

LAG der freien Wohlfahrtsverbände SH e.V. | Falckstr. 9 | 24103 Kiel

Landtag Schleswig-Holstein
Innen- und Rechtsausschusses
Jan Kürschner
Vorsitzender des Innen- und Rechtsausschusses
Düsternbrooker Weg 70
24105 Kiel

Per Mail

Falckstraße 9
24103 Kiel
T: 0431-33 60 75
kontakt@lag-sh.de
www.lag-sh.de
Iris Janßen,
Geschäftsführerin
Anette Langner,
Vorsitzende

Bankverbindung:
Evangelische Bank
IBAN: DE 6552 0604 1000 0640 1805
BIC: GENODEF1EK1

Kiel, 2025-09-10

Stellungnahme zur Drucksache 20/3214

Sozialere Ausgestaltung des Rechts auf Kündigung wegen Eigenbedarfs

Sehr geehrter Herr Kürschner,
sehr geehrte Damen und Herren Abgeordnete,

die Landes-Arbeitsgemeinschaft der freien Wohlfahrtsverbände (LAG FW) bedankt sich für die Möglichkeit zur Stellungnahme.

Wir möchten gleich zu Beginn deutlich machen: Eigenbedarfskündigungen sind nicht die Ursache, sondern ein Symptom einer strukturell dysfunktionalen Wohnungspolitik. Das eigentliche Problem besteht darin, dass es in Schleswig-Holstein – wie bundesweit – zu wenig bezahlbaren Wohnraum gibt. Der Mieterbund weist auf einen Fehlbestand von rund 100.000 Wohnungen in Schleswig-Holstein hin. Um den Bedarf zu decken, müssten jährlich mindestens 15.000 Wohnungen entstehen, davon ein erheblicher Anteil als sozial geförderter Wohnungsbau. Diese Zielmarke wird seit Jahren deutlich verfehlt.

Hinzu kommt, dass öffentliche und kommunale Wohnungsbestände über Jahrzehnte privatisiert und dem Markt damit für soziale Steuerung entzogen wurden. Zusätzlich entziehen Ferien- und Zweitwohnungen dem Markt dauerhaft nutzbaren Wohnraum. Spekulativer Leerstand bleibt oft folgenlos, Mietpreisregelungen greifen nur eingeschränkt.

Eine gute Wohnungspolitik muss daher Ursachen bekämpfen, nicht Symptome: mehr Neubau, dauerhafte soziale Bindungen, klare Regeln gegen spekulative Zweckentfremdung.

Der Mieterbund spricht von rund 600 dokumentierten Eigenbedarfskündigungen pro Jahr in Schleswig-Holstein (Dunkelziffer höher). Laut Berechnungen von Techem (2008) wechselt jedoch ohnehin zwischen 14–18 % der Bevölkerung in Schleswig-Holstein mindestens einmal jährlich die Wohnung. Damit ist die Eigenbedarfskündigung bei etwa 3 Mio. Einwohnerinnen/Einwohnern, selbst unter Berücksichtigung der Haushaltsgrößen, eher kein Kernproblem – wohl aber ein erhebliches Belastungsmoment für die betroffenen Mieterinnen/Mieter. Missbräuchliche Eigenbedarfskündigungen belasten Mieterinnen/Mieter, führen zu Verunsicherung und Rechtsstreitigkeiten, die für viele Betroffene finanziell und psychisch kaum tragbar sind. Schutzmechanismen sind deshalb notwendig; aber als Ergänzung zu einer konsequenten Wohnungspolitik, nicht als Ersatz.

Stellungnahme zu den vorgeschlagenen Maßnahmen

a) Einschränkung des berechtigten Personenkreises & Einführung einer Mindestnutzungsdauer (1 Jahr)

Wir halten eine zu enge Einschränkung des berechtigten Personenkreises für problematisch. Wir teilen die Ansicht, dass Familienstrukturen vielfältig sind und soziale Nähe nicht immer in geraden Verwandtschaftsverhältnissen verläuft. Die Einschätzung darüber, inwiefern der Eigenbedarf die Bedarfe der Mieterinnen/Mieter übersteigt, kann nicht pauschal erfolgen, sondern muss im Zweifel gerichtlich geklärt werden. Die Einführung einer Mindestnutzungsdauer begrüßen wir dagegen. Sie verhindert, dass Mieterinnen/Mieter für nur wenige Monate verdrängt werden. Anzumerken ist außerdem, dass es Mieterinnen/Mieter durch Ausnutzen der Widerspruchsfristen sowie rechtlicher Verfahren ohnehin möglich ist, einen Zeitraum von einem Jahr zu überbrücken, so dass ein Eigenbedarf für diesen Zeitraum möglicherweise gar nicht umsetzbar ist.

b) Konkretisierung bei Gesellschaften bürgerlichen Rechts

Klarstellung erhöht Transparenz, verhindert missbräuchliche Konstruktionen und schafft Rechtssicherheit für beide Seiten. Unserer Kenntnis nach hat der Gesetzgeber Vorgehen wie beim „Münchner Modell“, bei der die Kündigungssperre durch die Gründung von

Personengesellschaften etc. umgangen werden konnten, bereits mit der Mietrechtsreform 2013 durch die Einführung von § 577a Abs. 1a BGB einen Hebel vorgeschoben.

