



Chorweiler

Kaufvertrag unterzeichnet

In der Ausgabe 4/2015 dieser Zeitung hat der Mieterverein Köln darüber berichtet, dass der Aufsichtsrat der GAG dem vom Vorstand vorgeschlagenen Erwerb und der Übernahme von rund 1.200 Wohnungen in Chorweiler zugestimmt hat.

Dieses Vorhaben nimmt jetzt konkrete Gestalt an. Mit der Unterzeichnung des Kaufvertrages steht der GAG-Konzern kurz vor der Übernahme der unter Zwangsverwaltung stehenden 1.209 Wohnungen im Zentrum von Chorweiler. Der Kaufvertrag zwischen Kölns größter Vermieterin und dem Insolvenzverwalter der Bestände beinhaltet einen Kaufpreis von 47,1 Millionen Euro. Vor der Übernahme stehen jetzt noch eine sogenannte Auflassungsvormerkung im Grundbuch, deren Löschung aber be-

reits beantragt ist, sowie weitere notarielle Schritte.

Mit der Übernahme der Bestände durch die GAG endet auch ein jahrelanges Tauziehen um die Zukunft dieser Bestände. Seit 2005 stehen die Wohnungen der insolventen bisherigen Eigentümerin Marietta Bergstedt unter Zwangsverwaltung. 2007 scheiterte ein Verkaufsversuch, 2010 kam die GAG für eine mögliche Übernahme ins Gespräch.

Lange Zeit ließen sich diese Pläne aber nicht realisieren, da das Unternehmen alleine nicht in der Lage war, die Übernahme und eine anschließende Instandhaltung wirtschaftlich zu tragen. 2013 verhinderte die Stadt Köln kurz vor dem festgesetzten Termin mit einer einstweiligen Verfügung die Zwangsversteigerung. Mit dem Betrauungsakt, den der Rat der Stadt Köln im Ju-

ni 2015 verabschiedet hat, wurden die notwendigen wirtschaftlichen Voraussetzungen für eine Übernahme der Wohnungen durch die GAG geschaffen. Die flankierenden sozialen Maßnahmen im Quartier Chorweiler werden aus städtischen Mitteln finanziert, 32,4 Millionen Euro verteilt auf zehn Jahre.

Erst mit der Eintragung ins Grundbuch wird die GAG offiziell Eigentümerin der 1.209 Wohnungen und damit handlungsfähig, was den Abbau des Instandhaltungstaus und den Start der begleitenden sozialen Maßnahmen betrifft. Vorbereitet ist sie aber schon jetzt: Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im neuen Quartiersbüro vor Ort sowie in der Hauptverwaltung werden die umfangreiche Aufgabe übernehmen, das Quartier zu stabilisieren. Zu den

ersten Maßnahmen, die nach dem Besitzübergang durchgeführt werden, gehören der Einsatz von Streetworkern, eine aktivierende Befragung der Mieterinnen und Mieter, eine detaillierte Bestandsaufnahme, die Planung, Ausschreibung und Vergabe der Instandhaltungsarbeiten sowie die Prüfung der Mietverträge. Im weiteren Verlauf sind auch Mieterversammlungen vorgesehen, um die Bewohnerinnen und Bewohner über Neuerungen und Ablaufpläne zu informieren.

Der Mieterverein Köln zeigt sich erleichtert und zufrieden, dass die jahrelangen Verhandlungen zu einem positiven Ergebnis geführt haben. Er verspricht sich hiervon eine nachhaltige Quartiersverbesserung und gute Ansprechpartner für die Mieterinnen und Mieter bei anstehenden Fragen oder Problemen.

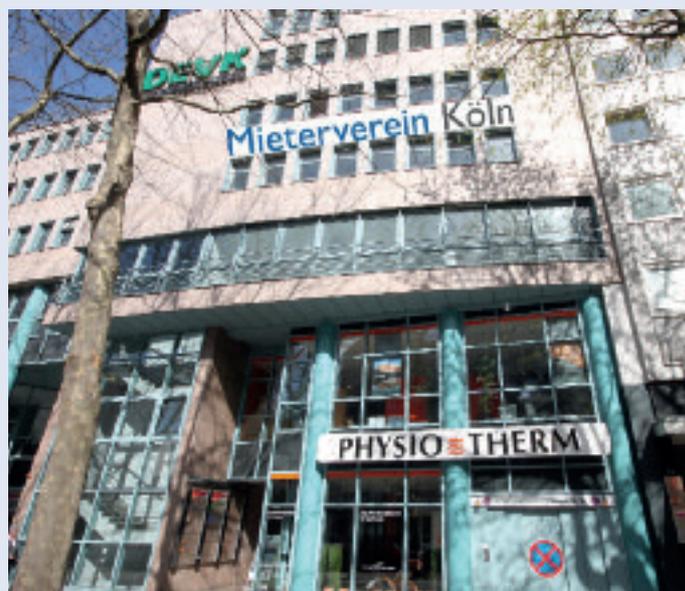
Selbstverständlich bietet der Mieterverein Köln auch seine Hilfe und Unterstützung und im Einzelfall die Teilnahme an Mieterversammlungen gerne an. ■

