



Nr. 41 10. Oktober 2005 € 2,90

Report von der Wohnungsfront

Mieter gegen Vermieter

Die gemeinsten Tricks von beiden Seiten

Wie Sie sich wehren können: **Hilfreiche Tipps, die neuesten Urteile**

IMMOBILIEN

3 ZIMMER, KÜCHE, Krieg

Sie streiten um tropfende Wasserhähne, leckende Heizungen und **falsche Abrechnungen**. Report vom Kampf Mieter gegen Vermieter



TATWAFFE

Am Tag nach dem Amoklauf eines Mieters präsentierten die Pforzheimer Ermittler seine Pistole



GROSSEINSATZ
Die Polizei sichert nach dem Anschlag auf einen Vermieter in Pforzheim den Tatort ab

Pforzheim

Durchgedreht

• Der Ex-Richter

Manfred Friesinger klagte erfolglos gegen die Kündigung seiner Wohnung.

• Ein Drama

ereignete sich bei der Wohnungsübergabe. Der Jurist schoss den Vermieter und drei weitere Zeugen nieder.



OPFER
Vermieter Georgios P. überlebte schwer verletzt

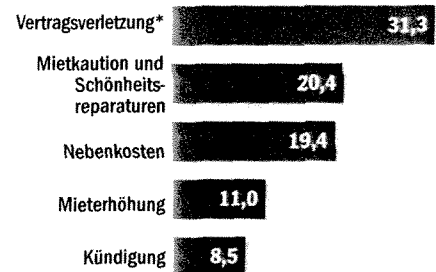


Wenn Wünsche töten könnten, wäre Bärbel Böhne, 67, ein Fall für den Staatsanwalt. Seit drei Jahren führt die Hausbesitzerin einen Kleinkrieg gegen ihre Mieter Karl-Heinz und Inge Möller. „Total enteignet“, fühle sie sich, grollt die Düsseldorferin. „Diese Betrüger zahlen nicht mehr und wollen mit allen juristischen Winkelzügen in meiner Wohnung bleiben.“ Der Mieter Möller erregt sich über den angeblich miesen Zustand seines Zuhauses: „Ich habe bald die Schnauze voll.“ Seit 20 Monaten verweigert der Freiberufler die Miete. „Die Eigentümerin hält die Wohnung nicht intakt“, so seine Begründung. „Alles Quatsch“, kontert seine Vermieterin. Das Amtsgericht Düsseldorf bestätigte im Mai die Kündigung der Möllers. Die Zwangsräumung verhinderte das Mieterpaar im letzten Moment durch Zahlung von 10000 Euro Sicherheitsleistung. Inge Möller droht nun mit einem „langen Rechtsweg“.

Reibereien, Zoff, sogar persönliche Attacken sind zwischen Mietern und Vermietern in Deutschland gang und gäbe. Um nichts in der Welt werde so heftig gestritten „wie um das Recht am eigenen Heim“, weiß der Düsseldorfer Mietrechtsexperte Michael Pietsch. Der Zwist rühre an „den Urinstinkten“ beider Parteien. Ein Kampf, bei dem es meist zwei Verlierer gibt. „Hier der Vermieter, der sein Eigentum gefährdet sieht, andererseits der Mieter, der sein Nest mit allen Mitteln verteidigt“, kommentiert der Anwalt. ▶

Mieter vor Gericht

Aufteilung der Mietprozesse 2004 in Prozent



*Wohnungsmängel, Vertragsangelegenheiten

STREITLUST Jeder fünfte Prozess vor einem Zivilgericht beschäftigt sich mit Mietsachen

Jede Menge Ärger

Die zehn häufigsten Beratungsthemen 2004 in Prozent



ES GEHT UMS GELD

Am häufigsten wenden sich Mieter wegen der Nebenkosten an eine Beratungsstelle

Düsseldorf

Dauerfehde

• Auf Mietzahlungen

wartet die Düsseldorferin Bärbel Böhne seit 20 Monaten vergeblich. Ihre Mieter berufen sich auf „Wohnungsmängel“.

• Bisher ohne Erfolg

versucht die 67-Jährige, die Schuldner aus der Wohnung zu klagen. Im November geht es vor der Berufungskammer weiter. Solange der Rechtsstreit andauert, wollen die Mieter nicht ausziehen.



ZORNIGER BLICK Bärbel Böhne streitet mit den Mietern ihrer Wohnung in diesem Düsseldorfer Altbau

Die Fehde um die vier Wände mündet mitunter in einer Gewaltorgie: Am 31. August schoss der Mieter Manfred Friesinger, ein Ex-Richter, bei der Wohnungsübergabe in Pforzheim seinen Vermieter, dessen Anwalt, die eigene Schwester und die ihm verhasste Hausmeisterin nieder. Anschließend setzte er sich im Wohnzimmer die Pistole unters Kinn und drückte ab. Zwei Stunden später war der Jurist tot, seine Opfer überlebten schwer verletzt.

Seit 1992 beschränkte sich die Welt des Richters a.D. auf seine 60 Quadratmeter große Dachgeschosswohnung im Stadtteil Wurm. Vom dritten Stock eines Mehrfamilienhauses aus, umgeben von Hunderten Prozessakten, klagte der einstige Vorsitzende einer Mannheimer Wirtschaftsstrafkammer das ein, was in seinen Augen Recht sein sollte. Friesinger galt als misstrauischer Pedant, der Buch über Verstöße der Nachbarn führte. Dem monatlichen Mietscheck an den Wohnungseigentümer fügte er Beschwerden bei – 20 bis 30 Seiten lang. Stets ließen sich Gründe finden, um die Miete zu kürzen. Mal behelligte der Rauch aus dem Kamin vom Haus gegenüber die empfindliche Juristennase, mal lief das warme Wasser nicht, weil die Hausmeisterin die Heizung manipuliert haben sollte. Irgend-

wann hatte sein Vermieter den „Papierterror“ satt. Vier Jahre prozessierte er, um eine Eigenbedarfskündigung gegen den mit allen Paragrafen kämpfenden Pensionär durchzusetzen. Zuletzt, als alle Rechtsmittel ausgeschöpft waren, übte Friesinger Selbstjustiz.

Republikweit tobt ein erbarmungsloser Kampf um feuchte Wände, tropfende Wasserhähne und ungestrichene Fensterrahmen, um falsche Abrechnungen und unbezahlte Mieten:

- Im niedersächsischen Mehle sperrte ein Hausbesitzer einen säumigen Mieter aus und dessen Freundin elf Tage lang in der Wohnung ein.

- Im bayerischen Geretsried bastelte ein Mann, dem die Zwangsräumung drohte, eine Stromfalle für seinen Vermieter: Er schloss mehrere unisolierte Kabel an Steckdosen an und verteilte sie im ganzen Haus.

- Mit einer Axt schlug ein zweiköpfiges Vermieter-Rollkommando in Hennef die Haustür eines zahlungsunwilligen Ehepaares ein und verprügelte die Frau. Aus Rache verwüsteten die Opfer beim Auszug die Wohnung. An der Wand hinterließen sie die Drohung: „Wir kommen wieder.“

- Kalt ausgesperrt wurden Therija und Josef C. Als das Ehepaar aus dem Urlaub ins Heim nach München zurück-

kehrte, stand es vor einer zugemauerten Tür. Die Vermieterin hatte rüde ihren Eigenbedarf durchgesetzt.

