



„Wir stellen uns den Anforderungen der Zukunft“

Hans Jörg Depel, der neue Leiter der Rechtsabteilung, erklärt, welche Anforderungen gemeint sind und welche Änderungen sich ergeben könnten.

• Sie sind der Nachfolger von Jürgen Becher. Was möchten Sie anders machen?

So viel anders möchte ich gar nicht machen. Ich möchte vielmehr so viel richtig machen. Jürgen Becher war insgesamt 46 Jahre für den Mieterverein Köln tätig. 23 Jahre davon leitete er die Rechtsabteilung. Er hat hervorragende Arbeit geleistet. Aber ich denke, dass in unseren Abläufen noch Ecken vorhanden sind. Wir sollten weiterhin versuchen, diese Ecken abzurunden.

• Was bedeutet dies konkret?

Insbesondere, dass wir uns weiterhin der Herausforderung der Digitalisierung stellen. Noch mehr, als wir dies bisher schon gemacht haben.

• Wie soll dies erfolgen?

Um ein juristisches Problem zu lösen, reicht es schon längst nicht mehr, nur einen Blick ins Gesetz zu werfen. Unsere Rechtsberater und Rechtsberaterinnen arbeiten schon seit Jahren mit juristischen Datenbanken. Dies erhöht die Qualität unserer Beratung. Wir möchten gerne, dass die Kommunikation mit unseren Mitgliedern beschleunigt wird. Im neuen Jahr möchten wir deshalb auch ein Spracherkennungsprogramm hinzuziehen. Momentan befindet sich dieses in der Testphase. Unsere Schriftsätze werden dann wesentlich schneller fertig.

Die Kommunikation zwischen unseren Mitarbeitern/Mitarbeiterinnen läuft bisher vor allem



Hans Jörg Depel, Leiter der Rechtsabteilung

über Telefon und Mails. Wir denken darüber nach, einen Chatroom einzurichten, in dem wir Textnachrichten senden können.

Wir möchten schneller werden, wir möchten direkter, besser erreichbar und erkennbarer werden.

• Wie stehen die Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen diesen Veränderungen gegenüber?

Durchweg positiv. Wir versuchen natürlich, alle mit ins Boot zu nehmen. Dass unseren altgedienten Mitarbeitern, die zum Teil schon seit 30 Jahren für den Mieterverein tätig sind, eine solche Veränderung nicht immer leicht fällt, ist uns klar. Ich selbst habe auch lieber ein Buch in der Hand oder eine Zeitung, als ent-

sprechende Informationen über den Bildschirm zu empfangen. Doch darum geht es längst nicht mehr. Wir leben nicht mehr in Zeiten der Postkutsche.

Und wir reden miteinander. Hier wird keiner ins kalte Wasser geworfen. Wir möchten alle in die Planung einbeziehen, damit im Vorfeld Fehler vermieden werden können. So existiert auch seit einiger Zeit ein interner Arbeitskreis „Digitalisierung und Social Media“, deren Teilnehmer natürlich jüngere Kollegen und Kolleginnen sind.

• Es ist also mit einem Auftritt in den sozialen Medien zur rechnen?

Natürlich. Der Fahrplan steht. Wir werden unseren schon vorhandenen Twitterkanal ausbauen, wir werden einen Facebook-

account errichten. Aber wenn wir dies machen, dann machen wir dies auch richtig und professionell. Facebook soll schließlich nicht nur Unterhaltung sein, sondern uns die Möglichkeit geben, Mieter im Vorfeld ausreichend zu informieren, über eventuell aktuelle Gesetzesänderungen, über die aktuelle Rechtsprechung, die Lage auf dem Wohnungsmarkt in Köln und dem näheren Umfeld. Aber auch um kurzfristig zum Beispiel auf geänderte Öffnungszeiten hinzuweisen. Soziale Medien ermöglichen die Chance, Informationen schneller und unmittelbarer weiterzugeben.

• Können wir uns zum Beispiel auch auf einen Instagram-Kanal einstellen?