Neue Geschäftsstelle am Hohenstaufenring 66 – 70

Zum 1. Juni dieses Jahres hat der Mieterverein Köln – zusätzlich zu seiner Hauptgeschäftsstelle Mühlenbach 49 – eine neue Geschäftsstelle in Köln bezogen. Im Haus Hohenstaufenring 66 – 70 konnte der Verein im dritten Obergeschoss eine circa 190 Quadratmeter große Büroetage für die Beratung seiner Mitglieder anmieten. Das Haus befindet sich zwischen dem Rudolfplatz und dem Zulpicher Platz und ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln sehr gut zu erreichen.

In der neuen Geschäftsstelle stehen die Assessoren Jörg Börgers, Hans Jörg Depel und Andreas Gregor Knopp für die Rechtsberatung zur Verfügung.

Unterstützt werden die Juristen von zwei Mitarbeiterinnen aus der Kanzlei des Vereins, den Da-



men Sabrina Erdmann und Patricia Rodriguez.

Die Öffnungszeiten am Hohenstaufenring sind identisch mit

denen auf der Hauptgeschäftsstelle am Mühlenbach.

Telefonisch erreichbar ist der Verein sowohl am Mühlenbach

als auch am Hohenstaufenring unter den bekannten Telefonnummern. Terminvereinbarungen, telefonische Kurzberatungen und alles Weitere können wie bisher erfolgen.

Zeitgleich mit der Eröffnung der neuen Geschäftsstelle ist eine neue Telefonanlage in Betrieb genommen worden. Dem Verein liegt sehr daran, telefonisch gut und ohne lange Wartezeiten erreichbar zu sein.

Der Verein hofft, dass die Inbetriebnahme der Geschäftsstelle am Hohenstaufenring reibungslos vonstattengehen wird und bittet alle Mitglieder, die von den Assessoren Börgers, Depel und Knopp beraten werden, bei persönlichen Terminen ab sofort die Geschäftsstelle Hohenstaufenring 66 – 70 aufzusuchen. ■



Foto: imago

Streit um die Kauti~~o~~n

Das Mitglied des Mietervereins Köln war Mieter einer Einliegerwohnung im Hause eines Vermieters in Köln. Im Mietvertrag heißt es unter Paragraph 18 Absatz 2 wie folgt: „Für die Dauer des Mietverhältnisses verpflichtet sich der Mieter, anfallende Schönheitsreparaturen auf eigene Kosten durchzuführen. Hierzu gehören nur das Tapezieren (gegebenenfalls auch das Entfernen alter Tapeten) und Anstreichen bzw. Kalken von Wänden und Decken, der Anstrich von Fußböden und Leisten, der Innenanstrich von Türen und Fenster sowie das Lackieren aller Heizkörper und Heizungsrohre.“

Die Schönheitsreparaturen sind bei tatsächlichem Renovierungsbedarf, gerechnet vom Beginn des Mietverhältnisses an, entsprechend dem folgenden Fristenplan vorzunehmen: Küche, Bäder und Duschen im Allgemeinen alle drei Jahre, Wohn- und Schlafräume, Flure, Dielen und Toiletten im Allgemeinen alle fünf Jahre, andere Räume und Lackanstriche im Allgemeinen alle sieben Jahre. Die Schönheitsreparaturen müssen fachgerecht in mittlerer Art und Güte ausgeführt werden. Der Mieter ist berechtigt, die Arbeiten selbst zu erledigen, allerdings muss er dies auf fachhandwerklichem Niveau tun.“

Des Weiteren heißt es im Mietvertrag: „Bei Auszug hat der Mieter die Mietwohnung renoviert zurückzugeben, da er sie bei Einzug renoviert erhalten hat.“ Das Mietverhältnis des Mitglieds begann am 1. Juni 2009 und endete am 30. Juni 2014. Zu Beginn der Mietzeit hatte das Mitglied eine Kauti~~o~~n von 1.000 Euro gezahlt. Gegenüber diesem Kautionsgut haben versuchte der Vermieter Gegenansprüche geltend zu machen auf Basis eines Kostenvoranschlags eines von ihm beauftragten Hausmeisterservices. Für das Streichen aller Wände, Schleifen, Reinigung und Streichen der Decken, Schleifen und

Streichen von vier Türen, Ausbau und Einbau des Toilettensitzes sowie Material wurden Kosten in Höhe von 1.340 Euro veranschlagt.

