

Rauswurf nach 50 Jahren

Sie hat immer ihre Miete bezahlt, trotzdem muss Helga K. (72) aus ihrer Wohnung – Eigenbedarf. Über die ausweglose Suche nach einer neuen Wohnung im Alter

Von Nina Job

Fast ihr gesamtes Erwachsenenleben hat Helga K. in ihrer Wohnung in Milbertshofen gelebt. Sie hat hier ihren Sohn großgezogen, sie hat ihre Ärzte und Freunde in der Nähe, ihre Arbeitsstelle, den Metzger und einen Supermarkt. Auch zum Grab ihrer Tochter, das sie regelmäßig auf dem Nordfriedhof besucht, muss sie nicht weit fahren.

Seit 50 Jahren lebt Helga K. in ihrer Zwei-Zimmer-Wohnung (knapp 62 Quadratmeter). Im Mietvertrag steht der 1. Juni 1974. Doch nun setzt die Vermieterin Helga K. auf die Straße – wegen Eigenbedarfs. Zuerst kam die Kündigung, dann die Räumungsklage. Vor Gericht bekam die Vermieterin recht, Helga K. galt nicht als Härtefall.

„Bis 29. November muss ich ausgezogen sein“, sagt die Münchnerin. „Ich verliere alles: mein Zuhause, meine Heimat und meine Arbeit. Ich werde in eine andere Stadt ziehen müssen.“

Die 72-Jährige hat alles unternommen, um eine andere Wohnung zu finden. Das musste sie in mehreren Gerichtsprozessen nachweisen. „Aber ich finde einfach nichts Bezahlabares. Meistens bekomme ich nicht mal eine Antwort“, erzählt sie. „Dabei ist meine Rente gar nicht so schlecht.“ 1000 Euro warm könnte Helga K. zahlen. Früher war die Münchnerin bei Verlagen und in einer Werbeagentur angestellt. Und auch heute noch arbeitet sie in Teilzeit – als Mini-Jobberin für einen Verein in Schwabing.

Die städtischen Wohnungsgesellschaften, die seit Januar 2023 „Münchner Wohnen“ heißen, konnten auch nicht helfen – obwohl Helga K. einen positiven Bescheid für eine Zwei-Zimmer-Wohnung nach dem München-Modell hat. „Ich habe mich immer wieder beworben – keine Chance!“ 600 bis 700 Interessenten würden sich bewerben, wenn mal eine günstige, freie Wohnung inseriert werde. Helga K. bekam immer dieselbe Antwort: „Aufgrund der Vielzahl der eingegangenen



Helga K. in ihrer geliebten Wohnung. Sie muss ihr Zuhause verlassen – die Vermieterin will selbst einziehen. Die Zeit läuft ihr davon. Foto: Daniel von Loeper

ZWANGSRÄUMUNG

Gekündigt: 80-Jährige obdachlos!

Welch dramatische Folgen eine Eigenbedarfskündigung für Betroffene haben kann, zeigt dieser Fall: Eine 80-jährige Münchnerin lebte 40 Jahre in ihrer Wohnung – dann bekam sie die Kündigung, wurde schließlich zwangsräumt. Die Rentnerin landete auf der Straße – sie ist jetzt obdachlos. „Seit ein paar Tagen ist sie bei uns. Wir haben sie aufgenommen“, sagt Patricia Szeiler, die Leiterin von Karla

51, einer Notunterkunft für obdachlose Frauen. „Es geht ihr gar nicht gut.“ Die erste Nacht habe die Rentnerin in einem Vier-Bett-Zimmer verbracht, inzwischen sei sie in einem Einzelzimmer mit Nasszelle untergebracht. Die Räumung habe nicht daran gelegen, dass die 80-Jährige zu wenig Geld zur Verfügung gehabt habe. „Sie hat eine ordentliche Rente“, so Szeiler. „Wir alle im Team sind schockiert.“ **Job**

Anfragen haben wir unter allen Bewerbern eine anonymisierte und automatische Selektion durchgeführt, bei der Sie nicht ausgewählt wurden.“

Das Einzige, was die Rentnerin über ein Online-Portal fand, war ein einzelnes Zimmer, viel kleiner als ihre Wohnung, weit von

der Stadt. „Da könnte ich nicht mal meine Möbel mitnehmen“, sagt Helga K., ihren Esstisch oder den alten Sekretär etwa, an dem sie täglich sitzt. Ein befreundeter Lektor hatte ihn ihr vor seinem Tod vermacht.

Helga K. ist kein Einzelfall. Laut Mieterverein steigt die Zahl der

GESETZGEBUNG

Wer alles von „Eigenbedarf“ profitiert

Eigenbedarf gilt laut Bürgerlichem Gesetzbuch (BGB) als berechtigtes Interesse des Vermieters und liegt vor, wenn der Vermieter die Räume als Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts benötigt. Als Familienangehörige gelten alle Personen, die vor Gericht ein Zeugnisverweigerungsrecht haben. Also für Kinder, Eltern, Geschwister, Enkel, Großeltern und leibliche Neffen und Nichten.

