

Kommt der Mietnomade ins Haus ist's mit der Gemütlichkeit aus Fallschilderung

Von Dieter Soetebier

Kriminalist, Kriminologe, Diplomverwaltungswirt (FH), Kriminalrat im Ruhestand

Büro für **o**perative und **s**trategische **A**ufklärung Dieter **S**oetebier (**BOSAS**)

Der 74jährige Landwirt (im Ruhestand) Johann W. lebt am Rande einer kleinen Stadt in Oberbayern. Auf seinem großen Grundstück mit angrenzenden Wiesen, Äckern und Feldern bewohnt er die untere Etage seines zweistöckigen Hauses. Die ca. 100qm große, über ihm gelegene Wohnung steht seit dem Auszug seiner Kinder leer. Über dieser Wohnung liegt noch der ca. 200qm große Speicher. Neben dem Wohnhaus befinden sich die ehemaligen Stallungen in Holzbauweise, in denen Johann W. Sammelstücke und Raritäten der letzten einhundert Jahre aufbewahrt.

Anfang August 2005 wurde er von einem (zum damaligen Zeitpunkt noch) befreundeten Maklerehepaar, welches er schon seit etlichen Jahren kannte, gefragt, ob er die leerstehende Wohnung nicht vermieten möchte. Er könnte so ein paar hundert Euro hinzuverdienen und sie hätten zufälligerweise gerade einen 40jährigen Mann mit einer 10jährigen Tochter als Kunden, der just nach einer so gut geschnittenen Wohnung suchen würde. Der Mietbewerber stehe in einem gesicherten Arbeitsverhältnis als Bautechniker und sei sowohl zahlungsfähig als auch –willig. Der Landwirt ließ sich schließlich dazu überreden, die Wohnung für 750 € Warmmiete an den Mietinteressenten zu vermieten. Mitte August 2005 wurde ein entsprechender Mietvertrag von den Parteien unterzeichnet und Ende August zog der Mieter mit seiner Tochter ein. Anfang September verreiste Johann W. für vier Wochen zu seinem Neffen nach Afrika.

Als er von seinem wohlverdienten Urlaub zurückkam, musste er feststellen, dass der frisch tapezierte und gestrichene Hausgang mit kindlichen Zeichnungen verziert worden war. Aus Haltbarkeitsgründen wurde Ölkreide verwendet. Weiter stellte er fest, dass neben den eigentlichen Mietern noch eine 38jährige Frau in der Wohnung lebte. Wie sich schnell herausstellte, handelte es sich um die Lebensabschnittsgefährtin (früher sagte man Freundin) seines Mieters. Obwohl dieser angeblich einer geregelten Erwerbstätigkeit nachgehen sollte, verließ Günther S. (so hieß sein Mieter) Werktags die Wohnung gegen 09.30 Uhr mit seiner Tochter, fuhr mit einem Pkw weg, und kehrte kurz darauf alleine zurück. Am frühen Nachmittag verließ er wieder sein Zuhause und kam am Abend wieder heim. Seine Lebensgefährtin ging Werktags am Morgen aus der Wohnung und kam nachmittags wieder zurück.

In der Zeit von Mitte September bis Mitte Oktober 2005 wurde der Keller im Haus vier Mal überflutet, wobei auch nicht unerhebliche Schäden am Mauerwerk entstanden. Johann W. ließ sofort die Wasserleitungen und –hähne im Waschkeller, von woher das Wasser stammte, von einem Installateur überprüfen, der jedoch keinen Fehler entdeckte. Somit drängte sich der Verdacht auf, dass Günther S., der sich zu den Schadenszeiten immer im Haus aufhielt, ursächlich an den Überschwemmungen beteiligt war. Einen nachvollziehbaren Grund für diese Handlungen gab es zum damaligen Zeitpunkt noch nicht. Als der Vermieter auch noch feststellen musste, dass sein Mieter Gegenstände unrechtmäßig in einem zum Haus gehörigen Schuppen gelagert hatte, bediente er sich anwaltlicher Unterstützung und Günther S. erhielt eine Abmahnung.

Als Revanche hierfür kürzte dieser sofort die Miete um 30% unter Vorspiegelung falscher Tatsachen. Er behauptete, dass die Heizung ständig ausfalle und dass das Warmwasser nur spärlich kommt. Johann W. beauftragte sofort wieder einen Installateur, der jedoch auch hier keinen Defekt erkennen konnte. Weiter drehte der Mieter die Heizung im Hausgang ständig voll auf (wobei er auch die Haustüre offen stehen ließ) und bespuckte die Wohnungstüre seines Vermieters. Daraufhin erhielt er eine weitere Abmahnung

***Kommt der Mietnomade ins Haus
ist's mit der Gemütlichkeit aus
Fallschilderung***

Seite - 2 -

und die Wohnung wurde ihm ordentlich zum 30.04.2006 gekündigt. Ob dieser Frechheit zahlte er vorerst überhaupt keine Miete mehr. Nach zwei Monaten zahlte er wieder Mietzins, wobei er allerdings die vereinbarten Zahlungen um 60% (wegen grober Mängel an der Mietsache) kürzte.

