

Schleswig-Holsteinischer Landtag
Umdruck 20/5399



Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.
Schleswig-Holstein

Der Verbandsvorsitzende

Haus & Grund Schleswig-Holstein
Verband Schleswig-Holsteinischer Haus-,
Wohnungs- und Grundeigentümer e.V.

Haus & Grund Schleswig-Holstein, Stresemannplatz 4, 24103 Kiel

Schleswig-Holsteinischer Landtag
An den Vorsitzenden
des Innen- und Rechtsausschusses
Herrn Abgeordneten Jan Kürschner
Düsternbrooker Weg 70
24105 Kiel
Per E-Mail: Innenausschuss@landtag.ltsh.de

Durchwahl 04 31 / 66 36 - 111

Unser Zeichen bž

Datum 22. September 2025

Sozialere Ausgestaltung des Rechts auf Kündigung wegen Eigenbedarfs

Antrag der Fraktion der SPD – Drucksache 20/3214

Sehr geehrter Herr Vorsitzender,

wir danken Ihnen für die Möglichkeit, zum bezeichneten Antrag Stellung nehmen zu dürfen.

Haus & Grund Schleswig-Holstein vertritt die Interessen des privaten Grundeigentums und hat landesweit über 74.000 Mitglieder in rund 80 Ortsvereinen. Private Kleinvermieter bieten rund zwei Drittel aller Wohnungen auf dem Wohnungsmarkt an.

Wir lehnen den Antrag der SPD Fraktion ab.

A. Vorbemerkung

Hintergrund ist die Behauptung des Mieterbundes, die Eigenbedarfskündigungen würden zunehmen und Eigenbedarfskündigungen würden zunehmend rechtsmissbräuchlich erfolgen, um zum Beispiel die Wohnung zu einer höheren Miete neu zu vermieten.

Dafür liegen allerdings keine statistisch belastbaren Erkenntnisse vor, abgesehen von der Behauptung des Mieterbundes, die Beratungen zu dem Thema würden zunehmen. Statistisch belastbar wäre,

wenn es eine Untersuchung über Zahl der Rechtsstreitigkeiten bei Gericht über Eigenbedarfskündigungen gäbe. Derartiges liegt, soweit ersichtlich, allerdings nicht vor.

Deswegen besteht aus unserer Sicht kein Handlungsbedarf an der Regelung des § 573 Absatz 1 Satz 1 in Verbindung mit Absatz 2 Ziffer 2 BGB etwas zu ändern. Danach Der Vermieter kann nur kündigen, wenn er ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses hat. Ein berechtigtes Interesse des Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses liegt insbesondere vor, wenn der Vermieter die Räume als Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts benötigt.

Diese Regelung hat sich als Ausgestaltung des sozialen Mietrechts im BGB bewährt und ist durch umfangreiche Rechtsprechung – insbesondere höchstrichterliche des Bundesgerichtshofes – hinreichend konkretisiert. Einer gesetzlichen Änderung bedarf es daher nicht.

B. Kernpunkte des Antrags

Im Einzelnen gehen wir auf die Kernpunkte des Antrags ein.

1. Engere Definition des Personenkreises

Der Personenkreis muss nicht näher definiert werden. Das wird an zwei Beispielen deutlich. Au Pair-Personen oder Pflegekräfte fielen heraus. Das ist nicht sinnvoll. Au Pair werden häufig von Familien eingesetzt, um die Kinder betreuen zu können, damit die Eltern arbeiten gehen können. Wenn die für die Au Pair-Person benötigte Wohnung im selben Haus wie die Familie gelegen ist oder in unmittelbarer Nachbarschaft, kann es notwendig sein, dem Mieter dieser Wohnung wegen Eigenbedarfs zu kündigen. Dieser Fall lässt sich auf Pflegekräfte übertragen, wenn der Vermieter diese Unterstützung benötigt. Die Mindestdauer der Nutzung zu regeln, ist nicht lebensnah, da sich die Umstände ändern können, wenn beispielsweise die pflegebedürftige Person verstirbt.

2. Klarstellung für Gesellschaften bürgerlichen Rechts

Hier sehen wir keinen Klarstellungsbedarf, da entsprechende Fälle in der Praxis kaum oder gar keine Rolle spielen.

3. Verlängerung der Kündigungsfrist

Die Kündigungsfristen sind in § 573 c Absatz 1 BGB geregelt. Danach ist die Kündigung spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf des übernächsten Monats zu-

lässig. Die Kündigungsfrist für den Vermieter verlängert sich nach fünf und acht Jahren seit der Überlassung des Wohnraums um jeweils drei Monate. Eine Verlängerung dieser Fristen ist nicht notwendig.

4. Erweiterung der Begründungspflicht und Beweislastumkehr

Dieses Erfordernis ist bereits durch Rechtsprechung erfüllt. Der Vermieter muss darlegen und ggf. beweisen, warum er die Wohnung für sich **benötigt**. Das ist nach der Rechtsprechung nicht der Fall, wenn ihm anderer, gleichwertiger Wohnraum zur Verfügung steht.

5. Gesetzliche Konkretisierung der Hinweispflichten für Vermieter

Eine gesetzliche Konkretisierung ist nicht erforderlich, weil die Rechtsprechung hier bereits ausreichend differenziert ist und Mieter hinreichend schützt.

6. Verankerung einer Sperrfristregelung für Eigenbedarfskündigungen nach Kauf einer vermieteten Wohnung, an der zuvor schon Wohneigentum bestand

Zunächst einmal gilt der Grundsatz des § 566 Absatz 1 BGG, wonach Kauf nicht Miete bricht. Danach tritt der Erwerber einer vermieteten Wohnung anstelle des Vermieters in die sich während der Dauer seines Eigentums aus dem Mietverhältnis ergebenden Rechte und Pflichten ein. Das heißt beispielsweise, dass bei einem länger andauernden Mietverhältnis der Erwerber an die längeren Kündigungsfristen gemäß § 573 c BGB gebunden ist. Darüber hinaus ist eine Schutzbedürftigkeit des Mieters nicht gegeben. Wer eine Eigentumswohnung mietet, weiß, dass eine Eigenbedarfskündigung möglich ist. Hier obliegt es der Vertragsfreiheit der Mietparteien, eine andere Regelung zu vereinbaren. Handlungsbedarf für den Gesetzgeber sehen wir daher nicht.

7. Gesetzliche Regelung zu den Rechtsfolgen eines vorgetäuschten Eigenbedarfs

Mieter haben bereits jetzt einen gesetzlichen Schadensersatzanspruch, wenn eine vorge-täuschte Eigenbedarfskündigung vorliegt. Diese erstreckt sich insbesondere auf die Kosten des Umzugs, des Aufwands, eine neue Wohnung zu finden als auch im Schaden des Mieters aufgrund einer etwaig höheren Miete. Diese Schadensersatzansprüche sind zwar nicht in den mietrechtlichen Regelungen des BGB normiert, ergeben sich allerdings aus der allgemeinen zivilrechtlichen Haftungsansprüchen bei einer Vertragsverletzung.

C. Zusammenfassung

Wir sehen keinen Bedarf, die Regelungen zur Eigenbedarfskündigung zu ändern.

Sollte es zu einer mündlichen Anhörung kommen, stehen wir gern zur Verfügung, um unsere Stellungnahme im Ausschuss näher zu erläutern.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Alexander Blažek

Verbandsvorsitzender