



Eigenbedarf wegen Nutzung als Zweitwohnung

Zwischen unseren Mitgliedern und dem Vermieter bestand ein Mietvertrag über eine Wohnung in Köln, der im Jahr 2001 geschlossen wurde. Mit Schreiben vom 28. Februar 2017 kündigte der Vermieter das Mietverhältnis zum 31. Dezember 2017 wegen Eigenbedarfs. Als Begründung wurde angeführt, dass er die Wohnung als Zweitwohnung nutzen werde, da er einige Freunde und Bekannte in Köln habe. Des Weiteren würden die Eltern seiner Lebensgefährtin in der Nähe wohnen, die regelmäßig besucht würden. Zudem sei er häufig berufsbedingt in Köln. Es sei ihm nicht zuzumuten, spätabends noch zu seinem Erstwohnsitz in Moers zurückzukehren. Außerdem weise die Mutter der Lebensgefährtin des Vermieters, die in Köln wohne, die höchste Pflegestufe auf. Es sei deshalb vonnöten, einen Anlaufplatz in Köln zu haben.

Der Mieterverein Köln hatte für die Mieter schon vorprozessual dieser Kündigung widersprochen. Begründet wurde dies damit, dass die Kündigung wegen Eigenbedarfs mangels ausreichender Begründung unwirksam sei. Der behauptete Eigenbedarf wurde bestritten. Zudem wurde vorprozessual bestritten, dass die Mutter der Lebensgefährtin die höchste Pflegestufe aufweise und dass der Kläger regelmäßig in Köln geschäftsbedingt anreisen müsse.

Der Vermieter reichte dennoch eine Räumungsklage vor dem Amtsgericht Köln ein. Das Amtsgericht Köln wies die Klage jedoch zurück und verwies darauf, dass der Vermieter keinen Anspruch auf Räumung und Herausgabe der Wohnung habe. Das Mietverhältnis sei mit der Kündigung nicht wirksam beendet worden. Eine Eigenbedarfskündigung setze voraus, dass die

Gründe für ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses in dem Kündigungsschreiben hätten angegeben werden müssen. Als berechtigtes Interesse würden nur die Gründe berücksichtigt, die im Kündigungsschreiben angegeben wären, es sei denn, sie wären nachträglich entstanden. Der Zweck dieser Vorschrift bestehe darin, dem Mieter zum frühestmöglichen Zeitpunkt Klarheit über seine Rechtsposition zu verschaffen und ihn dadurch in die Lage zu versetzen, rechtzeitig alles Erforderliche zur Wahrung seiner Interessen zu veranlassen. Diesem Zweck wäre im Allgemeinen Genüge getan, wenn das Kündigungsschreiben den Kündigungsgrund so bezeichne, dass er identifiziert und von anderen Gründen unterschieden werden könne.

Bei einer Kündigung wegen Eigenbedarfs seien deshalb grundsätzlich die Angaben der Person, für die die Wohnung benötigt wird, und die Darlegung des Interesses, dass diese Person an der Erlangung der Wohnung hat, erforderlich. Der Vermieter muss somit konkrete Angaben über die Gründe für die Inanspruch-

nahme der Wohnung und die berechtigten Personen machen. Inhalt, Ausmaß und Umfang der Begründungspflicht hängen entscheidend davon ab, auf welchen Grund der Vermieter die Kündigung stützt. Dies gilt ebenso für den einzelnen Grund des Eigenbedarfs, aus dem der Vermieter sein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses herleitet. Stützt er sich auf einen wohnbezogenen Bedarf, müssen grundsätzlich die bisherigen Wohnverhältnisse der berechtigten Personen und der Grund für die Inanspruchnahme der gekündigten Wohnungen angegeben werden. Der Kläger hatte im Kündigungsschreiben angegeben, dass er die Wohnung als Zweitwohnung nutzen wolle, da er einige Freunde und Bekannte in Köln habe. Des Weiteren würden die Eltern seiner Lebensgefährtin in der Nähe wohnen, die regelmäßig besucht würden. Diese Begründung genügt nach den dargelegten Maßstäben jedoch nicht. Wird wegen des Bedarfs an einer Zweitwohnung gekündigt, so muss der Vermieter mitteilen, wie er seinen gewöhnlichen und regelmäßigen Wohnbedarf