Feindschaft per Vertrag. Für die unversöhnliche Haltung der Kontrahenten liefert der Münchner Richter Johannes Jahrbeck eine einfache Erklärung. „Mieter und Vermieter müssen meist über längere Zeit miteinander auskommen“, sagt der Jurist, der pro Jahr etwa 700 Mietstreitigkeiten bearbeitet. „Häufig schwelen die Konflikte schon länger. Jede Lappalie wird dem anderen als Böswilligkeit unterstellt.“

Wohnst du noch oder klagst du schon? Jeder fünfte Prozess vor deutschen Zivilgerichten handelt von Nebenkostenabrechnungen, Mietschulden oder Wohnungskündigungen. 2004 klärten Gerichte mehr als 300 000 strittige Mietsachen – Tendenz steigend. Bei 21,5 Millionen Mietern ist das Potenzial noch lange nicht ausgeschöpft. In Nordrhein-Westfalen müssen die Richter bereits heute pro Arbeitstag durchschnittlich zweieinhalb Fälle entscheiden. Westdeutsche klagen laut Statistik weitaus häufiger als die Menschen im Osten. Als Prozesshansel gerieren sich die Berliner. Jede dritte Zivilklage dreht sich bei ihnen um Mietsachen. Schuld an der Klagesucht, so Volker Ziaja vom Mieterverein Leverkusen, sei auch ►

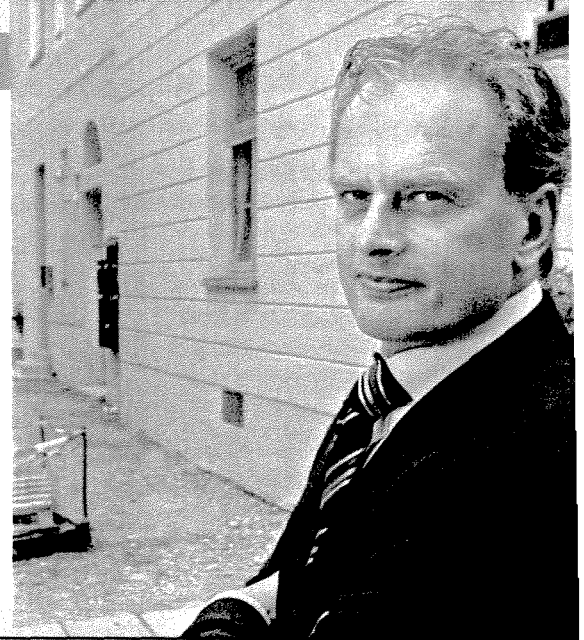


ACHTUNG, STROM! Im Treppenhaus hängen offene Kabel

> München

Spekulation

- **Investoren erwerben**
den Altbau in der Maxvorstadt. Sie begannen sofort damit, das Haus zu modernisieren. Die Wohnungen wollen sie anschließend verkaufen.
- **Wände und Fenster**
wurden herausgeschlagen, Dächer geöffnet, mitten im Winter die Heiztanks ausgebaut. Viele Mieter haben dem Druck bereits nachgegeben und sind ausgezogen.



EXPERTE Mathias Stenger vertritt die Altmietler

> Mietrecht

Baulärm, feuchte Wände, undichte Fenster

Millionen Euro entgehen den Mietern nach Meinung von Experten, weil sie trotz großer Mängel den vollen Satz zahlen. Dabei bleibt jede Kündigung nach einer begründeten Mietkürzung rechtlich unwirksam.

• Mietzins

Erhöhte Geldforderungen fürs Wohnen sind zulässig, um die ortsübliche Vergleichsmiete zu erreichen. Als Nachweis dienen der örtliche Mietspiegel, Gutachten, Vergleichswohnungen oder Mietdatenbanken.

• Mieterhöhung

Bei Steigerungen gilt eine Kappungsgrenze. Binnen drei Jahren darf der Wohnungseigentümer den Mietzins maximal um 20 Prozent erhöhen. „Alles, was darüber liegt, muss der Mieter im Normalfall nicht bezahlen“, erläutert der Kölner Mietanwalt Christian Paasche. Weist der Vermieter nach, dass die höhere Miete zur Deckung seiner Kosten dient, darf der Vergleichswert um bis zu 50 Prozent überschritten werden. Die Teuerungen kann der Vermieter im Vertrag zeitlich festlegen (Staffelmietkontrakt) oder an einen bestimmten Index („Indexmiete“) wie die Lebenshaltungskosten koppeln.

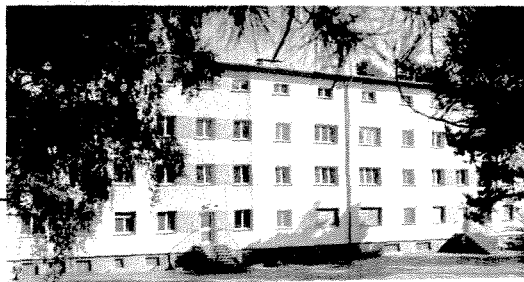
• Mietminderung

Hundert Prozent Miete können Vermieter nur verlangen, wenn die Wohnung hundertprozentig in Ordnung ist. Auch Mängel, für deren Ursache der Wohnungseigentümer nichts kann wie Fluglärm, eine Disco in der Nähe oder Geruchsbelästigung durch die Abfallentsorgung, können zu Kürzungen führen. Bevor der Mieter weniger bezahlt, muss er seinem Pendant den Mangel schriftlich melden und ihm Gelegenheit zur Beseitigung geben.

• Urteile zu Kürzungen

Bei erheblichem Baulärm über sechs Monate hinweg – 22 Prozent Mietminderung (LG Hannover) bis zu 80 Prozent we-

gen Dachgeschossausbau (LG Hamburg), Dauer-Beschallung durch die Nachbarn – 50 Prozent (AG Braunschweig), Ruhestörende Diskothek – 30 Prozent (LG Köln), Bordell im Haus – 30 Prozent (LG Charlottenburg), Hundekot im Treppenhaus – 20 Prozent (AG Münster), starker Mäusebefall der Wohnung – 100 Prozent (AG Brandenburg), undichte Fenster – 50 Prozent, Schimmel in der Neubauwohnung – 75 Prozent (LG Köln), bei Raumtemperaturen unter 20 Grad im Winter – 20 Prozent (AG Bad Segeberg), gesundheitsgefährdende Taubenplage – 30 Prozent (AG Pforzheim), so starke Geruchsbelästigung durch eine Pizzeria, dass dem Richter beim Ortstermin schlecht wird – 15 Prozent (AG Köln).



HERAUSGEPUTZT

Die Sanierung dieser Berliner Siedlung zieht höhere Mieten nach sich

München

Zwangsverkauf

• In finanzieller Not

musste Familie Berghammer die von ihr selbst bewohnte Hälfte ihres Doppelhauses verkaufen. Die Mieter der anderen Hälfte hatten sich trotz eines befristeten Vertrags geweigert ausziehen.

• Seit vier Jahren

will die Familie eine Eigenbedarfskündigung vor Gericht durchsetzen. Die Prozesskosten belaufen sich bisher auf 25 000 Euro.



