

Verband der Immobilienverwalter Schleswig-Holstein/Hamburg/
Mecklenburg-Vorpommern e.V. Düppelstraße 60, 24105 Kiel

Schleswig-Holsteinischer Landtag
Umdruck 20/5100

Schleswig-Holsteinischer Landtag
Innen- und Rechtsausschuss
Herrn Jan Kürschner, Vorsitzender d. Innen- u. Rechtsausschusses
Düsternbrooker Weg 70

24105 Kiel

Per Mail: innenausschuss@landtag.ltsh.de

Geschäftsführender Vorstand
Wolfgang Mattern

Unser Zeichen: D3/80987 ma/sk

05.08.2025

Sozialere Ausgestaltung des Rechts auf Kündigung wegen Eigenbedarfs

Antrag der Fraktion der SPD – Drucksache 20/3214

Schleswig-Holstein

Düppelstraße 60
24105 Kiel
Tel. 0431 / 8 47 57
Fax 0431 / 99 0 999 99
info@vdiv-nord.de

Hamburg

Dorotheenstraße 144
22299 Hamburg

Mecklenburg-Vorpommern

Am Golfplatz 2-4
18119 Rostock

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Kürschner,

wir nehmen Bezug auf Ihre schriftliche Anhörung vom 25.07.2025 und möchten hierzu wie folgt ausführen:

1.

Wir halten eine enge Definition des Personenkreises nicht für angebracht. Der jetzige Personenkreis ist bereits eingeschränkt, sodass einer weiteren Einschränkung nicht zugestimmt werden kann.

2.

Über eine Klarstellung des Kündigungsrechts von Gesellschaften bürgerlichen Rechts wegen Eigenbedarfs ihrer Gesellschafter/innen lässt sich nachdenken. Allerdings ist es bereits heute möglich, dass eine Eigenbedarfskündigung ausgesprochen werden kann, die dann allerdings von allen Gesellschafter/innen gemeinsam erklärt werden muss.

Amtsgericht Kiel
Vereinsregister Nr. 3449

Steuernummer: 20 295 73698
USt-IdNr.: DE317041293

Förde Sparkasse Kiel
DE19 2105 0170 0005 0036 60
BIC: NOLADE21KIE

www.vdiv-nord.de

3.

Auch hier könnte eine Verlängerung der Kündigungsfrist von drei auf sechs Monate erweitert werden, da in der Tat eine Ersatzwohnung innerhalb von drei Monaten kaum zu finden ist.

4.

Wir halten die derzeitige Begründungspflicht und die Umkehr der Beweislast für Vermieter/innen für ausreichend.

Im Rahmen einer Interessenabwägung kann das Gericht bereits heute auch im Hinblick auf alternativen Wohnraum zur Befriedigung des Eigenbedarfs zurückgreifen. Insofern würde eine weitere Begründungspflicht hinsichtlich etwaigen weiteren alternativen Wohnraums eine weitere Einschränkung von Art. 14 GG darstellen.

5.

Der Eigenbedarf muss bis zum Ende der Kündigungsfrist vorliegen. Im Falle eines Prozesses muss der Eigenbedarf bis zur letzten mündlichen Verhandlung gegeben sein. Dies ist ausreichend. Eine weitere Konkretisierung der Hinweispflichten wäre ein weiterer Eingriff in Art. 14 GG.

6.

Eine Verankerung einer Sperrfristregelung auch für Wohnungseigentum halten wir nicht für angebracht, insbesondere dann nicht, wenn eine sechsmonatige Kündigungsfrist ggf. gesetzlich geregelt werden würde. Der neue Käufer müsste sich dann auf eine solche Frist bis zum Bezug einstellen, was gerechtfertigt wäre.

7.

Eine vorgetäuschte Eigenbedarfskündigung ist bereits strafbar. Auch insofern bedarf es hier keiner Änderung.

Im Übrigen schließen wir uns den zutreffenden Ausführungen der Ministerin für Justiz und Gesundheit, Frau Dr. Kerstin von der Decken, an.

Mit freundlichen Grüßen

Verband der Immobilienverwalter
Schleswig-Holstein/Hamburg/Mecklenburg-Vorpommern e.V.

Geschäftsführender Vorstand
Wolfgang Mattern