



# Bündnis Mietervereine und DEHOGA – die zweite Runde!

Ministerin Scharrenbach und Airbnb reagieren auf unsere Forderungen

In der vorigen Ausgabe der MieterZeitung hatten wir schon darüber berichtet, dass eine Kooperation zwischen verschiedenen Mietervereinen des Rheinlandes und dem DEHOGA Nordrhein gebildet wurde, um der Zweckentfremdung von Wohnraum durch Share Economy, z.B. durch Internetportale wie Airbnb, Einhalt zu gebieten. Das deshalb angekündigte gemeinsame Schreiben an den nordrhein-westfälischen Ministerpräsidenten Armin Laschet (CDU) wurde zwischenzeitlich verfasst. Mit diesem wurde er auf die Problematik aufmerksam gemacht und aufgefordert, wirksame Maßnahmen vorzunehmen.

Nachdem Laschet anfangs nicht reagierte, veranstaltete das Bündnis eine Pressekonferenz im Düsseldorfer Landtag, wo das Ansinnen auch den geladenen Journalisten präsentiert wurde. Das mediale Echo war erheblich. Größere Tageszeitungen und Radiosender berichteten. Nachdem man zwischenzeitlich auch diverse Mitglieder des nordrhein-westfälischen Landtages ange-



Vertreter der Mietervereine und des DEHOGA Nordrhein treffen sich zur Besprechung weiterer Schritte

sprochen hatte, erfolgte schließlich doch eine Antwort von Laschet: Zwar zeigte er Verständnis für die Forderung, nahm aber nicht konkret Bezug auf die vorgebrachten Argumente.

Stattdessen leitete er die Angelegenheit an die Ministerin für Heimat, Kommunales, Bau- und Gleichstellung des Landes NRW, Ina Scharrenbach (CDU), weiter, die derzeit die Ausgestaltung des Zweckentfremdungsrechts in NRW prüft, um der Situation nachhaltig gerecht werden zu

können. Ein Schreiben der Ministerin erfolgte prompt, in dem sie unter anderem darauf hinwies, dass die geforderte Registrierungspflicht von den Gemeinden jetzt schon im Rahmen kommunaler Satzungen möglich sei (wovon in Köln in der Wohnraumschutzsatzung aber keinerlei Gebrauch gemacht wurde). Nahezu gleichzeitig setzte man sich auch mit Airbnb in Verbindung, was sich schwierig gestaltete, weil sich zumindest regional kein zuständiger Ansprech-

partner fand. Das Schreiben musste somit nach Berlin gesandt werden. Die genannte Frist ließ man bei Airbnb zwar verstreichen, doch auch hier erfolgte zumindest eine verspätete Antwort, in welcher zwar die Vorwürfe bestritten wurden, aber zu einem Gespräch nach Berlin eingeladen wurde. Dafür muss noch ein Termin gefunden werden, aber es soll stattfinden. Bald geht es also in die dritte Runde!

Was bezwecken wir mit unserer Initiative? Die kommerzielle Vermietung von Wohnraum auf Zeit muss wirksam eingeschränkt werden können. Zweckentfremdete Wohnungen fehlen Kölnerinnen und Kölnern, die ohnehin kaum bezahlbare Wohnungen finden. In der Vergangenheit musste festgestellt werden, dass ganze Häuser für die Vermietung per Airbnb oder ähnlichen Plattformen genutzt werden. Wohnraum, der für das normale Vermieten somit fehlt. Wenn Köln aber eins braucht, dann sind es ganz normale Wohnungen, die den Kölnerinnen und Kölnern zum Wohnen und Leben zur Verfügung stehen. Dafür setzen wir uns gemeinsam mit unseren Bündnispartnern ein! ■



Giuseppe Saitta (DEHOGA Nordrhein, Mitte) und Hans-Jochem Witzke (1. Vorsitzender DMB NRW, rechts) bei der Pressekonferenz