Auch Ehegatten zählen dazu – sogar nach Scheidungen. Außerdem können Vermieter für einen „privilegierten Personenkreis“ Eigenbedarf geltend machen, dazu gehören laut Rechtsprechung Schwiegerkinder und -eltern. Dagegen kann für Pflegeeltern und -kinder sowie Großneffen Eigenbedarf nur geltend gemacht werden, wenn ein „besonders enger Kontakt“ zum Vermieter besteht. **Job**

etwa 150 betroffene Mieter. Mittlerweile trafe es alle Schichten. „Ganz besonders betroffen sind aber ältere, häufig alleinstehende Frauen. Sie haben zugunsten der Kinder weniger gearbeitet und dadurch niedrige Renten.“ Erschwerend käme dazu: „Viele wollen nicht an Ältere vermieten.“

Die Anwältin geht zudem davon aus, dass manch einer seinen alten Mieter loswerden will, um die Wohnung teurer zu vermieten. „Mindestens ein Drittel der Eigenbedarfskündigungen ist vorgetäuscht“, schätzt Odenthal. Belegen lässt sich das nicht, einen vorge-täuschten Eigenbedarf nachzuweisen, ist sehr schwierig.

Die Anwältin ist sicher: Immer mehr Menschen werden München verlassen. Helga K. wird wohl auch nichts anderes übrig bleiben. Sieben Monate bleiben ihr noch in ihrem Zuhause. Dann wird sie in eine andere Stadt ziehen und alles zurücklassen müssen: ihre Wohnung, ihren Sohn, das Grab der Tochter, ihre Arbeit – alles.

„Es wird noch schlimmer werden“

Auch der Verein, der die Interessen der Vermieter vertritt, stellt fest: Es wird öfter gekündigt

Der Münchner Verein Haus und Grund Verein vertritt die Interessen von Wohnungs-, Haus- und Grundeigentümern. Er hat rund 40.000 Mitglieder, sie besitzen rund 420.000 Wohnungen. Die AZ sprach mit dem Vorsitzenden Rudolf Stürzer über Eigenbedarfskündigungen.

AZ: Herr Stürzer, stellen Sie auch fest, dass immer mehr Ver-

mieter langjährigen Mietern wegen Eigenbedarfs kündigen? RUDOLF STÜRZER: Wir beobachten schon einen Trend. Wir führen keine Statistik darüber, aber das stellen wir schon auch fest.

Warum ist das so? Das hängt damit zusammen, dass der Wohnungsmarkt immer enger wird. Kinder, Enkel, Nichten haben sich früher selbst eine Wohnung gesucht. Aber die finden auch nichts mehr. Da klopfen sie bei Papa, Onkel oder Opa an, die eine Wohnung haben. Da entsteht familiärer Druck.

Ist der so stark, dass man lieber einen alten Mieter vor die Tür

AZ-INTERVIEW mit Rudolf Stürzer



Der Anwalt ist Vorsitzender des Vereins Haus und Grund München.

setzt, der immer seine Miete zahlt hat?

Ich kenne im Bekanntenkreis eine Frau, deren Sohn gesagt hat: Mama, du musst die Wohnung kündigen. Die hat sich dann selbst auf die Suche nach einer Wohnung gegeben. Sie wollte ihrem Mieter nicht kündigen. Das Problem ist, dass nicht mehr gebaut wird. In München müssten jährlich 10.000 neue Wohnungen gebaut werden. Stattdessen stehen Bauruinen rum. Die Bauträger bauen nicht zum Spaß nicht. So einen Trend wie seit der Zinswende und den gestiegenen Baukosten hatten wir noch nie.

Wann scheidet eine Eigenbedarfskündigung?

Wenn der Mieter einen Härtefall geltend macht, dann ist sie meist nicht durchsetzbar. Was ist ein Härtefall? Bei Krankheiten, Depressionen oder bei Suizidandrohungen des Mieters. Und wenn das ärztlich bescheinigt wird. Wenn sich der Mieter juristisch wehrt gegen eine Eigenbedarfskündigung, wie lange dauert es dann, bis er ausziehen muss? Es kann passieren, dass das Jahr dauert. Das hängt auch von der Mietdauer ab. Wenn er mehr als zehn Jahre in seiner Wohnung ist, beträgt die Kündigungsfrist schon neun Monate. Möglicherweise zahlt man ihm was, zum Beispiel eine Um-

zugshilfe, dann geht es schneller. Aber das geht nur, wenn der Mieter was Neues findet. Wie viel wird so gezahlt, um Gerichtsverfahren zu vermeiden? Das hängt davon ab, wie sehr es pressiert. Wenn die Frau beispielsweise schwanger ist, die einziehen will, est natürlich. Es hängt immer von den Umständen ab. Unterstützen Sie auch Vermieter, die nur deshalb kündigen, um nach einem Mieterwechsel mehr kassieren zu können? Wir kümmern uns nur, wenn die Kündigungen astrein sind. Wenn einer nur seinen Mieter loswerden will, machen wir das nicht. Interview: Nina Job