

Spiel auf Zeit

Familie Menig hat ihrem Mieter im Obergeschoss wegen Eigenbedarfs gekündigt und hofft seit einem halben Jahr, dass er auszieht

Von Tanja Schuhbauer

GEBRAZHOFFEN - Über seine persönliche Verfassung zu sprechen fällt Karl-Josef Menig schwer. Seine Augen füllen sich mit Tränen. Dem Bäckermeister ist es so peinlich, dass er das Gespräch immer wieder abbricht und den Raum verlässt, bis er sich wieder gefangen hat. Wie es ihm geht? „Beschissen“, sagt er. Menig ist übermüdet. Morgens um 2 Uhr ist seine Nacht zu Ende. Dann beginnt seine Arbeit in der eigenen kleinen Bäckerei in Gebrazhofen/Allgäu. Aber seit letztem Herbst kommt er auch tagsüber nicht mehr zur Ruhe.

Menigs Mieter im Obergeschoss hätten zum 1. Oktober 2014 ausziehen müssen, doch sie wohnen noch immer da. Der Bäcker hatte auf Eigenbedarf gekündigt. Er braucht die Wohnung dringend für seine Tochter und deren Kind, die sich nach einer schwierigen Zeit von ihrem Partner getrennt hat. Seit letztem Sommer wohnen drei Generationen mit drei verschiedenen Lebensrhythmen in einer Dreizimmerwohnung - und halten es kaum aus: Karl-Josef Menig (60) mit Frau Carmen (57), Tochter Annika (30) und die einundhalbjährige Enkeltochter Lana. Die Anspannung wächst. Das Obergeschoss besetzt der Mieter mit seiner Frau. „Das Theater jetzt. Ich mag nicht mehr. Ich weiß nicht, was sich diese Leute denken“, sagt Menig. „Wenn das nicht unser eigenes Haus wäre, wäre ich schon lange weg“, sagt seine Frau. Heute ist die Gerichtsverhandlung in Leutkirch, auf die Menig seit einer gefühlten Ewigkeit wartet. „Seit der Kündigung sind wir uns nie mehr gegenüberstanden.“

Ein gängiger Vermietertraum

Familie Menig lebt im idyllischen Allgäu, das im Februar friedlich unter einer dicken Schneedecke zu liegen scheint, auf dessen Oberfläche die Sonne glitzert. In Gebrazhofen bei Leutkirch, ein Ort mit weniger als 2000 Menschen, hat Karl-Josef Menig 1982 in einem ruhigen Wohngebiet mit tollem Ausblick auf sanfte Hügel mit eigenen Händen ein Haus gebaut. 100 Quadratmeter im Erdgeschoss, 100 Quadratmeter im Obergeschoss. Lange hatten seine drei Kinder oben ihre

„Wir wollten es im Guten regeln.“

Carmen Menig, Hauseigentümerin in Gebrazhofen

Zimmer. Als sie flügge wurden, vermieteten Menigs das Obergeschoss erst an ein Pärchen mit Baby, das nach ein paar Jahren in die Stadt zog. Dann suchten Menigs per Zeitungsannonce neue Mieter. Eine Handvoll Interessenten meldete sich. Menig entschied sich für ein junges Pärchen aus dem Umfeld, weil man sich schon kannte. Er Berater, sie Angestellte. Eine sichere



Die Hauseigentümer Carmen und Karl-Josef Menig aus Gebrazhofen im Allgäu und deren Mieter im Obergeschoss kommunizieren seit der Kündigung im Juni 2014 nur noch über ihre Rechtsanwältin. Familie Menig hatte auf Eigenbedarf gekündigt. Doch der Mieter zieht nicht aus, weil sein Haus, das er gerade baut, noch nicht fertig sei. FOTOS (3): TANJA SCHUBBAUER

Bank, dachten Menigs. Der gängige Vermietertraum eben.

