



# Generalversammlung Mieterverein Köln

Franz-Xaver Corneth erneut zum Vorstandsvorsitzenden gewählt

Am 13. Juni fand in der Kölner Früh-Lounge die turnusgemäße Generalversammlung des Mietervereins Köln statt. In dieser wurde der langjährige Vorsitzende, Franz-Xaver Corneth für vier Jahre wiedergewählt. Corneth: „Ich freue mich und bin stolz, dass mir schon zum fünften Mal das Vertrauen geschenkt wurde.“

Ausgeschieden aus dem bisherigen Vorstand sind die langjährigen Mitglieder Jürgen Becher, Alexander Odenthal, Dr. Franz-Georg Rips und Dr. Wolfgang Uellenberg-van Dawen. Dr. Rips, der ehemalige Präsident des DMB, und Jürgen Becher, der langjährige Geschäftsführer des Mietervereins Köln, wurden zu Ehrenmitgliedern des Vorstands ernannt.



Frauke Bendokat

Neu in den Vorstand wurden zudem gewählt: Frauke Bendokat (Leiterin der Fachgruppe Energiewirtschaft NRW ver.di), Jessica Jonas (Mitglied Vorstand DMB

Rechtsschutzversicherung AG), Josef Ludwig (ehemaliger Leiter des Amts für Wohnungswesen der Stadt Köln) und Dr. Henrik Over (Fachanwalt für Mietrecht). Vollständig wird der Vorstand von den bisherigen Mitgliedern Bernhard Bücheler und Berthold Morell (den beiden stellvertretenden Vorsitzenden) und Dr. Eva Bürgermeister.



Henrik Over

In der Rede vor seiner Wiederwahl erinnerte Corneth daran, dass die Stadt Köln erneut die sich selbst gestellten Richtzahlen bezüglich des Bauens von Wohnungen verfehlte: „6.000 Wohnungen pro Jahr waren das Ziel. Wann hat Köln dies je erreicht? Und die Wohnungen mit öffentlich geförderten Mitteln? 1.000 sollten es jedes Jahr sein. Auch dies bleibt ein frommer Wunsch. Köln läuft dem Defizit, was immer größer wird, meilenweit hinterher. Mittlerweile müssten es deshalb mindes-

tens 2.000 öffentlich geförderte Wohnungen pro Jahr sein. Erst recht, wenn man bedenkt, dass fast die Hälfte der Kölner Bevölkerung einen Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein besitzt. Wenn ich nun sehe, dass sogar der Regionalplan hinsichtlich der Ausweisung von Baufläche beschnitten werden soll, fehlen mir die Worte.“ Franz-Xaver Corneth machte sich zudem für eine neue Wohnungsgemeinnützigkeit stark und dafür, dass die Wohnungsmarktlage stärker in den öffentlichen Fokus rückt.

## Grußworte von Lukas Siebenkotten

Diese Auffassung teilte auch Lukas Siebenkotten, der Präsident des Deutschen Mieterbundes, der die Grußworte sprach und zudem daran erinnerte, dass das bundesweite Ziel von 400.000 neuen Wohnungen jährlich, wovon 100.000 Wohnungen mit öffentlich geförderten Mitteln errichtet werden sollten, 2022 ebenfalls nicht erreicht wurde. Er zeigte sich sicher, dass diese Zahlen auch 2023 geringer ausfallen werden. Des Weiteren forderte er ein Sondervermögen auch für den Wohnungsbau, damit bezahlbare Wohnungen errichtet werden können. Die Indexmiete soll zudem verboten werden.