Der vom Mieter gegen den Vermieter ausgeübte Psychoterror steigerte sich ständig. So wurde der Gully der Waschküche mit Stoffresten verstopft und im Hausgang wurde Öl verschüttet. Schließzylinder von Räumen, zu denen nur Johann W. Zutritt hatte, wurden mit Sekundenkleber unbrauchbar gemacht, der PKW des Vermieters wurde zweimal verkratzt und mehrere Glasscheiben der Scheune und eines Schuppens wurden zerstört.

Der 74jährige ehemalige Landwirt erkrankte körperlich (Herz, Kreislauf) und psychisch (Depressionen, Angstattacken) so gravierend, dass er Unmengen von Medikamenten, die ihm von den Fachärzten verschrieben wurden, konsumieren musste. Tagsüber konnte er ohne starke Antidepressiva und nachts ohne starke Schlaftabletten nicht mehr leben. Er zog sogar wochenweise in ein in der Stadt gelegenes Hotel, um dem Psychoterror zu entgehen. Seine Ausflüge mit dem Pkw musste er stark einschränken, da er sich oft aufgrund der eingenommenen Medikamente nicht in der Lage sah, am Straßenverkehr teilzunehmen. Bedingt durch die starken Schlafmittel war er regelmäßig von 22.00 Uhr bis 11.00 Uhr außer Gefecht gesetzt.

Seit dem Einzug von Günther S. stieg die Telefonrechnung von Johann W. stetig an. Als er auch noch im Februar und März 2006 mehrfach in der Zeit von 01.00 Uhr bis 02.00 Uhr Telefonate mit 0180er-Nummern für 150 € bis 200 € geführt haben sollte, war er mit den Nerven restlos am Ende. In dieser Situation wandte er sich Ende März 2006 an den Bayerischen Wohnungs- und Grundeigentümerverband, der ihn sofort an einen in diesen Angelegenheiten besonders versierten Rechtsanwalt verwies und ihm riet, bei meinem Unternehmen Hilfe zu suchen.

Gemeinsam mit einem Rechtsanwalt der Kanzlei RAe Kremer, Höck & Koll. konnten wir über die Person des Mieters Folgendes in Erfahrung bringen:

- Günther S. ist seit Jahren arbeitslos gemeldet und bezieht Sozialhilfe. Von dortiger Stelle wird ihm auch die volle Warmmiete monatlich auf sein Konto eingezahlt. Bei der Antragstellung auf Übernahme der Mietkosten hatte er allerdings nicht die wahre Größe der Wohnung angegeben, sondern nur die maximal zulässige Anzahl an Quadratmetern gemeldet. Ebenfalls hatte er verschwiegen, dass er mit seiner Lebenspartnerin in eheähnlichen Verhältnissen lebte. Somit hatte er sich des Betruges z. N. der Sozialbehörden schuldig gemacht.
- Weiter wurde bekannt, dass er über 14 Eintragungen wegen diverser Vermögens- und Eigentumsdelikte, Sachbeschädigung, Fahren ohne Fahrerlaubnis u. a. im Erziehungs- und Zentralregister verfügt. Diese Tatsache war seinem Vermieter ebenfalls nicht bekannt.

Hinsichtlich der überhöhten Telefonrechnung des Mandanten vereinbarte einer unserer Ermittler mit Hr. Johann W. Anfang April 2006 einen Ortstermin bei seinem Haus, zu dem er auch noch einen Techniker der T-Com anforderte. Es stellte sich heraus, dass von der Verteilerbuchse des Telefonanschlusses des Geschädigten im Speicher mehrere Drähte weggingen. Ein Drahtbündel, welches ordnungsgemäß verlegt war, betraf den analogen Anschluss, den der Mandant nutzte. Das andere Drahtbündel war an den ISDN-Ausgang der Buchse offenbar unfachmännisch angeschlossen worden. Wie sich später herausstellte, hatte Günther S. diesen Anschluss selbst gelegt, obwohl er hierzu nicht berechtigt war, um eine seiner mehreren Computeranlagen mit dem Internet verbinden zu können. Um sich die Mühe einer ordnungsgemäßen Verlegung des Kabels zu ersparen, hatte er einfach ein Loch durch die Betondecke des Speichers zu seiner darunter gelegenen Wohnung gebohrt und den Anschluss hindurch geführt.

