



Foto: imago

Auch große Wohnungsunternehmen machen Fehler

## Mietspiegel nicht angewandt

Um die Zulässigkeit einer Mieterhöhung – Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete – ging es in einem Rechtsstreit zwischen der Viva-west Wohnen GmbH und einem vom Mieterverein Köln vertretenen Mitglied. Die Wohnungsgesellschaft hatte die Zustimmung zu einer Mieterhöhung ab dem 1. Januar 2015 geltend gemacht. Nach Auffassung des Mietervereins war die Erhöhungserklärung formal unwirksam und im Übrigen unbegründet.

Es kam zu einem Prozess. Mit Urteil vom 25. Juni 2015 (Az: 222 C 132/15) hat das Amtsgericht Köln die Klage der Gesellschaft abgewiesen.

Das Gericht hat die Klage als unzulässig angesehen, weil bereits das Mieterhöhungsverlangen selbst in seiner Begründung unzureichend war. Aus den Entscheidungsgründen: „Zunächst hat die Klägerin (die Wohnungsgesellschaft) bereits nicht nachvollziehbar dargelegt, welche

Nettomiete sie für die von der Beklagten (Mieterin) gemieteten Wohnung für angemessen erachtet. Zwar bezieht sich die Klägerin zunächst auf den Mietspiegel der Stadt Köln vom 1. Januar 2013. Indes nimmt sie sodann in unzulässiger Weise Zuschläge für aus ihrer Sicht besondere Ausstattungsmerkmale wie etwa einen Balkon vor. Unabhängig davon, dass das Vorhandensein eines Balkons auch in der Baualtersklasse 2 zum normalen Standard gehört, hat die Klägerin mit diesen ungerechtfertigten Zuschlägen das Begründungsmittel ‚Mietspiegel‘ verlassen. Denn wenn der Vermieter ein Mieterhöhungsverlangen mit einem Mietspiegel begründet, ist er grundsätzlich an dessen Struktur und Werte gebunden. Nimmt er hier nach Gutdünken Zuschläge vor, bezieht er sich im Ergebnis auf ein nicht zulässiges Begründungsmittel, nämlich einen selbst nachberechneten und modifizierten Mietspiegel.“

Im Weiteren stellte das Gericht im Übrigen fest, dass die Wohnungsgesellschaft in dem Mieterhöhungsverlangen auch nicht nachvollziehbar berechnet hatte, inwieweit in der bisherigen Miete bereits Betriebskosten enthalten waren.

Fazit: Mit Hilfe des Mietervereins brauchte die Mieterin die erhöhte Miete nicht zu zahlen.

### Keine Nachzahlung

In einem anderen Rechtsstreit zwischen der Eisenbahn-Wohnungsbaugesellschaft und einer Mieterin ging es um eine Nachzahlung aus einer Betriebskostenabrechnung. Nach dem Dafürhalten des Mietervereins war die Abrechnung nicht gerechtfertigt und stand der geltend gemachten Nachforderung ein Guthaben der Mieterin entgegen, mit dem aufgerechnet worden war.

Gleichwohl entschied die Wohnungsgesellschaft sich dafür, ihre vermeintliche Forderung zu-

züglich der Kosten, die bei ihr für die Inanspruchnahme eines Rechtsanwaltes angefallen waren, gerichtlich geltend zu machen.

Mit Urteil vom 10. Juni 2015 (Az: 220 C 54/15) wurde die Klage abgewiesen.

