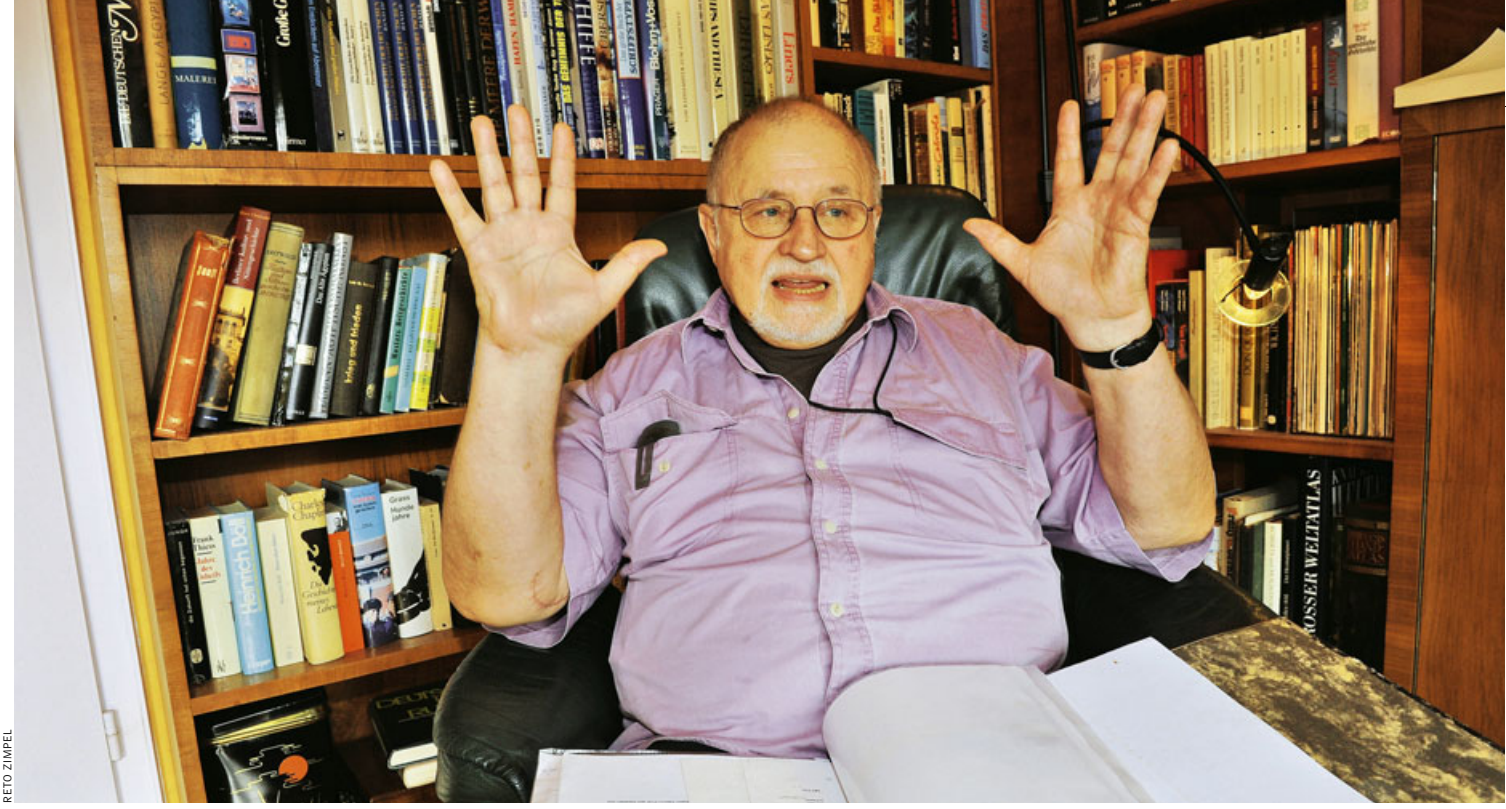

RETO ZIMPEL

Mietnomaden-Opfer Coprian: *„Was ist das für ein Rechtsstaat, der so etwas duldet?“*