Der Techniker kam zu dem Ergebnis, dass es mit dieser Schaltung nicht möglich gewesen wäre, dass der Mieter auf Kosten seines Vermieters Telefonate führt. Sicherheitshalber wurde der Anschluss des Hr. Johann W. auch noch versiegelt. Nun fragte mein Mitarbeiter den Mandanten, der über ein schnurloses Telefon verfügte, ob sein Mieter jemals unbeaufsichtigt Zugang zu seiner Wohnung gehabt hätte. Er be-

***Kommt der Mietnomade ins Haus
ist's mit der Gemütlichkeit aus
Fallschilderung***

Seite - 3 -

jahte dies und erklärte, dass zum Zeitpunkt, als Günther S. eingezogen ist, die Wohnungs- und Terrassentüre ständig offen stand und er selbst viel im Garten und auf seinen Feldern arbeitete. Daher vermutete mein Mitarbeiter, dass der Mieter einfach ein zweites drahtloses Handgerät an der Basis des Telefons des Mandanten angemeldet hatte und somit von seiner darüber gelegenen Wohnung problemlos auf Kosten des Vermieters telefonieren konnte. Vorsichtshalber wurde bereits ein neues Schnurlostelefon gekauft und mitgebracht, welches dann anstelle des bisherigen angeschlossen wurde. Unser Verdacht wurde nun dadurch erhärtet, dass es seit diesem Zeitpunkt keine überhöhten Telefonrechnungen bei Hr. W. mehr gab.

Bei diesem Ortstermin konnte sich unser Mitarbeiter auch selbst ein Bild davon machen, wie Günther S. seinen Vermieter terrorisierte: Johann W. hatte den Hausgang gekehrt und feucht herausgewischt. Anschließend fegte er den Hof zusammen und sammelte den Schmutz in zwei Eimern. Diese standen bei seinem Eintreffen ordentlich neben der Haustüre. Als er mit dem Techniker die Untersuchungen beendet hatten, war der Inhalt beider Eimer im Treppenhaus vom ersten Stock bis in den Keller verteilt worden.

Nun befragten wir das Maklerehepaar, das den Kontakt zwischen Hr. W. und Hr. S. hergestellt hatte. Diese gaben nach anfänglichem Leugnen zu, dass Günther S. bei einem Bekannten von ihnen zur Miete gewohnt und dort auch nach kurzer Zeit die Mietzahlungen (wegen angeblicher Baumängel) weitestgehend eingestellt hatte. Um ihrem Bekannten einen Gefallen zu tun (und vermutlich auch, weil ihnen eine hohe Provision in Aussicht gestellt worden war) vermittelten sie nun Günther S. an Johann W., der die Freundschaft mit dem Maklerehepaar sofort beendete, nachdem wir ihn vom Ergebnis unserer Ermittlungen in Kenntnis gesetzt hatten. Allerdings erhielten wir von diesen auch den Namen und die Anschrift des Vor-Vermieters.

Dieser konnte uns bei einem Gespräch schildern, wie sich sein Mieter im Laufe des Mietverhältnisses gewandelt hatte. Es verhielt sich analog zu den aktuellen Geschehnissen. Auch konnte er von einem Wasserschaden (in Höhe von 10.000 €) berichten, der dem Günther S. durch ein defektes Heizungsventil zugefügt worden sein soll und den seine Gebäudehaftpflichtversicherung regulieren musste. Außerdem behauptete S. in einem Fall, dass durch einen defekten Wasserhahn im Keller sein Kellerabteil überflutet worden wäre und ein Schaden weit über 10.000 € entstanden sei, da er hochwertige Elektronikgeräte dort in Kartons verpackt gelagert habe.

Bevor wir nun mit den Ermittlungen fortfahren konnten, erreichte uns ein Schreiben unseres Mandanten, in welchem er uns mitteilte, dass er seitens seiner Gebäudehaftpflichtversicherung in Regress genommen werden sollte, da er einen Wasserschaden zum Nachteil seines Mieters grob fahrlässig herbeigeführt habe. Es konnte sofort ein Bezug zu den Überflutungen im Keller September / Oktober 2005 hergestellt werden. Entsprechende Ermittlungen bei den tangierten Versicherungsgesellschaften ergaben, dass der Mieter insgesamt acht Wasserschäden geltend gemacht hatte, während er bei Hr. Johann W. und dem Vor-Vermieter wohnte. Dummerweise (oder aus Faulheit) gab er meist die gleichen Sachen als beschädigt / zerstört an. Hier haben wir Strafanzeige gegen S. bei der zuständigen Staatsanwaltschaft erstattet.