In seinen Entscheidungsgründen führte das Gericht unter anderem aus: „Die Klage ist unbegründet, da sie unschlüssig ist. In der letzten Aufstellung zur Zusammensetzung der Klageforderung in dem Schriftsatz vom 17. März 2015 stützt sich die Klägerin maßgeblich auf die Nachforderung aus der Nebenkostenabrechnung für das Jahr 2009 in Höhe von 553,59 Euro. Hinsichtlich dieser Nachforderung wurde jedoch mit Schriftsatz vom 4. August 2014 erklärt, sie sei durch Aufrechnung in Höhe von 403,99 Euro erloschen, in Höhe des Restbetrags von 149,60 Euro werde die Forderung dem Mietkonto gutgeschrieben und die Klage insoweit zurückgenommen. Eine entsprechende Gutschrift findet sich im Übrigen auch in dem Mietkonto. Es ist nicht ersichtlich, wie jetzt die Forderung wieder entstanden sei und zum Gegenstand der Klage gemacht werden konnte.“

Hinsichtlich der Kosten des von der Wohnungsgesellschaft beauftragten Rechtsanwaltes merkte das Gericht Folgendes an: „Die Kosten für die Inanspruchnahme eines Rechtsanwaltes für ein einfaches Mahnschreiben ist nicht erstattungsfähig, da diese Kosten nicht erforderlich waren. Die Klägerin ist eine der größten Vermieterinnen Deutschlands mit erheblicher Erfahrung auf dem Gebiet ausstehender Mietzahlungen. Mahnschreiben können von ihr selbst verfasst werden. Insoweit ist die Klage auch nicht vergleichbar mit Kündigungsschreiben.“

Fazit: Mit Hilfe des Mietervereins brauchte das Mitglied die geltend gemachte Nachzahlung nicht zu entrichten. ■

■ Sehr geehrte Damen und Herren, liebe Mitglieder, wenn auch im Jahr 2015 die Zahl der Neuaufnahmen von Mitgliedern das Vorjahresergebnis nicht erreicht hat, konnten wir gleichwohl auch im letzten Jahr mehr als 6.000 neue Mieterhaushalte als neues Mitglied begrüßen. Zum 31. Dezember 2015 gehörten 67.344 Mitglieder unserem Verein an. Zwar mussten wir, bedingt durch die Beitragserhöhung, auch mehr Kündigungen von Mitgliedschaften verzeichnen. Per Saldo aber können wir mit dem Abschluss des Jahres 2015 zufrieden sein. Mit dem Mitgliederbestand von 67.344 Mitgliedern verzeichnen wir die höchste Mitgliederzahl seit Gründung des Vereins im Jahre 1900.

Mit Fug und Recht können wir feststellen, dass der Mieterverein Köln der Ansprechpartner bei allen Fragen rund um das Mietrecht in Köln und Umgebung ist. Gerne zitiere ich aus einem Schreiben eines Mitglieds: „Der Mieterverein Köln ist eine runde Sache – höchste Punktzahl!“

### **Wohnungspolitisches Engagement**

Auch im abgelaufenen Kalenderjahr haben wir uns aktiv in die Wohnungspolitik in Köln und im Umland eingeschaltet. Wir haben uns unter anderem dafür starkgemacht, dass in Köln Chorweiler 1.200 Wohnungen von der GAG gekauft worden sind. Die Stadt Köln stellt für dieses Projekt für die Dauer von zehn Jahren einen Zuschuss von jährlich drei Millionen Euro für Investitionen in den Wohnungsbestand und eine Verbesserung der Infrastruktur zur Verfügung. Wir haben regelmäßig an den Sitzungen des Wohnungsbauforums Köln teilgenommen und uns starkgemacht für die Verabschiedung einer sozialen Erhaltungssatzung für unsere Stadt. Die Umsetzung einer solchen Satzung ist dringend erforderlich. Als positives Beispiel sind

# Rückblick 2015



Franz-Xaver Corneth

hier andere Großstädte wie Hamburg und München zu nennen. Selbstverständlich haben wir uns auch aktiv beteiligt an den Gesprächen mit der Stadt Köln zur Frage der Unterbringung von Flüchtlingen. Wir haben geltend gemacht, dass die Schaffung von Wohnraum für Flüchtlinge die Änderungen verschiedener Gesetze und Rechtsvorschriften notwendig macht, wenn dies zielgerecht und schnell geschehen soll. So muss nach unserem Dafürhalten die Energieeinsparverordnung ausgesetzt werden, die Holz-Bauvorschriften müssen angepasst werden. Das Gleiche gilt für den Wohn-Containerbau. Die Stellplatzverordnung muss ausgesetzt werden.