In der Beratung beim Mieterverein Köln wurde festgestellt, dass eine Renovierungsverpflichtung für den Mieter nicht bestand und der Vermieter daher zur Kautionsrückzahlung aufgefordert. Da keine Zahlung erfolgte, wurde Klage erhoben.

Mit Urteil vom 28. Oktober 2015 (Az: 220 C 85/15) wurde der ehemalige Vermieter verurteilt, das Kautionsgut haben in voller Höhe an den Mieter auszuzahlen. Das Gericht stellte fest, dass dem Vermieter keine Gegenansprüche zustehen. Im Einzelnen führte das Gericht aus: „Der Beklagte (Vermieter) kann von dem Kläger keine Erstattung der Kosten in Höhe von 1.340 Euro verlan-

Kommando zurück

gen, die nach dem Kostenvorschlag für diverse Reparaturarbeiten anfallen sollen. Hinsichtlich der in diesem Kostenvorschlag enthaltenen Schönheitsreparaturen (insbesondere streichen und schleifen) gilt dies schon deswegen, weil der Kläger (Mieter) nicht zur Durchführung von Schönheitsreparaturen verpflichtet ist. Gemäß Paragraph 535 Absatz 1 Satz 2 BGB ist zunächst der Vermieter verpflichtet, die vermietete Wohnung in Stand zu halten. Diese Pflicht ist hier nicht wirksam auf den Kläger (Mieter) übertragen worden. Eine Verpflichtung ergibt sich nicht aus Paragraph 24 des Mietvertrags, da eine derartige Endrenovierungsklausel wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters gemäß Paragraph 307 Absatz 2 Nummer 1 BGB unwirksam ist. Der Mieter wird durch diese Klausel unangemessen benachteiligt, da die Renovierung unabhängig vom Renovierungszustand der Wohnung und der letzten durchgeführten Schönheitsreparatur verlangt wird.

Eine Verpflichtung zur Durchführung der Reparaturen ergibt sich auch nicht aus Paragraph 18 des Mietvertrags. Dabei kann dahinstehen, ob die Klausel schon wegen des Summierungseffektes unwirksam ist. Jedenfalls wird der Mieter dadurch unangemessen benachteiligt, dass er eigene Arbeiten ‚auf fachhandwerklichem Niveau‘ durchführen muss. Diese Regelung steht einer Fachhandwerkerklausel gleich. Damit führt dieser Satz dazu, dass der Mieter die Schönheitsreparaturen nur dann vornehmen kann, wenn er selbst über fachhandwerkliche Kenntnisse und Fähigkeiten verfügt, was die Mieter in der Regel dazu zwingen würde, Fachkräfte einzuschalten. Diese Klausel führt dazu, dass die gesamte Schönheitsreparaturklausel unwirksam ist.“

Fazit: Mit Hilfe des Mietervereins hat das Mitglied die Kautionsrückbekommen. ■

■ Im Herbst 2012 übernahm eine Vermieterin ein Haus in Köln-Weiden. Das Mitglied des Mietervereins Köln wohnte zu dieser Zeit in der Souterrainwohnung des Hauses.

Nach Erwerb begann die Vermieterin mit Umbaumaßnahmen, unter anderem wurden die Heizung und das Rohrsystem erneuert. Deshalb wurde im Winter sowohl Heizung als auch Wasser abgestellt.

Im Januar 2013 kündigte die Vermieterin wegen Eigenbedarfs, im April 2013 folgte eine fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs. Im Anschluss tauschte die Vermieterin das Haustürschloss aus, betrat die Wohnung des Mitglieds und räumte sie aus. Die Sachen lagerte sie in der Garage. Anschließend nahm sie Arbeiten in den Räumen vor.

