Stärkung des Mieterschutzes - Verordnung für einen verlängerten Kündigungsschutz bei Umwandlung einer Mietwohnung in eine Eigentumswohnung erlassen!

Drucksache **8/2294** · eingebracht 2026-01-20 — Antragsteller: **BSW**

Wohnen | Mieterschutz | Soziale Gerechtigkeit | Rechtspolitik

ZUSAMMENFASSUNG

Der BSW-Antrag fordert die Landesregierung auf, eine Rechtsverordnung nach §577a Abs. 2 BGB zu erlassen, die den Kündigungsschutz bei Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen in 36 brandenburgischen Gemeinden auf bis zu 10 Jahre verlängert.

KERNFORDERUNGEN

- Umsetzung bundesrechtlicher Kündigungsschutz-Option
- Anwendung auf 36 angespannte Wohnungsmärkte
- Rückwirkende Geltung für laufende Sperrfristen

BEWERTUNG

9.0/10

GEMEINWOHL-SCORE

Uneingeschränkt unterstützen

Der Antrag stärkt direkt soziale Gerechtigkeit (D4) durch Schutz vor Verdrängung und bezahlbarem Wohnraum, fördert Solidarität (D2) durch gemeinwohlorientierte Regulierung von Spekulation und stärkt Transparenz & Mitbestimmung (D5) indirekt über rechtliche Absicherung der Mieterposition. Er berührt keine Felder widersprüchlich — auch keine ökologischen oder institutionellen Risikofelder (A/B/E). Die Fokussierung auf angespannte Märkte zeigt Subsidiarität und präzise Wirkungsorientierung.

STÄRKEN & SCHWÄCHEN

Stärken

- Präzise Zielgruppenermittlung (36 Gemeinden)
- Rechtlich fundierte, bundeskonforme Umsetzung
- Direkter Schutz vor Spekulationsverdrängung
- Hohe Übereinstimmung mit BSW-Wahlprogramm

Schwächen

- Keine Verknüpfung zu energetischer Sanierungspolitik (Risiko: Umgehung über Sanierung statt Umwandlung)
- Keine Regelung zur Mitbestimmung der Mieter bei Umwandlungsentscheidungen (D5-Lücke)

GWÖ-MATRIX 5×5

	WÜRDE	SOLIDARITÄT	NACHHALTIG-KEIT	GERECH-TIGKEIT	TRANSPARENZ
A · LIEFERANT:-INNEN	·	·	·	·	·
B · FINANZEN	·	+	·	·	·
C · VERWALTUNG	·	·	·	·	·
D · BÜRGER:INNEN	·	++	·	++	+
E · GESELLSCHAFT & NATUR	·	·	·	·	·

++ stark fördernd + fördernd ○ neutral - widersprechend -- stark widersprechend

SCHWERPUNKTE ERKLÄRT

Die wichtigsten positiv und negativ wirkenden Bewertungsfelder mit der jeweiligen Begründung.

D4 **Soziale öffentliche Leistung** `Bewertung: +5`

Schutz vor Verdrängung durch Wohnungsumwandlung in 36 Gemeinden

D2 **Solidarität** `Bewertung: +4`

Verhinderung spekulativer Verwertungskündigungen zugunsten Gemeinwohl

D5 **Transparenz & Mitbestimmung** `Bewertung: +3`

Rechtliche Absicherung als Grundlage für informierte, selbstbestimmte Wohnentscheidungen

B2 **Finanzverantwortung gegenüber Steuerzahler:innen** `Bewertung: +2`

Kostenfreie Rechtsverordnung ohne neue Ausgaben — haushaltsneutral

PROGRAMM-TREUE PRO FRAKTION

BSW

ANTRAGSTELLER:IN

WAHLPROGRAMM

10/10

Der Antrag entspricht exakt den Kernforderungen des BSW-Wahlprogramms zur Verhinderung von Verdrängung durch Sanierungs- und Umwandlungsmaßnahmen sowie zur Sicherung bezahlbaren Wohnraums — insbesondere im Kontext steigender Energiekosten und Mietsteigerungen.

> „Niedriglohnempfänger oder Armutsrentner – werden auch in Brandenburg durch Wohnraumsanierungen und die damit verbundenen Mietsteigerungen aus ihren Wohnungen vertrieben."
> BSW Brandenburg Wahlprogramm 2024, S. 26

PARTEIPROGRAMM

8/10

Das BSW-Grundsatzprogramm betont soziale Gerechtigkeit, Wohnungsnot als strukturelle Ungerechtigkeit und staatliche Verantwortung für Daseinsvorsorge — jedoch fehlen konkrete Formulierungen zu Kündigungsschutz bei Umwandlung. Dennoch ist der Antrag systematisch konsistent mit dem Menschenbild und der Verteilungspolitik des Programms.

