilfe sein.

Die Erfassung der Häufigkeit von Eigenbedarfskündigungen sowie die Gebietserfassung dient insbesondere statistischen Zwecken und hat ihren Regelungsgegenstand und -gehalt auch im Gesamtzusammenhang nicht schwerpunktmäßig im Wirtschaftsrecht. Rein objektiv gesehen handelt es sich bei der Eigenbedarfskündigung schon nicht um eine dem Wirtschaftsleben als solchem zuordenbare Tätigkeit, selbst wenn sie auch auf wirtschaftlichen Erwägungen beruhen sollte.

---

<sup>76</sup> Vgl. Epping/Hillgruber/Seiler, BeckOK GG, 57. Ed. 2024, Art. 74 Rn. 38.

<sup>77</sup> Vgl. Huber/Voßkuhle/Oeter/Münkler, GG, 8. Aufl. 2024, GG, Art. 74 Rn. 96.

<sup>78</sup> BVerfGE 135, 155 [196 ff]; Dürig/Herzog/Scholz/Uhle, GG, 102. EL August 2023, Art. 74 Rn. 232.

<sup>79</sup> So dezidiert BVerfGE 157, 223 [293].

Der Zweck der Vermeidung von Wohnungs- und Obdachlosigkeit (Kontaktaufnahme mit Betroffenen), [...] und/oder die Hinweisgebung auf bezirkliche und sonstige Angebote zur Mietrechtsberatung, Beratungshilfe und Prozesskostenhilfe dient demgegenüber in jeder Hinsicht sozialen Zwecken.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass eine Berichtspflicht vom Land Berlin als Recht der Wirtschaft auch nicht nur für Vermieterinnen und Vermieter geschaffen werden kann, die im gewerblichen Ausmaß Einkünfte aus Vermietungen erzielen.

## **F. Zu Frage 2**

*Kann das Land Berlin eine entsprechende Regelung (Meldepflicht der Vermieterinnen und Vermieter für Kündigungen) für Kündigungen von Wohnraum wegen berechtigter Interessen nach § 573 Absatz 2 Nr. 1 und 3 BGB schaffen?*

Entsprechend der Ausführungen zu Frage 1 wird man eine Berichtspflicht in den Fällen des § 573 Abs. 2 Nr. 1 und 3 BGB ebenfalls einer Annexkompetenz des Bundes zuordnen müssen.

Bei § 573 Abs. 2 Nr. 1 und 3 BGB handelt es sich um Schutzvorschriften zugunsten der Mieterinnen und Mieter von Wohnraum und damit um einen wesentlichen Baustein des sozialen Mietrechts.<sup>80</sup> Der Schutz besteht darin, dass der Vermieter – anders als der Mieter, der nur die Kündigungsfrist beachten muss – daneben eines berechtigten Interesses an der Beendigung des Mietverhältnisses bedarf.<sup>81</sup>

Es gilt das unter A. gesagte, dass, soweit sich Kündigungsschutzregelungen im BGB finden, ihre Zugehörigkeit zum Gegenstand der konkurrierenden Gesetzgebung für das „bürgerliche Recht“ i.S.v. Art. 74 I Nr. 1 GG nicht angezweifelt wird.<sup>82</sup> Eine Berichtspflicht für die Fälle des § 573 Abs. 2 Nr. 1 und 3 BGB würde eine weitere Pflicht für Vermieterinnen und Vermieter festlegen und diese sowohl statistischen Zwecken, der Planung und Beobachtung der betroffenen Gebieten dienen, als auch die Mieterinnen und Mieter schützen (Hinweisgebung auf bezirkliche und sonstige Angebote zur Mietrechtsberatung, Beratungshilfe und Prozesskostenhilfe) soll.

---

<sup>80</sup> Vgl. Schach/Schultz/Schüller/Siegmund, BeckOK MietR, 35. Ed. 2024, § 573 BGB Rn. 1; Blank/Börstinghaus/Siegmund, Miete, 7. Aufl. 2023, § 573 BGB Rn. 1; Häublein, Münchener Kommentar zum BGB, 9. Aufl. 2023, § 573 BGB Rn. 1, vgl. auch die Begründung des Referentenentwurfs zum Mietrechtsreformgesetz, NZM 2000, 415 (447).