Zum 1. August 2011 unterzeichneten beide Parteien einen unbefristeten Mietvertrag. 465 Euro Kaltmiete. Man verstand sich gut, sagen Menigs, weshalb sie nach eigenen Angaben die Miete auch dann nicht erhöhten, als sie eine neue Heizung einbauten. Als das Paar geheiratet hatte, trank man zusammen eine Flasche Sekt. Die Miete kam zuverlässig. Alles bestens. Bis der Herbst kam.

Tochter Annika hatte sich im Mai nach acht Jahren Beziehung von ihrem Freund getrennt. Die beiden wohnen zuletzt zusammen mit ihrer gemeinsamen kleinen Tochter in einer Mietwohnung in Isny. Doch die Miete von mehr als 800 Euro konnte sie sich als Alleinerziehende auf Dauer nicht leisten. Anfang Juni sagten Menigs ihren Mietern, dass sie die Wohnung bald selbst brauchen würden, für die Tochter. „Wir wollten es im Guten regeln“, sagt Carmen Menig. Am 20. Juni 2014 folgte die schriftliche Kündigung auf Eigenbedarf. Im August zog Annikas Freund endgültig in

Isny aus. Im Dezember verlor er seine Arbeit, weshalb er Annika und Lana jetzt finanziell nicht mehr unterstützen kann. Geplant war, dass Annika und Lana im Oktober im elterlichen Obergeschoss einziehen.

Am 2. September 2014, nach Ablauf der Widerspruchsfrist, bekam Menig Post von seinem Mieter aus dem Obergeschoss. Oder besser gesagt von dessen Rechtsanwältin. „Ich erachte Ihre Kündigung aus formellen und materiellen Gründen für unwirksam. Darüber hinaus weise ich darauf hin, dass das Mietverhältnis erst am 1. August 2011 begann und Sie bestehende Eigenbedarfsgründe anlässlich der Begründung des Mietverhältnisses nicht mitgeteilt haben.“

Der Rechtsanwalt schreibt auch, dass Familie Menig sich gegenüber ihren Mietern schadenersatzpflichtig gemacht haben könnte. „Unabhängig davon teile ich Ihnen mit, dass meine Mandanten ein Haus bauen und dieses voraussichtlich im Frühjahr 2015 bezugsfertig sein wird.“ Auf Anfrage der „Schwäbischen Zeitung“ wollte sich weder der Rechtsanwalt noch der Mieter des Obergeschosses zu dem Fall äußern.

Seitdem liegen die Nerven blank. „Ich sehe das ja ein, aber es ist auch für uns eine schwierige Lage“, sagt Carmen Menig. Erst hieß es, der Neubau sei Anfang des Jahres fertig. Jetzt sei schon von Mai die Rede. Ihr Mann schüttelt fassungslos den Kopf. „Es ist ein Unding, dass man das so lange rausziehen kann.“ Gerichtstermine seien immer wieder verschoben worden. Der Mieter sei entweder im Urlaub oder krank oder er sage, er habe einen Termin beim Mieterschutzbund. So ziehe sich das seit Monaten hin. „Keine Ahnung, was uns das noch kostet. Aber es geht gar nicht so um Geld. Es ist eine menschliche Sache. Ich bin wahnsinnig enttäuscht. Dass uns das passiert, hätte ich niemals gedacht.“

Als Tochter des Hauseigentümers wird Annika bei der Verhandlung heute ihre Einkommensverhältnisse darlegen müssen. Seit Dezember leben Annika und Lana von 635 Euro. Sie wird heute vor Gericht belegen müssen, dass sie Eigenbedarf hat. Die Gegenseite hat Räumungsschutz wegen drohender Obdachlosigkeit beantragt. „Mieter haben schon sehr viele Rechte in Deutschland“, sagt die Rechtsanwältin Sabrina Neusch der „Schwäbischen Zeitung“. Sie arbeitet für eine Wangerer Kanzlei und vertritt die Familie Menig.

