



### **Achtung Kündigung! - Vorgetäuschter Eigenbedarf**

Bericht: Tom Fugmann, Sebastian Asmus, Johannes Edelhoff, Annette Kammerer

Kamera: Paul Kraneis, Moana Nitschke

Schnitt: Oliver Wirth

Matthias Gundermann auf dem Weg zu seiner alten Wohnung. Neun Jahre lang hatte er hier mit seiner Familie in einem Leipziger Gründerzeitviertel auf 100 Quadratmetern im Dachgeschoss gelebt. Kurz vor Weihnachten kam 2016 die Kündigung.

#### **Matthias Gundermann**

**Wir fanden das ziemlich einen Schock, muss ich sagen. Wir haben zu der Zeit einen Sohn gehabt, der in der ersten Klasse war. Der war hier in der lokalen Grundschule gerade eingeschult worden. Wir waren schon fest verwurzelt im Viertel nach neun Jahren, die wir hier gewohnt haben. Und das hat uns erst mal total durcheinandergebracht.**

Ein halbes Jahr Wohnungssuche schloss sich an. Das Mietverhältnis wurde wegen Eigenbedarfs gekündigt. Der Eigentümer, der die Wohnung im Jahr zuvor für 152.000 Euro gekauft hatte, wollte sie jetzt selbst nutzen. Im Kündigungsschreiben hieß es, dort könne er (Zitat) „*Wohnen und Arbeiten in idealer Weise miteinander verbinden*“. Familie Gundermann zog im Mai 2017 aus und in eine ähnlich große Wohnung im Viertel. Allerdings kostete die nun 900 Euro Miete – 275 Euro mehr als die alte. Vier Monate später entdeckte Matthias Gundermann seine alte Wohnung auf einem Immobilienportal, wo sie zum Verkauf angeboten wurde: für 249.000 Euro. Für ihn war klar: Der Eigenbedarf war nur vorgetäuscht. Er zog vor Gericht.

#### **Matthias Gundermann**

**Wir haben die Klage gründlich vorbereitet und haben sie beim Amtsgericht Leipzig eingereicht. Und die Gegenseite hat daraufhin abgestritten, dass vorgetäuschter Eigenbedarf vorliegt. Der ehemalige Vermieter hat argumentiert, dass er die Wohnung tatsächlich selber nutzen wollte, dass sich aber dann kurzfristig seine Lebensumstände so geändert haben, dass er eben doch nicht eingezogen ist und die Wohnung dann weiterverkauft hat.**

Im März 2021 entschied das Amtsgericht zugunsten von Matthias Gundermann. Der Eigentümer habe seinem ehemaligen Mieter Schadensersatz in Höhe von 10.000 Euro zu zahlen, denn es habe nie eine (Zitat) „*ernsthafte Selbstnutzungsabsicht*“ vorgelegen, die „*Angaben im Kündigungsschreiben waren unzutreffend*“. Außerdem wurde der Eigentümer



dazu verurteilt, die Differenz zwischen der Miete der ehemaligen Wohnung und der höheren Miete in der neuen zu bezahlen.

### **Matthias Gundermann**

**Wichtige Voraussetzung dafür ist, dass die Wohnungen vergleichbar sind. Und das ist in unserem Fall gegeben. Die Wohnungen sind ungefähr gleich groß, sie liegen im selben Stadtviertel, selbe Etage, vergleichbare Ausstattung. Und damit hat das Amtsgericht dann entschieden, dass also dieser Schaden auch zu ersetzen ist.**

Diese Differenz zwischen der alten und der neuen Miete beträgt jährlich 3.300 Euro, welche der Eigentümer jetzt an seinen ehemaligen Mieter zahlen muss. Wir hätten gern auch seine Sicht der Dinge dargestellt, doch auf unsere Anfrage antwortet er nicht.

In ganz Deutschland steigen die Zahlen der gerichtlichen Auseinandersetzungen wegen Eigenbedarfskündigungen seit mehreren Jahren deutlich an. Das zeigen auch die Daten des Deutschen Mieterbundes. 2016 waren es 12.824 Prozesse, vier Jahre später dann fast 2.000 mehr. Schuld daran sei der angespannte Wohnungsmarkt, meint Lukas Siebenkotten, der Präsident des Deutschen Mieterbundes.

