

Speech
Nr. 125/2025
Kiel, 18.06.2025

Pressesprecher Per Dittrich, Tel. (04 31) 988 13 83

Düsternbrooker Weg 70
24105 Kiel

Tel. (04 31) 988 13 80
Fax (04 31) 988 13 82

Norderstraße 76
24939 Flensburg

Tel. (04 61) 144 08 300
Fax (04 61) 155 08 305

E-Mail: info@ssw.de

Mieterschutz bei Eigenbedarfkündigungen stärken!

„Der Wohnraum, der besteht, muss unbedingt erhalten bleiben und sozial ausgestaltet sein.“

Sybilla Nitsch zu TOP 6 - Sozialere Ausgestaltung des Rechts auf Kündigung wegen Eigenbedarfs (Drs. 20/2314)

An der Westküste sieht man immer mehr Häuser mit den schwarzen Schlüsselboxen. Sie sind ein sicheres Zeichen dafür, dass eine Wohnung zu einer Ferienwohnung umgewandelt wurde. Dort, wo vormals eine Familie unterkam, übernachten jetzt wenige Wochen im Jahr Urlauberinnen und Urlauber. Die Wohnungen werden knapp – und das nicht nur an den Hotspots wie Sylt oder St. Peter Ording, sondern längst der gesamten Küste. Der Wohnungsmarkt ist an vielen Stellen angespannt, auch unsere Studienstädte Flensburg, Kiel und Lübeck haben einen angespannten Markt. Darum befürworte ich ausdrücklich, dass sich Schleswig-Holstein der Hamburger Bundesrats-Initiative für eine „Sozialere Ausgestaltung des Rechts auf Kündigung wegen Eigenbedarfs“ anschließt.

Der Staat muss hier gute Regeln etablieren und die Kommunen und Kreise müssen in die Lage versetzt werden, diese Regeln auch zu kontrollieren und Verletzungen zu ahnden. Ich höre von vielen Kommunen, dass ihnen die Hände gebunden sind, gegen die Umnutzung von Wohnraum nachhaltig vorgehen zu können; bzw., dass vor allem die Landkreise klagen, dass sie nicht über die personelle Ausstattung verfügen, um sozialen Härten abzufangen, da schlichtweg kein entsprechender Wohnraum zu finden ist.

Die Initiative Wohneck, die unter anderem im Kreis Nordfriesland und im Kreis Schleswig-Flensburg tätig ist, berichtet über Fälle, in denen Mieterinnen und Mieter sich als rechtlos empfinden, besonders markant ist, der hohe Bedarf an kleinen und mittleren Einheiten, und dann kommt bei einer Klage auf Eigenbedarf erschwerend die kurze Frist von 3 Monaten, Par. 573c, Absatz 1 BGB dazu, die gerade für Menschen mit besonderen Bedarfen z.B. Menschen mit körperlichen Behinderungen extremen Druck verursachen. So mag man jetzt sagen, dass es die Möglichkeit auf soziale Härte gibt. Aber diesen Klageweg zu beschreiten, stellt die Menschen auch vor sehr hohe Hürden. Das Bestandsinteresse des Mieters wird bislang im BGB nämlich nur unzureichend berücksichtigt. Deshalb können Kündigungen zu Gunsten entfernter Verwandter oder auch Au-pairs ausgesprochen und ausgeführt werden. Das halte ich für eine Lücke, die wir schließen sollen, denn schließlich verfügen auch die Mieter über ein verfassungsrechtlich garantiertes Besitzrecht.

Die Hamburger Bundesratsinitiative ist darum ein guter Baustein für eine weitergehende Strategie. Auch Schleswig-Holstein kann als Flächenland von den neuen Regeln profitieren.

Der so genannte gekaufte Eigenbedarf ist in den Großstädten zunehmend ein Problem: Da werden vermietete Wohnungen gekauft und dann wird im Handumdrehen wegen Eigenbedarfs gekündigt. Viele Mieterinnen und Mieter haben sich dagegen gewehrt und vor Gericht gegen pauschale oder fehlende Begründungen des Eigenbedarfs geklagt. Inzwischen gibt es einschlägige Urteile, die die Käufer bei falschen Angaben bestrafen. Nun kann nicht jeder Mieter oder Mieterin klagen. Darum ist eine gesetzliche Änderung überfällig. In § 573 BGB könnte eine Sperrfristregelungen für Eigenbedarfskündigungen nach Kauf einer Wohnung verankert werden, was dem Geschäftsmodell des gekauften Eigenbedarfs ein Ende bereiten würde. Die Hamburger Bundesrats-Initiative schlägt angesichts der enormen Schwierigkeiten für Mieter, in angespannten Wohnungsmärkten neuen bezahlbaren Wohnraum zu finden, eine Sperrfrist von mindestens drei Jahren ab Eigentumsumschreibung vor. Ich halte das für einen gangbaren Weg, weil damit Eigentümerinteressen und Mieterschutz in ein vernünftiges Verhältnis gebracht werden; ebenso sind die detaillierten Begründungsvorgaben ein geeignetes Mittel zur Erhaltung von Wohnraum. Der Wohnraum, der besteht, muss unbedingt erhalten bleiben und sozial ausgestaltet sein. Die sozialere Ausgestaltung des Rechts auf Kündigung wegen Eigenbedarf ist eine der geeigneten Maßnahmen.