Der Rechtsanwalt des Obergeschoss-Mieters droht schon vor Erscheinen dieses Artikels mit Gegenstellung, lehnt aber trotzdem die

Darstellung seiner Sicht ab: „Im laufenden Verfahren werden wir uns nicht in der Presse äußern.“ Der Mieter aus dem Obergeschoss dachte nach unserer Anfrage erst einen Tag darüber nach, ob er seine Perspektive in der Zeitung erklären will. Dann sagte er, er müsse sich erst noch mit seinem Rechtsanwalt beraten. Am Ende wollte er gar nichts mehr sagen.

Aus Sicht der Rechtsanwältin Sabrina Neusch war die Kündigung der Bäckerfamilie ordnungsgemäß. Neusch schrieb am 8. September an den Kollegen in Kempten, der den Mieter im Obergeschoss vertritt: „Als das Mietverhältnis mit ihren Mandanten geschlossen wurde, bestand noch kein Eigenbedarfsgründe.“

Das dieser zum jetzigen Zeitpunkt eintreten würde, war für unsere Mandanten auch noch nicht ersichtlich.“ Annika sei bereits vor acht Jahren aus der Elternwohnung ausgezogen gewesen. „Seit 1. August 2011 lebte sie mit ihrem damaligen Partner zusammen und war in einer Vollzeitbeschäftigung angestellt. Auch war es nicht zu erwarten, dass sie in naher Zukunft ein Kind bekommen würde.“ Dass alles so kommt, wie es am Ende kam, konnte niemand absehen. Die Mieter im Obergeschoss haben mittlerweile Räumungsschutz beantragt.

Mieter beantragt Räumungsschutz

Carmen Menig nimmt zum ersten Mal in ihrem Leben Schlafabletten, um nachts zur Ruhe zu kommen. Die Familie ist emotional so aufgewühlt, dass sie sich nächtweise auf dem Sofa trifft, weil keiner mehr schlafen kann. Vor allem dann, wenn wieder ein Schreiben von der Gegenseite ins Haus flattert. Der Kemptener Rechtsanwalt habe geschrieben, dass der

Obergeschoss-Mieter angefangen habe, ein Haus zu bauen, weil ihm die Wohnung gekündigt wurde. „Wir haben aber auf Facebook gesehen, dass er mindestens schon seit einem Jahr baut“, sagt Carmen Menig und zeigt Farbausdrucke aus dem Internet, auf denen Freunde des Mieters zum immer noch nicht fertigen Neubau Kommentare schreiben.

Die Tochter kann es nicht fassen. „Unser Mieter hat nach unserer Kündigung die zwei Wochen Widerspruchsfrist nicht eingehalten. Das hat uns in diese Situation gebracht.“ Annika sagt, sie habe ihre Mietwohnung in Isny gekündigt, weil sie sich darauf verlassen habe, zum vereinbarten Termin in die Obergeschoss-Wohnung der Eltern einzuziehen. In Isny standen die Nachmieter auch schon vor der Tür. „Ich hätte ja auch einfach drin bleiben können wie unsere Mieter im Obergeschoss. Aber ich könnte meinem Vermieter gar nicht mehr in die Augen schauen!“

Annika sagt, sie sei im Sommer noch bei den Mietern in der Obergeschoss-Wohnung gewesen, um die Küche auszumessen, um für sich eine neue zu bestellen. Da hätten die Mieter nichts von einem späteren Auszug gesagt. Ihre neue Küche ist jetzt irgendwo eingelagert. Annika geht jetzt mehrmals täglich in den Keller, um Spielsachen und Kleider aus den Umzugskisten zu fischen. „Mein ganzes Leben ist schon über den Haufen geschmissen. Meine sozialen Kontakte liegen brach. Ich kann ja hier niemanden einladen.“ Selbst ihren 30. Geburtstag habe sie deshalb nicht gefeiert. Auch ihr Vater hat auf eine Feier zu seinem 60. Geburtstag verzichtet. „Es

