Kreuzfeld – Kölns ewige Frage

Kreuzfeld ist ein Areal im Kölner Norden, unweit von Blumenberg. Kreuzfeld ist ein Stadtteil, der für circa 6.000 Menschen einmal entstehen soll. Kreuzfeld sollte längst entstanden sein. Schon 1982 wurde das Areal Kreuzfeld im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen. Kreuzfeld ist aber immer noch Acker- und Grünfläche.

1993 wurde sogar ein Wettbewerb ausgeschrieben, dessen Ergebnis es war, den neuen Stadtteil als Spiegelbild des gegenüberliegenden Stadtteils Blumenberg anzulegen. Anschließend erwarb die Stadt Köln auch den größten Teil des Geländes. Der Plan, Kreuzfeld als Pendant zu Blumenberg zu errichten, wurde längst verworfen, es sollte neu geplant werden. Dabei ist es geblieben. Nicht ein Spatenstich erfolgte bis zum heutigen Tag.

Kölns Oberbürgermeisterin Henriette Reker erklärte den Kampf gegen den Wohnungsmangel in der Vergangenheit als eine ihrer wichtigsten Aufgaben der verbleibenden Amtszeit. „Wir müssen endlich den neuen Stadtteil nördlich Chorweilers planen, den Stadtteil Kreuzfeld“, sagte sie gegenüber dem Kölner Stadt-Anzeiger.

Schon vor zwei Jahren hatte der Stadtrat die Verwaltung beauftragt, bis zu diesem Sommer eine Analyse zur Vorbereitung des Projekts vorzulegen. Dies erfolgte nicht. Vielmehr geht die Stadt nun davon aus, dass mit Bauarbeiten zur Erschließung in rund fünf Jahren begonnen werden kann. Bis dahin soll auch die Planung abgeschlossen sein.

Bereits 1982 wurde Kreuzfeld im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen, nun sollen die Bauarbeiten im Jahr 2023 beginnen. Die Mühlen in Köln mahlen langsam. Dabei benötigt Köln dringend (bezahlbaren)

Wohnraum. Die Stadt platzt nun schon aus allen Nähten, dabei ist Fläche, wie dargestellt, vorhanden. Vergleicht man Köln mit der nächstgrößeren deutschen Großstadt München, stellt man fest, dass München Ende 2016 1.464.301 Einwohner hatte, verteilt auf eine Fläche von 310,7 Quadratkilometer. Köln hingegen 1.075.935 Einwohner, die auf einer Fläche von 405,02 Quadratkilometer leben (Köln hatte zu diesem Zeitpunkt eine Bevölkerungsdichte von 2.657 Einwohner je Quadratkilometer, München eine von 4.713 Einwohner je Quadratkilometer).

In München leben also circa 35 Prozent mehr Menschen als in Köln, obwohl die Fläche dort circa 23 Prozent kleiner ist. Fläche ist also vorhanden, vor allem im Kölner Außenbereich. Wie zum Beispiel in Kreuzfeld. Die Ausweitung des Wohnungsbaus im Außenbereich darf somit kein Tabu sein. Insbesondere wenn man die Prognose für die Bevölkerungsentwicklung in den nächsten zwei Jahrzehnten betrachtet. Die Prognosen schwanken, die der IT NRW (Landesbetrieb Information und Technik des Landes NRW) geht jedoch davon aus, dass bis zum Jahr 2040 die Kölner Bevölkerung auf 1,234 Millionen Menschen ansteigen wird! Kölns Fläche wird in diesem Zeitraum jedoch nicht wachsen. Die vorhandene Fläche muss somit effizient genutzt werden. Sie muss bebaut werden. Kreuzfeld steht symptomatisch für dieses Problem.

Natürlich bedeutet dies auch einen Eingriff in die Natur. Doch berücksichtigt man den Vergleich mit dem flächenmäßig wesentlich kleineren München, was über eine weit zahlreichere Bevölkerung verfügt, müsste es jedoch möglich sein, dass eine Lösung geschaffen wird, die sowohl die Wohnungsbauproblematik als auch die Natur, insbesondere die erforderliche Frischluftschneise und auch infrastrukturelle Probleme ausreichend berücksichtigt.

