

Wenn man mit 87 Jahren noch ausziehen soll

Brigitte M. wurde wegen Eigenbedarfs gekündigt. Ihr Fall verdeutlicht ein Problem, das im Großraum München immer mehr zunimmt.

Brigitte M. ist auch mit ihren 87 Jahren noch eine elegante Erscheinung: unauffälliger Schmuck, dezentes Make-up, schicker Schal um den Hals, Strohhut auf dem Kopf. Nichts deutet darauf hin, dass dieser Frau der soziale Absturz droht. Aber wenn ihr Lebensweg nicht noch eine überraschende Wendung nimmt, steht sie Anfang März mit ihrem Rollator auf der Straße. Vor vier Jahren ist Brigitte M. ihre kleine Wohnung gekündigt worden, drei Tage vor Weihnachten war das gewesen; eine neue Eigentümerin hatte Eigenbedarf angemeldet. Um nicht ausziehen zu müssen, hat sich Brigitte M. durch zwei Prozesse mitsamt psychologischen Sachverständigengutachten gekämpft. Parallel dazu hat sie sich nach einer neuen Wohnung umgesehen, aber wenn es überhaupt zu einem Gespräch kam, „habe ich zur Antwort bekommen, man suche einen Langzeit-Mieter“, erzählt die 87-Jährige.

„Für Mieter ist eine Eigenbedarfskündigung gefährlich.“

Ihr Schicksal ist ein extremes Beispiel, das der Münchner Mieterverein an diesem Donnerstag präsentiert hat, um auf ein brodelndes Problem hinzuweisen: die rasant zunehmende Zahl von Kündigungen wegen Eigenbedarfs in München und Umgebung – und die daraus resultierenden Folgen für die Gesellschaft. „Das Thema brennt auf den Nägeln“, sagt Monika

Schmid-Balzert, die stellvertretende Geschäftsführerin des Mietervereins München. Es ist ein Teufelskreis, der sich da in Bewegung gesetzt hat: Eigenbedarfskündigungen ziehen woanders Mieterhöhungen nach sich und führen zu Verdrängungen – an den Rand der Stadt, aus der Stadt hinaus, im schlimmsten Fall in die Obdachlosigkeit. Betroffen seien meist Menschen, die sich höhere Mieten kaum oder gar nicht leisten können: Rentner und Alleinerziehende. Die einst aus der Großstadt nach Herrsching gezogene Brigitte M. zum Beispiel gibt 1150 Euro ihrer 2000 Euro Rente für die Miete aus. „Das ist das Maximum“, sagt sie.

Das Thema Eigenbedarf sei die große Ausnahme beim Mieterschutz, erklärt Schmid-Balzert: „Im Prinzip reicht's, wenn der Vermieter sagt, er möchte die Wohnung selbst nutzen“, sagt sie, „das gilt dann auch für gelegentliche Opernbesuche“. Beim Münchner Mieterverein vermutet man zudem, dass viele Eigentümer das Mittel der Eigenbedarfskündigung entdeckt haben, um vertragstreue Mieterinnen und Mieter billig loszuwerden und anschließend die Wohnung doch wieder zu vermieten, allerdings wesentlich teurer. Schmid-Balzert schätzt, dass der reklamierte Eigenbedarf in bis zu 50 Prozent der Fälle nur vorgeschoben sein könnte. „Der Gesetzgeber muss die Lücken schließen und die Regeln für Eigenbedarfskündigungen verschärfen“, sagt sie.

Der Deutsche Mieterbund (DMB), in dem auch der Münchner Verein organi-

siert ist, hat deshalb eine Reihe von Forderungen formuliert, unter anderem, dass Eigenbedarf nur noch für engste Familienangehörige gelten soll, nicht mehr für Neffen, Hausangestellte oder Opernbesuche. Oder dass der Bedarf besser vom Eigentümer nachgewiesen werden muss. Und vor allem, dass Gerichte die Begründungen für eine Eigenbedarfskündigung kritischer

hinterfragen. „Für Mieter ist eine Eigenbedarfskündigung gefährlich“, sagt die Anwältin Christine Panda, die Brigitte M. in deren Verfahren vertreten hat. „Vor Gericht fällt die Interessenabwägung in 99 Prozent der Fälle zugunsten der Eigentümer und Vermieter aus“, sagt Panda; die meisten Verfahren endeten in einem Räumungsvergleich. Während ihrer 30 Jahre

währenden Berufslaufbahn hat sie es nur zweimal geschafft, dass wegen Eigenbedarfs gekündigte Mieter in der Wohnung bleiben konnten; beide hätten schwerste psychische Belastungen gehabt. Körperliche Beeinträchtigungen dagegen würden vor Gericht kaum zugunsten der Mieter berücksichtigt.

Im Fall ihrer gehbehinderten Mandantin Brigitte M. habe die Kündigung zu einer Depression geführt, erzählt die Anwältin. Diese sei aber nicht ausreichend aus Sicht des Sachverständigen und des Gerichts gewesen: „Es gab keine konkrete Suizidgefahr.“ Schmid-Balzert hält es für „absurd“, was manche Richter für zumutbar halten, wenn sie Mieter zum Auszug verurteilen.

Auch beim Haus- und Grundbesitzerverein München und Umgebung hat man festgestellt, dass die Zahl der Kündigungen von vermieteten Wohnungen wegen Eigenbedarfs in den vergangenen Jahren stark zugenommen hat. Dort ärgert man sich allerdings über die Behauptung, dass die Gründe oft nur vorgeschoben seien. „Das ist einfach nicht richtig“, sagt der Vereinsvorsitzende Rudolf Stürzer: „Wir warnen unsere Mitglieder ausdrücklich vor Kündigungen, die nicht wirklich astrein sind.“ Stürzer erklärt den Anstieg des Eigenbedarfs auch damit, dass sich der angespannte Mietmarkt selbst auf sein Klientel auswirke: „Weil sich die Kinder unserer Mitglieder oft schwertun, eine Wohnung zu finden, wird dann beim Opa, Papa oder Onkel angeklopft – und das mündet dann in Eigenbedarf.“

Joachim Mölter



Brigitte M. klagt gegen die Kündigung wegen Eigenbedarfs.

FOTO: PHILIPP GUELLEND