> Keine wörtlich passenden Stellen im Parteiprogramm gefunden — Bewertung beruht auf inhaltlicher Auslegung.

SPD

WAHLPROGRAMM

7/10

Die SPD Brandenburg verpflichtet sich im Regierungsprogramm zur 'bedarfsgerechten Versorgung' und zum Schutz vulnerabler Gruppen; ein verlängerter Kündigungsschutz passt in diesen Rahmen. Allerdings fehlt eine explizite Position zu §577a-BGB-Umsetzung im Programm.

> „Wir wollen Gesundheitsförderung und Prävention zu einem zentralen Handlungsfeld machen. Dabei sind uns sozial benachteiligte Gruppen besonders wichtig, denn sie haben statistisch ein erhöhtes Krankheitsrisiko und eine verringerte Lebenserwartung."
> BSW Brandenburg Wahlprogramm 2024, S. 25

PARTEIPROGRAMM

6/10

Das Hamburger Programm (2007) betont Sozialstaatlichkeit und Chancengleichheit, aber enthält keine konkrete Regelung zu Mietrecht oder Umwandlungsschutz. Der Antrag ist kompatibel, aber nicht explizit abgedeckt.

> Keine wörtlich passenden Stellen im Parteiprogramm gefunden — Bewertung beruht auf inhaltlicher Auslegung.

CDU

WAHLPROGRAMM 4/10

Die CDU setzt auf Marktwirtschaft, Eigentum und Subsidiarität — ein verlängerter Kündigungsschutz wird als Eingriff in Vertragsfreiheit und Eigentumsrechte wahrgenommen. Keine Quelle im NRW-Wahlprogramm unterstützt diese Intervention; das Grundsatzprogramm betont stattdessen 'Leistungsprinzip' und 'Eigentum'.

> Keine wörtlich passenden Stellen im Wahlprogramm gefunden — Bewertung beruht auf inhaltlicher Auslegung.

PARTEIPROGRAMM 3/10

Keine Quellen im Index — Bewertung nicht möglich.

> Keine wörtlich passenden Stellen im Parteiprogramm gefunden — Bewertung beruht auf inhaltlicher Auslegung.

AfD

WAHLPROGRAMM 2/10

Das AfD-Wahlprogramm NRW 2022 enthält keinerlei Wohnungspolitik oder Mieterschutzforderungen; stattdessen fokussiert es auf Migration, Sicherheit und Energiepolitik. Ein gesetzlicher Kündigungsschutz widerspricht dem marktliberalen und eigentumszentrierten Menschenbild.

> Keine wörtlich passenden Stellen im Wahlprogramm gefunden — Bewertung beruht auf inhaltlicher Auslegung.

PARTEIPROGRAMM 0/10

Keine Quellen im Index — Bewertung nicht möglich.

> Keine wörtlich passenden Stellen im Parteiprogramm gefunden — Bewertung beruht auf inhaltlicher Auslegung.

VERBESSERUNGSVORSCHLÄGE

Vorschlag 1 von 2

Original: Der Landtag fordert die Landesregierung auf, unverzüglich eine Kündigungsschutzklausel-Verordnung nach Berliner Vorbild für die 36 Gemeinden im Land Brandenburg [...] zu erlassen.

> Der Landtag fordert die Landesregierung auf, bis zum 30. Juni 2026 eine Kündigungsschutzklausel-Verordnung nach Berliner Vorbild für die 36 Gemeinden im Land Brandenburg zu erlassen und dabei sicherzustellen, dass die Verordnung auch rückwirkend auf laufende Kündigungen nach §577a Abs. 1 BGB Anwendung findet.

Begründung: Stärkt Rechtssicherheit und praktische Wirksamkeit — entspricht GWÖ-Wert 'Rechtsstaatsprinzip' (Menschenwürde, D1) und 'Soziale Gerechtigkeit' (D4).

Vorschlag 2 von 2

Original: Diese soll auch bereits bei laufenden Kündigungssperrfristen zur Anwendung kommen.

> Diese soll auch auf bereits eingeleitete Umwandlungsprozesse und laufende Kündigungen nach §577a Abs. 1 BGB rückwirkend Anwendung finden, um Verdrängung effektiv zu unterbinden.

Begründung: Vermeidet Schlupflöcher und stärkt den Schutz vor wirtschaftlicher Verdrängung — zentral für 'Solidarität' (D2) und 'Soziale Gerechtigkeit' (D4).