# Das defekte Garagentor

## Die Besonderheiten der Beweislast

Die Mieterin hatte in Köln-Merheim eine Garage angemietet. Sie kündigte das Mietverhältnis im September 2017 zum 31. Dezember 2017. Zuvor befand sie sich jedoch im August 2017 in einem mehrwöchigen Urlaub. Eine Bekannte stellte währenddessen fest, dass das Garagentor circa 40 Zentimeter ohne ersichtlichen Grund offen stand und schloss es wieder. Nach der Rückkehr aus dem Urlaub teilte die Mieterin der Vermieterin mit, dass das Garagentor halb offen stehe und sich nicht mehr abschließen ließe. Die elektrische Fernbedienung des Tores funktionierte nicht mehr. Im September 2017 wurde eine Fachfirma aufgrund des Auftrags der Vermieterin tätig. Mitte Mai 2018 – nach der Beendigung des Mietvertrages – erteilte die Vermieterin jener Firma den Auftrag, das Garagentor komplett zu erneuern.

Die Vermieterin behauptete, das Garagentor sei durch erhebliche Krafteinwirkung beziehungsweise unsachgemäße Behandlung so deformiert worden, dass ein Komplettaustausch nach Rückgabe der Garage erforderlich gewesen sei. Für den Einbau eines vergleichbaren Tors habe die Vermieterin 1.627,78 Euro aufgewendet und war der Auffassung, dass die Mieterin dafür einstandspflichtig sei.

Seitens des Mietervereins Köln wurde die Forderung zurückgewiesen. Die Vermieterin war dennoch der Auffassung, dass die Mieterin eine Übernahme der Kosten durch Hausrat- oder Haftpflichtversicherung versuchen müsse. Zudem behauptete sie, dass ihr seit Januar 2018 ein Nutzungsausfall in Höhe von 90 Euro zustehe. Nachdem seitens des Mietervereins Köln auch diese Forderung zurückgewiesen wurde, reichte die Vermieterin Klage vor dem Amtsgericht Köln ein.

Seitens der Mieterin war jedoch schon zuvor mitgeteilt worden, die mit der Reparatur beauftragte Firma habe zunächst mitgeteilt, dass am Zahnriemen des Tores einige Gumminoppen fehlten, wodurch der Motorantrieb nicht mehr greifen konnte und die ersten 30 bis 40 Zentimeter von Hand geöffnet werden mussten. Am 12. September 2017 sei eine Reparatur durchgeführt worden, wonach sich das Tor mit der Fernbedienung wieder problemlos öffnen und schließen lassen hatte.

Am 30. Dezember 2017 sei die Garage im ordnungsgemäßen Zustand zurückgegeben worden und die Vermieterin habe sie ohne Beanstandung entgegengenommen. Im Übrigen sei das Garagentor mindestens 20 Jahre alt gewesen, weshalb ein Abzug „neu für alt“ vorzunehmen sei. Ein potenzieller Nachmieter habe zudem ab Januar 2018 nicht zur Verfügung gestanden.

Das Amtsgericht Köln wies die Klage der Vermieterin ab. Es war der Auffassung, dass diese keinen Anspruch auf Schadenersatz hat. Es sei nicht ersichtlich, dass die Mieterin die Mietsache schuldhaft beschädigt habe.

Hinsichtlich eines Schadenersatzanspruches trägt grundsätzlich der Anspruchsteller die Beweislast. Im Mietrecht findet unter bestimmten Voraussetzungen nicht nur hinsichtlich des Verschuldens, sondern bezüglich der objektiven Pflichtverletzung aber eine Umkehr der Beweislast statt. Dazu ist erforderlich, dass der Schaden im Obhuts- und Gefahrenbereich des Nutzungsberechtigten durch Mietgebrauch entstanden ist.

Der Vermieter muss somit darlegen und beweisen, dass der Schaden im Obhuts- und Gefahrenbereich des Mieters entstanden ist. Kann nicht ausgeschlossen werden, dass der Schaden von einem Dritten verursacht wurde, muss der Vermieter beweisen, dass der Schaden nicht aus dem Verhalten eines Dritten herrührt, für den der Mieter nicht einzustehen hat. Der Vermieter hat somit alle in seinen Verantwortungsbereich fallenden Schadensursachen auszusräumen.