BESETZTES HEIM Erika und Joseph Berghammer versuchen seit Jahren, ihre eigene Haushälfte zu beziehen

die Anwaltsschwemme: „Viele Juristen raten zum Rechtsweg, obwohl die Chancen gleich null sind.“

Mehr als ein Dutzend Mal bombardierte der Vermieter von Frank M. aus Düsseldorf die Gerichte mit abstrusen Vorwürfen. Zunächst war es das Katzenstreu, das die Wasserleitungen zu verstopfen drohte, dann waren die hauseigenen Geranien nicht richtig geschnitten, oder es fehlten 18 Cent von der Nebenkostenabrechnung. Nachdem der Hausbesitzer einen „falsch“ entsorgten Joghurtbecher aus dem Müll gefischt hatte, eskalierte der Streit. Frank M., so mahnte der selbst ernannte Abfallkontrolleur schriftlich, solle zugeben, dass er der Müllsünder sei, sonst werde man mittels „DNA-Analyse die Täterschaft feststellen lassen“.

Die prozessualen Kabbeleien führt der Direktor des Deutschen Mieterbunds, Franz-Georg Rips, auch auf die vielen „Amateurvermieter“ zurück: „Die schauen vorher nicht ins Gesetz, sondern verfahren nach eigenem Gusto.“ Den meisten Ärger verursachten die Nebenkosten, Schönheitsreparaturen oder falsch berechnete Wohnflächen. „Jede zweite Nebenkostenabrechnung ist falsch“, resümiert Experte Rips.

Klaus K. konnte es nicht fassen, als er seine Nachforderung für 2004 aus

dem Briefkasten zog. 570 Euro sollte er zahlen – zusätzlich zu den 200 Euro, die der Kölner jeden Monat aufs Mietkonto überwiesen hatte. Der Zahlbescheid enthielt Posten für Anwalt und Gericht, für Reparaturen an Fußböden und Dach sowie „allgemeine Bewirtschaftungskosten“. Punkte, die in keine Abrechnung gehören, urteilte der Mieterverein. Nach Abzug der unzulässigen Positionen verfügte Klaus K. plötzlich über ein Plus von 300 Euro.

In der Hamburger Dierckstraße 13 erhielten die Mieter 2003 eine Kostennotiz für einen Hausmeister. Die Bewohner quittierten das Schreiben mit einem müden Lächeln. Bis heute haben sie die 217 Euro nicht überwiesen. Den Dienstmann hatte keiner je gesehen.

Besonders trickreich versuchte der Besitzer eines Mehrfamilienhauses in Frankfurt (Oder), Geld zu sparen. In der Grenzstadt ist seit vorigem Jahr eine Grundgebühr für Wasser und Abwasser fällig. 150 Euro kassiert die Kommune pro Wohnung, auch wenn nichts verbraucht wird. Weil im Mietshaus von Fred. S. mehrere Wohnungen leer standen, hätte der Vermieter diese Aufwendungen selbst übernehmen müssen. Stattdessen verteilte er die Grundgebühren auf die Bewohner. 30 Euro zu viel kassierte er so von jedem Mieter.

Jahrelang lebten Stephanie Hengst und ihr Lebensgefährte Simon Trippler in Burscheid bei Leverkusen zufrieden in ihrer angeblich 90 Quadratmeter großen Wohnung. Im vergangenen Jahr wollte das Paar umziehen. Vom Mieterverein ließen die beiden sich aufklären, was bei einer Kündigung zu beachten sei. Routinemäßig nahm der Wohnungsberater ein Maßband zur Hand – und siehe da: Die im Vertrag aufgeführten 90 Quadratmeter schrumpften in der Realität auf 75. Nach längerem Schriftwechsel einigten sich die Parteien: Der Vermieter erstattete freiwillig 2000 Euro zu viel gezahlte Miete und Nebenkosten.

In Metropolen wie München oder Frankfurt, wo Wohnungen knapp und Mieten hoch sind, wird die Gangart härter. Immobilienmultis verfolgen zuweilen brutale Taktiken, um ihre Objekte besser verwerten zu können.

Seit 30 Jahren bewohnte Familie T. zu günstigen Konditionen eine 3-Zimmer-Altbauwohnung in der Münchner Maxvorstadt. Anfang 2003 erwarb eine Immobilienfirma den dreiteiligen Komplex und begann sofort mit den Bauarbeiten. Das Dach des Hinterhauses wurde abgedeckt, Kamine und Fenster wurden herausgerissen, Telefonleitungen gekappt, und im Treppenhaus hingen offene Elektrokabel. Mitten ►

Wohnungsnot und gleichzeitig Massenleerstand

Deutschlands Mietmarkt zerfällt in Extreme: Während in Ballungsräumen im Westen die Wohnungen knapp und teuer sind, stehen vor allem im Osten der Republik Tausende von Immobilien leer.

durchschnittlich gezahlte Kaltmiete für eine 3-Zimmer-Wohnung (75 m²) in Euro

Neuvermietungen können deutlich darüber liegen

Leerstandsquote von Geschosswohnungen
Leerstandsindex in Prozent

- unter 0,5
- 0,5 bis < 2
- 2 bis < 4
- 4 bis < 7
- 7 bis < 10
- 10 bis < 13
- 13 und mehr
- k. A.