MIETRECHT

Der Feind in meiner Wohnung

Tausende Mietnomaden gibt es in Deutschland, für viele Vermieter sind sie eine existentielle Bedrohung. Jürgen Coprian, Besitzer einer Wohnung in Lübeck, glaubte sich durch Vorsicht und Menschenkenntnis gegen Mietpreller geschützt – bis einer bei ihm einzog. *Von Hauke Goos*

Jürgen Coprian lässt sich auf das Sofa in seinem Wohnzimmer fallen, ungeduldig, empört, er will seinen Plan erklären – oder das, was er für einen Plan hält. Zwei Wochen sind es noch bis zum Prozess. Auf dem Tisch liegen Gerichtsurteile, Briefe, Kopien von alten Zeitungsartikeln; Coprian sortiert, bildet Stapel. Wäre das Ganze ein Westernduell, dann wäre dies der Moment, bevor der Held auf die Straße tritt.

Angeklagt ist Ole Bohm*, wegen Beleidigung. Coprian ist der ehemalige Vermieter von Bohm, er nennt ihn mal „dieser Kerl“ und dann wieder „Gangster“. Das Mietverhältnis wurde vor vier Jahren aufgelöst, der Streit der beiden dauert an.

Coprian erhofft sich viel von dem Prozess. Er ist zwar nur als Zeuge geladen, aber er hat sich vorgenommen, bei dieser Gelegenheit ein paar Dinge grundsätzlich zu klären.

Er solle vorsichtig sein, hat ihm sein Anwalt eingeschärft. Beispielsweise dürfe er vor Gericht nicht von „Betrug“ sprechen. Ob es eine gute Idee sei, überlegt Coprian, wenn er stattdessen „dieses Wort mit B, das ich nicht nennen darf“, sagt?

Bohm, sagt Coprian, sei ein Mietnomade, ein Mensch also, der eine Wohnung mit dem Vorsatz bezieht, keine Miete zu zahlen. Bei dem Streit geht es nur vordergründig um Lärm, defekte Heizungen oder Schimmel. Im Kern wird über den deutschen Rechtsstaat gestritten, um die Frage, ob einer, der im Recht ist, auch recht bekommt. Es geht, mit einem Wort, um Gerechtigkeit.

Coprian winkelt die Arme an, die Hände schweben in Brusthöhe. „Dies“, sagt er, „ist der Mieter“, seine rechte Hand stößt mehrmals hintereinander in die Luft. „Und dies“, jetzt zuckt die Linke, „ist der Vermieter.“

Eigentlich, sagt Coprian, sollte zwischen beiden ein Gleichgewicht herrschen. Beide haben Rechte, beide haben Pflichten. Zwei Tauschpartner, Wohnraum gegen Geld, die miteinander auskommen müssen, weil sie aufeinander angewiesen sind.

„Aber“, sagt Coprian und hebt die Stimme, „es gibt ein Ungleichgewicht. Eine Lücke bei der Gerechtigkeit.“

Seit fünf Jahren steckt Coprian in einer solchen Gerechtigkeitslücke fest. Im Moment ist es völlig offen, ob er aus dieser Lücke jemals wieder herauskommt. Seine Geschichte ist vor allem die Geschichte einer Desillusionierung.

In Deutschland wohnen etwa 50 Millionen Menschen zur Miete. Neben hauptgewerblichen Immobilienfirmen gibt es rund acht Millionen private Vermieter. So gesehen nehmen sich die Mietnomaden, deren Zahl der Verein „Haus und Grund“ auf 15 000 schätzt, als Randphänomen aus. Für den betroffenen Vermieter allerdings geht es oft genug um die Existenz.

Wohnungsgesellschaften wehren sich zunehmend gegen Mietpreller. Sie schützen sich durch schwarze Listen oder Auskunfteien wie Creditreform. Die Mietnomaden weichen deshalb immer häufiger auf private Vermieter aus. Sie täuschen den Vermieter durch ihr Auftreten, tragen teure Kleidung, fahren mit einem teuren Wagen vor. Sie sind freundlich und wortgewandt, meist haben sie eine gute Ausbildung.

Vermieter wie Coprian führen keine schwarzen Listen. Ihnen bleibt, als Schutz vor Betrug, die Kaution – und ihre Menschenkenntnis. Für einen privaten Wohnungsbesitzer ist es nahezu unmöglich zu

* Name von der Redaktion geändert.

erkennen, ob mit der Unterschrift unter dem Mietvertrag eine Partnerschaft beginnt – oder ein jahrelanger Alptraum.

