

Mutter darf nicht in ihre Wohnung

Eigenbedarf: Mieter in Harlaching verweigern seit vier Jahren den Auszug

Diese Wohnungskoodinaten lesen sich in München wie ein Traum: 75 Quadratmeter, ruhige Lage mitten in Harlaching, die U-Bahn-Station am Mangfallplatz fußläufig erreichbar. Die Wohnung gehört Loubna R. (43). Doch leben kann sie in ihrem Eigentum seit Jahren nicht – denn ihre Mieter wollen einfach nicht ausziehen.

„Im Dezember 2021 hatte ich erstmals mit ihnen gesprochen. Und drei Monate später die Kündigung wegen Eigenbedarfs geschickt, denn ich brauche die Wohnung dringend für mich und meine beiden Kinder“, sagt Loubna R. Sie ist Mutter eines elfjährigen Bubens, die Tochter ist 17 und kurz vor der Abschlussprüfung an der Schule. „Aktuell leben wir in Oberföhring auf 46 Quadratmetern. Wir teilen zu dritt einen Wohn- und einen Schlafrum. Das reicht hinten und vorn nicht.“

Das Schmuckstück in Harlaching hingegen wäre perfekt für die Familie. „Ich habe sie von meinem verstorbenen Mann geerbt“, sagt die Unternehmerin. „Er hatte mit den Mietern einen Zehnjahresvertrag geschlossen. Im Gegenzug haben sie Instandhaltungsmaßnahmen übernommen. Leider haben sie meine Kündigung angefochten, obwohl sie finanziell gut situiert sind und schnell etwas Neues finden könnten.“

Loubna R. blieb keine Wahl: Am Amtsgericht hat sie auf Räumung und Herausgabe geklagt. Dort ist das Verfahren seit August 2023 anhängig und wurde drei Monate später erstmals verhandelt, bestätigt Sprecher Martin Swoboda. Es handelt sich „um eine komplizierte mietrechtliche Streitigkeit“. In



„Unser Leben ist blockiert.“ Loubna R. möchte in der Wohnung leben, die ihr gehört – doch die Mieter ziehen nicht aus. THIEME



Extremer Streitfall: In dem Haus befindet sich die Wohnung von Loubna R. GOOGLE MAPS



Rudolf Stürzer von Haus und Grund. DPA

bislang vier Prozessterminen habe das Gericht „auf eine gütliche Einigung hingewirkt“ – vergeblich, der Zoff um den Eigenbedarf dauert an. Denn: Im Januar hatte das Gericht heuer die Einholung eines Sachverständigengutachtens angeordnet – Loubna R. muss die Tatsache beweisen, dass sie die Woh-

nung so umbauen könne, dass dort drei Räume entstehen und die Kosten weniger als 30 000 Euro betragen. Davon hängt ab, ob ihre Klage Erfolg hat.

„Für uns ist die lange Dauer eine große Belastung“, sagt R. 6000 Euro habe sie bereits in den Prozess investiert – dazu stehen die Gutachterkosten

noch aus. „Ich verstehe nicht, dass wir seit vier Jahren nicht in unser Eigentum ziehen können – wozu gibt es denn Gesetze?“, kritisiert R. „In den zweieinhalb Jahren seit Prozessbeginn wären wir längst umgezogen und hätten renoviert. Aus unserer Sicht wird der Prozess verschleppt.“

Gerichtssprecher Swoboda sagt hingegen: „Mit der Begutachtung durch den Sachverständigen konnte erst im August 2025 fortgefahren werden, da sich die Parteien in Vergleichsverhandlungen befanden und zunächst über einen Antrag der Klagsseite wegen Besorgnis der Befangenheit des Richters befunden werden musste.“ Erst im Oktober kam der Sachverständige deshalb zum Ortstermin.

Beistand erhält die Mutter vom Eigentümerverein Haus und Grund München. „Dass einer Eigentümerin in ihrer äußerst schwierigen Lebenssituation inzwischen vier Jahre lang ihre Wohnung vorenthalten wird, ist völlig inakzeptabel und ein Verstoß gegen die Eigentumsgarantie des Art. 14 Grundgesetz“, kritisiert Geschäftsführer Rudolf Stürzer. „Die Gerichte müssen die Interessen von Eigentümern und Mietern sorgfältig abwägen und dürfen nicht – wie leider häufig – pauschal davon ausgehen, dass der Mieter immer der Schutzbedürftigere ist.“ Stürzer weiter: „Auch wenn dieser Fall extrem ist, kommt es immer häufiger vor, dass Mieter mit juristischen ‚Kunstgriffen‘ wie auch mit fragwürdigen ärztlichen Attesten einen Härtefall konstruieren und den berechtigten Eigenbedarf des Vermieters massiv behindern und verzögern.“

Im Fall von Loubna R. ist längst kein Ende in Sicht. Das Gerichtsgutachten zur Frage der Umbaukosten „ist abzuwarten“, sagt Swoboda. Und ein Urteil wohl noch Monate entfernt. „Unser Leben ist blockiert“, beklagt Loubna R.

ANDREAS THIEME