MIETATLAS

In den rot gekennzeichneten Regionen ist Wohnraum knapp

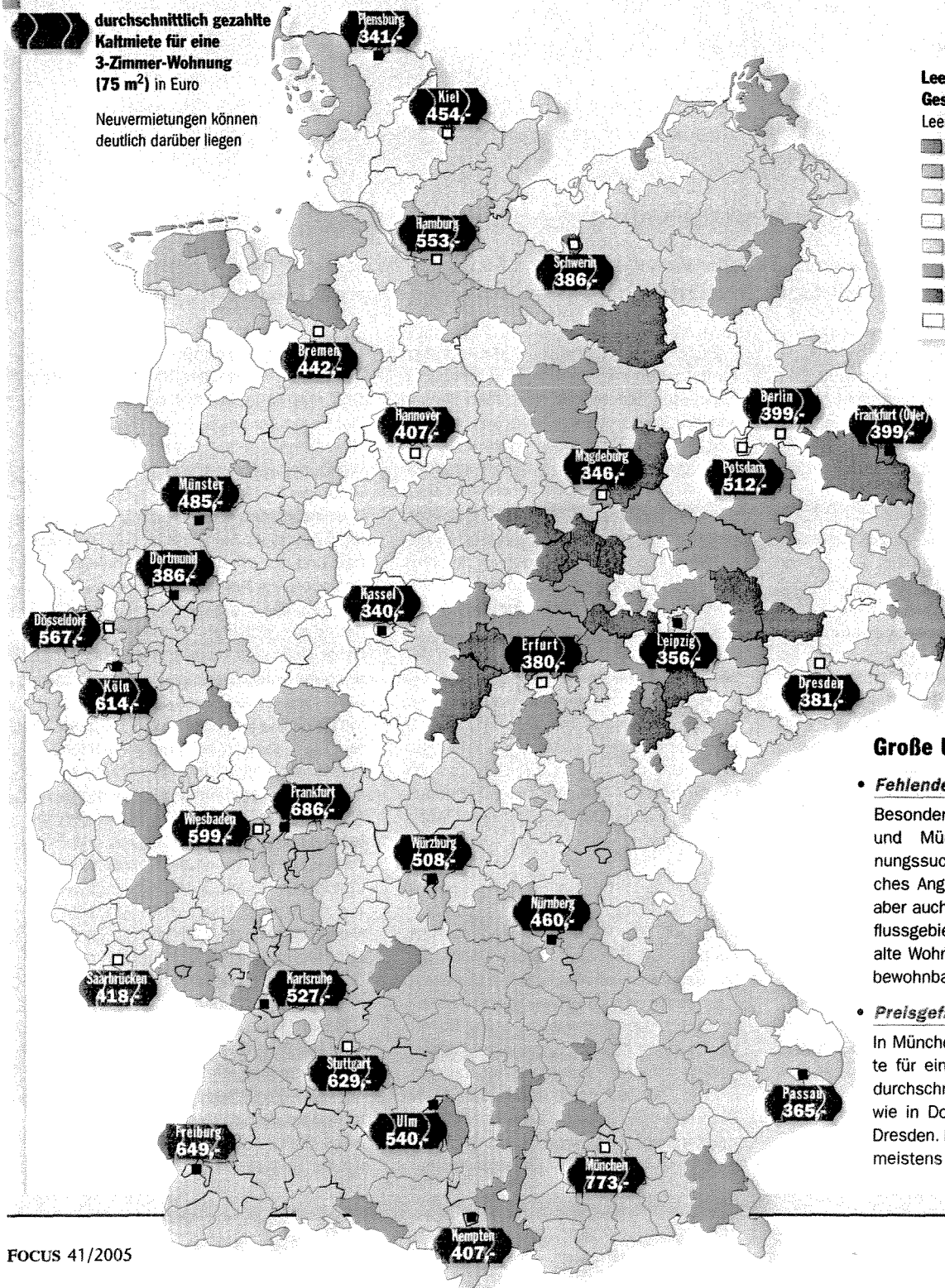
Große Unterschiede

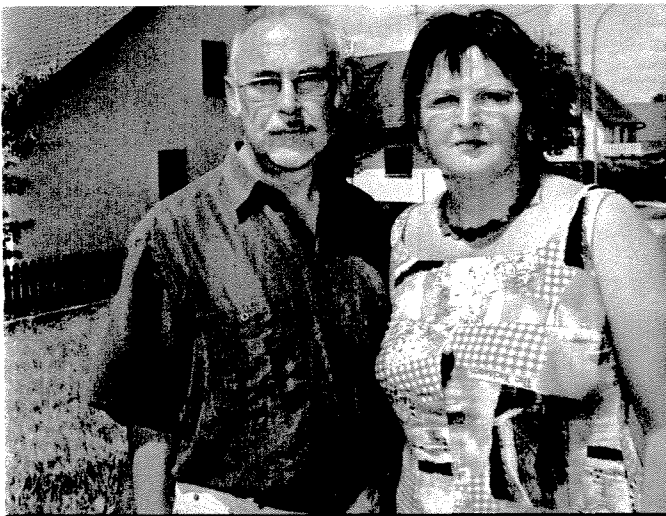
• Fehlende Auswahl

Besonders in Frankfurt/Main und München finden Wohnungssuchende nur ein spärliches Angebot. Mangel besteht aber auch in scheinbaren Überflussgebieten wie Berlin: Viele alte Wohnungen sind quasi unbewohnbar.

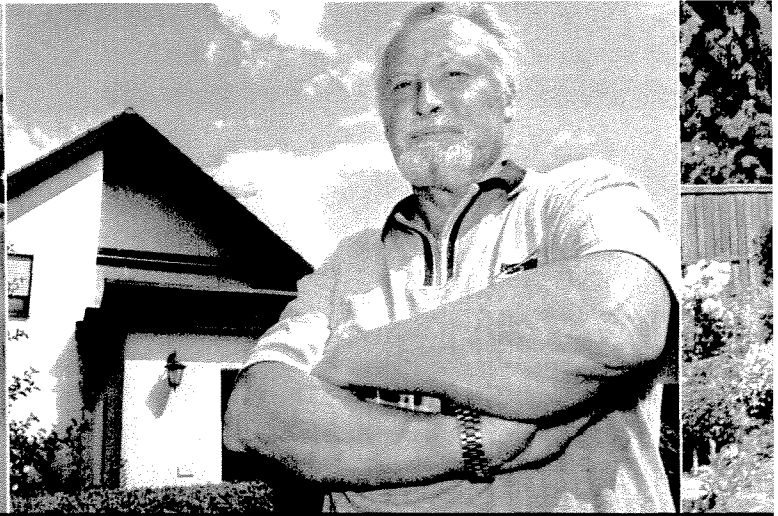
• Preisgefälle

In München kostet die Kaltmiete für eine 3-Zimmer-Wohnung durchschnittlich doppelt so viel wie in Dortmund, Kassel oder Dresden. Neuvermietungen sind meistens noch deutlich teurer.





GETÄUSCHT Fred und Elke Döring vor ihrem Haus nahe Bamberg, in dem der Mietnomade Edgar B. derzeit lebt



GELINKT Bei Kurt Nickel aus Gundelsheim hielt sich der Schaden halbwegs in Grenzen, weil ein Richter kurzen Prozess machte

„Der zieht seine Masche eiskalt durch“

Die Tour des Mietnomaden Edgar B.: Seit Jahren narrt der angebliche Diamantenhändler in Bayern Vermieter, Polizei und die Justiz. Niemand scheint ihn stoppen zu können.

Das weiß getünchte Haus in der Nähe von Bamberg gehört Fred und Elke Döring. Doch sie trauen sich nicht hinein. „Wir haben Angst“, sagt Fred Döring, 65. Nur aus sicherer Entfernung schauen er und seine Frau, 50, ab und an nach dem Rechten. Die Fenster sind verdunkelt, drinnen bellt ein Hund. Nicht vor dem Tier fürchtet sich das Ehepaar, sondern vor seinem Herrchen. Edgar B. schuldet ihnen zehn Monatsmieten, 9300 Euro. Er weigert sich zu zahlen – und auszuziehen.

Mehrfach haben ihm die Eigentümer gekündigt – ohne Erfolg. Sie haben ihn bei der Polizei angezeigt – umsonst. Sie haben eine Räumungsklage gewonnen und einen Pfändungsbeschluss erwirkt – alles für die Katz. Fast 6000 Euro hat sie der Marsch durch die Institutionen bisher gekostet. Edgar B. wohnt weiter für lau. „Der kennt alle Tricks und zieht seine Masche eiskalt durch“, sagt Elke Döring.

Die Zahl der Böswilligen, die bewusst keine Miete zahlen, schätzt der Verband „Haus & Grund“ bundesweit auf einige Tausend, Tendenz steigend. Jährlicher Schaden: mehrere Millionen Euro. Große Wohnungsgesellschaften stecken die Gaunereien weg. Privaten Vermietern jedoch, für die Mieteinkünfte Teil des Lebensunterhalts und der Altersvorsorge sind, geht es mitunter an die Substanz. Sie müssen nicht nur das Hypothekendarlehen weiter bedienen, sondern auch die Kosten für Anwalt, Gericht und Kuckuckskleber tragen – und für die Sanierung aufkommen.

