

Wohnungspolitik | 19.06.2025 | Nr. 166/25

## **Michel Deckmann: TOP 6: Deutschland hat bereits ein sehr soziales Wohnraummietrecht**

Es gilt das gesprochene Wort!

Sehr geehrter Herr Präsident,

sehr geehrte Damen und Herren,

Ja, es gibt schwarze Schafe unter den Vermieterinnen und Vermietern aber bereits heute ist das Vortäuschen von Eigenbedarf eine Straftat und unter Strafe gestellt.

Sie suggerieren hier, dass, das Vortäuschen von Eigenbedarf mir nichts dir nichts möglich wäre. Dem ist nicht so. Die ausführlichen Begründungspflichten des Bürgerlichen Gesetzbuches stehen dem entgegen. Sie fordern auch eine Beweislastumkehr. Diese liegt ehrlicherweise bereits heute vor, indem der Vermieter bei Eigenbedarfes Kündigungen begründen muss, wieso das berechtigte Interesse des Vermieters vorliegt. Das ist kein riesiger Katalog an Möglichkeiten. Er ist relativ klar definiert.

Ein mögliches berechtigtes Interesse ist z. B. dass die Räume für sich, die Familie oder Angehörige des Haushalts benötigt werden; der sogenannte Eigenbedarf. Hier beginnt bereits die erste Säule unseres sozial ausgestalteten Wohnraummietrechts. Denn die große Begründungspflicht des Vermieters, indem er zum einen klar identifizieren muss, für wen der Eigenbedarf begründet wird, als auch wieso der Eigenbedarf entstanden ist, ist ein klar begrenzter Rahmen im Sinne des Mieterschutzes in Deutschland.

Damit sind wir ja noch längst nicht am Ende. Auch hier hat der Mieter weitere Möglichkeiten. Denn er kann Widerspruch einlegen. Er kann dem berechtigten Interesse damit Grenzen setzen, wenn das Ende des Mietverhältnisses eine Härte für den Mieter wäre. Dann sind wir längst nicht mehr bei Sachverhalten, die drei Monate dauern bis zum Ende des Mietvertrages. Dann landet er meistens vor dem Amtsgericht. Wir haben schon häufig genug über die Dauer von Verfahren von Amtsgerichten gesprochen. In vielen Fällen sind wir dann nicht bei drei Monaten, sondern bereits bei Prozessen, die mindestens ein Jahr dauern können.

Wir sehen also hier bereits: Das Mietrecht in Deutschland ist bereits heute sehr sozial ausgestaltet und die Mieterrechte sind entsprechende hoch gewichtet. Das ist auch richtig so!

Das sozial ausgestaltete Wohnraummietrecht wird allerdings nicht nur in der gesetzlichen Festschreibung gelebt, es wird auch vor Ort am Gericht gelebt. Denn dort, wo die Interessen im Einzelfall abgewogen werden, sollte wir uns davor hüten, eine zu starke Einengung des berechtigten Interesses vorzunehmen. Denn genau dann ist es kein soziales Wohnraummietrecht mehr. Hier öffnen wir Willkür und auch Einzelfallungerechtigkeiten für den Vermieter Tür und Tor. Da müssen wir meines Erachtens Vorsicht an der bahnsteinkante walten lassen.

Vor diesem Hintergrund sehen wir auch die Bundesratsinitiative aus Hamburg, die gegenwertig in den Fachausschüssen ruht. Eine einseitige massive Verschärfung, teilweise praxisuntaugliche neue bürokratische Hürden wie beispielsweise die doppelte Beweislastumkehr, die Einführung einer Kündigungssperre, die Pflicht zum Anbieten von Alternativwohnraum und die Ausweitung von Begründungspflichten bereits im ersten Schritt lehnen wir entschieden ab.

Die Darstellung, wie auch bereits der Antragstitel suggeriert, dass das deutsche Wohnraummietrecht unsozial wäre, ist schlichtweg falsch. Deutschland hat ein sehr soziales Wohnraummietrecht. Daran halten wir fest. Die Forderungen der SPD lösen keine Probleme. Sie schaffen voraussichtlich deutlich mehr Probleme. Diesen Weg gehen wir nicht mit!