



## Zu Gast bei „Köln spricht“

Lebhafte Diskussion über die Wohnungssituation in Köln



Lebhafte Diskussionen gab es in der Ehrenfelder „Stapel.Bar“

„Köln spricht“ – im Rahmen dieser Veranstaltungsreihe diskutieren an jedem ersten Sonntag im Monat Gäste aller politischen Richtungen über Politik, Gesellschaft und Persönliches. Am 6. Oktober 2019 stand die Diskussion im Zeichen der aktuellen Wohnungspolitik und der Wohnungsnot in Köln.

Neben Dr. Harald Rau, dem Dezernenten für Soziales, Umwelt und Gesundheit der Stadt Köln, der Immobilienmaklerin und zudem Stadtbezirksvorsitzenden der FDP im Kölner Süden, Anja Senff, der FAU-Gewerkschafterin Lucie Fennel und Monika Romcykowski, einer Hausbeset-



„Köln spricht“ lud zur Podiumsdiskussion ein und unser Geschäftsführer Hans Jörg Depel (2. v. r.) diskutierte mit

zerin der „Frauen der 1006“, war auch Hans Jörg Depel, der Geschäftsführer des Mietervereins Köln, der Einladung gefolgt.

Die gutbesuchte Gesprächsrunde fand in der Ehrenfelder „Stapel.Bar“ statt. Auf den ersten Blick mochte es sich um eine ungewöhnliche Location im Schatten des Helios-Turms handeln. Industrieller Charme des 19. Jahrhunderts verbindet sich dort mit in Handarbeit designtem Mobiliar aus Europaletten.

Angeregt durch die Moderation Marei Laubers hielt die illustre Runde das, was die unterschiedlichen Gäste versprochen: Rasch entwickelte sich eine äußerst lebhafte und teilweise kontrovers und auch lautstark geführte Diskussion, in die auch das vornehmlich jüngere Publikum aktiv mit eingebunden wurde. Unbeantwortet blieb keine Frage.

Einigkeit herrschte zwar darüber, dass die Lage auf dem Kölner Wohnungsmarkt desolat ist, die Gründe, woran dies liegt und was dagegen getan werden kann, wichen zum Teil jedoch stark voneinander ab. Doch von unterschiedlichen Standpunkten lebt eine gute Diskussion! Von Vorteil erwies es sich hierbei jedoch, auch Zahlen präsentieren zu können und sich nicht nur auf die Gefühlslage zu verlassen. Der Mieterverein Köln stellt sich gerne solchen Diskussionen. Es war äußerst interessant, Erfahrungsberichte unterschiedlichster Teilnehmerinnen und Teilnehmer kennenzulernen, die auf verschiedenste Weise – beruflich wie auch privat – mit der Wohnungssituation in Köln konfrontiert werden. ■

Der Mieterin, einer Dame von über 80 Jahren, die in einer Wohnung in Köln-Mülheim wohnt, wurde vorgeworfen, sie und ihr Sohn würden immer wieder den Hausfrieden in unerträglicher Weise stören. Seitens des Mietervereins Köln wurden entsprechende Vorwürfe bestritten. Zwar habe es Differenzen mit einem Nachbarn im Haus gegeben, Grundlage hierfür sei

jedoch gewesen, dass dieser Nachbar zur nachtschlafenden Zeit Radio gehört habe. Und dies so laut, dass man es in der Wohnung der Mieterin gehört habe. Seitens der Mieterin konnte ebenfalls ein entsprechendes

Lärmprotokoll vorgelegt werden.

Die Vermieterin mahnte die Mieterin jedoch mehrfach ab, schließlich kündigte sie auch das Mietverhältnis und reichte Klage vor dem Amtsgericht Köln

ein. Diese Räumungsklage wurde zurückgewiesen.