Besonders unverfrorene Miettouristen hinterlassen regelrechte Trümmerfelder. Sie reißen Tapeten ab, stemmen Fliesen von der Wand, klauen Herd und Küchenmöbel. Einen Abschiedsgruß der ekligsten Art hinterließ ein Einmietbetrüger in Berlin: Er legte alle Zimmer mit rohem Hackfleisch aus. Als der Hausherr Tage später die Wohnung betrat, wimmelte es von Würmern.

Mietnomaden haben derzeit leichtes Spiel. Weil viele Wohnungen leer stehen, nehmen Vermieter jeden unter Vertrag, wenn er nur einigermaßen seriös aussieht. Auch die Dörings glaubten, sie hätten den personifizierten Anstand vor sich.

„Handwerksmeister mit Frau und zwei Dackeln su. Haus mit Garten“, lautete ein Inserat in der Lokalzeitung vom August 2004. Das traf sich gut. Die Dörings suchten für ihr Haus – Baujahr 1991, Fußbodenheizung, Sauna, 260 Quadratmeter Wohn- und Nutzfläche – neue Mieter. Edgar B., 56, und seine Frau Susanne, 47, wirkten wohltuend bieder, auch finanziell schien alles in bester Ordnung. Kautions- und Septembermiete zog Edgar B. aus der Hosentasche. Auch den Oktober zahlte er bar. Donnerwetter, dachten die Dörings. Schwein gehabt.

Er werde „ein paar Tage später“ zahlen, teilte B. seinen Vermietern Anfang November lapidar mit. Er sei „knapp bei Kasse“.

Geldprobleme? Ausgerechnet der feine Herr B., der laut seiner Internet-Seite mit Diamanten, Gold und Platin handelt und mit Firmenbeteiligungen im 100-Millionen-Euro-Bereich jongliert? Die Vermieter hak-

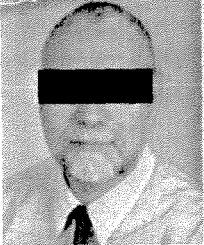
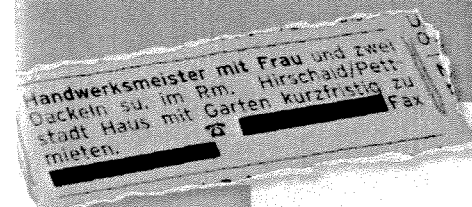
ten bei einer Auskunft nach. Als hätten sie Läuse, fragte der Bearbeiter: „Mein Gott, was haben Sie sich da eingefangen?“ Der Computer führte B. als Mann, der drei Offenbarungseide leisten musste, diverse Wohnungswechsel hinter sich und etliche Gläubiger im Nacken hat.

Seine ersten Opfer waren Hedwig Göller, 57, und ihr Mann Hans, 62. Die Hausfrau und der arbeitslose Fliesenleger aus Adelsdorf-Aisch blieben auf einem Schaden von 12000 Euro sitzen. Im Februar 2001 hatten sie sich den „Handwerksmeister“ nebst Gattin ins Haus geholt. Fünf Monate später wollten sie das Paar am liebsten wieder loswerden. Doch die selbst ernannten Gratis-Mieter ließen sich nicht abservieren. Die fristlose Kündigung ignorierten sie, staatsanwaltschaftliche Ermittlungen und richterliche Beschlüsse gingen ihnen am Allerwertesten vorbei. Via Anwalt erwirkten sie immer wieder Aufschübe und Fristverlängerungen – und drohten den Vermietern ihrerseits mit Strafverfolgung: wegen angeblicher Nötigung. „Kaum zu glauben, wie dreist die uns gelinkt haben“, wundert sich Hedwig Göller. Erst als im Herbst 2003 der Gerichtsvollzieher auf der Matte stand, zogen die Schmarotzer ab.

Sodann nisteten sie sich für einige Monate bei Kurt Nickel, 66, aus dem fränkischen Gundelsheim ein. Dass der Rentner nur 200 Euro Miese verbuchen musste, lag an den Vorvermietern Hedwig und Hans Göller. Sie hatten recherchiert, wohin die Nomaden gezogen waren, und Ni-



GEPRELLT Das Ehepaar Hedwig und Hans Göller aus Adelsdorf-Aisch büßte 12000 Euro ein



SCHEIN UND SEIN
Edgar B. gibt sich den Anstrich des seriösen Geschäftsmanns. In Wahrheit nimmt er seit Jahren Vermieter aus

ckel eindringlich gewarnt: „Seien Sie wachsam!“ Tatsächlich blieben die Zahlungen alsbald aus. Ein Richter fegte die Miettricks schließlich aus Nickels Haus – worauf sie nahtlos bei ihren nächsten Opfern, Fred und Elke Döring, landeten.

Die Gesetze gegen Wohnungs-Hopper seien „viel zu lax“, findet Fred Döring. Die Gerichte müssten „zügiger entscheiden“, Einmietbetrug dürfe „nicht länger als Kavaliersdelikt“ betrachtet werden. Im bayerischen Justizministerium sieht man das ähnlich. Doch weil die rot-grüne Bundesregierung das Problem „nicht zur Kenntnis genommen hat“, könne man Vermietern derzeit nur raten, über künftige Mieter so viele Informationen wie möglich einzuholen.

Den Rat werden die Opfer der Eheleute B. künftig wohl befolgen. Dass sich die Zahlungsmoral von Edgar B. bessert, darf freilich bezweifelt werden. Angeblich würden ihm Geschäftskunden „300000 Euro schulden“. Falls er das Geld bekomme, könne er wieder Miete zahlen. Sagt er. ■

GÖRAN SCHATTAUER

im Winter ließ der Bauträger zudem die Heizöltanks aus den Kellerräumen entfernen, angeblich wegen drohender „Umweltschäden“.

„Im Sommer 2003“, erzählt Rechtsanwalt Mathias Stenger, der das Ehepaar T. vertritt, „wurde die Situation unzumutbar.“ Die „Sanierer“ hatten tragende Wände entfernt, in einigen Wohnungen senkten sich die Böden ab, Risse entstanden – das Haus drohte einzustürzen. Familie T. ließ sich auf einen folgeschweren gerichtlichen Vergleich ein: Sie überwies zwar für ihre alte Wohnung weiterhin die Miete, bezog aber ein vom Bauträger gestelltes Ersatzdomizil. Nach Abschluss der Renovierungsarbeiten sollten die Eheleute in ihre alte Bleibe zurückkehren dürfen. Doch kaum waren sie ausgezogen, verkaufte die Firma das Streitobjekt für 262000 Euro – angeblich mieterfrei. Gegen die beiden Firmenchefs ermittelt inzwischen die Staatsanwaltschaft

wegen Nötigung, Betrugs und falscher Versicherung an Eides statt. Für Familie T. hat der Albtraum bis heute kein Ende: Weil der Investor heimlich die Mietzahlungen für das Ausweichquartier einstellte, steht sie womöglich bald auf der Straße.

Rücksichtslose Spekulanten sind die eine Seite „der Medaille“ Mieter gegen Vermieter, verzweifelte Menschen, die lediglich ihr Eigentum wieder in Besitz nehmen wollen, die andere. Joseph und Erika Berghammer, er selbstständiger EDV-Spezialist, sie Besitzerin einer Boutique, bauten 1996 in München-Trudering ein Doppelhaus. Eine Hälfte bezogen sie selbst, die andere vermieteten sie.

