



# Teilklausivmiete bleibt Teilklausivmiete

Warum man an alten Mietverträgen festhalten sollte

■ Unsere Mitglieder schlossen im Jahr 1980 einen Mietvertrag über eine Wohnung in Köln ab. In diesem Mietvertrag vereinbarten die Parteien eine sogenannte Teilklausivmiete. Das heißt, dass ein monatlicher Betrag in Höhe von damals 20 DM für diverse Betriebskosten als sogenannte Vorauszahlungen gelten sollte, während die Kosten für Straßenreinigung, Versicherungen sowie Grundsteuer in der Grundmiete enthalten sein sollten; diesbezüglich sollten nur Kostensteigerungen auf die Mieter umgelegt werden. Mehr als 20 Jahre erstellten die Vermieter indes Betriebskostenabrechnungen, in welchen die in der Teilklausivmiete enthaltenen Kostenpositionen voll umfänglich auf die Mieter umgelegt wurden, was diese – aus Unwissenheit – akzeptierten.

Sie akzeptierten dies jedoch nicht mehr, als sie die Betriebskostenabrechnung 2015 erhielten, die mit einer Nachzahlung endete. Sie legten diese vielmehr dem Mieterverein Köln vor, der feststellte, dass – entgegen der vertraglichen Vereinbarung – sämtliche Positionen in voller Höhe auf die Mieter umgelegt worden waren, somit auch die Positionen Straßenreinigung, Versicherung und Grundsteuer. Aus diesem Grund wurde auch die Nachzahlung aus der Betriebskostenabrechnung 2016 verweigert.

Zwar hätten die Mieter in der Vergangenheit die Abrechnungsergebnisse durch Entgegennahme von Guthaben oder Zahlung von Nachzahlungsbeträgen akzeptiert, dadurch sei es aber zu keiner konkludenten Vertragsänderung gekommen, weil die Mieter angenommen hatten, die Abrechnungen seien korrekt erstellt worden und hätten den vertraglichen Vereinbarungen entsprochen.

Die Vermieter legten dennoch Klage vor dem Amtsgericht Köln ein. Die Klage wurde jedoch abgewiesen. Es sei in der Vergangenheit nicht einmal stillschweigend zu einer Änderung der Mietstruktur gekommen. Zwar sei allgemein anerkannt, dass vertragliche Vereinbarungen stillschweigend durch schlüssiges Verhalten getroffen oder abgeändert werden könnten, was auch für die konkludente Vereinbarung eines Umlagemaßstabs für Betriebskosten gelte. Vorliegend erkannte das Gericht aber nicht, dass die Vermieter aus dem Verhalten der Mieter den Rückschluss hätten ziehen dürfen, dass diese den Rechtswillen hatten, die Mietstruktur zu verändern.

Zwar wurden seit vielen Jahren auch die in der Teilklausivmiete enthaltenen Kostenpositionen voll umfänglich auf die Mieter umgelegt, ohne dass diese sich dagegen zur Wehr gesetzt hätten.

Aus diesem bloßen Untätigbleiben der Mieter, welche die entsprechenden Saldi erhalten oder ausgeglichen hatten, auf ihren Rechtsbindungswillen zu schließen, erscheint aber angesichts der Tatsache, dass einzelne Kostenpositionen sehr wohl im Wege der Betriebskostenabrechnungen auf sie umgelegt werden durften, nicht billig, zumal es sich bei den Mietern um rechtliche Laien handelte. Soweit die Mieter davon ausgegangen waren, dass die Abrechnungen schon ihre Ordnung haben würden, hatten sie gerade keinen auf die Änderung der Mietstruktur gerichteten Willen.

Die Vermieter hatten somit keinen Anspruch auf Nachzahlung aus den Betriebskostenabrechnungen 2015 und 2016. Die vorliegenden Betriebskostenabrechnungen berücksichtigten nicht, dass zwischen den Parteien nach wie vor die Vereinbarung einer Teilklausivmiete be-

steht. Entgegen der vertraglichen Vereinbarung haben die Vermieter nicht nur die Erhöhungsbeträge für die Kostenpositionen Straßenreinigung, Versicherung und Grundsteuer umgelegt, sondern die diesbezüglich angefallenen Gesamtkosten. Allein die deshalb ersatzlos aus den Rechnungen zu streichenden Kosten der Grundsteuer übersteigen jedoch bereits die geltend gemachten Nachzahlungsbeträge, so dass kein Saldo zugunsten der Kläger verbleibt.