Zwischenzeitlich sind sogar einige Bauunternehmen mit einer „Integrierten Potenzialraumanalyse“ in Erscheinung getreten und haben diese Bezirkspolitikern auf Einladung des Chorweiler Bezirksbürgermeisters Reinhard Zöllner (CDU) vorgestellt. Ein Vorstoß, den man eigentlich begrüßen muss, jedoch sieht dieser einen Verzicht auf die 30-Prozent-Quote für den sozialen Wohnungsbau vor, den die Stadt Köln für Neubaugebiete vorsieht. Begründet wird dies damit, dass schon das Umfeld einen sehr hohen Anteil an preiswerten Angeboten ausweist. Sollte Kreuzfeld einen Beitrag zur besseren sozialen Mischung anstreben, müsste dies auch Einfluss auf die Quotenvorgabe haben.

Nein, dem widersprechen wir! Die 30-Prozent-Quote basiert auf einem Beschluss des Rates der Stadt Köln, dem sogenannten „Kooperativen Baulandmodell“. Dieses verpflichtet Bauherren und Investoren bei Planvorhaben, die eine Bebauungsplanung benötigen, 30 Prozent der Wohnungen als öffentlich geförderten Wohnraum zu errichten. Und an diesem mangelt es in Köln ohnehin schon!

2016 verfügte Köln über 555.786 Wohnungen, wovon aber nur 6,8 Prozent öffentlich gefördert werden. Allerdings haben circa 50 Prozent der Kölner Bevölkerung einen Anspruch auf eine geförderte Mietwohnung. Wenn nun tatsächlich circa 6.000 Wohnungen errichtet werden, muss auch hier die 30-Prozent-Quote zwingend beachtet werden. Wenn die Hälfte der Kölner Bevölkerung einen Anspruch auf eine öffentlich geförderte Wohnung besitzt, muss man sich auch bei derartigen Großprojekten an den Bedürfnissen der Kölner Bevölkerung orientieren. Die Stadt Köln ist ihren Bewohnern gegenüber verpflichtet!

Kreuzfeld stellt eine Herausforderung dar, das ist uns bewusst. Aber diese Herausforderung ist es wert. Denn Kreuzfeld ist auch eine Chance. Kreuzfeld soll Heimat für mehr als 6.000 Kölnerinnen und Kölner werden. Das Projekt Kreuzfeld muss endlich starten. Kreuzfeld darf nicht Kölns Atlantis werden, bevor es überhaupt entstanden ist. ■

Streitpunkt Gartenpflege

21.648,93 Euro wollte der ehemalige Vermieter von den Mitgliedern des Mietervereins Köln nach deren Auszug. 21.648,93 Euro, weil er der Auffassung war, die Mieter hätten die ehemals angemietete Wohnung und den dazugehörigen Garten nicht vertragsgemäß zurückgegeben. Fast vier Jahre wohnten die Mitglieder in ihrer Wohnung. Als sie auszogen, forderte der Vermieter sie auf, die ihnen nach Paragraph 29 des Mietvertrags obliegenden Verpflichtungen zur Rückgabe der Wohnung zu erfüllen. Die Wohnung sei tapetenfrei und geglättet ohne Dübellöcher und unter Beseitigung der von ihnen verursachten Schäden in der Wohnung und dem Gebäude zurückzugeben. Dies lehnte der Mieterverein Köln für die Mieter ab. Daraufhin beauftragte der Vermieter einen Sachverständigen, der bezüglich des Zustands der Wohnung feststellte, dass Maßnahmen in Höhe von 5.676,33 Euro erforderlich wären. Im Hinblick auf die von dem Mieter übernommene Pflege des Gartens ließ der Vermieter ebenfalls ein Gutachten anfertigen, was erforderliche Maßnahmen in Höhe von 15.972,60 Euro ansetzte. Der Mieterverein Köln wies für die Mieter diese Forderung ebenfalls vorprozessual zurück.

Der Vermieter reichte aufgrund dessen Klage ein. Der genannte Paragraph 29 des Mietvertrages stellte seiner Ansicht nach eine wirksame Individualvereinbarung dar, die die Mieter zwingend verpflichtet, bei Beendigung des Mietverhältnisses verschiedene Arbeiten in der Wohnung vorzunehmen. Bezüglich des Zustandes des Gartens behauptete der Vermieter verschiedene Mängel, die auf eine nicht ordnungsgemäße Pflege des Gartens durch die Mieter zurückzuführen wären.