Im Frühjahr 2000 geriet Joseph Berghammer in finanzielle Schwierigkeiten. Er sah sich gezwungen, eine Hälfte des Hauses zu veräußern. Doch seine Mieter weigerten sich, trotz eines befristeten Vertrags, auszuziehen. In ih- ▶

› Zweite Miete

Wasser, Heizung, Müllabfuhr

„Jede zweite Nebenkostenabrechnung ist falsch“, schätzt der Deutsche Mieterbund. Gut die Hälfte aller Mieter begleicht zu hohe Nachforderungen.

• Jahresfrist

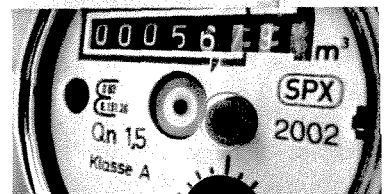
Die Nebenkostenabrechnung muss der Vermieter binnen zwölf Monaten nach Ende des Abrechnungszeitraums erstellen, sonst geht er leer aus. Eine korrekte Kostennote enthält Angaben zum Gesamtaufwand, Erklärung des Verteilerschlüssels, Berechnung des Mieteranteils und die Vorauszahlung. Der Mieter hat das Recht, Unterlagen, etwa die Gesamtabrechnung des Hauses, einzusehen. „Nur 17 Kostenpunkte dürfen auf den Mieter umgelegt werden“, erläutert Jürgen Becher vom Mieterbund NRW.

• Steuern und Wasser

Zulässig ist die Weitergabe der Steuer für Haus- und Grundstück sowie die Sach- und Haftpflichtversicherung fürs Gebäude. Die Gewerberäume zählen dabei nicht. Umgelegt werden dürfen das Wassergeld, die Kosten für die Warmwasserbereitung, den Fahrstuhl, die Beleuchtung, den Hausmeister, die Antenne.

TICKER

Jede Umdrehung kostet den Mieter Geld



• Heizung, Müllabfuhr, Reinigung

Eindeutig Mietersache sind Kosten für die Heizungsanlage, die Kanalgebühren, die Straßen- und Schornsteinreinigung. Zahlen muss er auch für die Müllabfuhr sowie den Hausputz, die Ungezieferbekämpfung, die Gartenpflege, für die Gemeinschaftswaschmaschine sowie Schwimmbad und Sauna.

• Falsche Rechnung

Unwirksam sind Verwaltungskosten, Bankgebühren, Portokosten, Kreditzinsen, Instandhaltungsrücklagen oder die Wartung von Klingel- und Türschließenanlagen sowie einmalige Rohrverstopfungen.

Dortmund

Amoklauf

• Aus Verzweiflung

über den verlorenen Job und ständig wachsende Mietschulden attackierte Heinz-Georg D. seinen Hausverwalter mit einem Messer.

• Rasend vor Wut

stürmte er anschließend in den Keller und steckte einen Abstellraum in Brand. In letzter Minute konnte die Feuerwehr eine Gasexplosion verhindern.



VON FREUNDEN ZU FEINDEN Hausverwalter Uredat (l.) und Mieter D. nach einer Renovierung beim Bier



HEIKLER MOMENT Ein Löschtrupp auf dem Weg zum Kellerbrand

NEUE ADRESSE Nach der Attacke geht die Post für Heinz-Georg D. in den Knast



rer Not verkauften Berghammers ihren Teil des Anwesens und kündigten den Nachbarn wegen Eigenbedarfs – zunächst ohne Erfolg. Der Weg durch die Instanzen verschlang bisher 25 000 Euro. Die Eigentümer hoffen, demnächst in ihr eigenes Haus zurückkehren zu dürfen. Vor dem Landgericht München haben sie – nach vier Jahren – Recht bekommen.

Wie schwer es ist, einen Mieter wieder loszuwerden, müssen derzeit selbst Eigentümer erfahren, die seit Monaten auf ihr Geld warten. Auf zwei Milliarden Euro jährlich belaufen sich die Außenstände, schätzt „Haus & Grund“-Präsident Rüdiger Dorn. „Durch Hartz IV nehmen die Mietrückstände noch zu.“ Früher überwies das Sozialamt die Miete direkt an den Vermieter – ein si-

cheres Geschäft. Heute kassiere der Arbeitslose das Geld, so Dorn, „und gibt es mitunter für andere Zwecke aus“.

Ein Jahr vergeht im Schnitt, bis ein Schuldner die Wohnung räumen muss. Der Vermieter macht dabei 25 000 bis 30 000 Euro Minus, rechnet „Haus & Grund“ vor. Verbandschef Dorn drängt darauf, die Mietparagrafen „wieder ins Lot“ zu bringen: „Es gibt ein Überangebot an Wohnungen, der Gesetzgeber tut aber noch so, als gebe es eine Wohnungsnot und der Mieter müsse vor der Obdachlosigkeit bewahrt werden.“

Daniela Utzmann will ihre Eigentumswohnung in Bamberg so schnell wie möglich wieder verkaufen. Über ein Jahr lang hatte sie vergeblich versucht, bei einer Mutter von drei Kindern das Wohngeld einzutreiben. „Die

ist mindestens zweimal im Jahr in den Urlaub gefahren, aber ich habe keinen Cent gesehen.“ Am Ende summierten sich Mietausfall nebst Anwaltskosten auf 17 000 Euro plus 5000 Euro Vorschuss für den Gerichtsvollzieher: Die Rechtsprechung zwingt den Vermieter, bei einer Räumung die Kosten für den Möbelspediteur und die Lagerung der Habe des Mieters zu tragen. Die Ausgaben kann die Bademodenmacherin abschreiben. Ihre Ex-Mieterin hat einen Offenbarungseid geleistet.

Der Schutz vor klammen Kunden ist das Geschäft von Marie Luise Erdell. Vor zwei Jahren hat die Immobilienbesitzerin aus dem rheinischen Leichlingen eine Vermieterschutzdatei gegründet. Die 58-Jährige, selbst mehrfach Opfer von Schwindlern, hat in ►

„Der Gesetzgeber tut so, als müsse er den Mieter vor der Obdachlosigkeit bewahren“