Coprian ist gelernter Tischler, ein untersetzter, kräftiger Mann mit festem Händedruck und festen Ansichten, in wenigen Tagen wird er 71 Jahre alt. 30 Jahre lang ist er zur See gefahren, zuerst als Schiffszimmermann, später als Funker, zu seiner besten Zeit hob er drei Zentner vom Boden, mit einer Hand. Anfang der neunziger Jahre beschloss er, sesshaft zu werden. Er heiratete, wurde Vater, wenig später kaufte er sich von seinen Ersparnissen eine kleine Wohnung, 50 Quadratmeter, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Bad.

Es war die Zeit, als Deutschland darüber diskutierte, ob die Renten sicher sein würden. Man müsse vorsorgen, hieß es, die Deutschen sollten Eigenverantwortung übernehmen. Coprian glaubt an Eigenverantwortung, und so kaufte er die Wohnung als Altersvorsorge, für 128 000 Mark.

ein paarmal, Bohm schickte Coprian ein Schreiben der Bundesversicherungsanstalt für Angestellte, das ihm einen monatlichen Rentenanspruch von 1719 Euro bescheinigte, außerdem ein polizeiliches Führungszeugnis, ohne dass Coprian ihn darum gebeten hatte. Weil Bohm drängelte, einigten sie sich irgendwann auf eine monatliche Kaltmiete von 290 Euro.

Warum er Bohm die Wohnung überlassen habe, ohne ihn getroffen zu haben? Bohm sei freundlich und charmant gewesen, sagt Coprian, habe sich gewählt ausgedrückt. Dass jemand in einer Wohnung wohnt, die ihm nicht gehört, und dafür nicht zahlen will, schien ihm unvorstellbar.

Außerdem war er froh, die Wohnung in einfacher Randlage so schnell vermietet zu haben. Er half ein wenig beim Einzug und hieß seinen neuen Mieter willkommen.

Vier Tage später klingelte das Telefon. Bohm war dran, die Heizung werde nicht richtig warm. Ob er, Coprian, sich darum kümmern könne?

Wohnungstür nicht dicht, abends scheine vom Treppenhaus Licht in die Wohnung.

„Lange, fruchtlose Diskussion“, notierte Coprian, als er wieder zu Hause war. „Herr Bohm freundlich, aber uneinsichtig und penetrant am Mäkeln.“

Drei Wochen nach Bohms Einzug zeichnete sich in Hausnummer 4a ein Grundkonflikt ab. Mängel in der Wohnung, so schreibt es das Mietrecht vor, muss der Mieter melden, damit der Vermieter diese Mängel beseitigen kann. Aber wer bestimmt, was ein Mangel ist?

Wie es aussah, ging es Bohm gar nicht um Schimmel, um undichte Türen oder um eine Heizung, die nicht heizte. Offenbar fand er Mängel, weil er Mängel suchte. Er kannte seine Rechte als Mieter, und er schien entschlossen, sie auszuschöpfen – und noch ein wenig mehr.

Das deutsche Mietrecht, davon ist Jürgen Coprian heute überzeugt, komme Mietnomaden sehr weit entgegen. Es ist in Deutschland sehr schwer, einen Mieter

Haus der Coprian-Wohnung in Lübeck-Schlutup, ehemaliger Mieter Bohm: Eine „unbewohnbare, kleinkarierte Kältekammer“

FOTOS: RETO ZIMPEL

Sie liegt im Lübecker Stadtteil Schlutup, unweit der Grenze zur ehemaligen DDR, in „einfacher Lage“. Für eine bessere Lage fehlte Coprian und seiner Frau das Geld. Sie nahmen einen Kredit auf über 110 000 Mark, die Mieteinnahmen würden irgendwann die Schulden tilgen, das war die Idee.

Mit der ersten Mieterin gab es keine Probleme. Als sie auszog, ließ Coprian für 30 000 Mark Bad und Küche modernisieren. Die zweite Mieterin, eine freundliche alte Dame, starb während einer Operation im Krankenhaus. Coprian bat einen Makler um Hilfe, und Anfang Oktober 2004 zog in Hausnummer 4a, erster Stock links, abermals ein neuer Mieter ein: Ole Bohm, Jahrgang 1944, Einrichtungsberater von Beruf, das jedenfalls erzählte er Coprian am Telefon.