### **Aus der Rechtsabteilung**

Im Jahr 2015 standen unseren Mitgliedern insgesamt 41.012 persönliche Beratungstermine zur Verfügung.

Leider müssen wir immer wieder feststellen, dass eine Reihe von Mitgliedern – im Jahr 2015 waren es konkret 2.399 – zu den vereinbarten Terminen nicht erscheinen und es auch nicht für erforderlich erachten, diese Termine mindestens 24 Stunden vorher abzusagen. Würde dies geschehen, könnten wir eine anderweitige Vergabe der Beratungstermine an andere Mitglieder vornehmen. Bei dieser Gelegenheit appelliere ich an Sie, uns bitte rechtzeitig telefonisch oder per Mail zu informieren, wenn Sie einen vereinbarten Termin aus persönlichen oder beruflichen Gründen nicht wahrnehmen können oder den Termin einfach nicht mehr benötigen.

In der Beratungsstatistik stehen nach wie vor Fragen zur Betriebskostenabrechnung mit 35,76 Prozent an erster Stelle. Den zweiten Platz mit 22,79 Prozent nehmen Fragen rund um

das Thema „Wohnungsmängel und Mietminderung“ ein.

Die Zahl der Beratungen zur Mieterhöhung hat sich mit 2.572 (7,10 Prozent) gegenüber dem Vorjahr leicht erhöht. Zurückzuführen ist dies unter anderem auf den im Januar 2015 neu erschienenen Mietspiegel für Köln.

Die weiteren Beratungsthemen sind Fragen zu Schönheitsreparaturen, Überprüfung von Mietverträgen, Kündigungen durch Vermieter, Modernisierung, Kündigung durch Mieter, Nachbarschaftsstreit und anderes.

Als feste Größe in unserem Beratungsangebot hat sich der sogenannte Dienstleistungsdonnerstag durchgesetzt. Bekanntlich sind an diesen Tagen unsere Hauptgeschäftsstelle und auch die Geschäftsstellen in Brühl, Bergheim und Bergisch Gladbach bis 20.00 Uhr geöffnet, und es werden dementsprechend auch späte Beratungstermine angeboten. An diesen „langen Donnerstagen“ werden bis zu 300 persönliche Beratungstermine durchgeführt, wenn alle Juristinnen und Juristen anwesend sind.

### **Presse- und Öffentlichkeitsarbeit**

Für die Medien war der Mieterverein Köln auch im Jahr 2015 ein gefragter Ansprechpartner bei allen Themen rund um das Wohnen und Mieten. Mehr als 100-mal sind wir in den Printmedien zitiert worden oder waren Gesprächspartner bei Radio- oder Fernsehinterviews.

### **Ausblick 2016**

Das gerade begonnene Jahr wird auf Bundesebene viele interessante Themen für uns mit sich bringen. Dies gilt in erster Linie für die zweite Tranche der Miet-

# Neues Wohngeldgesetz seit dem 1. Januar 2016

rechtsreform. Ein wichtiges Element hierbei wird sein die beabsichtigte Stärkung der Mietspiegel, die Begrenzung der Modernisierungsmieterhöhung sowie eine Regelung zur Abweichung von der zwischen den Vertragsparteien vereinbarten Mietfläche bei der Bemessung von Nebenkosten und Mieterhöhungen.

Des Weiteren wird unsere Arbeit geprägt sein von der alles überlagernden Frage des Neubaus von bezahlbaren Wohnungen, die durch die zahlreichen Flüchtlinge noch verstärkt wird. Auch hier werden wir uns mit Nachdruck dafür einsetzen, dass so rasch wie möglich ausreichendes Bauland ausgewiesen und zur Verfügung gestellt wird und der öffentlich geförderte Wohnungsbau in Köln den Stellenwert erhält, den wir seit Jahren fordern. Ein erstes Gespräch zu diesem Thema und einer Vielzahl von anderen Punkten konnten wir bereits zu Beginn dieses Jahres mit der neuen Oberbürgermeisterin von Köln, Henriette Reker, führen.

