

E-Mail: innenausschuss@landtag.ltsh.de

Schleswig Holsteiner Landtag
Landeshaus
Innen- und Rechtsausschuss
Vorsitzender Jan Kürschner
Düsternbrooker Weg 70
24105 Kiel

Schleswig-Holsteinischer Landtag
Umdruck 20/5308

Stellungnahme zu dem Antrag der Fraktion der SPD für eine sozialere Ausgestaltung des Rechts auf Kündigung wegen Eigenbedarfs – Drucksache 20/3214

Sehr geehrter Herr Kürschner,

vielen Dank für die Gelegenheit zur Stellungnahme bezüglich des von der SPD Fraktion eingebrachten Antrages auf eine sozialere Ausgestaltung des Rechts auf Kündigung wegen Eigenbedarfs.

Wir begrüßen ausdrücklich diesen Vorstoß, das Recht Mietender im Hinblick auf ausgesprochene Eigenbedarfskündigungen zu stärken. Eine solche Initiative war überfällig, da der Missbrauch Vermietender in diesem Bereich nach unserer Erfahrung ausuft.

Es gibt in Schleswig-Holstein immer mehr angespannte Wohnungsmärkte, was auch die Zahl der Gemeinden, die in die Kappungsgrenzenverordnung aufgenommen wurden, zeigt. Gerade hier, wenn auch nicht nur hier, sprechen Vermietende immer wieder Eigenbedarfskündigungen aus, entweder um langjährige Mietverhältnisse zu beenden, um bei der Wiedervermietung einen höheren Mietzins zu generieren, oder aber um vermeintlich unliebsame Mietende loszuwerden, die kritische Fragen etwa im Bereich der Betriebskostenabrechnungen oder bei Mieterhöhungen stellen.

Die dem Landesverband Schleswig-Holstein angeschlossenen Mietervereine beobachten seit Jahren, dass der in den Kündigungen geltend gemachte Eigenbedarf oftmals nach Auszug der Mietenden nicht realisiert wird. Es ist daher dringend erforderlich, hier gesetzlich nachzuschärfen, da die Rechtsprechung eine aussichtsreiche Verteidigung für Mietende dem Grunde nach nahezu aussichtslos macht. Diese Erkenntnis hat sich offenbar auch bei Vermietenden durchgesetzt, was oftmals bereits an den dürftigen Ausführungen zum Eigenbedarf in den Kündigungsschreiben abzulesen ist.

Selten wird der Eigenbedarf nachvollziehbar begründet. Vielmehr besteht oft der Verdacht, dass sich Vermietende durch eine erheblich teurere Neuvermietung nach Auszug des Mieters wirtschaftlich verbessern wollen. Vor diesem Hintergrund ist es zwingend erforderlich, dass dem Missbrauch bei Eigenbedarfskündigungen durch klare gesetzliche Vorgaben Einhalt geboten wird.

Es ist daher, wie der Antrag unter Z. 1 beschreibt, absolut notwendig, dass Eigenbedarf nur noch für einen eng begrenzten Personenkreis geltend gemacht werden kann. Diesen Vorschlag begrüßen wir daher, wobei wir der Auffassung sind, dass Kinder der Ehegatten oder Lebenspartner:innen des Vermietenden nicht zum begünstigten Personenkreis gehören sollten.

Außerdem sollte normiert werden, dass die begünstigte Person den Wohnraum zu Wohnzwecken nutzen muss. Ebenso sollte es verpflichtend werden, dass bereits das Kündigungsschreiben konkrete Angaben zur Person des/der Begünstigten und dessen/deren aktueller Wohnsituation enthält. Bei einem Verstoß gegen diese Verpflichtung sollte die Unwirksamkeit der Kündigung Rechtsfolge sein.

Eine Mindestwohndauer des/der Eigenbedarfsbegünstigten sollte ebenfalls eingeführt werden, wobei wir hier drei Jahre für angemessen halten.

Ein Kündigungsrecht von GbR Gesellschaftern unterstützen wir ausdrücklich nicht. Dies würde unseres Erachtens eine unnötige und damit nicht angezeigte Aufweichung des einzuschränkenden Personenkreises nach Z. 1 bedeuten.

Eine Verlängerung der Kündigungsfrist bei Eigenbedarfskündigung ist dringend notwendig, da die jetzt im Zweifel geltenden drei Monate bei den vielerorts angespannten Wohnungsmärkten viel zu knapp bemessen sind, um adäquaten Ersatzwohnraum zu finden.

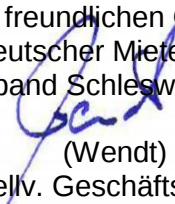
Den Gedanken in Z. 4 teilen wir uneingeschränkt. Allerdings sind wir der Auffassung, dass darüberhinausgehend eine gesetzliche Regelung geschaffen werden muss, dergemäß die Eigenbedarfskündigung unwirksam ist, sofern Vermietende in ihrem Bestand existierende Ersatzwohnungen, die entweder bereits bei Ausspruch der Kündigung frei sind oder vor Ablauf der Kündigungsfrist frei werden, dem gekündigten Mietenden nicht zur Anmietung anbieten.

Die Ausführungen unter Z. 5 unterstützen wir ausdrücklich. Ergänzend ist allerdings zu normieren, dass ein Verstoß gegen diese Verpflichtungen zwingend die Unwirksamkeit der ausgebrachten Kündigung zur Folge haben muss. Außerdem muss geregelt werden, dass eine Pflicht Vermietender zur Fortsetzung des Mietverhältnisses mit dem gekündigten Mietenden bei Wegfall des Eigenbedarfs nach Auszug des Mietenden besteht, und zwar zu den Konditionen, die bei Auszug des gekündigten Mietenden bestanden.

Eine Sperrfristregelung für Eigenbedarfskündigungen, die generell für Eigentumswohnungen gilt, halten wir für sinnvoll; wir halten es hier jedoch für notwendig, noch einen Schritt weiter zu gehen. So sollten Eigenbedarfskündigungen immer dann unzulässig sein, wenn bei der Anmietung des Objektes nicht auf den Umstand hingewiesen wurde, dass es sich um eine Eigentumswohnung handelt. Dies ist sachgerecht, da Mietende bereits bei der Anmietung wissen müssen, dass bei dieser Wohnsituation ein erhöhtes Risiko einer Eigenbedarfskündigung besteht. Die Ausführungen des Antrages in Z. 7 unterstützen wir.

Abschließend möchten wir darauf hinweisen, dass wir es zusätzlich für sinnvoll erachten würden, mögliche Härtegründe der Mietenden, die der Eigenbedarfskündigung entgegengebracht werden können, exemplarisch zu normieren. In einer nicht abschließenden Regelung sollten die Kriterien Einkommen, Alter, Krankheit, Wohndauer, lokale Bindung, Nähe genutzter Einrichtungen, Umzugskosten und fehlender zumutbarer Ersatzwohnraum ausdrücklich genannt werden.

Mit freundlichen Grüßen
Deutscher Mieterbund
Landesverband Schleswig-Holstein e.V.


(Wendt)
stellv. Geschäftsführer