<sup>81</sup> Vgl. BT-Drs. 14/4553, S. 65.

<sup>82</sup> Vgl. BVerfGE 157, 223 [276f.].

Damit bezieht sich die Berichtspflicht auf einen dem Bund zugewiesenen Sachgegenstand. Sie regelt aber nicht den Kündigungsschutz selbst, sondern eine mit ihr im Zusammenhang stehende Materie, sodass die Einordnung als Annexkompetenz erfolgen müsste.

Es ist von einer abschließenden Regelung des Kündigungsrechts durch den Bund im Allgemeinen und des § 573 BGB im Besonderen auszugehen.

Aufgrund der dann eintretenden Sperrwirkung verbliebe für eine Berichtspflicht in den Fällen des § 573 Abs. 2 Nr. 1 und 3 BGB ebenfalls kein Raum.

Es lässt sich festhalten, dass das Land Berlin eine entsprechende Regelung für Kündigungen von Wohnraum wegen berechtigter Interessen nach § 573 Absatz 2 Nr. 1 und 3 BGB nicht schaffen kann.

### **G. Zu Frage 3**

*Kann das Land Berlin eine gesetzliche oder sonstige Regelung schaffen, nach der Eigentümerinnen und Eigentümer oder Behörden des Landes Berlin verpflichtet werden, Mieterinnen und Mieter von Wohnräumen, an denen nach der Überlassung an die Mieterinnen und Mieter Wohnungseigentum begründet wurde, über die Begründung des Wohnungseigentums zu informieren?*

In Berlin ist die Verordnung über einen Genehmigungsvorbehalt für die Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum in Erhaltungsgebieten nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB)<sup>83</sup> noch bis zum Ablauf des 12.03.2025 in Kraft.

Mit der im zweiten Halbjahr 2021 in Kraft getretenen Umwandlungsverordnung nach § 250 BauGB wurde zudem gemäß § 250 Abs. 1 Satz 1 BauGB für Berlin als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt stadtweit ein Genehmigungsvorbehalt für die Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum eingeführt.

Damit können die Bezirke in den Erhaltungsgebieten auf der Grundlage des § 250 BauGB bzw. § 172 BauGB entscheiden, ob die Umwandlung von Mietwohnungen in Wohnungseigentum genehmigungsfähig ist oder nicht.

Der Genehmigungsvorbehalt des § 250 BauGB gilt für alle Bestandsgebäude mit mehr als fünf Wohnungen, die ganz oder teilweise für Wohnzwecke bestimmt sind. Nach § 250 Abs. 7 Satz 1 BauGB geht § 250 BauGB dem Genehmigungsvorbehalt nach § 172 BauGB vor, sofern die betroffenen Bestandsgebäude mehr als fünf Wohnungen aufweisen. Für

---

<sup>83</sup> Umwandlungsverordnung – UmwandV vom 03.03.2015 (GVBl. S. 43), abgelöst durch Umwandlungsverordnung 2020 vom 04.02.2020 (GVBl. S. 38).

Gebäude mit weniger als sechs Wohnungen besteht der Genehmigungsvorbehalt nach § 250 BauGB nicht. In sozialen Erhaltungsgebieten stehen Gebäude mit weniger als sechs Wohnungen jedoch nach wie vor unter dem Genehmigungsvorbehalt nach § 172 BauGB. Die Neuerrichtung von Gebäuden mit Eigentumswohnungen fällt nicht unter einen der beiden Genehmigungsvorbehalte.

Nach § 250 Abs. 2 Satz 2 BauGB findet § 173 Abs. 3 BauGB entsprechende Anwendung. Das bedeutet, dass die Gemeinde vor der Entscheidung über den Genehmigungsantrag mit der Eigentümerin oder dem Eigentümer die für die Entscheidung erheblichen Tatsachen zu erörtern hat (§ 173 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Zudem hat die Gemeinde Mieter, Pächter und sonstige Nutzungsberechtigte anzuhören (§ 172 Abs. 3 Satz 2 BauGB).

