

Es gilt das gesprochene Wort!

Hinweis: Diese Rede kann hier als Video abgerufen werden:

<http://www.landtag.ltsh.de/aktuelles/mediathek>

LANDTAGSREDE – 18. Juni 2025

Thomas Hölck

Mieter:innen vor Missbrauch durch Eigenbedarfskündigungen schützen!

TOP 6: Sozialere Ausgestaltung des Rechts auf Kündigung wegen Eigenbedarfs (Drs. 20/3214)

"Eine Eigenbedarfskündigung kann sachlich gerechtfertigt sein. Kinder oder Enkelkinder brauchen eine eigene Wohnung. Oma ist pflegebedürftig und will näher an ihre Kinder ziehen. Oder ich will mich gar selbst verkleinern, das große Haus loswerden und in die kleine Eigentumswohnung, die ich mal als Wertanlage gekauft habe. Das sind alles berechtigte Gründe, weshalb private Vermieter:innen sagen: Ich muss meinen Mieter:innen kündigen, damit ich die Wohnung dafür nutzen kann. Das tun die meisten nicht leichtfertig, das betone ich hier ausdrücklich.

Es gibt auch viele Negativbeispiele. Tatsache ist auch, dass viele Mieter:innen aus Angst vor Eigenbedarfskündigungen sich nicht trauen, ihre Mietrechte durchzusetzen.

Aber: In den vergangenen Jahren ist die Zahl der Eigenbedarfskündigungen erheblich gestiegen. Nicht zuletzt, weil es auf dem Wohnungsmarkt immer enger wird. Mietpreise sind auch in Schleswig-Holstein in den vergangenen Jahren angestiegen. Gleichzeitig mangelt es oft an bezahlbaren Alternativen. Der Mieterbund SH berät alleine jährlich in über 600 Fällen, und das ist nur die Spitze des Eisbergs. Der Deutsche Mieterbund spricht gar von einer Verdopplung der Klagen in den letzten 10 Jahren.

Eine Eigenbedarfskündigung wird von den betroffenen Mieter:innen nicht selten als existenzbedrohend erlebt, weil man sich einen Umzug innerhalb desselben Wohnviertels inzwischen nicht mehr leisten kann. Betroffene werden damit aus ihrer gewohnten sozialen Umgebung herausgerissen. Im Extremfall droht Obdachlosigkeit!

Bisher ist die Definition eines Eigenbedarfs durch Vermieter:innen nicht bis ins Detail vom Bundesgesetzgeber geregelt worden. Das ist ein Problem. Die Gerichte entscheiden, indem die Einzelfälle betrachtet werden.

Das kann leider Tür und Tor für Missbrauch öffnen. Die Eigenbedarfskündigung kann von Vermieterseite missbraucht werden, um noch mehr Rendite zu erzielen oder um unbequeme Mieterinnen und Mieter loszuwerden, die es wagen, Schimmel in den eigenen vier Wänden zu beanstanden. Eigenbedarfskündigungen werden auch genutzt um Wohnungen teurer vermieten oder verkaufen zu können.

Um es klar zu sagen: Bei unrechtmäßigen Eigenbedarfskündigungen handelt es sich um Betrug. Dagegen muss härter vorgegangen werden. Denn bei den Mietsteigerungen der letzten Jahre kann sich selbst bei Zahlung einer Entschädigung eine rechtswidrige Eigenbedarfskündigung für Vermieter trotzdem lohnen.

Die Beweislast liegt derzeit allerdings hauptsächlich bei den Mieter:innen, die nachweisen müssen, dass der Eigenbedarf rechtswidrig oder gar vorgetäuscht oder missbräuchlich ist. Dies kann mit erheblichen rechtlichen und finanziellen Hürden verbunden sein. Zudem müssen Mieter oft umfangreiche Dokumentationen ihrer Bemühungen um Ersatzwohnraum vorlegen, um Härtegründe geltend zu machen.

Das Wohnbedürfnis von Menschen ist aber grundlegend, deshalb müssen wir es vor Missbrauch schützen. Missbrauch kann wirksam verhindert werden, wenn Eigenbedarf genauer definiert werden würde.

Hamburg hat es vorgemacht und eine EntschlieÙung in den Bundesrat eingebracht. Diese wollen wir auch aus SH unterstützen.

Konkret muss der Personenkreis, zu dessen Gunsten eine Eigenbedarfskündigung ausgesprochen werden darf, endlich enger festgelegt werden und nur nahe Verwandte umfassen.

Die Kündigungsfristen müssen sozial gerechter angepasst werden. Eine Kündigungsfrist von drei Monaten ist zu kurz um eine neue Wohnung zu finden. Sechs Monate halten wir für angemessener.

Die Beweislast, dass für den Eigenbedarf keine Alternative besteht, muss endlich auf die Vermietenden übertragen werden. Der Kündigung muss eine nachvollziehbare Erklärung beigelegt sein, warum kein Alternativwohnraum zur Verfügung steht.

Der Eigenbedarf darf zudem nicht nur vorübergehend bestehen, sondern muss nachweislich mindestens ein Jahr betragen.

Das alles ist sinnvoll und überfällig. Das meiste davon fordern übrigens auch die Grünen auf Bundesebene. Mal schauen, wie Sie heute dazu stehen.

Ich wiederhole es gerne: Das Recht auf Eigenbedarf zugunsten enger Verwandter wollen wir im Grundsatz nicht antasten. Wir wollen es aber sozialer ausgestalten und höhere Rechtssicherheit schaffen. Das liegt im Sinne aller Beteiligten, auch der ehrlichen Vermieter:innen. Es gibt gute Gründe, die Initiative aus Hamburg im Bundesrat zu unterstützen."