deckt. Diese Angaben fehlen in dem Kündigungsschreiben. Der Vermieter hat keine konkreten Angaben über die Gründe für die beabsichtigte Inanspruchnahme gemacht. Sofern der Vermieter im Verfahren berufliche Gründe angegeben hat, wäre dieser Vortrag unabhängig von der grundsätzlichen Berücksichtigungsfähigkeit nicht ausreichend, da berufliche Gründe konkret dargelegt werden müssen. Pauschale Angaben, wie hier vorgenommen, genügen nicht.

Die Klage wurde deshalb abgewiesen. Unsere Mitglieder dürfen weiterhin in ihrer Wohnung wohnen.

Fazit: Nicht unerwähnt bleiben soll an dieser Stelle jedoch, dass die Abwehr auf einer mit Eigenbedarf gestützten Kündigung vor Kölner Gerichten zum jetzigen Zeitpunkt sich als äußerst schwierig erweist. Oftmals werden auch Begründungen als ausreichend erachtet, wenn diese nur aus einem Satz bestehen. Ebenfalls muss festgestellt werden, dass soziale Härtegründe, die einer Kündigung entgegengehalten werden, nur noch äußerst selten von den Gerichten akzeptiert werden. ■



**Hans-Jürgen Oldiges –
seit 25 Jahren beim Mieter-
verein Köln**

Hans-Jürgen Oldiges – seit 25 Jahren Geschäftsführer des Mietervereins Köln

Hans-Jürgen Oldiges ist seit 1994 einer der beiden Geschäftsführer des Mietervereins Köln. Als solcher leitet er die Finanz- und Mitgliederbuchhaltung. Er ist zudem verantwortlich für die Organisation und das Personal des Vereins. Er hat den Mieterverein Köln in das digitale Zeitalter geführt.

Das sind die Fakten. Doch Hans-Jürgen Oldiges ist weit mehr. Er schaut über den Tellerrand hinaus. Er ist allzeit interessiert. Er ist jung geblieben. Das merkt man, wenn man mit ihm spricht, diskutiert. Er mag viel mit Zahlen arbeiten, doch dabei vergisst er nie, dass sich hinter den Zahlen oft Menschen und Schicksale verbergen. Er scheut sich nicht, Entscheidungen zu fällen, aber die menschliche Komponente lässt er stets in seine Entscheidungen einfließen.

Hans-Jürgen Oldiges arbeitet nun seit einem Vierteljahrhundert für den Mieterverein Köln. Es ist eine Freude, mit ihm zusammenarbeiten zu dürfen. Wir sind ihm dankbar und gratulieren von ganzem Herzen.

Die Besonderheit alter Mietverträge

■ Unser Mitglied war aufgrund eines schon im Jahre 1951 abgeschlossenen Vertrages Mieter einer Wohnung in Köln. In diesem Vertrag älteren Datums war unter § 2 Nr. 3 geregelt, dass der Mieter den Verbrauch an Gas und elektrischem Strom, einschließlich der Messermiete und der Hinterlegungsgebühren selbst zu zahlen oder zu erstatten hat.

Unter § 2 Nr. 4 war zudem aufgeführt, dass die Vermieterin berechtigt sei, den Mietzins um den auf die Wohnung entfallenden Mehrbetrag zu erhöhen, wenn durch Neuordnung der Gebühren oder Kosten für Müllabfuhr, Straßenreinigung, Be- und Entwässerung usw., durch steuerliche Maßnahmen oder dergleichen eine Mehrbelastung der Vermieterin gegenüber dem jetzigen Zustand eintritt. Die Erhöhung des Mietzinses träte mit dem Zeitpunkt des Beginns der Mehrbelastung der Vermieterin in Kraft.