Fazit: Dieser Fall zeigt einmal mehr, dass an alten Mietverträgen festgehalten werden sollte. Häufig versuchen Vermieter Mieter dazu zu bewegen, noch während des Mietverhältnisses einen neuen Mietvertrag zu unterschreiben, weil dieser „zeitgemäß“ sei. Es besteht jedoch kein Anspruch darauf, dass Mieter tatsächlich während des Mietverhältnisses einen neuen Mietvertrag unterschreiben müssen. ■

## Alles Gute, Johannes!

Fast 30 Jahre war Johannes Wetter als Rechtsberater für den Mieterverein Köln tätig. Am 31. Mai 2019 trat er nun seinen wohlverdienten Ruhestand an



Johannes Wetter geht in den Ruhestand

■ Im Laufe seiner langjährigen Tätigkeit führte er weit mehr als 70.000 persönliche Beratungsgespräche durch. Seine ruhige und souveräne Art wurde sowohl von den Mitgliedern als auch von seinen Kolleginnen und Kollegen sehr geschätzt. Er hatte einen ganz eigenen Stil. Natürlich war er auch Jurist, aber im Umgang wie auch in seiner Beratung blieb er stets auf sympathische Weise lässig. Ergrauten auch die Haare im Laufe der Jahre, so behielt er doch seinen jungenhaften Charme. Man plauderte gern mit ihm, auch über die Themen, die gar nichts

mit der Arbeit zu tun hatten. Johannes Wetter war immer ein sportlicher Typ, deshalb verwundert es auch nicht, dass er die Freizeit nun dafür nutzen möchte, mehr Tennis zu spielen. Ihn zeichnete stets aber auch eine Neugier aus, eine Neugier aufs Leben. Deshalb möchte er nun auch ein neues Abenteuer wagen und sich im Paragliding versuchen. Wir freuen uns jetzt schon, wenn er uns besucht und Fotos zeigt, die ihn hoch in den Lüften zeigen.

Johannes, wir werden dich vermissen und wünschen dir für die Zukunft alles Liebe und Gute! ■

Die Situation auf dem Kölner Wohnungsmarkt ist desolat. Trotz regelmäßigen Einkommens können sich viele Menschen eine Wohnung in ihrer Stadt nicht mehr leisten. Dem stellte sich das Bündnis „Wir wollen wohnen!“ – ein Zusammenschluss aus dem Deutschen Mieterbund, dem Deutschen Gewerkschaftsbund und aus Sozial- und Wohlfahrtsverbänden – entgegen. Sie forderten die Kölner Politik, das Land Nordrhein-Westfalen und den Bund auf, endlich wirksam zu handeln und allen Menschen ihr Recht auf Wohnraum zu ermöglichen. Deshalb rief das Bündnis am 6. April zur großen Kundgebung auf dem Kölner Heumarkt auf.

Mehr als 3.000 Menschen waren dem Ruf bei herrlichem Frühlingswetter gefolgt. Mit originellen Plakaten unterstützten sie die Veranstaltung. Unter den Teilnehmern befand sich neben Politikerinnen und Politikern wie Christiane Jäger, Jochen Ott, dem Ehrenfelder Bürgermeister Josef Wirges und dem Bundestagsabgeordneten Andreas Rimkus auch der Kölner Weihbischof Ansgar Puff.

Franz-Xaver Corneth, der Vorstandsvorsitzende des Mietervereins Köln, moderierte die Veranstaltung und wies darauf hin, wie wichtig es sei, dass nun ein Zeichen gesetzt werde. Als Redner sprachen Hans-Jochem Witzke, der Vorsitzende des Deutschen Mieterbundes NRW, Witich Roßmann, der Vorsitzende des DGB-Stadtverbandes Köln sowie der „Mietrebell“ Kalle Gerigk. Sie wiesen eindringlich auf die katastrophale Lage hin und forderten den Erhalt und Ausbau des Mieterschutzes, mehr öffentlich geförderten Wohnungsbau, eine nachhaltige und soziale Wohnungswirtschaft, angemessenen Wohnraum für alle und vieles mehr. Sie mahnten an, endlich etwas gegen überzogene Mieten zu unternehmen und auch gegen die Zweckentfremdung von Wohnraum vorzugehen.

# „Wir wollen wohnen!“

Am 6. April 2019 fand auf dem Kölner Heumarkt eine Großkundgebung statt, die auf die Misere auf dem Wohnungsmarkt hinwies und ein Zeichen setzte



Daumen hoch für mehr Mietrechte: Kalle Gerigk, Franz-Xaver Corneth, Witich Roßmann, Hans-Jochem Witzke (v. l.)