Rüdiger Dorn
„Haus & Grund“-Chef



„Viele Vermieter schauen nicht ins Gesetz, sondern verfahren nach eigenem Gusto“

Franz-Georg Rips
Mieterbund-Direktor

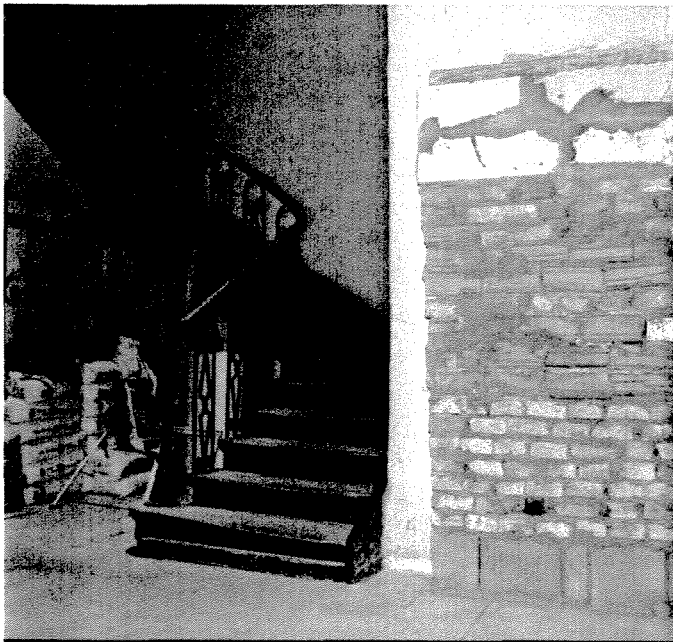
München

Entmietet

- **Vor verschlossener Tür**
stand das Ehepaar Therejia und Jozef C., als es aus dem Urlaub zurückkehrte. Die Eigentümerin hatte den Eingang zur Wohnung zumauern lassen.
- **Nach 27 Jahren**
mussten sich die Eheleute über Nacht eine neue Bleibe suchen. Der Strafbefehl gegen die Entmieterin ist auch nach zwei Jahren immer noch nicht rechtskräftig.



VERTRIEBEN Ehepaar Therejia und Jozef C.



ZUGEMAUERT Eine Ziegelwand versperrt die Wohnungstür

Renovieren

Goldene Wasserhähne und undichte Leitungen

Reparaturen und Instandhaltungsarbeiten sind grundsätzlich Aufgabe des Vermieters. Er kann aber bestimmte Kosten auf den Mieter übertragen.

• **Höchstgrenzen**

Bagatellschäden, die der Mieter bezahlen muss, dürfen im Einzelfall maximal 75 Euro kosten. Im Jahr dürfen sie 200 Euro nicht überschreiten.

• **Renovieren bei Bedarf**

Starre Fristenklauseln für Schönheitsreparaturen wie Tapezieren oder Streichen hat der BGH für ungültig erklärt. Vermieter sollten Fristenregelungen im Vertrag durch Formulierungen wie „im Allgemeinen“ ergänzen.

• **Sanieren mit Maß**

Die Mieter müssen eine Modernisierung akzeptieren, wenn sie den

Wohnwert steigert, neuen Wohnraum schafft oder hilft, Energie und Wasser zu sparen. Nicht zustimmen müssen sie Luxussanierungen wie dem Einbau von vergoldeten Wasserhähnen.

• **Erlaubnis einholen**

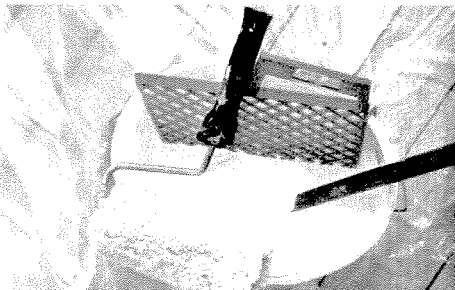
Mieter, die selbst eine umfassende Modernisierung planen, sollten zuvor ihren Vermieter fragen. Ansonsten kann dieser beim Auszug den Rückbau der Arbeiten fordern.

• **Kosten teilen**

Vermieter dürfen elf Prozent der Modernisierungskosten auf die Jahresmiete umlegen.

MALERARBEITEN

Schönheitsreparaturen muss der Mieter erst durchführen, wenn sie wirklich nötig sind



ihre Datenbank inzwischen mehr als zwei Millionen Schwarze Schafe eingespeist, die irgendwo in Deutschland auf der Schuldnerliste stehen. Das Geschäft brummt, der 100 000. Kunde hat soeben gegen einen Mindestbeitrag von 34,80 Euro die Hilfe der Vpaz in Anspruch genommen.

Die Finanzmisere, fürchten Experten, werde sich durch hohe Arbeitslosigkeit, sinkende Einkommen und steigende Energiepreise weiter verschärfen. Der Mieterbund beziffert in diesem Jahr die Mehrkosten für einen 3-Personen-Haushalt mit einer 70 Quadratmeter großen Wohnung auf bis zu 350 Euro.

Allein in Berlin sind gut sechs Prozent der Haushalte pleite. Mehr als 530 000 Hauptstädter beziehen Arbeitslosengeld II (ALG II) – eine tickende soziale Bombe, warnt Wolfgang Bohleber vom Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmer. Die Mietschulden in Berlin und Umgebung kletterten binnen einer Dekade von 68 Millionen Euro auf 164 Millionen im Jahr 2004.

Fairness und Menschlichkeit bleiben in dieser angespannten Lage häufig auf der Strecke. Über kurz oder lang muss Lutz Mang aus Emmendingen bei Freiburg ausziehen. Seine Vermieterin, die Ehefrau eines baden-württember-

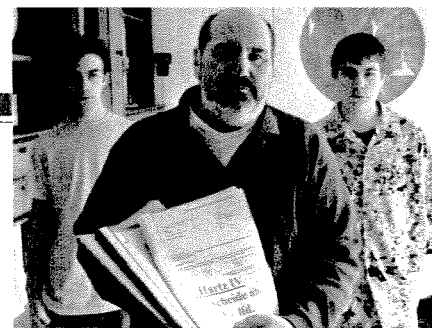
Fotos: Schlüter, G. Feindt, Imago

gischen CDU-Landtagsabgeordneten, hatte dem 54-Jährigen die Wohnung gekündigt. Zwei Monatsmieten war er schuldig geblieben. Nach Jobverlust, einer Krebserkrankung und der Trennung von der Ehefrau war das Leben des früheren Versicherungskaufleiters aus den Fugen geraten. Um den Druck zu erhöhen, schwärzte die Immobilienbesitzerin Mang bei der örtlichen Agentur für Arbeit an. Die 130 Quadratmeter große Wohnung sei zu teuer für einen allein erziehenden, erwerbslosen Vater mit zwei halbwüchsigen Söhnen. Laut ALG-II-Regel wären 75 Quadratmeter angemessen. Inzwischen hat Mang den Rückstand ausgeglichen, doch die Vermieterin bleibt hart.

Wohl aus Frust über den verlorenen Job und die wachsenden Mietrückstände drehte Heinz-Georg D. aus Dortmund-Bövinghausen Ende August völlig durch. Mit einem Messer att-

kierte er den Hausverwalter Herbert Uredat. „Jetzt sind Sie dran, jetzt sind Sie dran“, habe er die ganze Zeit geschrien, erinnert sich das Opfer. Geistesgegenwärtig konnte Uredat, 65, der Klinge ausweichen. Der Amoklauf von D. nahm kein Ende. „Jetzt fliegt das Haus in die Luft“, brüllte der 51-Jährige. Er rannte in den Keller und steckte einen Abstellraum in Brand. Die Uredats riefen die Polizei. Die Beamten überwältigten den Rasenden im Hausflur. In letzter Minute konnte die Feuerwehr verhindern, dass die Gastherme im Keller explodierte.