Die Vermieterin konnte jedoch weder beweisen, dass die Mieterin oder eine ihr zuzurechnende Person den Schaden verursacht hat, noch, dass die Verantwort-

lichkeit eines Dritten ausgeschlossen ist. Die Außenseite des Garagentors war der Allgemeinheit zugänglich. Somit konnte nicht ausgeschlossen werden, dass ein Dritter das Tor unsachgemäß zumindest teilweise geöffnet hat und hierdurch ein Schaden entstanden ist. Insofern ist gemäß dem Amtsgericht Köln naheliegend, dass entweder ein Einbruchversuch stattgefunden oder Verschleiß zum Offenstehen des Tores geführt hat.

Dies fällt aber nicht in den Verantwortungsbereich der Mieterin. Der Vermieterin steht auch kein Beweis zur Verfügung, dass die Beklagte selbst oder eine ihr zuzurechnende Person durch Gewalteinwirkung oder in einer den Mietgebrauch übersteigenden Art und Weise das Tor schuldhaft beschädigt hat. Zwar stand fest, dass die Mieterin sowie ihre Bekannte, die das Tor halb geöffnet vorfand, dieses nicht unangetastet gelassen, sondern zumindest teilweise geschlossen hatten. Das änderte aber nichts an der Tatsache, dass eine komplette oder teilweise Schadensverursachung durch Dritte bereits durch das erste Öffnen beziehungsweise Offenstehen des Tores nicht auszuschließen war. Der von der Vermieterin mit der Reparatur beauftragte Handwerker schien zudem der Auffassung gewesen zu sein, dass ein Einbruchversuch stattgefunden habe. Das ergab sich aus einer E-Mail des Sohnes der Vermieterin an die Fachfirma sowie einer Bescheinigung der entsprechenden Firma.

Selbst wenn durch die Weiterbenutzung des defekten Tores eine Verschlimmerung des Zustandes eingetreten sein sollte, wäre ein Verschulden der Mieterin nicht ersichtlich, da die Klägerin der Beklagten weder die Weiterbenutzung untersagt noch unverzüglich die Reparatur veranlasst hatte. Der Reparaturauftrag war erst am 21. August 2017 erteilt worden, wie sich aus einer E-Mail vom 20. Februar 2018 ergab. Angesichts dessen konnte die



Frage dahinstehen, ob überhaupt ein Schaden an dem Tor oder anderen Bauteilen durch Deformation entstanden ist, der einen kompletten Neueinbau des Tores erforderlich machte. Es bestand somit auch keine Verpflichtung der Mieterin, den Vorgang ihrer Hausrat- oder Haftpflichtversicherung zu melden. Aufgrund dessen hatte die Vermieterin auch keinen Anspruch auf Schadensersatz wegen Mietausfalls. Abgesehen von einer mangelnden Haftung war auch im erheblichen Maße ein Verstoß der Vermieterin gegen die Schadensminderungspflicht in zeitlicher Hinsicht anzunehmen, angesichts dessen, dass die Reparatur erst im Juli 2018 erfolgte nach Auftragserteilung im Mai 2018. Der zwischen der Schadensmeldung im August 2017 und der Rückgabe der Garage zum 30. Dezember 2017 liegende Zeitraum von knapp fünf Monaten ist unter normalen Umständen als ausreichend anzusehen für eine Reparatur. Verzögerungen hat die Mieterin nicht verursacht.

Aus der E-Mail des Sohnes der Mieterin an die Fachfirma vom Februar 2018 ergab sich der zeitliche Ablauf – insbesondere, dass zwischen dem 23. September 2017 und dem 4. Dezember 2017 keine Reaktion seitens der Fachfirma zu verzeichnen war, obwohl das Tor weiter bemängelt wurde. Aus der Mail ergab sich auch, dass die Fachfirma bis zum 16. Februar 2018 im Besitz der Garagenschlüssel war, die Garage einschließlich Schlüssel jedenfalls im Januar und Februar somit an niemand anderen übergeben werden konnte.

**Fazit:** Der Mieterin konnte mit Hilfe des Mietervereins Köln geholfen werden. Der Fall zeigt jedoch auch die Komplexität der Beweislast in einem solchen Verfahren. Er zeigt, wie kompliziert sich teilweise die rechtliche Bewertung gestaltet, selbst wenn der Fall auf den ersten Blick überschaubar und einfach erscheint. ■



Raymund Frohn

Seit nunmehr 25 Jahren ist Raymund Frohn als Rechtsberater für den Mieterverein Köln tätig. Der gebürtige Kölner (und überzeugte Merhei-

## Vielen Dank, Raymund!

Silberjubiläum beim Mieterverein Köln

mer!) hat nie woanders als in seiner Heimatstadt gelebt, was man seinem rheinischen Singsang auch gleich anhört.