Ich verspreche Ihnen, dass wir uns auch in dieser Hinsicht für Sie einsetzen und uns neben der mietrechtlichen Beratung unserer Mitglieder mit Nachdruck dafür starkmachen, dass ausreichender Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten in Köln und auch dem von uns mitbetreuten Umland bereitgestellt wird.

Bei all diesen Bestrebungen setze ich auf Ihre Mithilfe. Als Mitglied des Mietervereins Köln unterstützen Sie unsere Arbeit. Je größer die Zahl unserer Mitglieder wird, desto nachhaltiger und stärker wird unser Einsatz nach außen hin wahrgenommen werden.

Wie immer zähle ich auf Ihre Treue zum Mieterverein Köln und Ihre Mithilfe bei der Werbung neuer Mitglieder.

**Ihr  
Franz-Xaver Corneth  
Vorsitzender**

**Zum 1. Januar 2016 ist eine Reform der Wohngeldleistungen in Kraft getreten. Hierzu werden die Tabellenwerte (das Wohngeldleistungsniveau) gegenüber der letzten Veränderung im Jahre 2009 um Durchschnittlich 39 Prozent erhöht und die Miethöchstbeträge zur**

**Für Köln ergeben sich folgende Miethöchstbeträge:**

Haushaltsmitglieder	bis 31. Dezember 2015 Mietenstufe V	ab 1. Januar 2016 Mietenstufe VI
1	385 €	<b>522 €</b>
2	468 €	<b>633 €</b>
3	556 €	<b>753 €</b>
4	649 €	<b>879 €</b>
5	737 €	<b>1.004 €</b>
Je weitere Person	+88 €	<b>+126 €</b>

Anpassung an die regional differenzierte Mietentwicklung regional gestaffelt angehoben.

Nach Berechnung der Stadt Köln werden im Stadtgebiet Köln circa 10.000 Haushalte von der Leistungsverbesserung profitieren, darunter 3.500 Haushalte, die durch ihre Form erstmalig oder

wieder Wohngeld erhalten. Damit wird die seit langem geforderte Stärkung des Wohngelds seit dem 1. Januar 2016 realisiert. Die geforderte Dynamisierung des Wohngelds wurde zwar nicht vollumfänglich umgesetzt, allerdings ist eine regelmäßige Überprüfung – alle zwei Jahre – vorgesehen.

Der Mieterverein Köln empfiehlt den Mieterinnen und Mietern, im Einzelfall zu prüfen, ob unter Umständen durch die Änderungen im Wohngeldgesetz Anspruch auf Wohngeld besteht. Für konkrete Fragen zu diesem Thema steht Ihnen die Rechtsabteilung des Vereins gerne zur Verfügung. ■

## Mieterverein im Gespräch mit Oberbürgermeisterin Henriette Reker

**Auf die Bitte des Mietervereins Köln hin fand am 13. Januar dieses Jahres ein erster Meinungsaustausch mit Oberbürgermeisterin Henriette Reker statt. Seitens des Mietervereins haben an diesem Gespräch teilgenommen der Vorsitzende Franz-Xaver Corneth, die Vorstandsmitglieder Dr. Franz-Georg Rips und Dr. Wolfgang Uellenberg-vanDawen sowie der Geschäftsführer Jürgen Becher.**

Im Vordergrund des Gespräches stand die Frage der Wohnraumversorgung der Mieterinnen und Mieter in Köln. Oberbürgermeisterin und Mieterverein waren sich einig, dass dringend bezahlbarer Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung geschaffen wird und dass auch ausreichend Wohnungen für Flüchtlinge zur Verfügung gestellt werden müssen.