Die nach § 250 Abs. 2 Satz 2 i. V. m. § 173 Abs. 3 Satz 2 BauGB sowie nach § 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 6 BauGB (Verpflichtung der Eigentümer innerhalb von sieben Jahren ab der Begründung von Wohnungseigentum Wohnungen nur an die Mieter zu veräußern) anzuhörenden Personen sind über die Erteilung der Genehmigung zu informieren (§ 173 Abs. 3 Satz 3 BauGB).

Zur Frage betreffend einer Berliner Informationspflicht, die im Zweifel für sämtliche Umwandlungen (unabhängig von Standort und Anzahl der Wohnungen im Gebäude) gelten soll:

Die statuierte Informationspflicht geht auf eine, im Rahmen des Gesetzgebungsverfahrens zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt<sup>84</sup> mit Zustimmung der Bundesregierung erfolgte Stellungnahme des Bundesrates zurück.<sup>85</sup>

Hierin heißt es: „Für die Novellierung des BauGB in Artikel 1[...] dieses Gesetzentwurfs ist der Bund im Rahmen seiner konkurrierenden Gesetzgebungskompetenz für das Bodenrecht (Artikel 74 Absatz 1 Nummer 18 des Grundgesetzes [GG]) zuständig“.<sup>86</sup>

Entsprechend der Beantwortung der Frage 1 gilt auch hier: Macht der Bund von der konkurrierenden Gesetzgebung Gebrauch, verlieren die Länder gem. Art. 72 Abs. 1 GG das Recht zur Gesetzgebung in dem Zeitpunkt („solange“) und in dem Umfang („soweit“), in dem der Bund die Gesetzgebungskompetenz zulässigerweise in Anspruch nimmt (sog. Sperrwirkung).<sup>87</sup> Die Gesetzgebungskompetenz der Länder entfällt, soweit die Sperrwir-

---

<sup>84</sup> BT-Drs. 18/10942.

<sup>85</sup> BT-Drs. 18/11181 zu BT-Drs. 18/10942, S. 8, 13.

<sup>86</sup> BT-Drs. 18/10942, S. 30.

<sup>87</sup> Vgl. BVerfGE 157, 223 [255f.].

kung reicht.<sup>88</sup> Die Sperrwirkung i. S. v. Art. 72 Abs. 1 GG setzt voraus, dass bundes- und landesgesetzliche Regelung denselben Regelungsgegenstand betreffen.<sup>89</sup> „Gebrauch“ i.S.v. Art. 72 Abs. 1 GG macht der Bundesgesetzgeber nur, solange und soweit er für die betreffende Materie eine erschöpfende Regelung trifft oder treffen will.<sup>90</sup>

Das ist nach hier vertretener Ansicht für die Regelungsbereiche des BauGB der Fall. Denn der Bundesgesetzgeber hat nach allgemeiner Ansicht seine Gesetzgebungskompetenz für das Bodenrecht aus Art. 74 Abs. 1 Nr. 18 GG vor allem mit dem Baugesetzbuch umfassend genutzt.<sup>91</sup>

Von einer erschöpfenden Regelung einer Informationspflicht bei Umwandlung ist daher ebenfalls auszugehen. Geregelt wurde eine Informationspflicht nur im benannten bestimmten Fall. Es ist nicht ersichtlich, dass das BauGB daneben eigenständige Informationspflichten der Länder zulassen wollte, was bei einer Berliner Informationspflicht, die im Zweifel für sämtliche Umwandlungen (unabhängig vom Standort und Anzahl der Wohnungen im Gebäude) gelten soll, aber der Fall wäre.

Zwar sehen die Regelungen des BauGB Öffnungen für den Landesgesetzgeber im Zusammenhang mit Umwandlungen vor (s.o.). Die Annahme, dass auf dieser Grundlage die Regelung des Baugesetzbuchs über die Informationspflicht durchbrochen werden könnte, steht jedoch schon § 173 Abs. 3 Satz 3 BauGB selbst entgegen.