Da sind wir uns noch unsicher. Instagram ist ein Online-Dienst zum Teilen von Fotos und Videos zwecks Verbreitung von Informationen. Dies beinhaltet auf den ersten Blick eine lediglich eingeschränkte Möglichkeit. Andererseits gibt es uns die Chance, neue Kontaktmöglichkeiten zu erstellen. Eine Generation zu erreichen, die – wie mir mein 17-jähriger Sohn sagte – aus Digital Natives besteht. Aber eins darf man bei aller Euphorie diesem Thema gegenüber nie vergessen. Nichts ersetzt die persönliche Beratung. Wir können soziale Medien nutzen, um auf uns aufmerksam zu machen und einen umfangreicheren Service zu bieten. Wir können soziale Medien nutzen, um eine Sensibilisierung hinsichtlich verschiedener mietrechtlicher Probleme zu erreichen. Lösen lassen sich Fälle alleine damit jedoch nicht. Hier bedarf es der Hinzuziehung und Beratung durch Profis, dafür ist das Mietrecht zu kompliziert geworden. ■

Der Fall machte Schlagzeilen. In etlichen Wohnungen in den Stollwerckhöfen in der Kölner Südstadt war die Heizung ausgefallen. 30 Mieter waren betroffen. Diverse Zeitungen berichteten darüber, die Servicezeit des WDR strahlte einen Beitrag aus.

Schon im Jahr 2016 war die Heizung immer wieder ausgefallen. Während der gesamten Heizperiode im Winter 2016/2017 war es der Vermieterin nicht gelungen, das Problem in den Griff zu bekommen. Selbst mit Beginn der Heizperiode 2017/2018 funktionierte die Heizung nicht.

Hans Jörg Depel, der Leiter der Rechtsabteilung und Pressesprecher des Mietervereins Köln, konnte sich bei einem persönlichen Besuch, über den auch in der Servicezeit berichtet wurde, hiervon überzeugen. Anfangs waren den Mietern stattdessen nur tellergroße Heizlüfter zur Verfügung gestellt worden, die nicht annähernd geeignet waren, die Wohnungen ausreichend zu beheizen. Oft handelte es sich auch nur um jeweils einen Heizlüfter, der zum Beispiel eine gesamte Dreizimmerwohnung erwärmen sollte. Dass die Mieter sich hiermit nicht zufrieden geben konnten, war verständlich. Zwar wurden ihnen dann schmale Elektroöfen zur Verfügung gestellt, aber auch diese schafften es nicht, die

Heizungsausfall in der Kölner Südstadt



Wohnungen ausreichend zu beheizen. Die Mieter konnten nur mit Jacken und Decken bekleidet in den Wohnungen ausharren. Ein Ende des Problems schien nur in ferner Sicht. Begründet wurde dies damit, dass die Heizung an eine Übergabestation angeschlossen war, welche über Fernwärme versorgt wurde und die man sich mit zwei Eigentümergemeinschaften im selben Quartier teilen musste. Diese Übergabestation sei jedoch unverändert mit der Dreifachversorgung der unterschiedlichen Heizsysteme überfordert. Man habe sich daher entschieden, für die Häuser eine eigene Versorgung aufzubauen, was aller-

dings nicht vor Ende 2018 fertiggestellt werden könnte!

Dies hätte für die Mieter bedeutet, dass sie auch diesen Winter hätten frieren müssen. Zudem hatte sich in einigen Wohnungen aufgrund der nicht ausreichenden Temperaturen Schimmel gebildet. Im Fernsehbeitrag legte der Mieterverein dann ein Schreiben der Vermieterin vor, mit welchem diese im März 2017 garantiert hatte, das Problem bis spätestens zu Beginn der nächsten Heizperiode (dies war der 1. Oktober 2017) gelöst zu haben. Die enorme Verzögerung war in keiner Weise nachvollziehbar. Natürlich waren die Mieter zu erheblichen Mietminderungen be-

rechtigt und machten hiervon auch Gebrauch. Den Mietern war aber nicht daran gelegen, die Miete zu kürzen, sie wollten einfach ihre Wohnungen nutzen, ohne dort frieren zu müssen, ohne dort Gesundheitsgefährdungen ausgesetzt zu sein.

Der Bericht im Fernsehen zeigte insofern Wirkung. Es dauerte nicht weitere zwölf Monate, bis die Heizung wieder in der Lage war, die Wohnung zu versorgen. Endlich wurde an der alten Heizungsanlage ein Wärmeaustauscher ausgewechselt, endlich hatten die betroffenen Mieter wieder warme Wohnungen.