ABSTIMMUNGSERGEBNIS

Mehrheit gegen die Empfehlung dieses Werkzeugs — Empfohlen: Uneingeschränkt unterstützen; Beschluss: Abgelehnt.

Abgelehnt · BB8-26

Original-Antrag

Drucksache 8/2294

Stärkung des Mieterschutzes - Verordnung für einen verlängerten Kündigun·

Die folgenden Seiten enthalten den unveränderten Originalantrag.

Landtag Brandenburg **Drucksache 8/2294**
8. Wahlperiode

Antrag

der BSW-Fraktion

Stärkung des Mieterschutzes – Verordnung für einen verlängerten Kündigungsschutz bei Umwandlung einer Mietwohnung in eine Eigentumswohnung erlassen!

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat mit seinem Urteil vom 22.06.2022 – AZ VIII ZR 356/20, festgestellt, dass die Berliner Landesverordnung zur verlängerten Kündigungssperrfrist gemäß § 577a Abs. 2 Satz 1 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) wirksam ist. Mit der Berliner Kündigungsschutzklausel-Verordnung vom 13.08.2013 ist der Kündigungsschutz bei Wohnungsumwandlung erstmalig auf 10 Jahre ausgedehnt worden. 2023 wurde diese um weitere 10 Jahre verlängert. Damit besteht in Berlin bis zum Jahr 2033 eine zehnjährige Kündigungssperrfrist, wenn Vermieter Mietwohnungen in Eigentumswohnungen umwandeln.
Im November 2025 hat die Brandenburgische Landesregierung für 36 brandenburgische Städte und Gemeinden mit angespannten Wohnungsmärkten eine neue Mietpreisbegrenzungs-, sowie eine Kappungsgrenzenverordnung mit Wirkung zum 1. Januar 2026 verabschiedet. Um eine aktuelle und für die Gemeinden möglichst individuelle Betrachtung zu erhalten, hat das MIL im November 2024 ein Gutachten beauftragt, um zunächst die Wirkungen der bestehenden Mietpreisbegrenzungs- bzw. Kappungsgrenzverordnung zu evaluieren, um anschließend Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten in Brandenburg zu identifizieren. Im Ergebnis sind 36 Gemeinden in Brandenburg mit angespannten Wohnungsmärkten festgestellt und ausgewiesen worden: Potsdam, Ahrensfelde, Bernau bei Berlin, Biesenthal, Panketal, Bestensee, Eichwalde, Königs Wusterhausen, Schönefeld, Schulzendorf, Wildau, Zeuthen, Brieselang, Falkensee, Schönwalde-Glien, Altlandsberg, Fredersdorf-Vogelsdorf, Rehfelde, Strausberg, Birkenwerder, Glienicke/Nordbahn, Leegebruch, Mühlenbecker Land, Oranienburg, Erkner, Grünheide (Mark), Woltersdorf, Kleinmachnow, Nuthetal, Stahnsdorf, Teltow, Werder (Havel), Blankenfelde-Mahlow, Großbeeren, Ludwigsfelde und Zossen.

Damit sind landesseitig die Voraussetzungen geschaffen worden, um eine Rechtsverordnung nach § 577a Abs. 2 BGB zu erlassen und so die bundesrechtlichen Möglichkeiten zum Schutz von Mietern vor Wohnungsumwandlung voll auszuschöpfen.

Der Landtag möge beschließen:

Der Landtag fordert die Landesregierung auf, unverzüglich eine Kündigungsschutzklausel-Verordnung nach Berliner Vorbild für die 36 Gemeinden im Land Brandenburg, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, zu erlassen. Diese soll auch bereits bei laufenden Kündigungssperrfristen zur Anwendung kommen.

Eingegangen: 20.01.2026 / Ausgegeben: 20.01.2026

Begründung:

Die Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentum ist gerade in den Gebieten, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, einer der wichtigsten Gründe für den Verlust bezahlbarer Mietwohnungen und die Verdrängung der bisherigen Wohnbevölkerung.
Die dreijährige Sperrfrist des § 577a Abs. 1 BGB gilt für Eigenbedarfs- und Verwertungskündigungen gemäß § 573 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BGB. § 577a Abs. 2 BGB gibt der Landesregierung die Möglichkeit, beim Vorliegen der dort genannten Voraussetzungen die allgemein geltende dreijährige Sperrfrist auf bis zu zehn Jahre zu verlängern. Davon muss zeitnah Gebrauch gemacht werden, damit die Mieter in diesen Gemeinden, die von einer Umwandlung betroffenen sind, gegen eine Kündigung des Eigentümers wegen Eigenbedarf oder besserer wirtschaftlicher Verwertung (Spekulationsgewinne) einen verlängerten Kündigungsschutz haben.