Die Nebenkostenabrechnung 2013 ergab einen Nachzahlungsbetrag von 234,06 Euro, dieser wurde vom Konto des Mieters eingezogen. Der Mieter, vertreten durch den Mieterverein Köln, widersprach dem und verrechnete einen entsprechenden Rückzahlungsanspruch mit der Miete für Dezember 2014. Die Miete Dezember 2014 blieb somit in Höhe von 233,76 Euro offen. Aus der Nebenkostenabrechnung 2014 ergab sich ein Nachzahlungsbetrag in Höhe von 186,26 Euro, die Nebenkostenabrechnung 2015 wies einen Nachzahlungsbetrag in Höhe von 266,09 Euro auf. Gegen beide Abrechnungen wandte sich der Beklagte, vertreten durch den Mieterverein, mit verschiedenen Schreiben.

Die Vermieterin machte nunmehr vor dem Amtsgericht Köln einen Betrag in Höhe von 686,11 Euro nebst Zinsen geltend. Sie war der Auffassung, dass alle Nebenkosten umlegbar seien. Einzelne Betriebskosten seien gemäß der neuen Rechtsprechung des Bundes-

gerichtshofs nicht aufzuführen. Soweit es sich um neue Betriebskostenpositionen handele, seien auch diese umlegbar, da die Aufzählung im Mietvertrag durch die Benutzung des Wortes „usw.“ nicht abschließend gewesen sei. Zudem seien seit 2009 alle Betriebskostenpositionen wie auch in den Nebenkostenabrechnungen 2014 und 2015 aufgeführt, abgerechnet und bezahlt worden, worin ein Anerkenntnis läge.

Schon vorprozessual war seitens des Mietervereins Köln dem widersprochen worden. Es war darauf verwiesen worden, dass andere Betriebskosten als Heizkosten, Strom, Müll, Straßenreinigung, Wasser/Entwässerung nicht umlegbar seien und diese auch nur bezüglich der Erhöhungsbeträge. Eine ausreichend konkrete Vereinbarung der Umlage aller Betriebskosten ergebe sich mangels Angabe im Mietvertrag nicht.

Das Amtsgericht Köln wies die Klage zurück. Der Vermieterin stand kein Nachzahlungsbetrag in Höhe von 686,11 Euro zu. Die Nebenkostenabrechnungen 2014 und 2015 ergaben danach keinen Nachzahlungsbetrag, da gemäß Mietvertrag nur die Erhöhungsbeträge der Positionen Heizkosten, Strom, Müll, Straßenreinigung sowie Be- und Entwässerung umlegbar waren. Die Positionen Grundsteuer, Hausreinigung, Gartenpflege, Gebäudeversicherung seien überhaupt nicht umlegbar. Die hierfür aufgeführten Kosten würden schon den jeweiligen Nachzahlungsbetrag überschreiten. Dieser Nachzahlungsbetrag würde erst recht dann überschritten, wenn die beim Mietvertragsabschluss inklusiven Sockelbeträge der Positionen Müll, Straßenreinigung, Wasser, Entwässerung, deren Höhe beim Mietvertragsabschluss allerdings gegenseitig nicht bekannt war, ebenfalls abgezogen würden.

Dass mehr als die Erhöhungsbeträge der oben genannten Neben-

kostenpositionen umlegbar wären, war nicht ersichtlich. Zwar habe der Bundesgerichtshof in einem Urteil aus dem Jahre 2016 ausgesprochen, dass nur die Nennung des Wortes „Betriebskosten“ im Mietvertrag ausreichen würde für eine wirksame Umlage der Betriebskosten im Sinne der Betriebskostenverordnung. Das Urteil sei vorliegend aber nicht einschlägig. Zum einen stamme der zugrunde liegende Mietvertrag aber bereits aus dem Jahr 1951, so dass die Begründung des Bundesgerichtshofs, alle Betriebskosten umzulegen, nicht greife, da die zweite Berechnungsverordnung erst 1957, also nach Abschluss des Mietvertrages in Kraft trat.