Im Auftrag unseres Mandanten wurde Günther S. auch observiert. Hierbei fanden wir heraus, dass seine Freundin eine sehr gut florierende freiberufliche Tätigkeit im Heilgewerbe ausübt und über eine eigene große Praxis mit mehreren Mitarbeitern verfügte. Trotzdem ließen sie das Sozialamt für sich aufkommen! Auch hier wurden die Strafverfolgungsbehörden von uns informiert.

Da der Mieter den Psychoterror gegen seinen Vermieter zwischenzeitlich immer mehr forcierte und letztendlich auch überhaupt keine Miete mehr bezahlte, bekam er vom Rechtsanwalt des Hr. Johann W. mehrere Schreiben, in denen er aufgefordert wurde, seine Handlungen gegen seinen Vermieter sofort zu unterlassen und endlich seine Mietschulden zu begleichen. Weiter wurde ihm aufgrund der oben geschilderten Vorfälle fristlos gekündigt. Als Reaktion hierauf brachte er eine Videokamera an seinem zum Hof gelegenen Fenster an und filmte täglich seinen Vermieter bei dessen Arbeiten im Garten und verteilte Dreck bei jeder Gelegenheit im Haus.

***Kommt der Mietnomade ins Haus
ist's mit der Gemütlichkeit aus
Fallschilderung***

Seite - 4 -

Als er zum Kündigungstermin Ende April 2006 erwartungsgemäß keine Anstalten machte, die Wohnung zu räumen, reichte der Anwalt von Hr. Johann W. eine Räumungsklage beim zuständigen Amtsgericht ein. Bereits im Juni 2006 kam es in dieser Angelegenheit zu einer Verhandlung. Das sehr verständnisvolle Gericht verurteilte den Mieter, bis Ende September 2006 die Wohnung unseres Mandanten zu räumen. Er habe nach der Verhandlung dann noch drei volle Monate Zeit, sich eine angemessene Bleibe zu suchen.

Die Reaktion von Günther S. auf dieses Urteil war folgende:

- Nahezu tägliches Bespucken des Vermieters vom Balkon aus, unter anderem mit Kirschkernen
- Herunterwerfen sämtlicher Küchenabfälle (auch Fleisch- und sonstige Essensreste) vom Balkon aus in den Vorgarten des Hr. Johann W. – man möge sich vorstellen, welche Geruchsbelästigung im Sommer für den Mandanten hierdurch entstand! An ein Öffnen der Fenster bzw. Terrassentüre war nicht zu denken.
- Verschütten von tierischen und menschlichen Exkrementen vor der Wohnungstüre des Vermieters.
- Anzünden hoch lodernder Grillfeuer auf dem Balkon (neben den ehemaligen Stallungen aus altem und dürrerem Holz) bei starkem Wind.

Unsere Reaktion kam wie folgt:

Ein Mitarbeiter führte ein Gespräch mit Günther S. Wir eröffneten ihm, dass wir ihn bereits wegen mehrerer Betrugsdelikte zur Anzeige gebracht hatten und konkrete Hinweise auf illegale Beschäftigung (Schwarzarbeit) hätten. Sollte er weder den Terror gegen den Vermieter einstellen noch die Wohnung zum vom Gericht vorgegebenen Termin geräumt haben, würden wir diesbezüglich erneut die Ermittlungen aufnehmen und die Strafverfolgungsbehörden vom Ergebnis in Kenntnis setzen. Hinsichtlich seiner Vorstrafen, offener Bewährungsstrafen und der bereits anhängigen Strafverfahren würde sich dies nicht gerade positiv für ihn auswirken.

Ende September 2006 ist Günther S. ausgezogen. Den Terror gegen den Vermieter hat er zwar reduziert, aber nicht unterlassen. Es sind noch Mietschulden in Höhe von knapp 7.500 € offen. Er wurde von BOSAS bei der zuständigen Staatsanwaltschaft wegen Schwarzarbeit und Sozialhilfebetrug erneut zur Anzeige gebracht. Er sieht dem bevorstehenden Strafprozess gegen ihn vermutlich mit negativen Gefühlen entgegen.

Johann W. hat geschworen, nie mehr einen Mieter bei sich aufzunehmen.

Büro für operative und strategische Aufklärung Dieter Soetebier (**BOSAS**)
www.BOSAS.de, www.MIETTOURIST.de, info@BOSAS.de, info@MIETTOURIST.de
Birthälmer Str. 63, 81829 München, Notfalltelefon 0900 1101338 (Mehrwertnummer)

Der geschilderte Fall beruht auf Tatsachen. Sämtliche Namen und Ortsangaben wurden jedoch soweit dahingehend verändert, dass Rückschlüsse auf die tatsächlich Betroffenen nicht möglich sind.