

Ex-Mieterin im Streit mit Bauverein



Ruth Bohnenkamp in ihrem Büro am Amtsgericht Köln. Foto: Verena Müller

VERENA MÜLLER

Nach dem Auszug aus einer städtischen Immobilie gibt es einen Dissens über die Renovierung und Einbauten. Der Mieterverein bewertet die Forderungen unterschiedlich.

KÖLN/DÜREN Ruth Bohnenkamp ist in ihrem Leben oft umgezogen. Zuletzt hat sie ihren Wohnsitz nach Köln verlegt. Was die 62-Jährige bei der Endabnahme ihrer Dürener Wohnung erlebte, war für sie ein Novum – im denkbar unangenehmsten Sinne. Auf 19 Seiten hat der Dürener Bauverein Mängel protokolliert, die sie angeblich alle beheben muss. Sie fühle sich überrollt, sagt sie, und fordert nun eine neue Begehung – unter Anwesenheit des Bürgermeisters. Das klingt im ersten Moment absurd, ergibt aber Sinn, sobald man die Hintergründe kennt.

Spion und Vorhängekette

Bohnenkamp war vor fünfeinhalb Jahren in eine ehemalige Hausmeisterwohnung an der Peschschule in der Dürener Innenstadt gezogen. Die Immobilie gehört der Stadt Düren. Mit der Verwaltung und Vermietung der insgesamt drei Wohnungen wurde nach einer Sanierung der Dürener Bauverein beauftragt. Als erste Bewohnerin und Alleinstehende

fühlte sich Bohnenkamp nachts nicht sicher. Sie ließ von einer Fachfirma einen Spion in die Wohnungstür einbauen, zusätzlich eine Vorhängekette.

Laut Bauverein hat es wegen dieser Kette schon damals eine Meinungsverschiedenheit gegeben. Den Einbau habe man untersagt, erklärt die Vorstandsvorsitzende Dagmar Runge auf Nachfrage unserer Zeitung. Jetzt, beim Auszug, verlangt der Bauverein das Entfernen, was Beschädigungen an Türrahmen und -blatt sowie Instandsetzungen oder Austausch zur Folge hätte. Bohnenkamp sieht das nicht ein: Die Kette biete doch zusätzliche Sicherheit.

Laut Mieterverein Köln ist der Vermieter aber im Recht. „Und wenn der Schaden an Tür und Türrahmen durch den Rückbau nicht durch Verfüllung und Neulackierung fachgerecht beseitigt werden kann, kann er auch die Erstattung des Zeitwertes von Tür und Türrahmen als Schadensersatz fordern“, erklärt Assessor Jörg Hänsel auf Anfrage unserer Zeitung. Man hätte dazu im Vorfeld klare Absprachen treffen müssen.

Der aktuell zentrale Streitpunkt für Bohnenkamp ist aber das Streichen der Wände. „Alle Wände sehen ordentlich aus“, findet sie. Einzelne habe sie wegen farblicher Gestaltung von einem Fachmann überstreichen lassen, andere Stellen selbst übergerollt. Während sie sich auf die Formulierungen „Schönheitsreparaturen“ und „ordnungsgemäßer Zustand“ im Mietvertrag beruft, lautet die Argumentation des Bauvereins: „Vor Mietbeginn wurde das Objekt umfangreich saniert und der Mieterin wurde eine vollständig sanierte und renovierte Wohnung übergeben.“ Und interpretiert die Klausel über Schönheitsreparaturen so: Diese „beinhalten unter anderem das Anstreichen der Wände in mittlerer Art und Güte.“ Ein „wolkiger oder streifiger Anstrich“ sei ein Mangel, den der Nachmieter nicht hinnehmen müsse.

Die „Wolken“ auf den Fotos erklärt die Ex-Mieterin damit, dass der Bauverein-Mitarbeiter bei der Begehung die Taschenlampe des Tablets eingeschaltet habe. Das Streiflicht verfälsche das Bild – und das sei so überhaupt nicht zulässig. Der Bauverein sieht es genau umgekehrt: Das Licht des iPads habe frontal aufgenommen ein klares und beweissicheres Bild ermöglicht.

Der Mieterverein Köln tendiert in dem Punkt eher zur Sichtweise der 62-Jährigen: „Zur Rückgabe einer renovierten Wohnung ist die Mieterin sicherlich nicht verpflichtet. Dies auch nicht, wenn sie die Wohnung in renoviertem Zustand bei Vertragsbeginn erhalten hat.“ Sollte die Wohnung nach der fünfeinhalbjährigen Mietdauer „normal abgenutzt gewesen sein, wäre selbst bei wirksamen laufenden Renovierungsverpflichtungen im Mietvertrag wohl nur eine Renovierung von Küche und Bad geschuldet, nicht von den übrigen Räumlichkeiten“, unterstreicht Hänsel.