Überdies lag dem Bundesgerichtshof kein Fall vor, in dem im Mietvertrag nur einige Betriebskosten, wenn auch beispielhaft („usw.“) und überdies auch nur teilweise („Erhöhungsbeträge“) als umlegbar genannt wurden. Grundsätzlich bedürfe die Vereinbarung der Umlage von Betriebskosten einer inhaltlich bestimmten und eindeutigen Vereinbarung, an der es im vorliegenden Mietvertrag fehlen würde. Welche Betriebskostenpositionen außer der im Mietvertrag abschließend genannten gemeint wären, war gerade nicht klar.

Dass schon 1951 ein allgemein üblicher genannter Kanon der Betriebskostenpositionen vorhanden und üblicherweise umgelegt worden wäre, sei weder ersichtlich noch vorgetragen. Die Nichtnennung weiterer als der aufgezählten Betriebskostenpositionen ließ aus Sicht des Mieters wie auch aus der Sicht jedes verständigen Dritten offen, welche weiteren Nebenkostenpositionen umgelegt werden können.

Anderes ergäbe sich auch nicht aus dem Vortrag der Klägerin, seit 2009 seien alle Betriebskostenpositionen umgelegt und die entsprechenden Nachzahlungen erbracht worden. Darin liege noch

keine vertragliche Vereinbarung einer Mietvertragsänderung mit Regelung, dass nunmehr alle Positionen in Zukunft umgelegt werden könnten. Allein die bloße Zahlung von Nachzahlungsbeträgen gemäß der Abrechnung reiche nicht aus, da hieraus kein Erklärungsbewusstsein des Mieters hinsichtlich einer Mietvertragsänderung entnommen werden könne. Es sei nicht einmal feststellbar, ob ein Mieter, der Nebenkosten nachzahlungen erbringe, sich hier überhaupt Gedanken über die rechtlichen Voraussetzungen oder Folgen gemacht habe oder schlichtweg gedankenlos gezahlt hätte. Nur wenn besondere Umstände hinzukämen, könne gegebenenfalls aus der einwendungslosen Zahlung in Verbindung mit diesen Umständen auf einen rechtsgeschäftlichen Änderungswillen auch des Mieters geschlossen werden.

Soweit die Restmiete Dezember 2014 in Höhe von 233,76 Euro verlangt wurde, war dieser Anspruch durch Aufrechnung mit einem Anspruch aus ungerechter Bereicherung in übersteigender Höhe von 234,06 Euro untergegangen. Gemäß § 812 Absatz 1 BGB stand dem Mieter ein entsprechender Anspruch auf Rückzahlung zu, da die Klägerin ohne Rechtsgrund für die Nebenkostennachzahlung 2013 einen Betrag in Höhe von 234,06 Euro vom Konto des Mieters eingezogen hatte, obwohl sich auch für 2013 eine Nachzahlung aus der Nebenkostenabrechnung nicht ergeben hätte.

Fazit: Dem Mitglied konnte mit Hilfe des Mietervereins Köln geholfen werden. Der Fall zeigt jedoch auch, wie kompliziert manchmal die Handhabung von Altverträgen ist. Hier handelte es sich um einen Vertrag, der zum Zeitpunkt des Urteils schon 66 Jahre alt war! Dieses Urteil zeigt aber auch, dass während eines Mietverhältnisses, selbst bei einem Eigentümerwechsel, nie ein neuer Mietvertrag abgeschlossen werden muss oder sollte. Die Regelung in älteren Mietverträgen ist zumeist für den Mieter günstiger! ■

Mietrebell und Geschäftsführer trafen sich zum Erfahrungsaustausch



Hans Jörg Depel, Geschäftsführer des Mietervereins Köln, im Gespräch mit Mietrebell Kalle Gerigk (v. l.)