In diesem Zusammenhang ist wiederum das BVerfG zu zitieren, dass Öffnungsklauseln in Bundesgesetzen zwar grundsätzlich zulässig sind (vgl. Art. 71, 72 Abs. 1 GG), den Ländern aber keine über die Öffnung hinausgehenden Spielräume gewähren.<sup>92</sup>

Da der Bund diesen Gegenstand abschließend geregelt hat, tritt die Sperrwirkung des Art. 72 Abs. 1 GG für eine Regelung der Länder in diesem Sachbereich auch dann ein, wenn sie die bundesrechtliche Bestimmung (nur) ergänzt, was hier aufgrund der schon in einem konkreten Fall bestehenden Informationspflicht der Fall wäre<sup>93</sup>

Anderweitige Öffnungen des Bundesrechts für eine entsprechende Regelung (auch betreffend einer solchen Informationspflicht) sind ebenfalls nicht ersichtlich.

---

<sup>88</sup> Vgl. BVerfGE 20, 238 [250]; BVerfGE 67, 299 [328]; BVerfGE 98, 265 [300]; BVerfGE 109, 190 [229 f.]; BVerfGE 113, 348 [371 f.].

<sup>89</sup> Vgl. BVerfGE 2, 232 [235]; BVerfGE 20, 238 [248]; BVerfGE 32, 319 [327]; BVerfGE 109, 190 [229]; BVerfGE 138, 261 [280].

<sup>90</sup> Vgl. Maunz/Dürig/Uhle, GG, 102. EL, August 2023, Art. 72 Rn. 79.

<sup>91</sup> Vgl. Battis/Krautzberger/Löhr/Battis, BauGB, 15. Aufl. 2022, Einl., Rn. 10 a; Huber/Voßkuhle/Oeter/Münkler, GG, 8. Aufl. 2024, Art. 74 Rn. 129; Dreier/Wittreck, GG, 3. Aufl. 2015, Art. 74 Rn. 81.

<sup>92</sup> Vgl. BVerfGE 157, 223 [255].

<sup>93</sup> Vgl. BVerfGE 20, 238 [250]; BVerfGE 102, 99 [115]; BVerfGE 109, 190 [230]; BVerfGE 113, 348 [372]; BVerfGE 138, 261 [280].

Nach der hier vertretenen Ansicht kann das Land Berlin auch keine gesetzliche oder sonstige Regelung schaffen, nach der Eigentümerinnen und Eigentümer oder Behörden des Landes Berlin verpflichtet werden, Mieterinnen und Mieter von Wohnräumen, an denen nach der Überlassung der Mietwohnung Wohnungseigentum begründet wurde, über die Begründung des Wohnungseigentums zu informieren.

#### **H. Zu Frage 4**

*Kann das Land Berlin eine gesetzliche oder sonstige Regelung schaffen, nach der die Berliner Zivilgerichte Räumungsklagen für Wohnräume, insbesondere wegen Eigenbedarfs, und sonstige Verfahren im Zusammenhang mit Eigenbedarfskündigungen (z.B. wegen Schadensersatz) von Wohnraummietverträgen statistisch erfassen sollen?*

Die Statistik für Landes Zwecke wird in den Artikeln 73 bis 75 GG nicht erwähnt; sie unterliegt also der Gesetzgebungskompetenz der Länder.<sup>94</sup>

Nach dem Gesetz über die Statistik im Land Berlin (Landesstatistikgesetz - LStatG)<sup>95</sup> werden Landesstatistiken grundsätzlich durch Gesetz angeordnet (vgl. § 6 Abs. 1 LStatG). Landesstatistiken, die der Vorbereitung und Begründung anstehender Entscheidungen oberster Landesbehörden dienen und für welche kurzfristig Datenbedarf besteht, können auch von der fachlich zuständigen Senatsverwaltung, mit Zustimmung der für Statistik zuständigen Senatsverwaltung, angeordnet werden (vgl. § 8 Abs. 1, 3 LStatG).

Da es vorliegend nicht um die Vorbereitung einer Entscheidung mit kurzfristigem Datenbedarf geht, wäre grundsätzlich eine gesetzliche Regelung über eine statistische Erfassung von Räumungsklagen durch Zivilgerichte denkbar.