Zwar kann gemäß § 543 Abs. 1 BGB ein Mietverhältnis aus wichtigem Grund außerordentlich gekündigt werden, wenn dem Vermieter unter Berücksichtigung

## Streit im Mehrfamilienhaus!

Wann wird der Hausfrieden „unerträglich“ gestört?

aller Umstände des Einzelfalls – insbesondere bei einem Verschulden der Vertragsparteien – und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder bis zur sonstigen Beendigung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann.

Ein solch wichtiger Grund liegt insbesondere dann vor, wenn eine Vertragspartei den Hausfrieden nachhaltig stört. Bei einem Streit zwischen mehreren Mietern, bei dem der Hausfrieden nachhaltig gestört ist, muss der Vermieter jedoch ermitteln, welcher Mieter den Streit schuldhaft verursacht hat. Dem Vermieter steht es nicht frei, einem beliebigen Mieter zu kündigen. Der Kündigungstatbestand des § 569 Absatz 2 BGB setzt nämlich eine konkrete Vertragsverletzung voraus, für die der Vermieter beweispflichtig ist.

Hiervon war das Gericht nach Vernehmung von Zeugen aber nicht überzeugt. Die Vermieterin blieb für ihre Behauptung beweisfällig. Dass der Hausfrieden gestört wurde, war hierbei noch unstrittig. Offengeblieben war aber, ob diese Störung tatsächlich ausschließlich durch die

Mieterin beziehungsweise ihren Sohn verursacht wurde.

Zwar sagten zwei Zeugen übereinstimmend, der Sohn der Mieterin sei ausfallend gewesen, habe Mitmieter beschimpft und sei zum Teil sogar handgreiflich geworden. Einmal habe er sogar mit einem Hammer gedroht. Außerdem habe die Mieterin bis zu 25 Mal bei einer Zeugin angerufen und diese mit Telefonaten überzogen.

Hinsichtlich der Aussage einer Zeugin, die unter Schmerzen zum Gericht erschienen war, war sich das Gericht jedoch nicht sicher, ob diese die Fragen überhaupt korrekt verstanden hatte. Was die Aussage des anderen Zeugen betraf, waren Fehler in der Wahrnehmung nicht erkennbar. Das Gericht konnte jedoch auch nicht sicher sein, dass bei der Aussage dieses Zeugen nicht Eigeninteresse eine Rolle spielte, so dass seine Schilderung zu Lasten der beklagten Mieterin erfolgte. Indiziell sprach für eine solche Möglichkeit die Tatsache, dass sich bereits aus der Aussage des Zeugen selbst ergab, dass Streit zwischen den Beteiligten herrschte, der durchaus auf Gegenseitigkeit beruhte. So hatte der Zeuge nämlich geäußert, er

würde dafür sorgen, dass die Mieterin beziehungsweise ihr Sohn ausziehen müssten. Dass damit auch das Leisten einer entsprechenden Zeugenaussage gemeint war, konnte zumindest nicht ausgeschlossen werden.

Hinzu kam, dass die Aussage des Sohnes der Mieterin das Gegenteil ergeben hatte. Dieser schilderte detailliert, wie der Streit mit dem anderen Zeugen ausgesehen hatte und dass die Radiohörgehnheiten des betreffenden Zeugen sich durchaus auf ungewöhnliche Zeiten erstreckten. Zugleich hatte er aber auch offen gesagt, dass die Situation sich zwischenzeitlich gebessert habe. Er bestritt, jemals den Zeugen mit einem Hammer bedroht zu haben. Zugleich bestätigte er jedoch für sich selbst ungünstige Angaben vor Gericht. Diese seien aber als Reaktion auf eine Handgreiflichkeit des anderen Zeugen erfolgt.

Auch eine weitere behauptete Tötlichkeit, nämlich das Werfen mit einem Eimer gegenüber einem anderen Zeugen, bestritt der Sohn der Mieterin. Auch bei seiner Aussage konnte das Gericht nicht mit Sicherheit feststellen, dass diese Aussage nicht zugunsten der beklagten Mieterin „gefärbt“ wurde. Eine ent-

sprechende Motivationslage war aufgrund der verwandtschaftlichen Nähe gegeben.