c) Verlängerung der Kündigungsfrist von 3 auf 6 Monate

Eine längere Kündigungsfrist wirkt kurzfristig entlastend und nimmt psychischen Druck von den betroffenen Mieterinnen/Mietern. Realistisch betrachtet verändert sie jedoch nichts an der grundsätzlichen Angebotsknappheit: Eine längere Suchzeit löst das Problem nicht, wenn es an ausreichend bezahlbarem Wohnraum fehlt. Die Maßnahme bleibt daher vorrangig eine formale Erleichterung, keine strukturelle Lösung. Wir möchten zudem darauf hinweisen, dass hinter vielen Eigenbedarfskündigungen Menschen stehen, die selbst von den strukturellen Problemen des Wohnungsmarktes betroffen sind. Für diese Betroffenen können lange Sperrfristen oder verlängerte Kündigungsfristen ebenfalls erhebliche Belastungen darstellen. Es ist daher wichtig, diese Fälle klar von Missbrauchsfällen zu unterscheiden und bereits hier gezielt anzusetzen, um sowohl die Rechte der Mieter*innen zu schützen als auch berechnigte Eigenbedarfsinteressen angemessen zu berücksichtigen.

d) Erweiterte Begründungspflichten & Umkehr der Beweislast

Bereits heute müssen Vermieter*innen die Kündigungsgründe nachvollziehbar offenlegen und ohnehin müssen vor Gericht beide Seiten ihre Beweise offenlegen. Viele Mieterinnen/Mieter wissen jedoch nicht, welche formalen Vorgaben für Eigenbedarfskündigungen gelten und welche Voraussetzungen bei einer solchen Kündigung notwendig sind. Sinnvoll wäre, dass mit jeder Eigenbedarfskündigung gleichzeitig ein verpflichtender Hinweis auf Regelungen und Rechte zugehen muss.

e) Hinweispflichten bei Wegfall oder nur kurzfristigem Eigenbedarf

Diese Maßnahme unterstützen wir. Sie stärkt die Rechte der Mieterinnen/Mietern und schafft Vertrauen. Wenn ein Eigenbedarf angedacht ist oder von vornherein zeitlich begrenzt ist, muss dies transparent offengelegt werden. Dies ermöglicht Mieterinnen/Mietern auch, ihre Rechte besser wahrzunehmen.

f) Sperrfrist bei Kauf

Für Sperrfristen gibt es bereits Regelungen. Zusätzlich haben Kommunen die Möglichkeit, diese auf 10 Jahre anzuheben. Ein Erwerb von Eigentum, der aus Gründen des

Eigenbedarfes erfolgt, sollte so wie in e) beschrieben Mieterinnen/Mieter bereits vor/beim Kauf angekündigt werden, sofern der Eigenbedarf bereits besteht oder abzusehen ist.

g) Entschädigungsansprüche bei missbräuchlicher Eigenbedarfskündigung

Wir halten diese Maßnahme für zentral. Ohne klare Sanktionen werden Missbrauch und vorgetäuschte Eigenbedarfsfälle nicht wirksam eingedämmt. Entschädigungszahlungen sind ein wichtiger Schritt, um unrechtmäßige Praktiken unattraktiv zu machen. Für Vermieterinnen/Vermieter, die berechtigt Eigenbedarf anmelden, entstehen dadurch keine Nachteile.

Bereits jetzt fällen Gerichte Urteile über Schadensersatz, es handelt sich damit nicht um ein neues Vorgehen. Die Herausforderung besteht für Mieterinnen/Mieter jedoch darin, Kenntnisse über den Missbrauch zu erhalten, um diese vor Gericht geltend zu machen. Damit Mieterinnen/Mieter ihre Ansprüche bei Missbrauch durchsetzen können, müssen diese zunächst ausreichend über ihre Rechte in Kenntnis gesetzt werden (siehe auch d). Transparenzaufgaben (z. B. verpflichtende Nachweise, die Vermieterinnen/Vermieter an die Mieterinnen/Mieter, dass Eigenbedarf tatsächlich wie in der Kündigung angekündigt, umgesetzt wurde), erleichtern es Mieter*innen, diese Rechte durchzusetzen.

Als LAG FW fordern wir zusätzlich:

- Vermieterinnen/Vermieter mit einem größeren Wohnungsbestand müssen bei einer Eigenbedarfskündigung weiteren Wohnraum (egal ob frei oder nicht) auflisten und freien Wohnraum in eigenem Besitz/Besitz desjenigen, der in den Wohnraum einziehen wird, als Alternative anbieten
- Niedrigschwelliger Rechtsschutz: Viele Mieterinnen/Mieter scheitern nicht am Recht, sondern an den Hürden der Rechtsdurchsetzung. Kostenfreie Beratungsangebote und Rechtshilfen sind daher notwendig.

Insgesamt müssen die Maßnahmen darauf hinauslaufen, dass Mieterinnen/Mieter leichter einschätzen können, ob ein Missbrauch vorliegt oder nicht. Die vorgeschlagenen Änderungen können dazu beitragen und die Transparenz erhöhen, sie lösen jedoch nicht das Grundproblem: den massiven Mangel an bezahlbarem Wohnraum.

Wohnraum ist keine Ware wie jede andere, sondern ein Menschenrecht. Es ist Aufgabe des Sozialstaates, dieses Recht praktisch zu sichern. Solange nicht ausreichend Wohnungen gebaut, Ferienwohnungen reguliert und öffentlicher Bestand gesichert wird, bleibt die Eigenbedarfskündigung ein Symptom, das durch neue Vorschriften nur am Rand abgemildert werden kann.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Anette Langner
Vorsitzende

Christof Tatka
AWO Schleswig-Holstein