Am 21. Januar 2019 traf sich unser Geschäftsführer Hans Jörg Depel mit dem Wohnraumaktivisten Kalle Gerigk zu einem Erfahrungsaus-

tausch. Die beiden kennen sich bereits seit Jahren. Kalle erlangte bundesweite Bekanntheit dadurch, dass er sich, auch mit Hilfe des Mietervereins Köln, jahre-

lang gegen eine Eigenbedarfskündigung zur Wehr setzte. Als ihm schließlich aufgrund eines in der Öffentlichkeit äußerst kontrovers diskutierten Urteils

doch die Räumung seiner Wohnung im Agnesviertel drohte, formierte sich sogar die Bewegung „Alle für Kalle“.

Der Fall erregt weit über die Grenzen Kölns hinaus die Gemüter. Überregional berichteten die Medien davon. Selbst im Ausland formierten sich Unterstützer, sogar an Häuserwänden in Mittelamerika fand sich der Spruch „Alle für Kalle“. Sein Schicksal stand stellvertretend für die Verdrängung von Altmietern aus deutschen Großstädten. Noch heute macht Kalle Gerigk als Aktivist auf die Wohnungsnot in deutschen Großstädten aufmerksam.

Gegenstand des Gesprächs war die Planung und Umsetzung einer gemeinsamen Aktion im Frühjahr, die nicht nur die Öffentlichkeit auf die Wohnungsnot und überzogene Mieten in deutschen Großstädten aufmerksam machen soll. Ferner soll die Landesregierung davon abgehalten werden, die Kappungsgrenzen-, Umwandlungs-, Mietpreisbegrenzungs- und Kündigungs-sperrfristverordnungen in den nächsten zwei Jahren auslaufen zu lassen. ■

Am 31. Januar 2019 wurde in einer Pressekonferenz der neue Kölner Mietspiegel (Stand Januar 2019) vorgestellt. Hierbei wurden Daten aus circa 23.800 Mietverträgen hinzugezogen und ausgewertet, wobei Neuvermietungs- und Mieten aus bestehenden Mietverhältnissen, die an das allgemeine Mietniveau angepasst wurden, Berücksichtigung gefunden haben. Der neue Mietspiegel weist Steigerungen in einzelnen Baualterklassen bis knapp mehr als 5,5 Prozent aus. Die einzelnen Anhebungen in den Baualtergruppen bewegen sich dabei bis zu 0,60 Euro pro Quadratmeter. Entsprechende Erhöhungen sind besonders bei Wohnungen festzustellen, die über eine spezielle Ausstattung verfügen. Ins-

Neuer Mietspiegel für Köln



besondere in älteren Baualtergruppen ist aber nicht nur eine Stagnation, sondern vereinzelt eine Senkung der Mietpreise zu

verzeichnen. Dies betrifft insbesondere Wohnungen der Baualtergruppe zwei, somit solche, die zwischen 1961 und 1975 be-

zugsfertig wurden. Die befürchtete generelle dramatische Erhöhung blieb daher zum Glück aus. „Köln bleibt weiterhin zu teuer, aber die 2015 eingeführte Mietpreisbremse scheint wenigstens bei Wohnungen älteren Datums zu einer moderaten Verlangsamung des Mietanstieges zu führen“, so Hans Jörg Depel, Geschäftsführer des Mietervereins Köln.

Erhältlich ist der Mietspiegel unter anderem beim Mieterverein Köln gegen eine Schutzgebühr von 3,50 Euro. Zum Preis von 3,90 Euro zuzüglich Versandkosten kann er dort auch postalisch angefordert werden. ■

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 16-18:
Hans Jörg Depel, Köln