Dies gilt allerdings nur, solange es sich nicht um eine Statistik zu Bundeszwecken handeln würde. Denn nach Artikel 73 Abs. 1 Nr. 11 GG steht dem Bund die ausschließliche Gesetzgebungskompetenz über die Statistik für Bundeszwecke zu.

Eine Statistik wird für Bundeszwecke erhoben, wenn sie der Bewältigung von Bundesaufgaben dient.<sup>96</sup> Bundesaufgaben bestehen wiederum dort, wo dem Bund von Verfassungen wegen Zuständigkeiten zuerkannt sind, unter anderem auf dem Feld seiner Gesetzgebungskompetenzen.<sup>97</sup> In den Fällen, in denen die Statistik einen Bereich betrifft, in welchem entweder eine ausschließliche oder eine in Anspruch genommene konkurrierende

---

<sup>94</sup> Siehe die Gesetzesbegründung zum Landesstatistikgesetz, Abghs-Drs. 12/0820 S. 6.

<sup>95</sup> Gesetz über die Statistik im Land Berlin (Landesstatistikgesetz - LStatG) vom 9. Dezember 1992 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Artikel 50 des Gesetzes vom 12.10.2020 (GVBl. S. 807).

<sup>96</sup> Vgl. BVerfGE 8, 104 [119]; BVerfGE 65, 1 [39].

<sup>97</sup> Vgl. Dürig/Herzog/Scholz/Uhle, 102. EL August 2023, GG Art. 73 Rn. 261.

Gesetzgebungskompetenz des Bundes besteht, kann man die Erhebung für Bundeszwecke bejahen.<sup>98</sup> Da der Bund die konkurrierende Gesetzgebungskompetenz für die betreffenden Regelungsbereiche (gerichtliches Verfahren vor den Zivilgerichten im Zusammenhang mit Räumungsklagen und Eigenbedarfskündigungen) in Anspruch genommen hat, dürfte es sich in Anwendung der obigen Argumentation um eine Statistik für Bundeszwecke handeln: Denn das Verfahren vor den Zivilgerichten wird in der ZPO geregelt. Die Gesetzgebungskompetenz für die Prozessordnungen folgt aus Artikel 74 Abs. 1 Nr. 1 GG (gerichtliches Verfahren). Zweifelsfrei werden die Regelungen der ZPO von dieser Gesetzgebungsbefugnis umfasst.<sup>99</sup> Der Bund hat von der konkurrierenden Gesetzgebungsbefugnis für diesen Regelungsbereich im Prinzip abschließend Gebrauch gemacht und lässt den Ländern nur wenig Raum für ergänzende landesrechtliche Regelungen.<sup>100</sup> Wie unter der Frage 1 beantwortet, unterfällt die Eigenbedarfskündigung, dem sozialen Mietrecht zugehörig, der vom Bund (abschließend) in Anspruch genommenen Gesetzgebungskompetenz des Art. 73 Abs. 1 Nr. 1 GG (Bürgerliches Recht).

Für eine entsprechende Zuständigkeit des Bundes spricht weiter, dass es sich auch bei der thematisch z.T. überschneidenden ZP-Statistik<sup>101</sup> um eine Statistik für Bundeszwecke handelt. Die ZP-Statistik erfasst auch die Verfahren vor den Berliner Zivilgerichten. Das Statistische Bundesamt stellt dann auf der Grundlage von § 3 Abs. 3 Bundesstatistikgesetz<sup>102</sup> die Länderergebnisse aus der ZP-Statistik zu einem Bundesergebnis zusammen. Im Katalog der Sachgebietsschlüssel werden Wohnungsmietsachen aufgeführt. Hierunter sind laut Erläuterung Streitigkeiten über Ansprüche aus einem Mietverhältnis über Wohnraum oder über den Bestand eines solchen Mietverhältnisses nach § 23 Nummer 2 Buchstabe a) GVG zu erfassen.