Bohm, in Hamburg geboren, lebte damals in München. Die beiden telefonierten

Coprian war sich sicher, dass die Anlage in Ordnung war, im Jahr zuvor erst hatte er sie von einem Fachmann einbauen lassen. Als er gemeinsam mit dem Hausmeister die Heizung überprüfte, war das Steigrohr so heiß, dass man es nicht länger als eine Sekunde umfassen konnte.

Vielleicht war dieser Besuch ein Fehler. Vielleicht interpretierte Bohm die Hilfsbereitschaft seines Vermieters als Zeichen von Schwäche, als Ermutigung.

Vier Tage später rief Bohm erneut an. In der Wohnung sei es so kalt, dass man es nur mit dickem Pullover und Winterjacke aushalte.

Wieder fuhr Coprian los, wieder waren Steigrohr und Heizkörper heiß. Dafür klagte Bohm über ein klemmendes Fenster im Bad, einen Fleck auf dem Teppich sowie über den schwarzen Schimmel, der sich im Schlafzimmer bilde. Überdies schließe die

wieder loszuwerden. Das Bürgerliche Gesetzbuch stellt das Recht auf eine Wohnung über das Recht des Vermieters, regelmäßig die Miete zu kassieren. Praktisch ist es viel leichter, eine Ehe aufzulösen als ein Mietverhältnis.

Bohm bestreitet die Vorwürfe, bis heute. Er sei kein Mietnomade, er habe die Miete zu Recht gemindert. Sollte man ihn als Mietnomaden bezeichnen, sagte er dem SPIEGEL, werde er dagegen klagen.

Jedenfalls scheint er das Mietrecht genau zu kennen. Einen Tag, nachdem Coprian ihn besucht hatte, schickte er seinem Vermieter eine SMS, allerdings per Post; er hatte das Display seines Handys kopiert und die Nachricht auf 23 Seiten ausgedruckt. Die Heizkörper, schrieb er, würden „nur minimalst lauwarm“, die Wohnung sei saukalt. „So geht das nicht weiter.“

IST TWITTERN DIE NEUE ZIGARETTE DANACH?

Finden Sie spannende Antworten in:
DIE NEUE SEX-ETIKETTE 2010

+ Männerkalender

Jetzt im Handel

MARQUARD MEDIEN

Coprian, auf der anderen Seite, wollte sich nicht alles gefallen lassen. In seinem Arbeitszimmer hängt eine Weltkarte an der Wand, mit kleinen Leuchtpunkten hat Coprian alle Häfen markiert, die er auf seinen Reisen gesehen hat. Er ist in Schlägereien geraten und überfallen worden, er hat gelernt, sich zu wehren.

Natürlich hat er eine Rechtsschutzversicherung abgeschlossen. „Ich bin ein Gerechtigkeitsfanatiker“, sagt er. „In der Beziehung bin ich pedantisch.“

Der Streit eskalierte, als Bohm eine Heizungsfirma damit beauftragte, sich die Anlage einmal anzusehen, und die Rechnung kommentarlos an Coprian schickte. Der weigerte sich zu zahlen; die Heizung sei neu, argumentierte er, für die Wartung allein der Installateur zuständig.

Als Bohm darüber klagte, zwei Etagen über ihm würden Kinder toben, schrieb Coprian in sein Tagebuch: „Wir beginnen, gewisse Schlussfolgerungen aus dem Verhalten von Herrn Bohm zu ziehen.“

Erst jetzt fing Coprian an, die Vorgeschichte seines neuen Mieters zu recherchieren. Offenbar hatte Bohm sich auch in seiner Münchner Wohnung über die Heizung beklagt. Später minderte er wegen Baulärms die Miete. Es erleichterte am Ende die fristlose Kündigung, dass er den Anwalt seines Vermieters als „Oberidiot“, „Trottel“ und „Prototyp eines mutierten Neandertalers“ beschimpfte. Durch den Umzug nach Lübeck, erfuhr Coprian, war er der Zwangsräumung zuvorgekommen.