Die Oberbürgermeisterin verspricht, innerhalb der Stadtverwaltung eine sogenannte Woh-

nungsbauleitstelle einzurichten und einen Koordinator für den Wohnungsbau einzusetzen. Durch diese Maßnahme soll gewährleistet werden, dass bei allen Fragen, die mit dem Wohnungsbau zusammenhängen, wie beispielsweise Erschließung von Bauland, Baulückenprogrammen, Bauanträgen usw., eine Leitstelle die Verantwortung trägt und ein Bauherr nicht mit verschiedenen Ämtern Verhandlungen führen muss.

Der Vorsitzende des Mietervereins, Franz-Xaver Corneth, hat der Oberbürgermeisterin zugesichert, ihr eine Liste mit Bauflächen in Köln zur Verfügung zu stellen und mit dazu beizutragen, dass der soziale Wohnungsbau vorangetrieben wird und neue Wohnungen für breite Bevölkerungsschichten fertiggestellt werden. In diesem Zusammenhang wurde angemerkt, dass fast 50 Prozent der Mieterhaushalte in Köln einen An-

spruch auf einen Wohnberechtigungsschein und damit auf Bezug einer mit öffentlichen Mitteln geförderten Wohnung haben.

Die seit mehr als 20 Jahren praktizierte Zusammenarbeit zwischen dem Sozialamt der Stadt Köln und dem Mieterverein Köln soll in beiderseitigem Interesse fortgesetzt werden. Oberbürgermeisterin Reker betonte, dass ihr aus ihrer Zeit als Sozialdezernentin diese intensive Kooperation bestens bekannt sei, und sie sparte an dieser Stelle nicht mit Lob für die gute und erfolgreiche Arbeit des Mietervereins Köln.

Auch zum Kölner Mietspiegel äußerte sich die Oberbürgermeisterin sehr positiv und geht davon aus, dass die Kooperation zwischen der Stadt Köln, dem Kölner Haus- und Grundbesitzerverein von 1888 und dem Mieterverein Köln unter Moderation der Rheinischen Immobilienbörse fortgesetzt wird. ■

# Neuer Mietspiegel für Bergisch Gladbach

Im Januar dieses Jahres ist der neue Mietspiegel für Bergisch Gladbach und das Umland vorgestellt worden. Der Aufbau des Mietspiegels und die textlichen Erläuterungen wurden nur unwesentlich verändert. Der Geltungsbereich des Mietspiegels 2016 für das Stadtgebiet Bergisch Gladbach und das Umland erstreckt sich auch auf benachbarte Kommunen. Er gilt uneingeschränkt für Odenthal und Rösrath sowie nunmehr auch für Overath. Gleichzeitig ist

er für die Gemeinde Kürten unter Abzug eines zehnzehnten Abschlags anwendbar. Der Mietwohnungsmarkt in Bergisch Gladbach und Umland zeigt deutliche Aufholungstendenzen. In allen Baualtersklassen sind die Mieten gestiegen. Insgesamt betrachtet weist das Mietspiegelniveau 2016 eine Steigerung von drei bis gut vier Prozent gegenüber dem Stand des Mietspiegels von Januar 2014 auf. Die einzelnen Anhebungen in den Baualtersklassen bewe-

gen sich dabei zwischen 20 bis 40 Cent pro Quadratmeter. Zuzugsbedingter Nachfrageüberhang, umfassende Modernisierung im Wohnungsbestand sowie Neu- und Wiedervermietungen mit höheren Vertragsmieten nehmen auf das aktuelle Mietniveau Einfluss. Der Mietspiegel kann auf der Hauptgeschäftsstelle des Mietervereins Köln sowie der Geschäftsstelle in Bergisch Gladbach für eine Schutzgebühr von 3,50 Euro bezogen werden.