Im Rahmen der Veranstaltung hielt Barbara Steenberg, die Leiterin der International Union of Tenants (IUT) aus Brüssel, einen Vortrag über die „Wohnungs- und Mietenpolitik in Europa“. Sie



Jessica Jonas

erklärte, inwieweit die Politik in Europa auch für die Mieter in Deutschland von Bedeutung sei. Auch in Brüssel bräuchten Mieterinnen und Mieter eine Lobby. Die Mietervereine seien die Gewerkschaft der Mieter. Detailliert schilderte sie die Situation in anderen europäischen Staaten und welche Probleme europaweit vorhanden seien. ■



Josef Ludwig

## Die zweite Welle

Erst im Oktober 2022 hatte die GAG circa 7.000 Mieterhöhungen versandt, im Mai folgten nun weitere 1.041

Der Aufschrei, die Empörung, die Reaktion der Medien und auch der Bürgerinnen und Bürger in Köln war groß, als die GAG letztes Jahr rund 7.000 Mieterhöhungen versandte. Die Empörung war zum einen so groß, weil gleichzeitig die Energiepreise explodierten und die Inflation Höhen in bisher nicht gekanntem Ausmaß erreichte.

Sie war es aber auch, weil die GAG nun Abstand von ihrer bisherigen Preispolitik nahm. In der Vergangenheit hatten sich ihre Mieten regelmäßig am Mittelwert in der jeweils zutreffenden Baualtersgruppe und Preisspanne des Kölner Mietspiegels orientiert. Nun aber bezogen sie sich regelmäßig auf den Höchstwert der anzuwendenden Preisspanne.

Viele Mieterinnen und Mieter schluckten die „bittere Kröte“ und stimmten den Erhöhungen zu. Viele aber nicht, was zur Folge hatte, dass die GAG in einem Großteil der Fälle Klage auf Zustimmung zur Mieterhöhung beim Amtsgericht Köln einreichte. Die Prozesse sind anhängig, die Urteile stehen aus.

Im April 2023 wurde der neue Kölner Mietspiegel veröffentlicht. In einigen Baualtersgruppen kam es zu Steigerungen. Oft veränderte sich aber nicht einmal der entsprechende Mittelwert, nur die Preisspanne wurde breiter: Unterwerte sanken, Oberwerte erhöhten sich. Die Reaktion erfolgte prompt in Form von Mieterhöhungen seitens der GAG, die



Mieterhöhungen gab es auch in Niehl

Oberwerte wurden ausgereizt.

Diesmal betrifft es nicht 7.000 Wohnungen, sondern „nur“ 1.041. Bei 292 von ihnen soll die Grundmiete sogar um 15 Prozent steigen (dies ist das, was gemäß § 558 BGB ohnehin nur höchstens in drei Jahren möglich ist). In den anderen 749 Fällen geschieht dies wohl deshalb nicht, weil dann sogar die Höchstgrenze der jeweiligen Gruppe des Kölner Mietspiegels überschritten worden wäre.

Exemplarisch sei deshalb auf folgende Mieterhöhung hingewiesen, die dem Mieterverein Köln zur Überprüfung vorgelegt wurde: Es handelt sich um eine Wohnung, 76 m<sup>2</sup> groß, in Köln-Sürth. Diese wird eingeordnet in der Baualtersgruppe V (Wohnungen, die zwischen 2005 und 2017 bezugsfertig wurden). Der letztes Jahr noch gültige Mietspiegel sah hierfür einen Höchstwert pro m<sup>2</sup> und Monat in Höhe von 11,60 Euro vor. Der Mieter bezahlte bereits 11,50 Euro! Dennoch wurde eine Mieterhöhung von sage und schreibe

0,10 Euro pro m<sup>2</sup> gefordert, was insgesamt einer monatlichen Erhöhung von 7,60 Euro entsprach – inwieweit diesen Verwaltungsaufwand der GAG deckte, sei dahingestellt.

Eine nähere Begründung, warum der Höchstwert angesetzt wurde, enthielt das Erhöhungsschreiben nicht. Es verwies nur auf die Preisspanne, die eingehalten wurde. Der Mieterhöhung wurde widersprochen. Die GAG hielt dennoch daran fest, der Mieter blieb bei seinem Widerspruch. In diesem Fall klagte die GAG nicht. Wahrscheinlich hätte sich das Gericht bei einer Erhöhung von 0,10 Cent pro m<sup>2</sup> auch an den Kopf gefasst.