Pflegeschnitte für eine Thuja-Hecke seien im Garten nicht durchgeführt worden und könnten nicht nachgeholt werden, die Teichbepflanzung sei nicht ausgeführt worden, mit der Folge des Absterbens in dem ökologisch umgekippten Teich, Wildkräuter seien hemmungslos in der gesamten Gartenanlage gewachsen.

Der Mieterverein Köln hatte vorprozessual darauf hingewiesen, die Endrenovierungsklausel in Paragraph 29 des Mietvertrages sei nicht wirksam, sie sei nicht individuell vereinbart worden, sondern eine allgemeine Geschäftsbedingung. Eine solche könnte den Mieter aber nicht wirksam verpflichten, derartige Renovierungsmaßnahmen vorzunehmen. Somit müssten die Mieter auch nicht die hierfür veranschlagten Kosten übernehmen. Gleiches gelte auch für die Kosten, die hinsichtlich des Gartens angesetzt wurden. Der Garten sei während der Mietzeit ordnungsgemäß gepflegt worden.

Das Amtsgericht Köln bestätigte die Auffassung und wies die Klage des Vermieters ab.

Paragraph 29 des Mietvertrags beinhaltet keine wirksame Individualvereinbarung, sondern lediglich eine allgemeine Geschäftsbedingung. Mit einer solchen könnten Mieter nicht wirksam verpflichtet werden, derartige Arbeiten vorzunehmen. Ein Zeuge hatte vor Gericht sogar ausdrücklich bestätigt, dass es sich bei dem Mietvertrag um ein aus dem Internet heruntergeladenes Formular handelte, das er mehrmals verwendet habe und auf Wunsch des Vermieters auch hinsichtlich der in Paragraph 29 enthaltenen Regelung ausgefüllt habe. Eine erforderliche Verhandlungsbereitschaft sei weder als Möglichkeit dargestellt worden noch gewollt gewesen, die Mieter hätten nur die Möglichkeit gehabt, dem Vertrag insgesamt zuzustimmen oder eben nicht. Da es sich somit auch gemäß Auffassung des Gerichts um eine allgemeine Geschäftsbedingung handelte, sei diese als Endrenovierungsklausel nach der allgemeinen bekannten Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs unwirksam.

Bezüglich des Anspruchs des Vermieters auf Zahlung in Höhe von 15.972,60 Euro wegen Schäden in Bezug auf unterlassene Gartenpflege verwies das Gericht darauf, dass ein derartiger Schaden nicht bewiesen sei. Zwar habe zugunsten des Vermieters der Sachverständige die erhobenen Vorwürfe bestätigt, dem gegenüber im Widerspruch stünden aber die Aussagen der ebenfalls zur Sache vernommenen beiden anderen Zeuginnen, die im Wesentlichen übereinstimmend ausgesagt hatten, dass die beklagten Mieter regelmäßig im Garten gearbeitet und auch die

ZKZ 1905

Thuja-Hecke zurückgeschnitten hätten. Lediglich im Herbst 2016 sei ein Rückschnitt wegen des Auszugs kurz darauf nicht erfolgt. Weiter bestätigten beide Zeuginnen, die Mieter hätten auch den Teich gepflegt, bei Auszug der Beklagten sei dieser keinesfalls umgekippt gewesen, vielmehr hätten zu diesem Zeitpunkt sogar noch Fische im Teich gelebt.

Aufgrund der sich widersprechenden Zeugenaussagen war eine Überzeugungsbildung des Gerichts im Sinne des Vortrags des klagenden Vermieters nicht möglich. Hier konnte auch nicht allein auf die vermeintlich größere Sachkunde des Sachverständigen abgestellt werden, da eine andere Zeugin als gelernte Gärtnerin ebenfalls als nicht unkundig bezeichnet werden konnte. In diesem Zusammenhang sei aber bezüglich des Sachverständigen festzustellen, dass er bei seiner Bewertung sehr hohe Anforderungen zugrunde gelegt habe, die vom Mieter aber im Rahmen der üblichen Gartenpflege nicht erwartet werden könnten. Da eine Pflichtverletzung der Beklagten im Hinblick auf die Pflege des Gartens somit nicht bewiesen sei, gehe dies im Ergebnis zu Lasten des Klägers. Denn nach allgemeinen Beweislastregeln ist er für die Pflichtverletzung der Beklagten als für ihn günstige Tatsache beweispflichtig.