„Sehen Sie zu, dass Sie ihn sobald wie möglich loswerden“, sagte ihm die Verwalterin am Telefon. „Lieber ein Ende mit Schrecken als ein Schrecken ohne Ende.“

Coprian nahm sich einen Anwalt. Bohm nannte die Wohnung in Hausnummer 4a mittlerweile eine „unbewohnbare, kleinkarierte Kältekammer“, den Stadtteil Schlutup bezeichnete er als „Kombinatsgebiet an ehem. russischer Grenze.“ Als er Anfang Dezember noch immer keine Miete erhalten hatte, beschloss Coprian, seinem Mieter fristlos zu kündigen.

Coprian springt auf, läuft vom Wohnzimmer nach oben, wo er sein Büro hat, und kommt mit drei dicken Aktenordnern zurück. Er hat alles aufgehoben, abgeheftet, auf gelben Klebezetteln kommentiert: Einschreiben, Handvermerke, Abmahnungen, Gutachten, Faxe, Vorladungen zu Prozessen. Alles ist wichtig, jeder Brief kann eines neues Beweismittel sein.

Die Aktenordner enthalten die Zeugnisse seines Kampfes. Jürgen Coprian hat sich vorgenommen, die Gerechtigkeitslücke in Deutschland zu schließen.

Alles begann damit, dass Bohm die ausstehende Miete im letzten Moment zahlte. Damit wurde Coprians Kündigung wirkungslos.

Außerdem schrieb er weiterhin Briefe. Jeder Brief enthielt neue Beleidigungen. Einmal gab Bohm als Adresse „An den Mülltonnen 4a“ an. Ein andermal schrieb er: „Bohm, Ist-mir-Übel 4a“.

Im April 2005, Bohm war weiterhin die Miete schuldig geblieben, standen sich Coprian und Bohm erstmals vor dem Lübecker Amtsgericht gegenüber. Coprian ließ sich von seinem Anwalt zu einem Vergleich drängen. Ihm gehe es doch darum, Bohm loszuwerden, argumentierte der Anwalt, nicht ihn zu besiegen.

Bohm verpflichtete sich, die Wohnung zu räumen, bis spätestens zum 30. September; Coprian versprach, seinem Mieter die Suche nach einer neuen Wohnung nicht unnötig schwerzumachen.

Im Mai, vier Wochen nach dem Prozesstermin, beschwerte sich Bohm erneut über Lärm im Haus. Als Coprian ihn darauf hinwies, dass für den laufenden Monat die Miete noch ausstehe, teilte er mit, er werde überhaupt keine Miete mehr zahlen.

Bohm schien genau zu wissen, dass die deutschen Gerichte überlastet sind, dass zwischen der ersten Klage und dem tatsächlichen Auszug oft Jahre liegen. Coprian mochte zwar im Recht sein, aber Bohm wusste vermutlich, dass einem das mitunter nicht weiterhilft.

Praktisch ist es in Deutschland viel einfacher, eine Ehe aufzulösen als ein Mietverhältnis.

Coprian lässt den Aktenordner auf den Wohnzimmertisch krachen, neben die anderen Ordner, die Briefe, die Urteile. Von seinem Sofa geht der Blick hinaus in den kleinen Garten, Regenmesser, Rosenbogen, Holzlaube, alles in dieser Welt hat seinen Platz. Coprian war sein Leben lang stolz auf Deutschland. Das Gefühl, in einem Rechtsstaat zu leben, gab ihm Sicherheit. Er will nicht akzeptieren, dass man verlieren kann, obwohl man im Recht ist. „Ich kann’s nicht auf mir sitzen lassen“, sagt er. „Mir tut’s zu weh.“

Dabei ist weniges in Deutschland gründlicher geregelt als das Verhältnis zwischen Mieter und Vermieter. Ursprünglich war das Mietrecht für eine Notlage geschaffen

worden. Nach dem Zweiten Weltkrieg fehlten in Deutschland Wohnungen, Millionen Mieter waren den wenigen Hausbesitzern schutzlos ausgeliefert. Der Markt entspannte sich, als die Konjunktur anzog, aber das Misstrauen gegenüber den Vermietern blieb. Es war nun politisch begründet, nicht wirtschaftlich. Wer etwas besitzt, was andere gern hätten, dem traute man zu, seine Macht zu missbrauchen.