Anknüpfend an obige Ausführungen lässt auch die Betrachtung der Anordnung über Mitteilungen in Zivilsachen (MiZi)<sup>103</sup> keine andere Bewertung zu. Hierin ist im zweiten Abschnitt Mitteilungen in Zivilprozessverfahren unter IV. Mitteilungen in Mietsachen die Pflicht zur Mitteilung über Klagen auf Räumung von Wohnraum bei Zahlungsverzug der Mieterin oder des Mieters aufgeführt. Laut Anmerkung ist Mitteilungsempfänger in Berlin

---

<sup>98</sup> Ebenda.

<sup>99</sup> Vgl. Huber/Voßkuhle/Oeter/Münkler, GG, Bd. 2, 8. Aufl. 2024, Art. 74 Rn. 26.

<sup>100</sup> Siehe dazu BVerfGE 37, 191 [198], Sachs/Degenhart, GG, 9. Aufl. 2021, Art. 74 Rn. 25; Dreier/Wittreck, GG, 3. Aufl. 2015, Art. 74 Rn. 23, v. Münch/Kunig/Broemel, GG, Bd. 2, 7. Auflage 2021, Art. 74 Rn. 11.

<sup>101</sup> Anordnung über die Erhebung von statistischen Daten in Zivilsachen (ZP-Statistik), abrufbar unter: <https://www.berlin.de/sen/justiz/vorschriften/vorschrift.450870.php> (zuletzt abgerufen am 9.4.24).

<sup>102</sup> Gesetz über die Statistik für Bundeszwecke (Bundesstatistikgesetz – BStatG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2394), zuletzt geändert durch Art. 5 G zur Änd. des StatistikregisterG und weiterer Gesetze vom 20.12.2022 (BGBl. I S. 2727).

<sup>103</sup> In der Fassung der Bekanntmachung vom 29. April 1998, BAnz. Nr. 138a, zuletzt geändert durch 17. ÄndAV vom 3.8.2023, BAnz AT 22.09.2023 B1.



das Bezirksamt – Bereich Soziales – bzw. das Jobcenter (je nachdem, welche Stelle im jeweiligen Amtsgerichtsbezirk für die Entgegennahme zuständig ist). Ermächtigungsgrundlage für den Erlass dieser Verwaltungsvorschrift ist § 12 Abs. 5 EGGVG. Danach kann das Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz mit Zustimmung des Bundesrates allgemeine Verwaltungsvorschriften zu den nach diesem Abschnitt zulässigen Mitteilungen erlassen. Abweichungsmöglichkeiten zugunsten der Länder sind nicht vorgesehen.

Etwas anderes ergibt sich auch nicht dadurch, dass eine Statistik über Räumungsklagen bei Eigenbedarfskündigungen den Interessen des Landes Berlin dienen würde. Denn nach der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts liegt angesichts vielfältiger Überschneidungen von Gesetzgebungs- Verwaltungs- und Planungszuständigkeit auch dann eine Statistik zu Bundeszwecken vor, wenn durch die Statistik neben den Bundeszwecken zugleich statistischen Anforderungen der Länder Rechnung getragen wird.<sup>104</sup>

Es spricht also viel dafür, dass eine solche Statistik eine Statistik für Bundeszwecke darstellen dürfte und daher auch nur durch den Bund angeordnet werden könnte.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass das Land Berlin nach hier vertretener Ansicht auch keine gesetzliche oder sonstige Regelung schaffen kann, nach der die Berliner Zivilgerichte Räumungsklagen für Wohnräume, insbesondere wegen Eigenbedarfs, und sonstige Verfahren im Zusammenhang mit Eigenbedarfskündigungen (z.B. wegen Schadensersatz) von Wohnraummietverträgen statistisch erfassen sollen.

---

<sup>104</sup> BVerfGE 65, 1, 39.

### **III. Ergebnisse**

#### Zu Frage 1:

Eine landesrechtliche Berichtspflicht, mit der Vermieterinnen und Vermieter von Wohnraum verpflichtet würden, ausgesprochene Kündigungen wegen Eigenbedarf nach § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB an eine öffentliche Stelle des Landes Berlin zu melden, fiel nach hier vertretener Auffassung als Annexkompetenz zur Kündigungsschutzregelung des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB unter den Kompetenztitel des Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG. Es spricht einiges dafür, dass der Bundesgesetzgeber von seiner konkurrierenden Gesetzgebungskompetenz gem. Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG Gebrauch gemacht und mit den §§ 573 ff. BGB das Kündigungsschutzrecht für Wohnraummiete abschließend geregelt hat. Aufgrund der hierdurch eingetretenen Sperrwirkung verbliebe für eine Berichtspflicht bei Eigenbedarfskündigungen durch das Land somit kein Raum.