Fazit: Mit Hilfe des Mietervereins Köln konnte eine enorm hohe Forderung des Vermieters zurückgewiesen werden. Es sei aber auch darauf hingewiesen, dass Vermieter teilweise versuchen, allgemeinen Geschäftsbedingungen den Anschein einer sogenannten Individualvereinbarung dadurch zu geben, dass sie ausgedruckte Verträge an gewissen Stellen handschriftlich ergänzen. Dadurch ist eine solche Klausel aber oft noch keine tatsächliche Individualvereinbarung. Eine Überprüfung durch den Mieterverein Köln empfiehlt sich hier! ■

Mieterverein half bei neuer Broschüre der Stadt mit

Probleme entstehen zumeist aufgrund von Unwissenheit. Um dies zu vermeiden, bedarf es geeigneter Information. Geeignet sind Informationen aber nur dann, wenn man sie auch versteht. Menschen, die aus einem fremden Kulturkreis zu uns kommen, sind oft nicht nur aufgrund von Sprachbarrieren beim Abschluss eines Mietvertrages sowie der Gestaltung und Beendigung eines Mietverhältnisses überfordert. Welche Rechte sie haben, aber auch welchen Pflichten sie unterliegen, wissen sie oft nicht.

Damit derartige Probleme vermieden werden können, wurde im Frühjahr 2017 der Arbeitskreis „Neuwanderung und Mietrecht“ ins Leben gerufen. Entstanden ist dies aufgrund einer Initiative des Vorstandsvorsitzenden Franz-Xaver Corneth und des Vorstandsmitgliedes Dr. Wolfgang Uellenberg-van Dawen des Mietervereins Köln nach einem Gespräch mit Susanne Kremer-Buttkereit vom kommunalen Integrationszentrum. Hierbei wurde deutlich, dass neu Zugewanderte und Geflüchtete einen großen Informationsbedarf zu allen Fragen des Mietverhältnisses haben. Dies wurde auch seitens des städtischen Auszugsmanagements bestätigt und deutlich gemacht, dass bisher keinerlei geeignetes Informationsmaterial zu dieser Thematik vorläge, schon gar nicht in verschiedenen Sprachen.

Assessorin Güllü Inan nahm für den Mieterverein Köln an diesem Arbeitskreis teil. Ihre Aufgabe bestand darin, die Entwicklung von Informationsmaterial juristisch zu unterstützen. Neben der Stadt Köln und dem Mieterverein Köln waren auch die Caritas Köln, das Deutsche Rote Kreuz Köln, der Kölner Flüchtlingsrat, das Jobcenter und die Initiative Wohnungssuche Köln-Nippes an diesem Projekt beteiligt.

Bei diesem Treffen wurden Ideen erörtert, wie die umfangreichen Informationen dieser konkreten Zielgruppe leicht zugänglich gemacht werden können. So entstand die Idee, einen Leitfaden in einfacher Sprache auszuarbeiten, um Zugewanderte und Geflüchtete, die noch in Notunterkünften leben, bei der Wohnungssuche zu unterstützen. Entstanden ist eine 42 Seiten starke Broschüre mit dem Titel „Wegweiser Wohnen in Köln“, die in einer Auflage von 8.000 Stück veröffentlicht wurde. Sie ist bei den Beteiligten des Arbeitskreises zur Abholung kostenlos erhältlich.

Die Broschüre ist nicht nur für Zugewanderte und Geflüchtete geeignet, sondern verschafft allen interessierten Mieterinnen und Mietern in leichtverständlicher Sprache einen hervorragenden Überblick über viele Probleme, die rund um die Wohnung entstehen können. Zudem steht sie auf der Homepage der Stadt Köln online zur Verfügung, dort auch in verschiedenen Sprachen. ■

Nicht jeder Kratzer ist ein Schaden

Die Mitglieder des Mietervereins Köln stritten mit ihrer ehemaligen Vermieterin über die Rückzahlung der Mietkaution. Die Vermieterin behielt einen Betrag in Höhe von 970,40 Euro ein, weil ihrer Ansicht nach das Parkett in der Wohnung tiefe Kratzer aufgewiesen hätte, die auf einen vertragswidrigen Gebrauch zurückzuführen wären. Dies sei auch im Übergabeprotokoll festgehalten worden. Zudem sei das Parkett zuletzt vor etwa zehn Jahren abgeschliffen und geölt worden.