So sehen es offenbar auch viele Richter in Deutschland, bis heute. Sie entscheiden häufig für den Mieter und gegen den Vermieter. Wer eine Wohnung besitzt, die er nicht bewohnt, gelte offenbar als reich; für viele Richter, klagt Coprian, stehe der Vermieter stellvertretend für das Kapital.

Coprian fühlt sich vom Staat im Stich gelassen, Bohm fühlt sich vom Staat ermutigt, so sieht es aus. Für den Fall einer Räumungsklage, schrieb er, werde er das Gericht einladen, sich die Wohnung in Nummer 4a einmal anzugucken. „Ich werde dem Gericht für den Fall seiner Angewi-

Als Ole Bohm nach einem knappen Jahr endlich auszog, schuldete er Jürgen Coprian die Miete für sechs Monate. Coprian hatte seine Wohnung endlich wieder, aber dafür notierte er zahlreiche Schäden: verdreckte Fußböden; Wände, Schränke und Geräte „mit einem schmierig fettigen Überzug“; „grobflächig gelbe Flecken“ im Bad, insbesondere um das WC-Becken herum; beschädigte Schrankgriffe in der Küche; ein circa 12 Zentimeter langes und tiefes Loch in der Wand im Flur. Veranschlagte Kosten für Reparaturen, Reinigung und Malerarbeiten: 3314,44 Euro.

Coprian erwog eine erneute Klage. Andererseits listete ein Vermögensverzeichnis, nach Bohms eidesstattlichen Angaben erstellt, Bargeld in Höhe von 90 Euro auf, außerdem ein Fernsehgerät, fünf Jahre alt, ein Herrenfahrrad, ein einfaches Fernglas, eine Armbanduhr.

Bohm, hieß das, war praktisch mittellos – und damit unpfändbar. Offenbar war der Rentenanspruch, den Bohm vorgelegt hat-

Aufstellen und Abstellen des Klägers hinter einer spanischen Wand während des mündlichen Termins“.

„Was ist das für ein Rechtsstaat“, schrieb Coprian, „der so etwas duldet und seine ehrlichen Bürger gegenüber solchen Gesetzesbrechern einfach hängen lässt?!“

In seiner Antwort teilte das Bundesjustizministerium mit: „Es ist keineswegs so, dass Sie als Vermieter einem betrügerischen Mieter hilflos ausgeliefert wären. Meiner Auffassung nach sind die bestehenden Gesetze ausreichend und praxisgerecht, um die Interessen der Vermieter angemessen zu schützen.“

Ole Bohm lebt mittlerweile in einer Wohnung im Lübecker Stadtteil Buntekuh, 62 Quadratmeter, mit Balkon. Er beziehe „eine großzügige, fast traumhafte 3ZNbKomfW einer charmanten, leutseligen Vermieterin“, die die Schlutup-Abenteuer nicht glauben wolle, hatte er Coprian vor seinem Umzug mitgeteilt. „Unterschied da und hier: Lichtjahre.“

Haus der Tretow-Wohnung in Lübeck-Buntekuh, Eigentümerin Tretow: „Warum hat ein Mieter mehr Rechte als ein Vermieter?“

FOTOS: RETO ZIMPEL

dertheit oder seines Erbrechens eine Kotztütenbereitstellung und schwarzen Nachspültee zusichern und vor den penetranten Belästigungen der fetten, grünekligen aus den überfüllten Mülltonnen ins Fenster eindringenden und sich auf Mund und Nase setzenden Latrinenfliegen warnen.“

Beim Lübecker Amtsgericht stellt er den Antrag, gegen Coprian „ein Vermietungsverbot bis zur Wiederherstellung der hygienischen und menschenwürdigen Bedingungen“ auszusprechen. Zudem solle das Gericht gegen Coprian ein Bußgeld über 5000 Euro „wgn. Vermietung einer mängelhaften Wohnung“ verhängen und ihn zu einer „Wiedergutmachungszahlung“ an Bohm über 10 000 Euro verurteilen.

Als er die Wohnung Hausnummer 4a zum ersten Mal gesehen habe, schrieb Bohm dem Gericht, habe er „einen hemmungslosen Weinkrampf nicht unterdrücken“ können.

te, falsch. Stattdessen bezog Bohm Arbeitslosengeld II, 670 Euro im Monat inklusive Miete.