Sorgte ordentlich für Stimmung: Björn Heuser



Mal nicht als Rechtsberater, sondern als Ordner tätig: Jörg Börgers, Andreas Kirchner und Raymund Frohn (v. l.)



Weihbischof Ansgar Puff (im Bild links) unterstützte die Kundgebung





Mehr als 3.000 Teilnehmer fanden den Weg zur Kundgebung

Musikalisch unterstützt wurde die Kundgebung von den Künstlern Björn Heuser und Köster & Hocker, die ebenfalls ihre Solidarität mit den Forderungen des Bündnisses bekundeten. Im Anschluss an die Veranstaltung bildete sich noch ein Demonstrationzug, der vom Kooperationspartner „Recht auf Stadt“ durch-

geführt wurde und quer durch die Kölner Innenstadt zog. Dass die Aktion ein voller Erfolg war, zeigte auch das große Medieninteresse: Sämtliche Kölner Tageszeitungen berichteten darüber und auch verschiedene Fernsehsender zeigten Bilder. Franz-Xaver Corneth zeigte sich deshalb zufrieden und sagte:

„Die Menschen wehren sich. Sie akzeptieren es nicht, dass Wohnen zum Luxusgut verkommt.“ Ähnliche Aktionen behielt er sich für die Zukunft ausdrücklich vor: „Wir geben erst Ruhe, wenn sich endlich etwas getan hat! Noch ist nicht einmal Licht am Horizont erkennbar.“

Er nahm die Politik und Verwaltung in ihre Pflicht. „Mit Gedankenspielen allein ist es nicht getan. Die ganzen Projekte wie Mülheim-Süd, Kreuzfeld, Parkstadt-Süd, Rondorf-Nord, die für Köln geplant sind, müssen auch so schnell wie möglich umgesetzt werden.“



Mit oft witzigen Aktionen und Plakaten wiesen Teilnehmer auf die Misere auf dem Wohnungsmarkt hin

## Vergesellschaftung – nur ein allerletztes Mittel

Franz-Xaver Corneth nimmt Stellung zu einem Artikel, der vor kurzem für Aufregung sorgte

### ■ Liebe Mitglieder,

vielleicht haben Sie es auch im April im „Kölner Stadt-Anzeiger“ gelesen. Vielleicht waren Sie genauso erschrocken wie ich selbst, als ich die Überschrift las: „Mieterbund für Enteignung“ war dort auf Seite eins zu lesen. Im Lokalteil fand sich denn auch ein Interview, das ich dem Stadt-Anzeiger gegeben hatte. Dieses Interview hatte ich auch autorisiert. Für die Schlagzeile auf Seite eins war ich jedoch nicht verantwortlich.

Wer sich auch die Mühe machte, im Lokalteil den Wortlaut des Interviews nachzulesen, konnte sich davon überzeugen, dass ich nie gesagt hatte, Mieterbund oder Mietervereine würden sich für die Enteignung von Wohnungsunternehmen aussprechen. Tatsächlich sagte ich – ich zitiere nun mein eigenes Interview – wie es auch vom „Kölner Stadt-Anzeiger“ abgedruckt wurde: „Ich habe Verständnis für die Forderung, wenn der Markt aus den Fugen gerät, ist



das ein naheliegender Gedanke. Der Artikel 15 des Grundgesetzes sieht vor, dass Vergesellschaftungen gegen Entschädigung möglich sind. Das ist keine linke Forderung, sondern eine christlich-soziale. Im Grundgesetz ist Überführung in Form der Gemeinwirtschaft vorgesehen.“ Ich äußere also lediglich mein Verständnis dafür, dass in Zeiten, in denen auf dem Wohnungsmarkt eine absolute Schieflage besteht, sich Initiativen bilden, die über eine Verge-

sellschaftung großer Immobilienkonzerne nachdenken. Dieser Gedanke muss durchaus erlaubt sein.

Ich erwähne also weder das Wort „Enteignung“, noch berufe ich mich auf Artikel 14 Absatz 3 des Grundgesetzes, wo die Enteignung geregelt ist. Vielmehr verweise ich lediglich auf die Möglichkeit der Anwendung des Artikels 15 des Grundgesetzes, der besagt: „Grund und Boden, Naturschätze und Produktionsmittel können zum Zwecke der Vergesellschaftung durch ein Gesetz, das Art und Ausmaß der Entschädigung regelt, in Gemeingut oder in anderer Form der Gemeinwirtschaft überführt werden.“ Vergesellschaftung gegen Entschädigung, dieser Gedanke stand auch einmal im Programm der CDU.

