

Dieser Eigentümer hatte die schlimmsten Bewohner weit und breit

„Meine Mieter haben mich völlig ruiniert“



-Serie von David Costanzo

Den Schaden hat er zuerst gerochen. Nach über drei Jahren darf Herrmann Bein (47) zum ersten Mal wieder sein eigenes Haus betreten. Da schlagen ihm schon Muff und Moder entgegen. Er schaltet das Licht an. Alles kaputt. Der Anblick schockiert den Hausbesitzer. Horror, Hölle, Alptraum – was Herrmann Bein mit den Bewohnern seines Hauses erlebte, kann man gar nicht übertreiben. „Diese Leute haben mich ruiniert“, sagt Bein. Selbst sein erfahrener Vermieter-Anwalt Harald Spöth sagt: „Bei meinen hundertsten Fällen im Jahr habe ich so etwas noch nie erlebt.“ Der Hausbesitzer hatte die schlimmsten Mieter weit und breit.

Ein Auszug aus dem fünfseitigen Schadensprotokoll des Haus- und Grundbesitzervereins:

■ Die Abwasserpumpe ist inklusive Zubehör aus dem fünf Meter tiefen Abwasser-schacht verschwunden.
■ Alle Heizkörper sind weg!
■ Möbel, Elektrogeräte, Werkzeuge und Maschinen sind nicht mehr auffindbar.
■ Wasserhähne und Leitungen sind kaputtgeschlagen. Das Wasser lief in die Wände und in den Boden. Alles ist verschimmelt.
■ Pilze wachsen hinter der Küchenzeile.
■ Apropos: Die neue Einbauküche ist an allen Ecken und Enden demoliert.
■ Die Lüftungsanlage wurde ausgebaut, die Luftschächte wurden zugetackert.
■ Die Balkontür ist eingeschlagen. Alle Rolläden sind kaputt.
■ Im Erdgeschoss wurden zwei daumendicke Löcher durch die komplette Hauswand gebohrt. Da wollte ein Stümper wohl eine Satellitenanlage einbauen.
■ Offensichtlich wurde das Grundstück umgebaggert. Dabei donnerte der Bagger gegen mehrere Ecken des Hauses.
■ Und alles, was noch da ist und nicht zerstört wurde, ist „verdeckt und versaut“, sagt der Hausbesitzer. Schaden: geschätzte 150 000 Euro.

Der Eigentümer hat sein Vertrauen in die Menschheit verloren. Er ist vorsichtig geworden. Darum will er weder seinen richtigen Namen in der Zeitung lesen, noch den der Täter, noch die traumhafte Lage seines Hauses im Umland beschreiben wissen. Den Fehler hat er schon einmal gemacht. Alles beginnt nämlich mit einer Bekanntschaftsanzeige im Sommer 2005: Herrmann Bein hat eine Scheidung hinter sich, eine neue Partnerin sucht er auch per Annonce.



Löcher in der Wand

Herrmann Bein (Name geändert) vor seinem zerstörten Haus: Die Horror-Mieter haben einen Schaden von 150 000 Euro angerichtet



Grundstück vermüllt

Schimmel überall

Eigentümer vor die eigene Tür gesetzt!

Erst mit ganz normalem Text: Mittvierziger sucht eine Frau. Mal melden sich zwei Damen, mal gar keine. Dann schaltet er eine Annonce, in der er auf die Vorzüge seines Eigentums verweist: Schön gelegenes Haus sucht nette Dauermieterin. Über 30 Frauen melden sich. Darunter ist sein Verderben – der Mieter-Krimi beginnt.

Franziska ist schlank und sportlich, hat hübsche braune Augen, lange blonde Haare und ist – wie sich erst später herausstellt – Anfang 20 Jahre alt. „Sie hat mich richtig eingewickelt.“

Franziska ist wahnsinnig nett, sie schmeichelt sich ein, zu einer richtigen Beziehung kommt es aber nie. Dafür ruft plötzlich ihre Mutter Claudia an, die Familie wird zu dringlich. „Die haben mir was vorgejammert, sie müssten aus ihrer Wohnung raus, stünden kurz vor der Obdachlosigkeit“, erzählt Bein. Sie wollen unbedingt in das Haus.

Herrmann Bein denkt sich nichts dabei. Das Dachgeschoss steht ohnehin leer, da wird er weich. Mutter Claudia zieht mit Franziska ein – und mit zwei weiteren Töchtern und ihrem Lebensgefährten! Die Nachbarschaft geht nur ein paar Tage gut. Kurz darauf muss Herrmann Bein ein paar Tage verreisen. Als er zurückkommt, sind die Schlösser ausgetauscht. Da dämmert es ihm plötzlich: „Ich bin von Anfang an einem raffinierten Plan aufgesessen.“ Die Mieter haben den

in traumhafter Lage! Die Richter glauben der Familie – nicht dem Eigentümer. Auch die Berufung scheitert.

Monate vergehen. Herrmann Bein kann dem Treiben in seinem Haus nur zusehen. Machtlos. Erst kleben die Frauen seinen Briefkasten zu, schließlich schrauben sie ihn ab. Die Damen laden Freunde ein, feiern Partys, sie haben wechselnde Partner, alle parken mit ihren Autos vor dem Haus. Manchmal sieht es aus wie auf einem Supermarktplatz.

Immer wenn er denkt, jetzt könne es nicht mehr schlimmer kommen, geschieht genau das. Die Frauen melden den Hausherren zwangsweise beim Einwohnermeldeamt ab. Jetzt haben sie die volle Kontrolle.