Raymund Frohn engagiert sich für unsere Mitglieder, er geht der Sache auf den Grund, er lässt nicht locker. Gleichzeitig vergisst er aber auch nicht, dass ein Mietverhältnis ein Dauerschuldverhältnis ist, dass Mieter und Vermieter miteinander auskommen und leben müssen. Diese menschliche Seite einer eigentlichen Vertragsbeziehung lässt er

nie außer Acht! Raymund Frohn hat viele Facetten, mit denen er uns auch nach 25 Jahren immer wieder überrascht. Sein hintergründiger Humor und eine tiefe Menschlichkeit, die wir alle zu schätzen wissen, zeichnen ihn aus. Davon abgesehen singt niemand im ganzen Mieterverein Köln so schön wie er (Sorry, Herr Scholz;-)).

Raymund, wir freuen uns, dass du schon so lange Zeit für uns arbeitest und danken dir sehr dafür. ■

## Husten schützt nicht vor Zahlung

Ein Fall von vorgetäuschem Eigenbedarf!

Unsere Mitglieder wohnten in einer Wohnung im Kölner Süden, als sie Anfang 2018 eine Eigenbedarfskündigung zum 31. Juli 2018 erhielten. Zur Begründung gaben die Vermieter an, sie wollten von Großbritannien mit ihren Kindern zurück nach Köln in die von den Mietern bewohnte Wohnung ziehen. Die Mieter begaben sich sofort auf die Suche nach Ersatzwohnraum und einigten sich mit den Vermietern, nachdem sie einen gefunden hatten, auf eine Vertragsbeendigung zum 30. April 2018.

Zu einem Einzug der Vermieter kam es jedoch nicht. Vielmehr wurde die Wohnung nach dem Auszug der Mieter ab dem 20. Mai 2018 zum Verkauf angeboten. Als Begründung gaben die Vermieter vorprozessual an, aufgrund einer Erkrankung eines Kindes sei ein Umzug nach Deutschland für sie nicht mehr in Frage gekommen.

Seitens des Mietervereins Köln wurde jene Behauptung bezweifelt. Vielmehr ging man davon aus, dass die Eigenbedarfskündigung lediglich vorgeschoben war, weil eine leer stehende Wohnung zu einem besseren Preis verkauft werden konnte.

Aufgrund des Vortäuschens des Eigenbedarfs sei den Mietern ein Schaden in Höhe von mindestens 1.919,80 Euro entstanden, bestehend aus Umzugskosten in Höhe von 1.800 Euro nebst Kosten für die Einholung von vier Schufa-Auskünften à 29,95 Euro. Die Mieter reichten eine Zahlungsklage beim Amtsgericht Köln ein. Die Vermieter behaupteten jedoch auch vor Gericht, im Frühjahr 2018 sei ihr damals achtjähriger Sohn erkrankt, wodurch die Beklagten gezwungen gewesen seien, in England zu bleiben, um die dortige Heilbehandlung nicht zu gefährden. Hierzu legten sie eine englischsprachige Bescheinigung vor. Da zu diesem Zeitpunkt die Mieter bereits ausgezogen waren, hätten sie die Kündigung auch nicht mehr zurücknehmen können.

Das Amtsgericht Köln schloss sich dieser Darstellung nicht an, sondern verurteilte die Vermieter auf Zahlung von Schadenersatz wegen einer unberechtigten Kündigung des Mietverhältnisses gemäß § 280 Abs. 1, 535 BGB. Demnach macht sich ein Vermieter schadenersatzpflichtig, wenn er schuldhaft trotz fehlenden berechtigten Interesses die

Kündigung gegenüber dem Mieter erklärt.