Bevor mir und somit auch dem Mieterbund beziehungsweise dem Mieterverein Köln vorgeworfen wird, wir hätten uns für eine Enteignung ausgesprochen, sollte erst einmal der Un-

terschied zwischen Artikel 14, der die Enteignung betrifft, und Artikel 15, auf den ich mich berufe, klargestellt werden. Das kann nicht einfach alles in einen Topf geworfen und munter verrührt werden.

Nach herrschender Meinung handelt es sich bei der Vergesellschaftung gemäß Artikel 15 um ein eigenständiges Rechtsinstitut, das sich in der Zielsetzung von der Enteignung unterscheidet. Die Enteignung ist auf einzelne Vermögensbestandteile gerichtet, die Vergesellschaftung hingegen hat das Ziel, Unternehmen und ganze Wirtschaftszweige in die Gemeinwirtschaft zu überführen. Sie ist somit auf eine wirtschaftliche Betätigung gerichtet, die aber ohne die typische Gewinnerzielungsabsicht erfolgt, stattdessen jedoch die Bedürfnisse der Allgemeinheit befriedigen soll. Ziel der Vergesellschaftung ist damit insbesondere der staatliche Einfluss auf die Wirtschaft.

Die Enteignung hingegen ist

zwingend auf den Entzug konkreter Rechtspositionen gerichtet. Die Vergesellschaftung kann zwar auch mit einem Eigentumswechsel einhergehen, zwingend erforderlich ist dies aber nicht. Vielmehr kann das Privateigentum auch erhalten bleiben, aber in bestimmtem Umfang dem Mitbeteiligungs- oder Einflussrecht gesellschaftlicher Kollektivorgane unterworfen sein.

Beim Artikel 15 des Grundgesetzes, auf den ich hingewiesen hatte, geht es also darum, dass es einer Organisationsform bedarf, die eine gesellschaftliche Kontrolle über die Eigentumsnutzung und die Gemeinwirtschaftlichkeit in ausreichendem Maße auf Dauer sicherstellt, wobei eine Deckung des öffentlichen Bedarfes ohne Gewinnabsicht erfolgt. Zwar geht es bei der Enteignung gemäß Artikel 14 Absatz 3 Grundgesetz wie auch bei der Vergesellschaftung gemäß Artikel 15 Grundgesetz um den Entzug von Eigentum gegen Entschädigung, aber die Enteignung verlangt lediglich, dass sie zum Wohle der Allgemeinheit

stattfinden muss. Die Vergesellschaftung gemäß Artikel 15 hingegen muss zwingend der Überführung in Gemeineigentum oder in andere Formen der Gemeinwirtschaft dienen.

Bei der Anwendung dieses Artikels des Grundgesetzes wird also nicht nur etwas „weggenommen“, sondern vielmehr unter gesellschaftliche Kontrolle gestellt, um dem öffentlichen Bedarf ohne eine Gewinnabsicht gerecht zu werden.

Dies geht übrigens ebenfalls aus dem Interview hervor. Ich verweise ausdrücklich darauf, dass im Grundgesetz die Überführung in Formen der Gemeinwirtschaft vorgesehen sei, wobei ich auf ein neues Instrument verwies, nämlich auf eine Genossenschaft, die von verschiedenen Organisationen getragen wird, wofür als Vorbild die damalige gewerkschaftseigene Wohnungsbaugesellschaft „Neue Heimat“ dienen kann, allerdings ohne all die Fehler, die damals von dieser gemacht wurden, somit auch verbunden mit einer wesentlich besseren Organisation. All dies

aber auch nur im absoluten Notfall! Dann nämlich, wenn ein Wohnungsmarkt total aus den Fugen geraten ist.

Wenn ganze Bevölkerungsgruppen aber keine neue Bleibe finden, wenn sie kein Dach mehr über dem Kopf haben, weil es schlichtweg an Wohnraum mangelt, wenn die Preise für Wohnungen derart explodieren, dass Menschen völlig verzweifeln, weil sie Viertel verlassen müssen, in denen sie jahrzehntlang gelebt haben, dann kann ich durchaus nachvollziehen, dass man mit dem Gedanken der Vergesellschaftung von Wohnungsunternehmen sympathisiert. Mehr und etwas anderes habe ich damit weder gesagt noch gemeint.