Coprian wandte sich an das Bundesjustizministerium. In der Zwischenzeit hatte es weitere Gerichtstermine gegeben, aber sein Geld bekam er immer noch nicht. Er konnte nicht verstehen, dass Bohm sich mit Einsprüchen, ärztlichen Attesten und haltlosen Anzeigen gegen Coprian und seinen Anwalt um die Bezahlung seiner Schulden drückte – und überdies noch Prozesskostenhilfe beanspruchte.

Einmal hatte sich Bohm vor einem Verhandlungstermin mit einer Bitte an das Gericht gewandt. Da ihm „wegen chronischem Magengeschwür“ jede Aufregung vom Leibe zu halten sei, schrieb er, und die Konfrontation mit Coprian „kaum noch zu verkraften“ sei, bitte er das Gericht „um

Edith Tretow, Bohms neue Vermieterin, lebt in einer kleinen Wohnung in Stockelsdorf bei Lübeck, die Wände in Pastell und Altrosa, sie liebt Stickbilder und sammelt Porzellan hinter Glas.

Sie hat sich, wie Jürgen Coprian, die Wohnung als Altersvorsorge gekauft, „mein Leben lang habe ich hart dafür gearbeitet, Tag und Nacht, dass ich mir die Wohnung kaufen kann“.

Warum sie Bohm ihre Wohnung überlassen hat? Er sei freundlich gewesen und eloquent, trug einen Leinenanzug, er habe „einen guten Eindruck“ gemacht. Bohm legte einen Rentenbescheid vor, Edith Tretow vertraute ihrer Menschenkenntnis.

Bohm klagte zunächst über Schimmel (Eckaußenwand Schlafzimmer), Spinnen (in allen Räumen), eine völlig unzureichende Heizleistung, verzogene Türzargen

sowie einen schwarzen Belag im Toilettenbecken, „vermutlich Urinstein-Plaque“.

Der Sachverständige, der sich die Toilette ansah, kam zu dem Ergebnis, die Rückstände beruhten „auf einer bereits seit längerer Zeit stattfindenden Ansammlung und könnten sehr wahrscheinlich durch einmaliges sehr intensives Reinigen fast rückstandslos entfernt werden“.

Vor gut einem Jahr fand Edith Tretow die erste SMS auf ihrem Handy. „Sehr verehrte Fr. Tretto! Ich kenne Herrn Bohm seit über 20 Jahren und gebe Ihnen einen guten Rat: Zahlen Sie ihm 6500,00 Euro und Sie kriegen Ihre Wohn. kurzfrist. zurück!“

Im November 2008 teilte Bohm seiner „charmanten, leutseligen Vermieterin“ mit, sie werde gar keine Miete mehr erhalten. Wahrscheinlich werde der Sachverständige die Mietsache schon wegen dem „unglaublichen, beispielslosen starken Ungeziefer Befall“ für unbewohnbar und unzumutbar erklären.

„Warum hat ein Mieter mehr Rechte als ein Vermieter?“, fragt Edith Tretow. Sie ist in einer Welt aufgewachsen, in der ein Handschlag so viel gilt wie eine Unterschrift. Jetzt macht sie die Erfahrung, dass es diese Welt möglicherweise nicht mehr gibt. „Ich habe überhaupt kein Recht über meine Wohnung. Wir haben keine Rechte gegen diesen Mann. Warum?“

Auf ihrem Handy klickt sie eine SMS vom 4. September 2008 herbei, sie hat den Text nicht gelöscht, er soll ein Beweis sein vor Gericht. „Grüß Gott Frau Vermieterin! Wir haben Herrn Bohm geraten sich zu verhalten dass er Sie zu vielen Klagen zwingen soll um so Ihre Ausgaben ins Unermessliche hoch zu treiben. Gute Idee?“

Das sei ein Angebot gewesen, kein Erpressungsversuch, sagt Bohm, der sich in rechtlichen Feinheiten inzwischen so gut auskennt, dass er, so sieht er das, im Grunde gar keinen Rechtsanwalt brauche.

