

Wie begründen Eigner den Zugriff auf die Wohnung?

Wohnungsbesitzer haben eine starke Position. Doch einige Richter lassen nicht mehr alles durchgehen, sagt Stephan Hesse

Interview: David Maiwald

Ihre Gruppe »Gemeinsam gegen Eigenbedarfskündigungen« ist ein selbstorganisierter Zusammenschluss von Mieterinnen und Mietern. Woher kommt Ihre Arbeit?

Die Gruppe ist aus der Not heraus entstanden, als es in Berlin ungefähr im Jahr 2018 mit den Eigenbedarfskündigungen deutlich zunahm. Damals gingen viele der Prozesse verloren, aber heute haben wir gute Chancen, die Eigenbedarfskündigungen erfolgreich anzufechten. Wir treffen uns immer am ersten Sonntagnachmittag im Monat im Kreuzberger Nachbarschaftszentrum »Kiezanker«. Da kommen im Schnitt 30 bis 40 Leute, meist sind drei bis vier neue dabei, die eine Eigenbedarfskündigung erhalten oder erfahren haben, dass eine ansteht. Auch einige Aktivisten begleiten uns, sind etwa an solidarischen Prozessbegleitungen beteiligt. Seit drei Jahren unterstützen wir Betroffene. Viele Mieter, mit denen wir in den vergangenen Jahren gemeinsam gekämpft haben, konnten ihre Verfahren gewinnen.

Was bedeuten solche Eigenbedarfskündigungen für Betroffene?

Wir sagen ganz klar: Eigenbedarfskündigungen sind Körperverletzungen! Betroffenen wird ihre Wohnung genommen. Der psychologische Druck ist extrem, nicht wenige benötigen medizinische Unterstützung. Wir haben schon vor einigen Jahren in einem Brandbrief darauf hingewiesen. Wir setzen uns für den Schutz des Mieters ein, der Anrecht hat auf eine Wohnung.

Die Berliner Stadtpolitik wird das nicht lösen, auch nach der Wahl oder in den nächsten Jahren nicht. Manche Anwälte meinen auch, man könne gegen eine gut begründete Eigenbedarfskündigung nichts unternehmen. Die erklären dann in der Erstberatung: »Gucken Sie sich am besten jetzt schon nach einer neuen Wohnung um, das hilft Ihnen am meisten.« Das entspricht aber nicht unseren Erfahrungen: Man kann deutlich mehr machen. Wir sprechen daher mit Rechtsanwälten, versuchen aufzuklären und Verfahren darzulegen. Ich tue das als Delegierter der Berliner Mietergemeinschaft in einem Stadtbezirk; andere von uns sind etwa im Mieterverein und gehen dort in Gespräche mit Bezirken und Anwälten.

Und wie begründen Eigentümer den Zugriff auf die Wohnung?

Vermieter können mittels Paragraph 573 des Bürgerlichen Gesetzbuchs einen rechtsgültigen Mietvertrag beenden und Mieter auf die Straße setzen. Sie sagen: Die Wohnung gehört mir, das ist mein Eigentum, damit kann ich machen, was ich will. Will ich die Wohnung beziehen oder mein Opa oder meine Enkel, dann ist das mein Recht.

Das ist in dieser Gesellschaft eine sehr starke Position. Es gibt Leute, die kaufen Wohnungen, die vermietet sind, und klagen dann auf Eigenbedarf. Ob der besteht oder nicht, ist dann Gegenstand des Verfahrens.

Wie läuft ein solches Verfahren ab?

Der Bedarf muss nachgewiesen und begründet werden. Dann kommt es darauf an, ob er anerkannt wird – oder ob erfolgreich angefochten werden kann. Wir nennen das die »fünf Phasen einer Eigenbedarfskündigung«. Es gibt unserer Erfahrung nach einige Eckpunkte. Von der Kündigung zum Erhalt einer Räumungsklage, dann der Prozess vor dem Amtsgericht. In der zweiten Prozessphase folgt eine Berufung am Landgericht. Verliert der Betroffene, muss gemäß der Räumungsfrist eine neue Wohnung gefunden werden. Wer sich wehren will, muss also an jemanden geraten, der schon erfolgreich gegen eine Eigenbedarfskündigung angegangen ist. Häufig kennen auch Rechtsanwälte nicht alle wichtigen Schritte und Fragen, die dafür notwendig sind.

Welche Schritte sind das?

Der Bedarf an der Recherchearbeit ist enorm und außerdem entscheidend. Denn erzählt ein Vermieter, da komme die Tochter aus Mailand vom Studium zurück und brauche die Wohnung, dann lässt sich herausfinden, ob das stimmt oder alles nur vorgetäuscht ist. Außerdem gibt es Härtefallregelungen. Wenn etwa ein älteres Ehepaar aus der Wohnung gekündigt wird oder Menschen, die so alt oder krank sind, dass sie gar nicht mehr umziehen können. Dafür braucht es einen Gutachter. Wird der Härtefall anerkannt, können die Betroffenen bleiben. Hinzu kommt, dass auch einige Richter sich in den letzten Jahren verändert haben.

Inwiefern?

Es spricht sich herum, dass wir Betroffene gut unterstützen. Manche Richter sind wegen der Wohnungsnot auch offener, für Mieter zu entscheiden. Selbst wenn es keinen Härtefall gibt, finden die Menschen keine Ersatzwohnung, vielleicht auch erst irgendwo in Brandenburg. Es ist nicht zumutbar, einfach aus dem Lebensumfeld gerissen zu werden. Das wissen auch einige hohe Justiziere.

Manche Vermieter sind dreist. Da kommt ein Kläger, der lebt mit Familie in einer Villa in Hamburg und will für gelegentlichen Besuch in Berlin die Wohnung haben. Da wird jemand aus der Wohnung geworfen, anstatt dass diese Leute einfach in ein Hotel gehen! Das finden auch manche Richter einfach nicht richtig. Doch wichtig ist die Unterstützung als Gruppe. Da tun sich Wege auf, die manchen Anwälten manchmal nicht direkt klar sind. Die Betroffenen, die sich an unserer monatlichen Gruppenarbeit aktiv beteiligt haben, begleiten wir auch im Gerichtssaal – still und solidarisch.

Stephan Hesse ist Aktivist in der Berliner Mieterbewegung

<https://www.jungewelt.de/artikel/528959.klagen-gegen-eigenbedarfskündigung-wie-begründen-eigner-den-zugriff-auf-die-wohnung.html>