

Zu spät für eine Kündigung

Mieter darf in Wohnung bleiben, die ihm eigentlich nicht zusteht

Wenn ein Immobilienbesitzer einem Mieter die Wohnung kündigen will, sollte er sich damit nicht zu lange Zeit lassen – denn sonst könnte es ihm gehen wie jetzt einer Münchner Wohnungsbaugesellschaft: Sie brauchte elf Jahre um festzustellen, dass der Bewohner gar kein Anrecht auf das Apartment hatte, das ihm die Stadt München lange Zeit zuvor als Dienstwohnung zugewiesen hatte. Das dauerte zu lang, fand ein Richter am Amtsgericht und wies die Räumungsklage ab.

Es ging um eine Ein-Zimmer-Wohnung, knapp 25 Quadratmeter groß, im Cosimapark. Der Mann hatte sie 2006 von der Stadt gemietet, die wiederum einen Mietvertrag mit der Wohnungsbaugesellschaft geschlossen hatte. Der Mieter bekam das Apartment, weil er zu jener Zeit am – städtischen – Klinikum Bogenhausen als Assistenzarzt arbeitete. Dieses Arbeitsverhältnis endete bereits 2007. Aber erst 2018 entdeckte die Wohnungsbaugesellschaft, dass sich an den Verhältnissen seit damals einiges geändert hatte – unter anderem war der Mietvertrag zwischen ihr und der Stadt schon seit Langem beendet. Deshalb argumentierte sie in der Klage, dass sie – und nicht mehr die Stadt – in das Mietverhältnis mit dem Mann eingetreten sei, zumal er auch ihr die Miete überweise, die Betriebskosten abrechne und Mieterhöhungen akzeptiert hatte. Der Mieter jedoch meinte, dass er nach wie vor einen Vertrag mit der Stadt habe und nicht mit der Gesellschaft. Zwar sei sein Arbeitsverhältnis schon seit 2007 beendet, er habe aber seitdem unangefochten weiter in der Wohnung gelebt, erst 2018 sei die Kündigung ausgesprochen worden, die deshalb gegen Treu und Glauben verstoße.

Der Amtsrichter gab dem Mann recht. Nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch sei „ein Recht verwirkt, wenn der Berechtigte es längere Zeit hindurch nicht geltend gemacht hat“ und wenn sich der Mieter durch das Verhalten des Vermieters „darauf einrichten durfte, dass dieser das Recht auch in Zukunft nicht geltend machen werde. Das Urteil spricht aber auch die Stadt nicht frei von Schuld – denn tatsächlich erfuhr die Vermieterin erst 2018 von der lange zurückliegenden Beendigung des Arbeitsverhältnisses: „Das offensichtlich auf Seiten der Klagepartei und der Landeshauptstadt München bestehende eklatante Kommunikationsdefizit kann naturgemäß nicht zu Lasten des Beklagten wirken.“ Das Urteil ist rechtskräftig. (AZ: 472 C 22568/18) **STEPHAN HANDEL**



Emil-Bulls-Sänger Christoph von Freyrdorf ist

VON MELANIE STAUDINGER (TEXT)
UND STEPHAN RUMPF (FOTOS)

Emil“, schreit einer in der Menge. „Bulls“, antworten Hunderte andere. Emil! Bulls! Emil! Bulls! So geht das nun schon eine ganze Weile im Backstage, das von den Temperaturen her eher einer Sauna denn einer Konzerthalle gleicht. Die Fans stehen dicht gedrängt, haben wild gefeiert, getanzt, gesungen und ihre Idole gefeiert. Jetzt wollen sie mehr. Doch die Band muss vor der Zugabe erst einmal durchatmen. Durch eine Hintertür im Backstage-Bereich verschwindet sie kurz nach draußen. Die Rufe sind dort trotzdem zu hören.

Die *Emil Bulls* aus Schäftlarn haben heute ein Heimspiel. Sie wuchsen im Backstage zu einer der wichtigsten Alternative-Metal-Bands in Deutschland heran, ihre Geschichte ist untrennbar verbunden mit dem Kulturzentrum im Westen der Stadt.