Bei der Vorstellung des neuen Mietspiegels gemeinsam mit Haus & Grund Bergisch Gladbach und Vertretern der Stadtverwaltung appellierte Jürgen Becher, Geschäftsführer des Mietervereins Köln, an die Vermieter, sich bei Mieterhöhungen nach Möglichkeit zurückzuhalten und im Hinblick auf vielfach langjährige und gute Mietverhältnisse darauf zu verzichten, die Werte des Mietspiegels über den Mittelwert oder gar bis zur Obergrenze auszureizen. ■

Ein Wort in eigener Sache

## Der Mieterverein braucht Ihren Beitrag

Mietervereine sind keine Versicherung, aber sie bieten große Sicherheit in Wohnungsangelegenheiten. Mietervereine sind Selbsthilfeorganisationen, die keine öffentlichen Zuschüsse erhalten und alle Vereinsleistungen ausschließlich durch Mitgliedsbeiträge finan-

zieren. Natürlich können die Mietervereine ihre Leistungen nur dann aufrechterhalten und ausbauen, wenn die Mitglieder ihren Vereinsbeitrag pünktlich bezahlen. Sie als Mitglied des Mietervereins wissen, dass guter Rat beim Mieterverein nicht teuer ist –

aber er kann auch nicht kostenlos sein. Bitte denken Sie daran, dass nach unserer Satzung der Jahresbeitrag für das laufende Kalenderjahr am 1. Januar eines Jahres zur Zahlung fällig ist. Stärken Sie uns, indem Sie Ihren Beitrag rechtzeitig überweisen. Sie si-

chern dadurch sich selbst und anderen Mieterinnen und Mietern einen leistungsfähigen Verein als starken und zuverlässigen Partner bei Wohnungsproblemen. Soweit Sie uns eine Einzugsermächtigung erteilt haben, haben wir den Beitrag zwischenzeitlich eingezogen. Alle Mitglieder, die noch keine Beitragszahlung vorgenommen haben, bitten wir, den fälligen Jahresbeitrag in Höhe von 90 Euro inklusive Rechtsschutz und 66 Euro ohne Rechtsschutz bis zum 20. Februar 2016 zu überweisen auf unser Konto bei der Sparkasse Köln/Bonn, IBAN: DE21370501980013102215, BIC: COLSDE33.

Noch einfacher ist es, wenn auch Sie uns ein SEPA-Lastschriftmandat erteilen. Unsere Bitte: Füllen Sie das nebenstehende Formular vollständig aus und senden es uns unterschrieben bis zum 20. Februar 2016 zu. Auf diese Weise helfen Sie mit, die Verwaltungskosten bei uns zu reduzieren. ■

### Erteilung eines SEPA-Lastschriftmandats

Vor dem ersten Einzug einer SEPA-Lastschrift wird mich/uns der Mieterverein Köln über den Einzug in dieser Verfahrensart unterrichten.

**SEPA-Lastschriftmandat:** Ich ermächtige/Wir ermächtigen (A) den Mieterverein Köln, Zahlungen von meinem/unserem Konto mittels Lastschrift einzuziehen. Zugleich (B) weise ich mein/weisen wir unser Kreditinstitut an, die vom Mieterverein Köln auf mein/unser Konto gezogenen Lastschriften einzulösen.

**Hinweis:** Ich kann/Wir können innerhalb von acht Wochen, beginnend mit dem Belastungsdatum, die Erstattung des belasteten Betrages verlangen. Es gelten dabei die mit meinem/unserem Kreditinstitut vereinbarten Bedingungen.

**Zahlungsart:** Wiederkehrende Zahlung

Mitgliedsnummer/Mandatsreferenz \_\_\_\_\_

Mitgliedsname \_\_\_\_\_

Straße/Hausnummer \_\_\_\_\_

Postleitzahl/Ort \_\_\_\_\_

Name der Bank \_\_\_\_\_

IBAN des Zahlungspflichtigen (max. 22 Stellen) \_\_\_\_\_

BIC (8 oder 11 Stellen) \_\_\_\_\_

Datum \_\_\_\_\_

Unterschrift des Kontoinhabers \_\_\_\_\_

Mieterverein Köln e. V., Mühlenbach 49, 50676 Köln, Tel. 02 21/2 02 37-0, Fax 02 21/2 40 46 20. Verantwortlich für den Inhalt der Seiten 15–18: Jürgen Becher, Köln