Doch dieses Glück war nur von kurzer Dauer. Die Heizungen liefen auf Hochtouren, die Temperaturen ließen sich nicht regulieren, entweder war es nun heiß und stickig in den Wohnungen, wenn die Heizungen aufgedreht waren, oder eben eiskalt. Die Vermieterin verwies darauf, dass es sich um ein Provisorium handelt, da sich die Wärmeregler nicht zentral steuern lassen, dennoch könnten die Mieter eine eigene Wohlfühltemperatur einstellen. Wie man dies genau machen könne, hierüber würden die Mieter noch in einem separaten Schreiben informiert.

Warum die Mieter hierüber nicht direkt informiert wurden, kann in keiner Weise nachvollzogen werden. Dass die Behebung von Mängeln, wenn es sich um komplizierte technische Probleme handelt, andauern kann, ist klar. Hier stellt sich aber die Frage, was überhaupt in den Frühjahrs- und Sommermonaten gemacht wurde, um das Problem zu lösen. Schließlich war es ja bekannt, schließlich war ja garantiert worden, dass es mit Beginn der nächsten Heizperiode gelöst würde.

Es ist nur zu hoffen, dass der Einbau der neuen Heizung nicht dazu genutzt wird, die Miete zu erhöhen. Der Mieterverein Köln steht auch insofern seinen Mitgliedern natürlich beratend zur Verfügung, um genau dies zu verhindern. ■



Assessor Ralf Schilberz, Landrat Günter Rosenke und Franz-Xaver Corneth, Vorsitzender des Vorstands des Mietervereins Köln (v. l.)

Einweihung neue Geschäftsstelle in Euskirchen

Seit dem 1. Oktober 2017 befindet sich nunmehr die neue Geschäftsstelle des Mietervereins Köln in der Berliner Straße 21 mitten im Herzen von Euskirchen. Zur offiziellen Einweihung plus Sektempfang der freundlich gestalteten und modern eingerichteten Büroräume erschien auch Landrat Günter Rosenke und gratulierte. Im persönlichen Gespräch stellte sich schnell heraus, dass der Landrat nicht nur ein interessierter Zuhörer ist, sondern über fundierte Rechtskenntnisse verfügt und über die Wohnungslage im Kreis Euskirchen bestens informiert ist. Man beschloss, auch in Zukunft weiterhin in Kontakt zu bleiben und die Wohnungssituation einer regelmäßigen Diskussion zu unterziehen.



Zwischen den Parteien bestand ein Mietverhältnis über eine Wohnung in Köln-Ossendorf. Dieses endete im September 2014. Der Mieter zog bereits im August aus der Wohnung aus. Schon kurz danach kam es zu einem regen Schriftwechsel zwischen den Vermietern, ihrem Rechtsanwalt und dem Mieterverein Köln.

Die Vermieter behaupteten, der Mieter habe bei seinem Auszug die zum Obergeschoss gehörende Marmortreppe derart beschädigt, dass alle 30 Treppenstufen und das Treppenpodest hätten abgeschliffen werden müssen. Hierdurch seien Kosten in Höhe von insgesamt 1.850 Euro entstanden. Zudem hätte der Mieter beim Auszug an den Wänden des Treppenhauses zehn tiefe Kratzer hinterlassen, welche eine Länge von zehn bis 30 Zentimeter und eine Tiefe von mehreren Millimetern aufwiesen. Deshalb wäre ein Neuanstrich erforderlich gewesen, welcher Kosten in Höhe von 800,28 Euro verursachte. Des Weiteren hätte die Tür seit dem Umzug tiefe Kratzer aufgewiesen. Diese Tür sei im Jahr 2013 neu eingebaut worden. Der Schaden für die Tür belaufe sich auf eine Wertminderung in Höhe von 1.000 Euro. Insgesamt forderte der Vermieter 3.650,28 Euro.

Vorprozessual hatte der Mieterverein Köln diese Forderung bereits zurückgewiesen. Auf dem obersten Treppenabsatz sei bereits vor dem Umzug ein Fleck vorhanden gewesen. Sollten tatsächlich Schäden vorhanden sein, seien diese jedenfalls nicht auf den Mieter oder seine Umzugshelfer zurückzuführen. Alle Umzugshelfer hätten das Objekt pfleglich behandelt und bei dem

Schäden beim Umzug

Umzug äußerste Vorsicht walten lassen.