### **Lukas Siebenkotten, Präsident Deutscher Mieterbund**

**Die Zahl der Eigenbedarfskündigungen steigt deshalb an, weil die Wohnungssituation immer problematischer wird. Das heißt in überhitzten Wohnungsmärkten, wo wir ganz deutlichen Wohnungsnachfrage-Überhang haben, ist es eigentlich eine logische Folge, dass auch mehr Eigenbedarfskündigungen stattfinden.**

Auch Anne Liebrecht in Kiel wurde wegen Eigenbedarfs gekündigt. 16 Jahre hatte sie mit ihrer Familie in dieser Erdgeschosswohnung gelebt, 140 Quadratmeter für 600 Euro kalt. Für den Eigenbedarf hatte der Eigentümer spezielle Gründe.

### **Anne Liebrecht, Ex-Mieterin**

**Unter anderem war eine Begründung, dass er einen Hund hat und die Erdgeschosswohnung daher wollte, weil er ursprünglich von diesem Balkon aus eine Treppe in den damals noch hier befindlichen Garten bauen wollte, damit sein Hund hier in dem Garten spielen kann.**

Doch nach der Kündigung ist der Eigentümer nie eingezogen. Und aus dem Vorgarten machte er Parkplätze. Auf Anfrage schreibt er: Die Auseinandersetzung habe lange gedauert und nach dem Auszug habe er eine „neue Lebensgefährtin“ gefunden. Deshalb und wegen „weiterer Umstände“ habe sich sein Lebensplan geändert. Heute könnte sich Anne Liebrecht ihre



ehemalige Wohnung nicht mehr leisten. Erst wurde sie deutlich teurer vermietet, nun steht sie leer und zum Verkauf: für 875.000 Euro. Das ist mehr Geld als Anne Liebrecht in 100 Jahren als Mieterin dort bezahlt hätte. Auch Claudia Gude war Mieterin bei den exakt gleichen Eigentümern in Kiel. Und auch ihr kündigten sie wegen Eigenbedarfs - diesmal für einen Neffen. Sie zog aus.

### **Claudia Gude, Ex-Mieterin**

**Es ist Wut, einfach auch, weil man das Gefühl hat: Gab es diesen Eigenbedarf? Das ist was, was Mieter überhaupt nicht nachvollziehen können: Ist das jetzt gerechtfertigt gewesen oder nicht.**

Der Deutsche Mieterbund möchte den Kreis der Personen, für die Eigenbedarf geltend gemacht werden kann, stärker einschränken: Nur für engste Familienangehörige wie Eltern oder Kinder sollten solche Kündigungen ausgesprochen werden dürfen. Außerdem seien die Strafen für vorgetäuschte Eigenbedarfskündigungen zu gering.

### **Lukas Siebenkotten, Deutscher Mieterbund**

**Wir möchten gerne, dass es eine Abschreckung gibt, dass solche Art von vorgetäuschten Eigenbedarfskündigungen nicht mehr stattfindet. Und dazu braucht man erkennbare Bußgelder. Also ich muss Angst davor haben, fünfstellige Euro-Beträge bezahlen zu müssen, wenn ich so was mache.**

Wie finden das die Wohnungsbesitzer? Wir fragen Kai Warnecke, den Präsidenten des Eigentümerverbandes Haus und Grund. Härtere Sanktionen seien unnötig, findet er. Schließlich gäbe es schon entsprechende Regelungen.

### **Kai Warnecke, Haus und Grund**

**Wir haben ein sehr, sehr scharfes Schwert als Sanktionen bei den Eigenbedarfskündigungen, nämlich jahrelange Schadenersatzzahlungen für all diejenigen, die missbräuchlich eine Eigenbedarfskündigung ausgesprochen haben. Der Vermieter, der dies getan hat, muss nämlich die erhöhte Miete des Mieters über die nächsten Jahre bezahlen. Und deswegen glaube ich, dass das abschreckend genug ist für alle Menschen, die rechtschaffen sind.**

Den ehemaligen Wohnungseigentümer in Leipzig von Matthias Gundermann haben die bestehenden Sanktionen nicht abgeschreckt. Den Ausgleich seines finanziellen Schadens musste der Mieter erst vor Gericht erstreiten. Am Ende hatten Matthias Gundermann und seine Familie Glück: Sie konnten im Viertel wohnen bleiben. Trotzdem kritisiert er, dass Wohnungen zur Gewinnmaximierung dienen können.



**Matthias Gundermann**

**Ich persönlich finde, dass Wohnungen kein Spekulationsobjekt sein sollten. Gerade für uns als Familie war das eben ein großer Schock, dass wir aus der Wohnung ausziehen mussten. Wohnung, das ist etwas sehr Persönliches, das ist ein Stück zu Hause. Und wenn dann jemand kommt und aus Gewinninteressen die Wohnung kauft, wieder verkauft, dann finde ich das nicht in Ordnung.**