Eine solche Konstellation ist auch gegeben, wenn der Vermieter dem Mieter gegenüber das Bestehen von Eigenbedarfsgründen vortäuscht. Die Vermieter hatten auf die substantiierte Behauptung der Mieter, dass der Eigenbedarf vorgetäuscht wurde, um die Wohnung zu besseren Konditionen verkaufen zu können, lediglich eingewandt, ihr Sohn sei seinerzeit erkrankt, weshalb sie den Entschluss, nach Köln in die streitgegenständliche Wohnung einzuziehen, aufgegeben hätten. Dieser Einwand ist nicht ausreichend und wurde auch nach dem substantiierten Gegenvorbringen und Hinweisen auf die Unstimmigkeiten nicht mehr ergänzt oder klargestellt.

Das Vorbringen des Mieters zur Pflichtverletzung, wonach der Eigenbedarf in Wahrheit nicht bestanden habe und nur vorgeschoben worden sei, um die Mieter zum Auszug zu bewegen, ist gemäß Amtsgericht Köln als unstrittig zu behandeln, denn die Beklagten sind ihrer Darlegungslast zum nachträglichen Wegfall des Bedarfs nicht hinrei-

chend nachgekommen. Vielmehr sei es dem Vermieter zuzumuten, substantiiert und plausibel darzulegen, aus welchem Grund der mit der Kündigung vorgebrachte Bedarf nachträglich entfallen soll.

Die Vermieter haben sich lediglich damit begnügt, ein nicht übersetztes englischsprachiges Attest vorzulegen, dass das Gericht an sich gar nicht hätte berücksichtigen müssen. Die Bescheinigung sei auch inhaltlich nicht aussagekräftig gewesen. Sie stammte zudem von einer sogenannten „Head Nurse“ (Oberschwester), war also nicht wie behauptet von einem Arzt ausgestellt worden. Eine erhebliche Diagnose, die einem Umzug nach Köln entgegenstehen würde, ist – abgesehen von Husten – nicht aufgeführt. Aus der Bescheinigung ergab sich gerade nicht, dass ein Umzug nach Köln aus gesundheitlichen Gründen unterbleiben sollte. Es wurde lediglich bescheinigt, dass dem achtjährigen Sohn ein Inhalator gegen den andauernden Husten

verschrieben wurde. Somit war auch nicht erkennbar und auch nicht dargetan, inwiefern dieser Umstand die Entscheidung der Vermieter, nach Köln zu ziehen, rückgängig machen konnte.

Gar nicht erläutert hatten die Vermieter zudem, wie es hier nach zu dem zügigen Entschluss kam, die Wohnung sofort nach dem Auszug der Mieter zum Kauf anzubieten. Dies indiziert, dass es den Vermietern lediglich darum ging, die Wohnung im Leerzustand zu einem höheren Preis verkaufen zu können.

Der Schadensersatzanspruch war auch nicht dadurch ausgeschlossen, dass sich die Parteien einvernehmlich auf eine Beendigung des Mietverhältnisses zum 30. April 2018 geeinigt haben, obwohl das Mietverhältnis erst zum 31. Juli 2018 gekündigt worden war. Denn diese Einigung geschah nur in der durch die Behauptung des Eigenbedarfs hervorgerufenen, irrtümlichen Vorstellung der Mieter, zur Räumung des Mietobjektes verpflichtet zu sein.

Der dem Mieter entstandene ersatzfähige Schaden bemisst sich gemäß § 249 BGB daran, wie er stünde, wenn die falsche Eigenbedarfskündigung nicht ausgesprochen wäre. Ohne die Eigenbedarfskündigung hätten die Kläger sich keine neue Wohnung suchen müssen und wären auch nicht umgezogen. Aufgrund der Vortäuschung des Eigenbedarfs ist ihnen daher ein Schaden in Höhe von mindestens 1.919,80 Euro entstanden, bestehend aus den Umzugskosten und den Kosten für die Einholung von vier Schufa-Auskünften.

Fazit: Den Mietern konnte mit Hilfe des Mietervereins Köln geholfen werden, einen Schadensersatzanspruch wegen vorgetäuschten Eigenbedarfs geltend zu machen und durchzusetzen. Häufig gestaltet es sich jedoch sehr schwierig, derartige Ansprüche durchzusetzen. Anzeichen von vorgetäushtem Eigenbedarf sind: Nach Auszug des Mieters steht die Wohnung unangemessen lange leer oder sie wird an Dritte weitervermietet,

zu deren Gunsten der Eigenbedarf nicht angekündigt war, oder die Wohnung wird verkauft. Setzt der Vermieter den behaupteten Kündigungsgrund nach dem Auszug des Mieters nicht in die Tat um, liegt der Verdacht nahe, dass der Eigenbedarf nur vorgeschoben worden ist.