Als aber im April der neue Mietspiegel erschien, betrug die anzuwendende Mietpreisspanne nicht mehr zwischen 9 und 11,60 Euro wie 2022, sondern listete eine Preisspanne zwischen 8,70 und 11,90 Euro auf. Einen Monat später folgte die Mieterhöhung, gefordert wurden 11,90 pro m<sup>2</sup>.

Warum ausgerechnet der Höchstwert angesetzt wird,

darüber verliert das Schreiben kein Wort. Ob Lagevorteile vorhanden sind, die dies rechtfertigen könnten oder ob die Wohnung über andere Vorteile verfügt, wird nicht erwähnt. Auch dieser Erhöhung wurde widersprochen. Die GAG reagierte schon drei Tage später. Sie verwies darauf, dass sie die Kappungsgrenze von 15 Prozent eingehalten hätte, was aber auch nicht bestritten wurde, und dass die Wohnung über eine Heizung und ein Badezimmer verfüge (zum Glück, was aber auch nicht bestritten worden war) und dass das Mieterhöhungsverlangen vom 16. Mai seine „volle Rechtsgültigkeit“ behalte. Dieser Fall zeigt, dass die GAG mit ihren erneuten Mieterhöhungen dem Algorithmus der Höchstgrenze des Mietspiegels folgt. Keine gesonderte Erklärung, warum das geschieht. Der Fall soll exemplarisch zeigen, wie sich selbst eine geringe Mieterhöhung am Höchstwert orientierte. In den meisten Fällen, die dem Mieterverein vorlagen, fiel die Steigerung wesentlich höher aus. Leichtfertig sollte man den Mieterhöhungen aber nicht widersprechen, jede sollte durch Fachleute geprüft werden. Dabei unterstützt Sie der Mieterverein Köln.

### Warum die GAG eine besondere Vermieterin ist

Dass Vermieter Mieten erhöhen, ist normal. Dass sie Profit machen möchten, auch. Im Fall der GAG sollen jedoch zwei Punkte nicht unerwähnt bleiben:

1. Haupteignerin der GAG mit über 88 Prozent ist die Stadt Köln. Damit ist die GAG keine ganz „normale“ Vermieterin. Sie ist zudem das größte Wohnungsunternehmen der Region mit über 45.000 Wohnungen im Portfolio.
  2. Die GAG stand lange für faire Mieten und orientierte sich am Mittelwert der mittleren Wohnlage in der entsprechenden Baualtersgruppe. Nun rechtfertigt sie ihre neue Preispolitik damit, dass sie aufgrund der exorbitant steigenden Kosten in allen Bereichen und der ebenfalls stark angezogenen Zinsen gezwungen sei, ihre Einnahmen zu stärken, weshalb ihre Mieten sich nun an den Oberwerten orientierten.
- Erwähnung finden sollte aber auch, dass das Konzernergebnis der GAG 2022 23,5 Millionen Euro betrug. Im Jahr 2021 waren es 41 Millionen, 2020 55 Millionen, 2019 53 Millionen und 2018 45 Millionen Euro. Diese Zahlen gehen aus den veröffentlichten Geschäftsberichten der GAG hervor. Addiert man die Konzernergebnisse der letzten fünf Jahre, errechnet sich eine Summe von 217,5 Millionen Euro. Mike Homann, der Vorsitzende des GAG-Aufsichtsrats, verweist im Vorwort zum aktuellen Geschäftsbericht auch ausdrücklich auf den Satzungsauftrag der GAG, nämlich die Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung zu sozialadäquaten Bedingungen. Dies sei weiterhin der Kern des Handelns der GAG, denn gutes und preiswertes Wohnen hätten bei der GAG eine mehr als hundertjährige Tradition und das solle so bleiben. Wenn aber Mieten für frei finanzierte Wohnungen sich an Oberwerten orientieren, wird mit dieser Tradition gebrochen. Dann werden nicht mehr breite Schichten der Bevölkerung mit sicherem Wohnraum zu sozialadäquaten Bedingungen versorgt, dann ist das Wohnen nicht mehr preiswert. Deutschland und somit auch Köln stehen im Zeichen von Energiekrise und Inflation. Insbesondere die Heizkosten haben sich drastisch erhöht. Fast die Hälfte der Kölner Bevölkerung hat Anspruch auf einen Wohnberechtigungs-
- schein, auf eine Wohnung, die mit öffentlichen Mitteln gefördert wird, aber nur 6,7 Prozent aller Wohnungen werden tatsächlich mit öffentlichen Mitteln gefördert. Schon vor der Energiekrise musste ein großer Teil der Kölnerinnen und Kölner über 30 Prozent ihres monatlichen Einkommens für die Miete aufwenden, nun sind es bei vielen sogar weit mehr als 40 Prozent. Gutes und preiswertes Wohnen bedeutet, dies zu berücksichtigen und nicht kategorisch den Oberwert anzusetzen. Köln hat der GAG viel zu danken. Sie war lange Zeit eine faire Vermieterin und erfüllte ihren Satzungsauftrag. Dabei sollte es auch in Zukunft bleiben. Denn Köln braucht die GAG. ■