Bohm öffnet in Sandalen, er trägt eine blassrosa Jogginghose, ein T-Shirt und eine Cordjacke. Hausnummer 4a, sagt er, sei eine „widerliche Wohnung“, kein Schallschutz, Schimmel und „Mülltonnen so weit das Auge reicht“. „Natürlich habe ich die Miete gemindert, das ist ja selbstredend.“

Bohm klopft sich eine Roth-Händle aus der Packung, setzt sich auf dem Sofa zurecht und hebt an zu einem längeren Monolog, in dem es unter anderem um Abmahnungen, Unterlassungsverpflichtungen, angebliche „Schadenszufügungsgründe“ und Erpressung geht. Unterbrochen von gelegentlichem Husten, fügt Bohm Paragrafen, Aktenzeichen, Beobachtungen und Dinge, die er irgendwo gelesen hat, zu einem Gedankengebäude, das gelegentlich mal gelüftet werden müsste.

Im Übrigen sei Coprian „der größte Horrorvermieter“, den er je erlebt habe: ein Kranker, Scheinheiliger und Schleimer, schizoid und gemeingefährlich, ein Trottel und hundertprozentiger Psychopath. „Normal gehört der Mensch erschlagen“, sagt Bohm und angelt nach einer weiteren Zigarette, „das ist das Einzige, was hilft.“

Bohm stemmt sich aus dem Sofa, geht nach hinten, wo er längere Zeit kramt, und kommt mit einer alten „Stern“-Ausgabe zurück. „Mehr Rechte für Mieter“ hatte der „Stern“ im vergangenen Jahr getitelt, Bohm hat sich das Heft aufgehoben, ganze Absätze hat er mit Leuchtstift markiert.

„Als Mieter ist man auf Deutsch der Arsch“, sagt er hustend. „Der Vermieter meint, nur weil er Besitzer einer Eigentumswohnung ist, dass er über dem Mieter steht. Das lässt er den Mieter spüren, der Mieter ist für ihn der Hanswurst. Wenn der Mieter nicht spurt, gibt’s die Androhung einer Kündigung. Aber Mieter sind nicht blöde.“ Bohm lacht. „Vielleicht ist der Mieter sogar weniger blöde als der Vermieter, und das wurmt den Vermieter noch mehr.“

An Edith Tretow hat er vor kurzem einen Brief geschickt, den er als Angebot versteht. Gegen Zahlung eines „Wohnungswiederbeschaffungsbetrages“ von pauschal 10 000 Euro, schreibt Bohm, „erhalten Sie eine unwiderrufliche Zusicherung der Wohnungsherausgabe binnen neun Monaten“.

Bei dem Gerichtstermin, zu dem Coprian als Zeuge geladen wurde, geht es am Ende dann doch nur um Beleidigung. Bohm wird verurteilt, zu 60 Tagessätzen zu je 25 Euro, Coprian wartet eine Stunde lang auf dem Flur. Am Ende wird er als Zeuge nicht einmal gehört.

Er ist enttäuscht, wieder einmal, er will seinen Gegner stellen, aber der macht sich unsichtbar. Wieder einmal ist ein Detail entschieden, ohne die Sache grundsätzlich zu klären.

Das Mietrecht ist die Antwort des Staates auf einen Mangel an Wohnraum. Es ist weitgehend wirkungslos bei einem Mangel an bürgerlichem Anstand.

Seit kurzem bezieht Bohm Rente. Das Sozialamt überweist ihm das Geld für die Miete, Frau Tretow hatte es versäumt, von Bohm bei dessen Einzug eine Abtretungserklärung zu verlangen. „Warum hätte ich die verlangen sollen?“, sagt sie. „Er hatte mir ja den Rentenbescheid vorgelegt.“

Ein Lübecker Gericht wird in den kommenden Monaten darüber entscheiden, ob die von Bohm behaupteten Mängel tatsächlich bestehen. Im Februar, hofft ihr Anwalt, könnte die Wohnung endlich wieder frei sein. Dann wird Bohm eine neue Wohnung beziehen, irgendwo in Deutschland, und alles beginnt von vorn.

Jürgen Coprian wartet immer noch auf das Geld, das ihm zusteht, er hofft noch immer auf Gerechtigkeit. Er weiß, dass seine Chancen gering sind.

Vermieter Coprian, Mieter Bohm (im Trenchcoat) im Lübecker Amtsgericht: Ein grundlegender Mangel an bürgerlichem Anstand

FOTOS: SPIEGEL TV