In der Gesamtforderung aller Umstände war das Gericht aber nicht davon überzeugt, dass es die Mieterin und ihr Sohn waren, die gemeinsam den Hausfrieden nachhaltig gestört hatten. Offensichtlich herrschte zwischen den Mietern Streit. Jedoch konnte aufgrund der Zeugenaussagen nicht eindeutig festgestellt werden, dass dieser allein oder auch vorrangig durch die Beklagte verursacht worden war. Hiergegen sprach auch indiziell, dass die Mieterin bereits seit 16 Jahren im Objekt wohnte, die streitgegenständlichen Reibereien aber erst nach Einzug des Zeugen auftraten, also circa vor zwei bis drei Jahren.

Fazit: Der Mieterin konnte mit Hilfe des Mietervereins Köln geholfen werden. Unsere Rechtsberaterinnen und Rechtsberater stellen jedoch fest, dass es immer häufiger zu Streitigkeiten zwischen Mietern kommt. Grund hierfür sind vor allen Dingen Lärmbelästigungen. Hier sollte im Vorfeld das Gespräch zwischen den Beteiligten gesucht werden, bevor eine Angelegenheit derart eskaliert. ■

## Mieterverein Köln und Verbraucherzentrale trafen sich zum intensiven Austausch

Das Verhältnis zwischen dem Mieterverein Köln und der Verbraucherzentrale kann von jeher als eng bezeichnet werden. Die Beurteilung von Feuchtigkeits- und Schimmelschäden erfordert mitunter technische Expertise. Umgekehrt bedürfen technische Erfordernisse und Gegebenheiten der juristischen Einordnung und Beurteilung. Genügend Schnittmenge ist also vorhanden.

Deshalb trafen sich Vertreter beider Organisationen nun bereits zweimal zu einem intensiven Austausch, um zu überprüfen,



**Mietervereinsvorsitzender Franz-Xaver Corneth (M.) erklärt seinen Standpunkt**

ob und wo Berührungspunkte vorhanden sind und wie die

schon vorhandene Kooperation gefördert und ausgebaut werden

kann. Insbesondere bezüglich der Themen Energieberatung, Heizkostenabrechnungen, Modernisierungsmaßnahmen und Schimmelschäden kam man zu der Überzeugung, dass die Zusammenarbeit intensiviert und das jeweilige Know-how genutzt werden sollte, damit sowohl die Verbraucher als auch die Mieterinnen und Mieter davon profitieren.

Wie diese Kooperation konkret aussieht und durchgeführt werden soll, wird alsbald geklärt. Wir werden Sie informieren! ■

# Bündnis Mieterverein und DEHOGA

Treffen mit Politikern im Landtag:

Unterschiedliche Auffassungen über Registrierungspflicht

Das Bündnis zwischen verschiedenen Mietervereinen des Rheinlandes und dem DEHOGA Nordrhein – wir hatten in den letzten zwei Ausgaben der MieterZeitung hierüber berichtet – traf sich kürzlich mit drei Landtagsabgeordneten, um die Möglichkeiten zu diskutieren, wie man der Zweckentfremdung von Wohnungen durch Internetportale wie Airbnb wirksam entgegen treten kann. Anwesend waren drei Mitglieder des Ausschusses für Heimat, Kommunales, Bauen und Wohnen NRW: Jochen Ott (SPD), Stephen Paul (FDP) und Fabian Schrumpf (CDU).

Gegenstand des Gesprächs war vor allen Dingen die vom Bündnis geforderte Registrierungspflicht, die es den zuständigen Behörden leichter machen würde, Verstöße gegen die Wohnraumschutzsatzung zu erkennen und wirksam zu verfolgen und zu ahnden. Während Ott kaum Schwierigkeiten sah, eine solche in der jeweiligen kommunalen Satzung zu verankern, sah Schrumpf hierin einen etwaigen Verstoß gegen datenschutzrechtliche Bestimmungen.