## Kündigung des Stellplatzes – ganz schön kompliziert

Die Parteien schlossen einen Mietvertrag über eine Wohnung samt Stellplatz. Der Vermieter mietete diesen in der benachbarten Tiefgarage vom dortigen Eigentümer. Im Mietvertrag, den er mit der Mieterin der Wohnung abschloss, werden als Mieträume u.a. „ein Garagenstellplatz“ genannt.

Zudem trafen sie folgende Vereinbarung: „Der Vermieter überlässt dem Mieter den selbst angemieteten Tiefgaragenstellplatz zu gleicher Miete, bei Erhöhung der Garagenmiete steigt der Gesamtbetrag, des mit der Nebenkostenpauschale zu begleichenden Mietpreises. Zurzeit beträgt die Miete für den Stellplatz 46 Euro.“ Die Mieterin der Wohnung nutzte seit Mietbeginn diesen Stellplatz. Der Vermieter des Stellplatzes kündigte dem Vermieter der Wohnung jedoch diesen und bot den Abschluss eines neuen Vertrages zu einer Miete von 100 Euro an. Der Vermieter der Wohnung bat die Mieterin, einer Erhöhung der Stellplatzmiete auf diesen Betrag zuzustimmen. Dies lehnte sie ab. Daraufhin kündigte der Vermieter ihr

den Stellplatz und forderte sie auf, ihn zu räumen.

Namens und im Auftrag der Mieterin widersprach der Mieterverein Köln der Kündigung. Der Vermieter reichte daraufhin Klage ein. Das Amtsgericht Köln wies diese als unbegründet zurück. Eine Teilkündigung ist unzulässig, wenn der Stellplatz im einheitlichen Mietvertrag mit der Wohnung vermietet wird und der Stellplatz später anderweitig vermietet oder selbst genutzt werden soll. Dies gilt auch, wenn der Stellplatz nicht im Eigentum des Vermieters steht und dieser die Stellplatzmiete nicht verlängert. Wohnraum und Stellplatz brauchen nicht einmal auf demselben Grundstück zu liegen.

Vorliegend handelte es sich um einen einheitlichen Mietvertrag. Die jahrelange unbeanstandete Nutzung hat die unbestimmte Bezeichnung auf diesen Stellplatz auch konkretisiert. Dadurch, dass Wohnung und Stellplatz in einer einheitlichen Urkunde als Mietobjekt zusammengefasst sind, spricht die Vermutung dafür, dass beide Mietsachen

nicht einzeln hätten vermietet werden sollen.