Das Amtsgericht Köln wies die Klage der Vermieter ab. Dafür, dass die Beschädigungen durch den Mieter verursacht worden seien, hätten die Vermieter keinen Beweis angeboten. Vielmehr hätten sie beweisen müssen, dass die Schäden von dem Mieter verursacht wurden. Im Mietrecht sei es nach der sogenannten Sphärentheorie ausreichend, dass der Vermieter darlegt und gegebenenfalls beweist, dass der Mangel vorhanden ist und dieser bei Beginn des Mietverhältnisses noch nicht vorhanden war. Dann sei es Sache des Mieters darzulegen und gegebenenfalls zu beweisen, dass die Schadenursache nicht in seinen Gefahrenbereich gesetzt wurde und er sie nicht zu vertreten hat. Dies würde aber nur gelten, wenn der Vermieter darlegt und gegebenenfalls beweist, dass die Schadenursache allein aus dem Verantwortungsbereich des Mieters stammt, dass also eine Schadenursache aus dem Pflichtenkreis des Vermieters ebenso auszuschließen sei wie eine Verursachung durch andere Mieter oder Dritte.

Dies war nach Ansicht des Gerichts vorliegend aber nicht der Fall. Anders als in Fällen, in denen die Sphärentheorie Anwendung findet, handelte es sich hier jedoch um keinen Schaden im Bereich in der Wohnung des Mieters, sondern um einen Schaden im Treppenhaus und an der Eingangstüre und damit an zum Allgemeingebrauch bestimmten Gegenständen. Darum vermoch-

te auch die Tatsache, dass ausschließlich der Mieter im Obergeschoss der streitgegenständlichen Immobilie lebte, nichts zu ändern. Dass das Treppenhaus durch eine Tür oder ähnliche Verriegelung von dem restlichen Teil des Hauses abgegrenzt war und deshalb nur von ihm betreten wurde, war weder dargelegt worden noch ersichtlich. Somit war auch nicht ausgeschlossen, dass auch Dritte, die Vermieter selbst oder deren Besucher das Treppenhaus nutzten und in diesem Rahmen die Schäden verursacht worden seien. Dies würde auch für die Tür gelten, die sowohl

vom Mieter als auch vom Vermieter genutzt wurde. Angesichts dessen konnten sich die Vermieter auch nicht darauf beschränken, darzulegen und zu beweisen, dass die Schäden vor dem Umzug des Mieters nicht vorhanden waren.

Die Vermieter legten jedoch Berufung ein. Aber auch die Berufung wurde zurückgewiesen, obwohl insgesamt acht Zeugen vernommen wurden. Aber auch aus deren Angaben konnte eine Verursachung seitens der Mieter nicht eindeutig festgestellt werden.

Fazit: Mit Hilfe des Mietervereins Köln konnte hier eine hohe Forderung gegen die Mieter zurückgewiesen werden. ■



Assessor
Johannes Wetter



Assessor
Jörg Hänsel



Assessorin
Martina Skirde

Mitglieder schreiben ...

Hallo Herr Wetter,

auf diesem Weg möchten wir uns und weitere Nachbarn unseres Hauses recht herzlich bei Ihnen für Ihre kompetente Hilfe bedanken. Der Prozess wegen unseren Nebenkosten wurde zu unseren Gunsten entschieden. Dadurch sparen wir jetzt und in Zukunft viel Geld.

I. u. A. K.

Sehr geehrtes Mieterverein-Team,

hiermit möchte ich Ihnen ein positives Feedback zu Herrn Hänsel geben, bei dem ich in den letzten Jahren in Beratung war. Ich bin stets sehr zufrieden gewesen und schätze die Zusammenarbeit mit Ihnen und Herrn Hänsel als meinen Rechtsberater. Ich freue mich, Sie als meinen Rechtsbeistand zu wissen.

Eine gesunde Winterzeit Ihnen

mit freundlichen Grüßen

N. V.

Sehr geehrte Damen und Herren,

da ich mit Ihrem Service sehr zufrieden bin und mir Frau Skirde kürzlich professionell geholfen hat, möchte ich hiermit meine Kündigung zum 31. Dezember 2017 zurückziehen.

Bitte bestätigen Sie mir den Erhalt meiner Nachricht und senden Sie mir die Rechnung, wie gewohnt, zum neuen Jahr. Vielen Dank. Ich wünsche Ihnen eine schöne Weihnachtszeit.

Mit freundlichen Grüßen

R. G.