Der nächste Konflikt dreht sich um Inventar, das Bohnenkamp der Nachmieterin mit schriftlicher Übereinkunft überlassen hat: Einbauküche, Rollos und eine Spotleiste fürs Bad. „Das ist so völlig legitim“, glaubt Bohnenkamp und verweist auf die Klausel im Mietvertrag. Der Bauverein verlangt hingegen die Demontage von Rollos und Spiegelleuchte, „weil es uns nur so möglich ist, festzustellen, ob die Wohnung einheitlich und vollständig gestrichen ist“. Bohnenkamp sieht nicht ein, warum etwa die Dübellöcher der Rollos verspachtelt, gestrichen und begutachtet werden sollen — zumal sich die Verdunklung anschließend nicht mehr so stabil an derselben Stelle anbringen lasse. Zudem fürchtet sie Schäden an den Rollos, vor allem aber an der Lampe. Reine Schikane sei das. „Der Termin war so entwürdigend“, sagt sie, „massiv einschüchternd und die Forderungen nicht im Rahmen der Rechtsordnung.“

Was Bohnenkamp schildert, ist kein Einzelfall. Unsere Zeitung hat in regelmäßigen Abständen weitere Beschwerden über den Bauverein erhalten, alle beziehen sich auf die Endabnahme. Tenor: Der Vermieter verlange ohne rechtliche Grundlage die komplette Renovierung oder behalte die Kautions ein, das sei die Masche. Der Bauverein weist diesen Vorwurf entschieden zurück.

Er findet außerdem, sowohl Vor- als auch Endabnahme hätten durch die Mitarbeiter in „völlig neutralem Ton stattgefunden“. Unabhängig davon, wie es vor Ort tatsächlich zugegangen ist, schildert der Mieterverein seine Erfahrungen: „Dass Vermieter versuchen, mit Druck und Drohungen unberechtigte Forderungen geltend zu machen, ist nicht neu und stellt einen erheblichen Umfang unserer täglichen Beratungspraxis dar“, erklärt Hänsel. „Dass viele Mieter sich deshalb genötigt sehen, unberechtigte Forderungen zu erfüllen, ist misslich, aber rechtlich nicht wirklich angreifbar.“

Frist zum Nachbessern gesetzt

In der Frage des Abmontierens stellt sich der Mieterverein aber eher auf die Seite des Vermieters. Es sei „nachvollziehbar, dass die Mieterin sich schikaniert fühlt. Rein rechtlich betrachtet ist das Vorgehen des Vermieters allerdings nicht zu beanstanden.“ Die Wohnung werde rechtlich betrachtet ja nicht an die Nachmieterin weiter-, sondern an den Vermieter zurückgegeben. „Und dieser habe grundsätzlich den Anspruch darauf, dass ihm die Mietsache geräumt und damit leer von mieter eigenen Gegenständen zurückgegeben wird.“

Bohnenkamp ist eine Frist bis zum 19. September gesetzt, um nachzubessern. „Welcher Maler hätte denn so kurzfristig Zeit?“, fragt sie rhetorisch, und hat eine Mail an Bauverein, Rathaus und Dürener Zeitung geschickt: „Ich fordere eine erneute Begehung unter Anwesenheit eines Zeugen. Da die Immobilie, in der ich gewohnt habe, im Eigentum der Stadt Düren steht, schlage ich als Zeugen den amtierenden Bürgermeister

Herrn Frank-Peter Ullrich vor, der auch gleichzeitig als Vorsitzender des Aufsichtsrates der Bauverein AG tätig ist.“ Eine Antwort aus dem Rathaus steht aus.

Was bleibt unter dem Strich? „Im vorliegenden Fall sind (...) rein rechtlich betrachtet nur die Forderungen des Bauvereins im Hinblick auf die vollständige Renovierung der Mietsache zum Teil wohl unberechtigt. Hinsichtlich der weiteren Diskussionspunkte spricht die rechtliche Lage vielmehr für den Bauverein, auch wenn die dortige Positionseinnahme kleinlich erscheint“, urteilt der Mieterverein.

Falsche Wasseruhr – hohe Rechnung

Ein anderer Punkt, den Bohnenkamp außerhalb der Endabnahme moniert, betrifft die Betriebskostenabrechnung: Ihr war als einziger Bewohnerin ein ungewöhnlich hoher Anteil des Wasserverbrauchs im Haus zugerechnet worden. Vermutete Ursache: Es waren Wasserzähler von Beginn an vertauscht worden.

Bohnenkamp erhielt eine Erstattung von rund 1000 Euro – als Entschädigung für drei Jahre, der Rest sei verjährt, habe es geheißen. „Das weise ich entschieden zurück, da ich erst seit wenigen Wochen Kenntnis habe von der falschen Abrechnung“, empört sich die Ex-Mieterin. Der Bauverein schreibt dazu, es sei nie von einer Verjährung die Rede gewesen. Vielmehr sei nicht mehr nachzuvollziehen, wie weit die falschen Abrechnungen zurückreichten.

Der Mieterverein unterscheidet: Werden die Wasserkosten über die Betriebskosten abgerechnet, könne der Mieter binnen zwölf Monaten nach Zugang der Abrechnung Einwendungen erheben. Anders verhalte es sich, wenn die Wasserkosten direkt an die Wasserwerke der Stadt Düren gezahlt werden und die dortige Anmeldung auf einer falschen Zählerbezeichnung beruhe. Dann wäre eine Korrektur für die gesamte Dauer des Mietverhältnisses durchsetzbar.

Transparenzhinweis

Ruth Bohnenkamp ist Juristin, aber keine Spezialistin für Mietrecht. Sie war früher Steuer- und Rechtsredakteurin beim Wirtschaftsmagazin Capital, hatte eine Ratgeber-Kolumne bei unserer Zeitung, arbeitete zwischenzeitlich als Anwältin und ist jetzt am Nachlassgericht in Köln beschäftigt.