Auch die Aufnahme im Mietvertrag, dass der Vermieter den Stellplatz seinerseits nur angemietet hat, vermochte diese Vermutung nicht zu widerlegen. Aus dieser Formulierung konnte sich allenfalls ergeben, dass der Vermieter bei seinerseitigem Besitzverlust des Stellplatzes die Möglichkeit der Ersatzbeschaffung haben muss, ohne sich Schadensersatzpflichtig zu machen oder ggf. eine Erhöhung der Stellplatzmiete verlangen konnte. An der einheitlichen Vermietung änderte dies nichts.

Damit war die Teilkündigung des Stellplatzes unzulässig, da nicht auszuschließen war, dass dieser für die Mieterin ausschlaggebend für die Anmietung der Wohnung war. Eine Teilkündigung kann ausnahmsweise zulässig sein, wenn sich die Weigerung des Mieters, ein gleichwertiges Ersatzobjekt zu akzeptieren, als Schikane zum Nachteil des Vermieters und damit als treuwidrig nach § 242 BGB erweist. Dies war nicht der Fall. Der Vermieter hatte zwar die Anmie-

tung desselben Stellplatzes angeboten, dafür aber eine höhere Miete verlangt. Damit war Vergleichbarkeit nicht gegeben. Andere Stellplätze wurden nicht angeboten.

Auch eine etwaige Unmöglichkeit der Zurverfügungstellung des Stellplatzes stand dem nicht entgegen. Zum einen blieb dem Vermieter die Möglichkeit, einen Ersatz anzubieten. Zum anderen führt die Unmöglichkeit der Überlassung des streitgegenständlichen Stellplatzes, die durch die Kündigung des

Stellplatzmietvertrages zwischen dem Kläger und dem Eigentümer herbeigeführt wurde, nur dazu, dass der Vermieter seine Pflichten gegenüber der Mieterin nicht einhalten konnte.

Auf die Unwirksamkeit der Kündigung des Vermieters gegenüber der Mieterin hatte dies keinen Einfluss. Die Kündigung des Stellplatzvermieters führte nur dazu, dass die Mieterin die Garage an DIESEN nach § 985 BGB herausgeben musste, weil ihr abgeleitetes Besitzrecht entfiel. Die damit einhergehende

Pflichtverletzung aus dem Mietvertrag zwischen den Parteien kann jedoch Schadensersatzpflichten auslösen. Die Unmöglichkeit führt aber nicht dazu, dass die Kündigung gegenüber der Mieterin wirksam gewesen wäre.

**Fazit:** Dieser Fall zeigt, wie kompliziert Jura sein kann. Erst recht, wenn Vermieter und Eigentümer eines Stellplatzes, der Gegenstand eines Wohnraummietvertrages ist, nicht identisch sind. ■

## Risse an den Wänden

Risse können weit mehr als nur optische Mängel darstellen und zur Mietminderung berechtigen

In einer Kölner Wohnung in Domnähe zeigten sich Rissbildungen an verschiedenen Stellen. Zum einen neben einem Fenster im Schlafzimmer. Dort zog sich der Riss bis zur Außenwand. Er wies eine Länge von ca. 1,40 m auf und verfügte über viele Abzweigungen. Teils waren die Risse bis 3,5 cm breit. Zudem existierte eine Putzabplatzung mit einem Durchmesser von ca. 15 cm. Da der Riss komplett durch den Wandbereich ging, waren deutliche Durchzugerscheinungen in der Wohnung festzustellen.