Seitens des Mietervereins war vorprozessual die Auszahlung des von der Kaution einbehaltenen Betrages gefordert worden, da es sich bei den „Kratzern" um eine ganz normale Abnutzung der Mietsache handeln würde. Das Parkett war zudem auch vor mehr als 20 Jahren abgeschliffen und geölt worden.

Nachdem vorprozessual keine Einigung erzielt werden konnte, sahen sich die Mieter gezwungen, Klage vor dem Amtsgericht Köln einzureichen. Das Amtsgericht Köln gab der Klage der Mieter statt. Die Vermieterin wurde dazu verurteilt, den Betrag in Höhe von 970,40 Euro an die Kläger auszuzahlen. Begründet wurde dies damit, dass der Verweis auf das Übergabeprotokoll vorliegend nicht ausreichen würde, um eine Beschädigung des Parkettbodens zu bejahen. Im Protokoll sei lediglich von einem oberflächlichen Kratzer und nicht, wie nunmehr von der Vermieterin behauptet, von tiefen Kratzern die Rede. Es könnte daher auch nicht festgestellt werden, dass überhaupt eine über den vertragsgemäßen Gebrauch hinausgehende Abnutzung des Parketts stattgefunden habe, denn oberflächliche Kratzer habe die Vermieterin hinzunehmen, da diese auch bei einem angemessenen und sorgfältigen Umgang mit dem Parkett im Laufe der Mietzeit entstehen. Insoweit handelt es sich um eine normale Abnutzung der Mietsache, die die Mieter nicht zu vertreten hätten. Darüber hinaus würde ein Schadensersatzanspruch auch wegen des vorzunehmenden Abzugs „Neu für Alt" ausscheiden. Hierbei kann offenbleiben, ob das Parkett, wie von der Vermieterin vorgetragen, vor rund zehn Jahren das letzte Mal abgeschliffen wurde oder ob dies gar mehr als 20 Jahre her ist, wie die Mieter behaupteten. Denn jedenfalls ist ein Abschleifen und eine Neuversiegelung des Parketts ohnehin etwa alle zehn bis zwölf Jahre erforderlich. Die Vermieterin hätte daher das Parkett vor einer Neuvermietung ohnehin überarbeiten lassen müssen, so dass auch deshalb ein Schaden nicht entstanden ist.

Fazit: Häufig entsteht bei Auszug des Mieters Streit, wer für Druckstellen, Kratzer oder Ähnliches verantwortlich ist. Wie das Amtsgericht Köln bestätigt, muss der Mieter nicht für Schäden einstehen, die auf einer normalen Abnutzung beruhen, weil ein Parkett ohnehin im Laufe der Mietzeit mehr oder weniger zwangsläufig kleinere Beschädigungen davonträgt. Besonders im Eingangsbereich einer Wohnung kommt es oft zu erheblichen Abnutzungen, die der Vermieter nicht beanstanden kann.

Für größere Beschädigungen kann der Vermieter generell jedoch Schadensersatz verlangen. Hat der Mieter zum Beispiel größere Kratzer oder Dellen verursacht und zum Beispiel aus Unachtsamkeit einen besonders schweren Gegenstand fallen lassen, stellt dies keine normale Abnutzung mehr dar. Bei Berechnung eines Schadens ist jedoch ein Abzug „Neu für Alt" vorzunehmen. Ist der Parkettboden also ohnehin verbraucht und seit längerer Zeit, wie im vorliegenden Fall, nicht abgeschliffen worden, steht dem Vermieter womöglich auch schon deshalb kein Schadensersatz zu. ■

Rechtsberater
Heribert Arnolds

Ein Mitglied schreibt

Sehr geehrter Herr Arnolds,
meine Frau und ich möchten uns noch einmal ausdrücklich für das in unserem Sinn ausgezeichnet formulierte Schreiben an unseren neuen Vermieter bedanken. Sie waren uns in unserer mehr als unangenehmen Lage in der Vergangenheit eine große Hilfe.
Wir wünschen Ihnen für die Zukunft alles erdenklich Gute.

Mit herzlichen Grüßen
P. und P. R.

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: Hans Jörg Depel, Köln