Eine ähnliche Ansicht war zuvor auch seitens des Düsseldorfer Oberbürgermeisters Thomas Geisel (SPD) geäußert worden. Er hatte sich zwar gerne dazu bereiterklärt, konkrete Zahlen bei Airbnb anzufordern, in einem Schreiben an Landesbauministerin Ina Scharrenbach (CDU) vertritt er jedoch die Ansicht, dass es aufgrund von Zweckentfremdung immer noch nicht möglich sei, in den Besitz der notwendigen Information über den Umfang des Vermietungsgeschäftes zu gelangen.

Ihm scheint die einzige zielfüh-



**Vertreter von Mietervereinen und der DEHOGA trafen sich im Düsseldorfer Landtag**

rende Maßnahme zur Verhinderung derartiger Zweckentfremdung darin zu liegen, den Internetplattformen eine Meldepflicht aufzuerlegen, welche Wohnungen für welchen Zeitraum als Ferienwohnungen vermittelt wurden.

Aus dieser Argumentation erkennt man die Schwierigkeit in der Debatte, was mit der genannten Registrierungspflicht jetzt schon möglich und juristisch durchsetzbar scheint und was nicht.

Unser Bündnis hat deshalb nun erneut Ministerin Scharrenbach angeschrieben, um zu erfahren, was ihrerseits unter der genannten „Registrierungspflicht“ zu verstehen und vom jetzigen Wohnungsaufsichtsgesetz NRW abgedeckt ist. Wir verstehen es so, dass Eigentümer, die auf der Internetplattform Wohnungen oder Zimmer einstellen wollen, sich vorab bei den Kommunen anmelden müssen und eine Kennzeichnung erhalten.

Die Plattform müsste daher ver-

pflichtet werden, nur Angebote einzustellen, die über ein solches Registrierungskennzeichen der Kommune verfügen. Nur so wäre es möglich festzustellen, wer hinter einem Angebot steht. Weiter müssten die Plattformbetreiber verpflichtet sein, der jeweiligen Kommune anzuzeigen, welche Wohnungen oder Zimmer für welchen Zeitraum als Ferienwohnungen oder Übernachtungsmöglichkeit vermittelt werden, damit diese wirksam und ohne größeren bürokratischen Aufwand die Einhaltung der Registrierung und das Verbot einer Zweckentfremdung prüfen können.

Wir brachten damit zum Ausdruck, wie wichtig es für die Vertreter der Mieter und der Hotellerie ist, verbindlich zu wissen, ob das derzeitige Wohnungsaufsichtsgesetz eine Registrierungspflicht wie beschrieben zulässt. Auf die Antwort der Ministerin sind wir gespannt.

Der Mieterverein Köln hat zuvor schon die Kölner Oberbürgermeisterin Henriette Reker (parteilos) hinsichtlich der Möglichkeit einer Verankerung der Registrierungspflicht der Wohnraumschutzsatzung Köln angeschrieben. Eine Antwort lag bis zum Redaktionsschluss leider noch nicht vor. ■



**Zu Recht stolz präsentieren Hans-Jürgen Oldiges, Zamira Rondic und Franz-Xaver Corneth (v. l.) ihre Urkunden**

## Dreimal Gold für den Mieterverein Köln!

**Vertreter des Mietervereins wurden in Münster für besondere Verdienste ausgezeichnet**

Im Rahmen des Mietertages des Deutschen Mieterbundes NRW am 5. Oktober 2019 in Münster wurden der Vorsitzende des Vorstands, Franz-Xaver Corneth, der Geschäftsführer Hans-Jürgen Oldiges und dessen rechte Hand und gute Seele des Mietervereins Köln, Zamira Rondic, für besondere Verdienste mit der Ehrennadel in Gold ausgezeichnet. Wir gratulieren ihnen herzlich!

Geschäftsführer Hans Jörg Depel wurde an diesem Tag zudem zu einem der vier stellvertretenden Vorsitzenden des DMB NRW gewählt. Von den zur Wahl angetretenen Kandidaten erhielt er hierbei die meisten Stimmen.