An der Wand gegenüber befanden sich ebenfalls Risse, die durch die komplette Wand hindurchgingen. Auf einer Seite der Wand lag das Kinderzimmer. Hier fand sich an der Fensterwand ein Riss mit ca. 1,20 m Länge. Auch dieser hatte viele Abzweigungen. Es wurde eine Breite von ca. 15 cm durch die Nachbarrisse erreicht. Ein Riss selbst hatte eine Breite von bis zu 1,20 m. An der Außenwand zum Nachbargebäude befanden sich ebenfalls über die ganze Länge Haarrisse, die sich auch über den Anschluss von Wand zu Decke zogen.

Der Mieterverein Köln kündigte deshalb gegenüber der Vermieterin Mietkürzungen an. Dies zunächst in Höhe von fünf, dann von zehn Prozent der Gesamtmiete. Insgesamt wurde die Miete um 2.707,12 Euro über einen längeren Zeitpunkt gekürzt. Die Vermieterin zeigte sich hiermit nicht einverstanden. Sie

reichte deshalb beim Amtsgericht Köln Klage auf Zahlung von 2.707,12 Euro nebst Zinsen ein.

Das Amtsgericht Köln wies die Klage zurück. Die Vermieterin hatte keinen Anspruch auf Zahlung des gekürzten Mietzinses. Denn bei den Rissen in den Wänden insbesondere von Schlaf- und Kinderzimmer handelte es sich um die Gebrauchstauglichkeit der Wohnung erheblich einschränkende Mängel, die zur Mietminderung in der geltend gemachten Höhe berechtigten. Die Risse hatten ein erhebliches Ausmaß, wie auch aus Fotos hervorging, und konnten nicht als rein optischer Mangel bewertet werden. Vielmehr stellt sich die Frage, ob sich die Risse nicht auf die Statik des Gebäudes auswirkten und ein Sicherheitsrisiko darstellten. Jedenfalls entstand deutlicher Durchzug in der Wohnung und die Fenster konnten auch nicht mehr richtig geschlossen werden, wodurch es zu weiterem Durchzug kam. Die Mietkürzungen waren daher angemessen.

Das Minderungsrecht war auch nicht verwirkt: Gemäß § 242 BGB ist hierfür sowohl ein Umstandsmoment als auch ein Zeitmoment erforderlich. Allein aufgrund des Umstandes, dass die Miete erst bis zu drei Jahre nach der Anzeige des Mangels gekürzt wurde, durfte die Vermieterin nach dem Verhalten der Mieter daher nicht berechtigterweise davon ausgehen, die Mieter würden aus den Mängeln kein Recht mehr herleiten.

Eine solche Annahme kommt allenfalls in Betracht, wenn Mieter viele Jahre lang trotz Kenntnis des Mangels untätig bleiben, was bei drei Jahren noch nicht anzunehmen ist, zumal die Mieter die Mängel erneut anzeigten mit einem Schreiben von April 2018, woraus sich auch ergab, dass die Mieter mehrfach an die Vermieterin bezüglich der Mängel herangetreten waren.

Die Vermieterin trug auch keine Umstände vor, die bei ihr eine entsprechende Vertrauensgrundlage geschaffen haben könnten. Vielmehr musste sie aufgrund mehrfacher Mängelanzeigen davon ausgehen, dass die Mieter daraus Rechte herleiten würden. Es ist auch nachvollziehbar, dass Mieter ihr Minderungsrecht erst bei Vertiefung des Mangels geltend machen.

Die Vermieterin hatte die Mängel auch zu vertreten. Denn nach ständiger Rechtsprechung trägt sie als Vermieterin die Darlegungs- und Beweislast, dass es sich nicht um Baumängel handelt und die Risse nicht aus ihrer Sphäre stammen. Hierzu trug die Vermieterin jedoch gar nichts vor.

**Fazit:** Den Mietern konnte mit Hilfe des Mietervereins Köln geholfen werden. Zu bedenken ist jedoch, dass es sich im vorliegenden Fall um größere Risse handelt. Nicht jeder Riss beinhaltet auch das Recht zur Mietkürzung, weil insofern der Mangel oft als unerheblich angesehen werden muss. ■