Aber auch dieses Instrument sollte nur die letzte bestehende Möglichkeit sein, die ergriffen werden könnte. Es sollte auch klar sein, dass die Anwendung mit enormen Geldern verbunden wäre, die stattdessen vorher anders und effektiv eingesetzt werden sollten.

Zwar bliebe mit der Vergesell-


schaftung großer Wohnkonzerne bezahlbarer Wohnraum erhalten, aber kein neuer würde geschaffen. Betrachtet man aber die Bevölkerungsprognosen, die für Köln davon ausgehen, dass die Einwohnerzahl bis zum Jahr 2040 um bis zu 180.000 Menschen ansteigen kann, zeigt dies, dass mit vorhandenem Geld stattdessen erst einmal gebaut, gebaut und nochmals gebaut werden sollte! Dies mahnt der Kölner Mieterverein schon seit geraumer Zeit an.

Insbesondere der öffentlich geförderte Wohnungsbau bedarf wieder der Bedeutung, die er haben sollte, die er auch einmal gehabt hat. Wenn die Hälfte der Kölner Bevölkerung einen Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein besitzt, aber nicht einmal sieben Prozent aller Wohnungen mit öffentlichen Mitteln gefördert werden, zeigt dies deutlich, wo der Hebel effektiv angesetzt werden muss. Und zwar rasch!

**In diesem Sinne, herzlichst  
Ihr Franz-Xaver Corneth,  
Vorsitzender**

# Neue Wohnraumschutzsatzung für Köln

## Köln will Wohnraum (endlich!) besser schützen

 Der Kölner Rat verabschiedete im Mai 2019 eine neue Wohnraumschutzsatzung, die am 1. Juni 2019 in Kraft trat. Sie verbietet die gewerbliche und touristische Vermietung von Wohnraum nun in allen Wohnungen in Köln, selbst in Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen, für die diese Regelungen bisher nicht galten. Erlaubt bleibt unter anderem jedoch die Vermietung einzelner Zimmer, solange nicht mehr als die Hälfte der Wohnung vermietet wird. Der Mieterverein Köln begrüßt die neue Wohnraumschutzsatzung, ist jedoch der Auffassung, dass es einer weiteren Verschärfung bedarf. Nicht nachvollziehbar bleibt nämlich

weiterhin, warum der Ersatz von Ferienwohnungen nicht im gleichen Stadtbezirk geschaffen werden muss. Zudem kam die vom Rat beauftragte Prüfung der Einführung einer Registrierungspflicht für Anbieter und Angebote, wie ebenfalls vom Mieterverein Köln gefordert, zu dem Ergebnis, eine solche Änderung könne nur im Rahmen der Landesgesetzgebung erfolgen. Franz-Xaver Corneth, der Vorsitzende des Mietervereins Köln, sagte deshalb: „Dann muss auch die Landesregierung endlich handeln. Das Wohnraumschutzgesetz muss endlich reformiert werden!“ Er und Geschäftsführer Hans Jörg Depel hatten in der Vergangenheit sowohl vermehrt

in den Medien als auch in einem Brief an die Kölner Oberbürgermeisterin Henriette Reker die Missstände angeprangert. Vermehrt waren sie von Mitgliedern darauf hingewiesen worden, dass immer mehr Wohnungen als Ferienwohnungen zweckentfremdet werden. Dort wohnten dann nur noch Touristen, die sich dort die Klinke in die Hand geben, weshalb diese Wohnungen nicht mehr dem regulären Wohnungsmarkt zur Verfügung stünden.

Sie hatten deshalb eine Verschärfung der Wohnraumschutzsatzung gefordert und auch die Bildung einer Taskforce (bestehend aus Wohnungsamt, Ordnungsamt und Finanzbehör-

de) angemahnt, um effektiv gegen den Missbrauch vorzugehen. Zur Bildung der Taskforce konnte man sich nicht durchringen. Aber es erfolgte eine Personalaufstockung. Die Stadt Köln setzt nunmehr 16 Mitarbeiter ein, um Wohnungen, die illegal zweckentfremdet wurden, wieder auf den Wohnungsmarkt zu bringen. Das Personal wurde damit mehr als verdoppelt. Ein Schritt in die richtige Richtung erfolgte somit zumindest. Es bleibt aber abzuwarten, ob dieser tatsächlich ausreicht. ■

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