Die Bewohner reklamieren eine kaputte Abwasserpumpe. Obwohl Herrmann Bein sicher ist, dass die Familie verantwortlich ist, zahlt er aus Angst um die Substanz seines Hauses – über 2000 Euro. Dann fangen sie an, dem Hausbesitzer nur noch die Rechnungen über angebliche Reparaturen zu präsentieren. Sie sind von der Firma von Mutter Claudias Lebensgefährten und dessen Spezl ausgestellt.

Die Bewohner glauben, sie könnten mit Herrmann Bein alles machen. Doch ihr Größenwahn wird ihnen zum Verhängnis. Bein weigert sich zu zahlen, er will den

Rolläden kaputt



Schaden begutachten, so wie es das Recht vorsieht. Die Damen verweigern und mindern die Miete – am Ende zahlen sie gar nicht mehr! Doch die Rechnung haben sie ohne Herrmann Bein und seinen neuen Anwalt Harald Spöth gemacht. Der Advokat sagt:

„Wir müssen mit aller juristischer Gewalt vorgehen.“

Sie kündigen gleich doppelt – fristlos und ordentlich. Der Fall geht wieder vor Gericht. Die Damen geben sich plötzlich kleinlaut, zahlen die Miete sogar nach. Das wendet zwar die fristlose Kündigung ab – nicht aber die ordentliche.

Die Richter sagen in so einem Fall: Wenn ein Mieter sein Geld gar nicht bezahlt und so dreist den Mietvertrag bricht, dann liegt ein Kündigungsgrund vor. Nach einer gewissen Frist müssen die Mieter raus. Im Fall der Familie einigt man sich auf etwa sechs Monate. Zur Sicherheit schicken Bein und sein Anwalt eine weitere Räumungsklage hinterher. Anfang dieses Jahres ziehen die Damen endlich aus.

Der Eigentümer will sein Haus halten. „Da hängt so viel Herzblut dran.“ Herrmann Bein hat die Schlösser wieder ausgetauscht, einen neuen Briefkasten aufgehängt, etwas aufgeräumt. Er wird aber alle Böden, die Wände und die ganze Einrichtung erneuern müssen. Es kommt einem zweiten Hausbau gleich.

Er will Schadensersatz, aber die Hoffnung darauf hat er fast verloren. Nichts zu holen. Die Anwältin der Damen sieht sich nicht mehr zuständig. Die Familie ist unbekannt verzogen. Außerdem wird eine Anzeige gegen die Frauen wegen einer ganzen Reihe von Delikten erstattet, der Staatsanwalt wird sie schon ausfindig machen. „Irgendwann werden diese Leute zur Rechenschaft gezogen.“



Herrmann Bein vor einem Aktenberg: Der Hausbesitzer hat die Hoffnung auf Schadensersatz fast verloren. Fotos: Oliver Bodmer (5), privat

Bis zu böse 20 000 Mieter

Richtig große Schäden sind aber sehr selten

Ist dieser Fall aus dem Umland ein extremer Fall – oder kommt so etwas öfter vor?

Rudolf Stürzer: Sicher nicht täglich. Aber es kommt leider immer wieder vor, dass der Vermieter auf einem hohen fünfstelligen Betrag sitzen bleibt. In der Regel ist nämlich vom Mieter nichts zu hören. Häufig ist die Vermüllung, da ist Schimmel in der Wohnung und der Putz fällt von der Wand.

Was sind die typischen Fälle, in denen Mieter sich nicht korrekt verhalten?

Stürzer: Ruhestörungen und Verstöße gegen die Hausord-

nung. Das ist für den Vermieter heikel. Hier machen die anderen Mieter Druck und drohen mit Mietminderung. Schleppende Mietzahlungen sind auch immer wieder ein Punkt.

Wie brav sind Münchens Mieter grundsätzlich?

Stürzer: Da muss man differenzieren, weil ja nicht jeder Mieter, der etwa die Betriebskostenabrechnung nicht zahlt, gleich ein böser Mieter ist. Vielleicht ist die Abrechnung ja falsch. Unstrittig wäre eine Ruhestörung. Da würde ich sagen: Wir haben in München rund 500 000 Mietverhältnisse, da ist

bei zehn- bis zwanzigtausend Sand im Getriebe. Einige hundert im Jahr sind eklatante Fälle, etwa mit Verwüstungen.

Wie könnte man das aus Ihrer Sicht vermeiden?

Stürzer: Wir kritisieren, dass Vermieter die Mieter nicht aus der Wohnung bekommen, auch wenn sie im Rechts sind. Das liegt auch an der Überlastung der Gerichte. Das kann ein Jahr dauern! Und in der Zeit steigt der Schaden immer höher.

Und wie viele Ihrer Vermieter sind nicht brav?

Stürzer: Der klassische Vermieter hat eine soziale Grund-

einstellung. Er will ein dauerhaftes Mietverhältnis. Für unsere Mitglieder ist der Mieterwechsel ein Horror. Darum holen viele auch nicht alles aus der Miete raus. Und die Vermieter, die mit ihren Mietern Schindluder treiben, brauchen gar nicht zu uns kommen. Es gibt sicher unerfreuliche Dinge. Da kauft eine Heuschrecke ein Haus, aber die Mieter ziehen nicht aus. Und dann überlegt der sich: Wie bringe ich die raus? Dann läuft irgendwo dummerweise das Wasser rein oder der Strom funktioniert nimmer. Auch da gibt es krasse Fälle.

Küche demoliert



t-Interview mit

Rudolf Stürzer

Chef Haus- und Grundbesitzerverein