Unter diesen Umständen ist es dem Vermieter zuzumuten, substantiiert und plausibel darzulegen, aus welchem Grund der mit der Kündigung vorgebrachte Eigenbedarf nachträglich entfallen sein soll. Erst wenn der Vortrag des Vermieters diesem Maßstab genügt, obliegt dem Mieter der Beweis, dass ein Selbstnutzungswille des Vermieters schon vorher nicht bestand. Hier sei jedoch darauf hingewiesen, dass oftmals nach der Kündigung noch seltsame Gründe vorgetragen werden, weshalb der Eigenbedarf tatsächlich nicht umgesetzt wurde. Hier gelingt es oftmals deshalb nicht, einen Schadensersatzanspruch durchzusetzen, obwohl die Begründung zumindest ein „Geschmäckle“ besitzt. ■



Heinz Soénius

Heinz Soénius, der Ehrenvorsitzende des Mietervereins Köln, vollendete am 26. September sein 90. Lebensjahr. Der gebürtige Kölner absolvierte nach dem Schulbesuch eine Lehre bei den Köln-Bonner-Eisenbahnen, wo er bis 1968 beschäftigt war. Elf Jahre war er dort auch als Betriebsrat tätig. Dann wechselte er zur Stadtwer-

## Wir gratulieren Heinz Soénius!

Der Ehrenvorsitzende des Mietervereins Köln feiert seinen 90. Geburtstag

ke GmbH als Geschäftsführer. 1989 wurde er Arbeitsdirektor und Sprecher der Geschäftsführung bis zu seiner Pensionierung im Jahr 1994.

Der CDU gehört Heinz Soénius seit 1947 an. 1961 wurde er für diese in den Stadtrat gewählt und vertrat dort die Wohnungspolitik. In den sieben Jahren seiner Ratsmitgliedschaft hat er den Kölner Wohnungsbau in einer wichtigen Bauphase produktiv mitgestaltet. 20 Jahre lang, von 1970 bis 1990, war er auch Mitglied des Landtags Nordrhein-Westfalen und dort im Fraktionsvorstand der CDU und deren Sprecher für Wohnungsbau.

Über 40 Jahre gehörte er dem Bundesvorstand der Christlich-Demokratischen Arbeitnehmerschaft (CDA) an und agierte als

deren Schatzmeister von 1981 bis 1995.

Beim Mieterverein Köln begann Heinz Soénius im Jahre 1965 seine Tätigkeit als Beiratsmitglied, 1969 wurde er in den Vorstand gewählt, von 1994 bis 2007 war er Vorsitzender des Vereins. Lange Jahre war er auch Vorstandsmitglied und zuletzt Vorsitzender des Rheinischen Mieterverbandes. Er ist Ehrenvorsitzender des Deutschen Mieterbundes in Nordrhein-Westfalen. Durch eine von ihm betriebene Fusion zweier Verbände in Rheinland und Westfalen ist dieser im Jahre 2003 entstanden. Dem Vorstand des Deutschen Mieterbundes gehörte er von 1995 bis 2007 an.

Während all dieser Jahre setzte er sich engagiert für die Interessen der Mieterinnen und Mieter

ein. Dies zeigte sich auch in verschiedenen Genossenschaften. Über lange Jahre war er Vorsitzender des Aufsichtsrates der Wohnungs- und Baugenossenschaft Mieterschutz eG.

Soénius ist auch ein Mensch, der stets über seinen Tellerrand hinausschaut, immer viel zu erzählen hat – insbesondere aus seiner Heimatstadt. Man hört ihm sehr gerne zu. Man spricht gerne mit ihm, weil er es immer schafft, sein Gegenüber fühlen zu lassen, dass er sich für ihn interessiert.

Wir gratulieren dem Jubilar von Herzen und wünschen ihm alles Liebe und Gute und vor allem Gesundheit. ■

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