ist viel zu eng, und wir stören uns gegenseitig. Ich sitze mit 30 Jahren wieder jeden Abend mit meinen Eltern auf dem Sofa.“ Nach ihrer ohnehin schon schweren Zeit haust Annika jetzt mit der kleinen Lana im Büro der Eltern, was zur Folge hat, dass die Eltern die Büroarbeiten der Bäckerei nun im Wohnzimmer erledigen müssen. Annika ist den ganzen Tag zuhause. Sie kann noch nicht arbeiten, weil der Kindergarten in Gebrazhofen Kinder erst ab zwei Jahren nimmt. Ihre Eltern sind mit der Bäckerei beschäftigt. Lana bekommt gerade Zähne und weint oft auch dann, wenn Opa vormittags aus der Backstube kommt und schlafen müsste, bevor er um 12 Uhr wieder für zwei Stunden zur Arbeit geht und um 18 Uhr nochmal.

Für Carmen Menig beginnt der Tag um 5 Uhr. Die Arbeit in der Bäckerei beginnt um 7 Uhr. Sie hat Altersdiabetes und zwingt sich seit einundhalb Jahren täglich nach dem Aufstehen auf den Heimtrainer. Dazu läuft das Fernsehprogramm. „Sonst halten Sie das ja nicht aus“, sagt sie. Das Problem: Der Fernseher hängt genau dort, wo auf der anderen Seite der Wand das Kinderbettchen im zweckentfremdeten Büro steht. Also wacht wiederum Lana früh auf und weint. Carmen Menig: „In so einer Eng haben wir 30 Jahre nicht gewohnt. Wir kriegen schon keinen Besuch mehr.“

Obwohl beide Parteien mehrmals täglich im Haus aus- und eingehen, den gleichen Eingang nutzen und die gleiche Klinke in die Hand nehmen, gibt es seit der Kündigung kein Zusammentreffen mehr im Treppenhaus. Früher nahmen beide Seiten Pakete füreinander an. Das ist vorbei.

„Ich könnte meinem Vermieter nicht mehr in die Augen schauen, wenn ich einfach drin geblieben wäre.“

Tochter Annika Menig, die ihre Mietwohnung in Isny gekündigt hatte, um pünktlich im Obergeschoss des Elternhauses einzuziehen



Drei Generationen teilen sich eine Wohnung. Das bringt Probleme mit sich. Doch der Mieter im Obergeschoss hat Familie Menig gekündigt. Doch sein Auszug lässt auf sich warten. Tochter Annika (rechts) und die kleine Lana warten auf einen zuverlässigen Einzugsstermin.

BGH hat Rechte von Vermietern gestärkt

Im Streit um die Kündigung wegen Eigenbedarfs hat der Bundesgerichtshof (BGH) am 4. Februar die Rechte von Vermietern gestärkt. Eine solche Kündigung ist demnach auch dann zulässig, wenn die Möglichkeit dazu bereits bei Vertragsabschluss erkennbar ist. Beim Deutschen Mieterbund stieß die Entscheidung auf scharfe Kritik.

Die fünf Richterinnen und Richter haben ein Urteil des Landgerichts Mannheim auf, das eine Kündigung für rechtswidrig erklärt hatte. Das Landgericht hätte im April 2014 noch entschieden, dass der Vermieter den späteren Eigenbedarf schon bei Abschluss des Vertrags hätte voraussehen können und müssen. (dpa)

Das Fallbeispiel

Zwischen Mietern und Vermietern ist die Kündigung auf Eigenbedarf ein heiß diskutiertes Thema, das die „Schwäbische Zeitung“ mit der Beschreibung des Falls der Familie Menig beispielhaft aufgreift, ohne Partei zu ergreifen. Die „Schwäbische Zeitung“ hat mit beiden Seiten gesprochen, allerdings haben sowohl der Mieter als auch sein Rechtsanwalt unser Angebot abgelehnt. Ihre Perspektive darzustellen und sich zu dem Fall zu äußern. Die öffentliche Gerichtsverhandlung ist heute um 9 Uhr im Amtsgericht Leutkirch. (tas)



Alleinerziehend nach einer Trennung und jetzt ohne eigene Bleibe: Tochter Annika Menig (30) und ihr Töchterchen Lana wohnen seit einem halben Jahr im Büro der Eltern, denen das ganze Haus gehört.