Auf ein Schreiben der Rechtsabteilung des Mietervereins wegen dieses völlig unrechtmäßigen Vorgehens erwiderte der Rechtsanwalt der Vermieterin unter anderem: „Meine Mandantin hat die Wohnung daher einer anderen Nutzung zugeführt. Wir gehen davon aus, dass Ihr Mandant, der ohnehin die Wohnung seit einem halben Jahr nicht mehr bewohnt, kein Interesse an der Wohnung hat.“

Letzteres stimmte nicht. Das Mitglied war aus beruflichen Gründen für mehr als ein Jahr im Ausland tätig gewesen. Gleichwohl hatte er die Wohnung als Lebensmittelpunkt auch während seiner Ortsabwesenheit beibehalten.

Da die Vermieterin sich weigerte, dem Mieter die Nutzung der Wohnung wieder einzuräumen, wurde für das Mitglied eine einstweilige Verfügung vor dem Amtsgericht Köln beantragt.

Mit Beschluss vom 31. Juli 2013 ist der Vermieterin aufgegeben worden, dem Mitglied die im Souterrain des Hauses Sch.-Straße in Köln gelegene Wohnung, bestehend aus zwei Zimmern,

Küche, Bad und Diele, durch Einräumung des unmittelbaren Besitzes zu überlassen.

Gegen diesen Beschluss hat die Vermieterin Widerspruch eingelegt und behauptet, es bestehe einerseits Eigenbedarf auf ihrer Seite, zum anderen beschwerte sie sich über die Zahlungsmoral des Mieters und behauptet, ihn seit Ende 2012 in der Wohnung nicht mehr gesehen zu haben.

Der Widerspruch der Vermieterin wurde vom Amtsgericht Köln mit Urteil vom 20. August 2013 (Az: 209 C 347/13) kostenpflichtig zurückgewiesen.

Das Gericht hat in seinen Entscheidungsgründen festgestellt, dass „die Beklagte (Vermieterin) dem Kläger (Mieter) unstreitig den Besitz an der Wohnung entzogen hat. Dies geschah durch verbotene Eigenmacht im Sinne des Paragraphen 858 BGB. Wer dem Besitzer ohne dessen Willen den Besitz entzieht oder ihn im Besitz stört, handelt, sofern nicht das Gesetz die Entziehung oder die Störung gestattet, widerrechtlich (verbotene Eigenmacht). Der durch verbotene Ei-

genmacht erlangte Besitz ist fehlerhaft.“

Im Ergebnis sah das Gericht die Vermieterin für verpflichtet an, dem Mieter den Besitz wieder einzuräumen. Das Gericht führte letztlich noch aus: „Die Einwendungen der Beklagten (Vermieterin) greifen nicht durch. Unstreitig zahlt der Kläger (Mieter) keine oder nur eine reduzierte Miete. Auch mag ein Eigennutzungswunsch der Beklagten (Vermieterin) bestehen. Ob aber schon allein deshalb die fristgerechte Kündigung vom 26. Januar 2013 und die fristlose Kündigung vom 2. April 2013 wirksam sind, kann dahinstehen, da die Berechtigung der von ihr erhobenen Vorwürfe im vorliegenden Verfahren nicht zu prüfen ist.

Die Beklagte ist auch verpflichtet, die persönliche Habe des Klägers in die Wohnung zurückzuschaffen.“

Fazit: Mit Hilfe des Mietervereins wurde dem Mieter der Besitz an seiner Wohnung wieder eingeräumt. Das Mitglied wohnt im Übrigen nach wie vor in dieser Wohnung. ■

Aus Schreiben an den Mieterverein

● Sehr geehrte Damen und Herren,

wir, V. und B. Sch., möchten uns bei Herrn Assessor Frohn recht herzlich bedanken! Wir hatten am 24. November 2015 ein Teil-Anerkennnisurteil, am 2. März 2016 ein Schluss-Anerkennnisurteil, Recht bekommen. Der beklagte Vermieter wurde in allen Punkten zu Recht für schuldig gesprochen. Wir haben heute unser uns zustehendes Geld ohne Abzüge bekommen und der Beklagte muss die Gerichtskosten tragen.

Aus diesem Grund möchten wir uns für die Betreuung und Beratung beim Assessor Herrn Frohn recht herzlich bedanken.

Mit freundlichen Grüßen

V. und B. Sch.

● Dear Herr Frohn, I want to thank you for your brilliant work on my case. The Landlord finally transferred the money of the caution to my account, all 650 € that we asked. Thank you very much for your help; without your skills and knowledge it wouldn't be possible. I wish you all the best.

Best regards, C. G.