Ohne Chance waren dagegen Rettungskräfte im Oktober 2002 in der Kölner City. Der Gelegenheitsarbeiter Gustav Teutschländer hatte den Showdown zum Räumungstermin minutiös geplant. Der säumige Mieter dichtete alle Öffnungen ins Freie ab, verklebte selbst die Türträger. Von der Heiz- ▶



GEKÜNDIGT Lutz Mang, allein erziehender Vater, ist arbeitslos und krank

Emmendingen

Hartz-IV-Härten

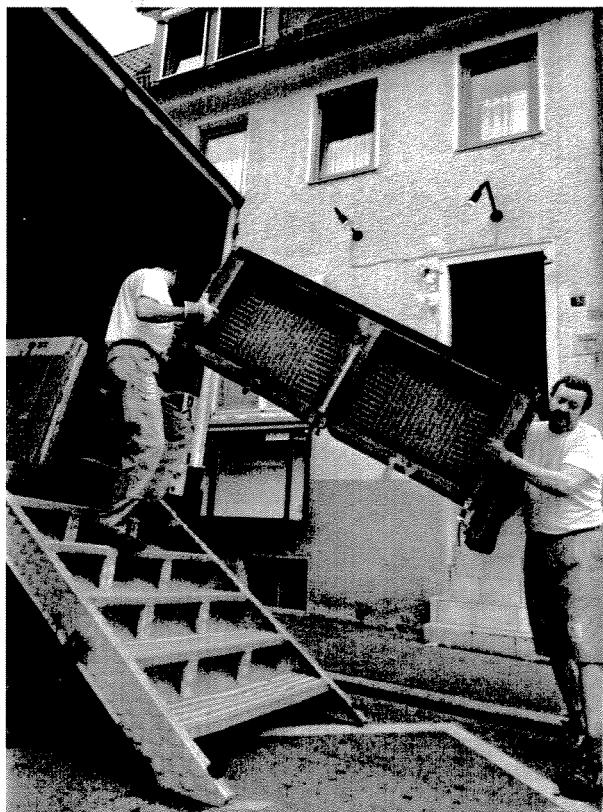
• Nach Jobverlust

und Krebserkrankung soll der allein erziehende Vater Lutz Mang, 54, jetzt auch aus seiner Wohnung ausziehen. Die Vermieterin hat der Agentur für Arbeit mitgeteilt, dass Mangs Wohnung für einen Erwerbslosen zu groß sei.

Kündigung

Eigenbedarf, Nachmieter und Kautionen

In der Regel können Mieter mit einer Dreimonatsfrist ihre Wohnung kündigen. Für Vermieter richtet sich der Zeitraum nach der Dauer des Mietverhältnisses. Zudem müssen sie einen triftigen Grund wie Eigenbedarf oder Mietrückstände angeben.



• Die Form wahren

Die Kündigung muss schriftlich erfolgen und eigenhändig unterzeichnet sein. Eine E-Mail oder ein Fax sind nicht zulässig.

• Eigenbedarf

Der Vermieter kann kündigen, wenn er oder ein Familienmitglied in die Wohnung einziehen möchte. Trifft die Kündigung die Mieter „unzumutbar hart“, etwa weil sie sehr alt oder krank sind, dürfen sie in der Wohnung bleiben.

• Mietschulden

Hinkt der Mieter zwei Monate mit seiner Zahlung hinterher, kann ihn der Vermieter fristlos kündigen. Auch Mieter, die häufig einige Tage im Verzug sind, können abgemahnt und gekündigt werden.

UMZUG

Nach der Kündigung kommen die Möbelpacker

• Falsche Auskunft

Hat der Mieter vor Vertragsabschluss seine Einkommensverhältnisse geschönt, ist dies kein Kündigungsgrund, solange er die Miete pünktlich zahlt.

• Wohnungsverkauf

Verkauft der Eigentümer eine vermietete Wohnung, bleibt der Mietvertrag gültig und muss vom Käufer übernommen werden. Der Verkauf einer Immobilie ist kein Kündigungsgrund.

• Vorzeitiger Auszug

Der Mieter kann früher aus dem Vertrag aussteigen, wenn der Vermieter einen Nachfolger akzeptiert. Dieser kann Interessenten ablehnen, etwa wenn er fürchtet, dass sie nicht solvent sind.

• Kautiön

Hat der Mieter die Wohnung renoviert und ordentlich hinterlassen, muss der Vermieter die Kautiön zurückzahlen.



AMOKLÄUFER Mieter Gustav Teutschländer sprengt sich in die Luft

> **Köln**

Tödliche Räumung

- **Den Gashahn öffnete** der Gelegenheitsarbeiter Gustav Teutschländer, als seine Wohnung zwangsgeräumt werden sollte. Bei der Explosion starben Teutschländer und der Gerichtsvollzieher.

SCHWARZES LOCH Die Feuerwehr sucht nach der Explosion in Köln-Ehrenfeld nach weiteren Verletzten

> **Adressen**

Erste Hilfe in Streitfällen

Das Mietrecht überfordert häufig die Beteiligten. In vielen Fällen kann fachkundige Beratung die Probleme lösen, manchmal hilft nur der Weg vor Gericht.

• Mieterberatung

Die örtlichen Mieterschutzvereine helfen bei strittigen Fragen. Zuvor muss man allerdings Mitglied werden (www.mieterbund.de).

• Eigentümerverband

Vermieter wenden sich am besten an den Verband Haus & Grund Deutschland. Auch hier wird eine Jahresgebühr fällig (www.haus-und-grund.net).

• Vermittlerstellen

Manchmal lohnt der Gang zu einem Schlichter. Informationen gibt es beim Bundesverband Mediation (www.bmfv.de) oder der Deutschen

Institution für Schiedsgerichtsbarkeit (www.dis-arb.de).

• Beistand vor Gericht

Auf der Suche nach einem Juristen helfen Anwaltsvereine oder Anbieter wie www.anwalt-suchservice.de.

• Schutz vor Schuldnern

Die kommerzielle Vermieterschutzdatenbank Vpaz sammelt Informationen über säumige Zahler (www.vpaz.de).

• Urteil-Sammlung

Die aktuelle Rechtsprechung dokumentiert die Berliner Mietergemeinschaft (www.bmgev.de).

INFO-ZENTRALE
Marie Luise Erdell
registriert die Namen
von Schuldnern



therme im Badezimmer entfernte der 50-Jährige das Wärmeabdeckblech, damit die Zündflamme frei stand. Irgendwann am frühen Morgen löste er den Propfen von der Gasleitung. Als sich der Hausverwalter, vier Möbelpacker und der Gerichtsvollzieher vor der Wohnung versammelten, rührte sich drinnen kein Mucks.

Um 8.20 Uhr setzte ein Schlüssel-dienstmitarbeiter mit der Flex an, Funken sprühten. Als das letzte Sicherheitsschloss fast geknackt war, drehte Teutschländer den Heizungsregler auf, im Badezimmer sprang die Gasflamme der Therme an. Eine Detonation erschütterte das Viertel. Teutschländer und der Gerichtsvollzieher starben, 20 Menschen wurden teils schwer verletzt. Ein beklommenes Gefühl schwingt noch heute bei mancher Zwangs-räumung mit, gesteht der Chef des NRW-Verbands der Gerichtsvollzieher. „Die Angst vor Nachahmungstätern ist da.“

ALEX DESSELBERGER/MICHAEL FRANKE/
ARNO HEISSMEYER/CLAUDIA JACOBS/
ALEXANDRA KUSITZKY/THOMAS RÖLL/
AXEL SPILCKER

Weitere Infos finden Sie unter
► www.focus.de/miete