#### Zu Frage 1 a):

Eine solche Berichtspflicht kann auch nicht aufgrund der Gesetzgebungskompetenz des Landes Berlin für das Wohnungswesen geschaffen werden, da das Wohnungswesen eine andere Regelungsmaterie betrifft (soziale Wohnraumförderung, Abbau der Fehlsubventionierung, Wohnungsbindungsrecht, Zweckentfremdungsrecht und Wohnungsgenossenschaftsvermögensrecht).

#### Zu Frage 1 b):

Eine Berichtspflicht kann vom Land Berlin auch nicht im Rahmen der Aufgabenwahrnehmung nach § 172 BauGB nur für Wohnungen in durch Satzung bestimmten Gebieten nach § 172 Abs. 1 Nr. 1, Nr. 2 oder Nr. 3 BauGB geschaffen werden, da sie nicht an städtebauliche Belange anknüpft, die mit dem Instrument der Erhaltungssatzung verfolgt und erreicht werden können.

#### Zu Frage 1 c):

Eine solche Regelung kann vom Land Berlin auch dann nicht geschaffen werden, wenn die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Denn die Verordnungsermächtigung nach § 577 a Abs. 2 S. 2 BGB ist auf den Erlass einer Kündigungsschutzklausel-Verordnung begrenzt und die mit einer Berichtspflicht erlangte Information könnte kein geeigneter Indikator zur Überprüfung sein, ob eine Gefährdung der Wohnraumversorgung vorliegt.

Zu Frage 1 d):

Eine Berichtspflicht kann vom Land Berlin auch nicht auf den Kompetenztitel „Recht der Wirtschaft“ (Art. 74 Abs. 1 Nr. 11 GG) gestützt werden, indem sie nur für Vermieterinnen und Vermieter geschaffen wird, die im gewerblichen Ausmaß Einkünfte aus Vermietungen erzielen. Denn für die Berichtspflicht stehen außerökonomische – nämlich soziale Ziele im Vordergrund.

Zu Frage 2:

Das Land Berlin kann keine Meldepflicht für Vermieterinnen und Vermieter bei Kündigungen von Wohnraum aufgrund berechtigter Interessen nach § 573 Absatz 2 Nr. 1 und 3 BGB schaffen, da eine solche Verpflichtung nach hier vertretener Auffassung als Annexkompetenz zum Kündigungsschutzrecht unter den Kompetenztitel des Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG fiel und der Bundesgesetzgeber von seiner konkurrierenden Gesetzgebungskompetenz gem. Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG Gebrauch gemacht und mit den §§ 573 ff. BGB das Kündigungsschutzrecht für Wohnraummiete abschließend geregelt hat.

Zu Frage 3:

Das Land Berlin kann keine gesetzliche oder sonstige Regelung schaffen, nach der Eigentümerinnen und Eigentümer oder Behörden des Landes Berlin verpflichtet werden, Mieterinnen und Mieter von Wohnräumen, an denen nach der Überlassung der Mietwohnung Wohnungseigentum begründet wurde, über die Begründung des Wohnungseigentums zu informieren. Denn der Bundesgesetzgeber hat das Bodenrecht (Art. 74 Abs. 1 Nr. 18 GG), unter welches das Umwandlungsrecht fällt, insbesondere mit dem Baugesetzbuch abschließend geregelt.

Zu Frage 4:

Es spricht viel dafür, dass eine von den Zivilgerichten erstellte Statistik über Räumungsklagen für Wohnräume eine Statistik für Bundeszwecke darstellen würde und daher auch nur durch den Bund angeordnet werden könnte. Das Land Berlin könnte in diesem Bereich daher keine gesetzliche oder sonstige Regelung schaffen.

\* \* \*