

Eigenbedarf: Mieter verweigern seit 4 Jahren den Auszug

Mutter darf nicht in eigene Wohnung



In dem Haus befindet sich die Wohnung von Loubna R.
GOOGLE MAPS, DPA



Diese Daten sind in München ein Traum: 75 Quadratmeter, ruhige Lage mitten in Harlaching, fußläufig die U-Bahn am Mangfallplatz. Diese 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 nur einen Wohn- und einen Schlafraum. Das reicht hinten und vorn nicht.“

Das 75-Quadratmeter-Schmuckstück in Harlaching wäre perfekt für die Familie. „Ich habe sie von meinem verstorbenen Mann geerbt“, sagt die Unternehmerin. Doch die Mieter hatten die 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

Ich brauche die Wohnung für mich und meine beiden Kinder

LOUBNA R.

und wurde drei Monate später erstmals verhandelt, bestätigt Sprecher Dr. Martin Swoboda. Es handele sich „um eine komplizierte mietrechtliche Streitigkeit“. In bislang vier Prozessterminen habe das Gericht „auf eine gütliche Einigung hingewirkt“ – vergeblich, der Zoff um den Eigenbedarf dauert an.

Denn: Im Januar 2025 hatte das Gericht die Einholung eines Sachverständigen-gutachtens angeordnet – für Loubna R. „schwer nachvollziehbar“. Denn sie habe „von Anfang an erklärt, dass ich bereit bin, die notwendigen Umbaukosten zu tragen“. Vor Gericht muss sie beweisen, dass sie die Wohnung so umbauen kann, dass dort drei Räume entstehen und die Kosten weniger als 30 000 Euro betragen.

„Für uns ist die lange Dauer eine große Belastung“, sagt R. Durch Verschiebungen seitens des Gerichts „kam es für mich zu einer langen Phase der Unsicherheit.“ Mehrere tausend 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.“ Sprecher 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 Klageseite wegen Besorgnis der Befangenheit des Richters befunden werden musste.“ Erst im Oktober 2025 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 Ei-

gentumsgarantie 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 ausge-

hen, 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 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“, sagt Loubna R. Ihr gehe es nicht um Geld, „sondern um den dringend benötigten Wohnraum für meine Kinder“.

ANDREAS THIEME



Rudolf Stürzer von Haus und Grund.