



## Unterwegs in Sachen Wohnungspolitik

Treffen mit Minister Laumann und Landtagsabgeordneten der Grünen

Ende 2019 kam es in Düsseldorf zu Treffen mit Landespolitikern. Der Mieterverein Köln nutzt diese Gespräche gerne, um Politiker hautnah mit den Problemen der Mieterinnen und Mieter zu konfrontieren. Am 29. November 2019 traf sich deshalb unser Geschäftsführer Hans Jörg Depel zusammen mit anderen Vertretern des Bündnisses aus verschiedenen Mietervereinen des Rheinlandes und dem DEHOGA Nordrhein im Düsseldorfer Landtag mit den beiden Landtagsabgeordneten Berivan Aymaz und Stefan Engstfeld von der Partei Bündnis 90/Die Grünen.

Gegenstand des Gespräches war, inwieweit das Wohnungsaufsichtsgesetz NRW in der jetzigen Form tatsächlich geeignet ist, um die vom Bündnis geforderte Registrierungspflicht auch durchzusetzen. Beide Abgeordneten hatten ein offenes Ohr und teilten die Ansicht, dass größere Anstrengungen sowohl seitens des Landes als auch von den jeweiligen Kommunen notwendig sind, damit diejenigen Wohnungen, die über Fremdvermietungsportale wie Airbnb vermietet werden, wieder dem regulären Wohnungsmarkt zugeführt werden. In Köln gehen Schätzungen davon aus, dass mindestens 7.000 Wohnungen alleine über Airbnb vermietet werden. Beide Politiker baten auch darum, dass sie über weitere Maßnahmen unsererseits zeitnah unterrichtet werden, insbesondere über den Ausgang eines für Januar 2020 geplanten Gespräches mit der Ministerin für Heimat, Kommunales, Bauen und Gleichstellung, Ina Scharrenbach.

Drei Tage später trafen sich der Vorsitzende des Mietervereins Köln, Franz-Xaver Corneth, der Geschäftsführer Hans Jörg Depel



**Hinten: Thomas Kolaric (Geschäftsführer DEHOGA Nordrhein), Hans Jörg Depel (Geschäftsführer MV Köln), Landtagsabgeordneter Stefan Engstfeld (v. l.), vorne: Hans-Jochem Witzke (Vorsitzender DMB NRW), Landtagsabgeordnete Berivan Aymaz, Felix von Grünberg (Vorsitzender Mieterbund Bonn) (v. l.)**

sowie der Vorsitzende des Deutschen Mieterbundes Nordrhein-Westfalen, Hans-Jochem Witzke, und dessen Geschäftsführerin Silke Gottschalk mit Karl-Josef Laumann, dem Minister des Landes Nordrhein-Westfalen für Arbeit, Gesundheit und Soziales in dessen Ministerium.

Die Bedeutung dieses Treffens

zeigte sich auch dadurch, dass nicht nur der Minister, sondern auch fünf seiner engsten Mitarbeiter dem Gespräch beiwohnten. Insbesondere der soziale Wohnungsbau und die Binnenmigration im Lande Nordrhein-Westfalen waren Gegenstand der Diskussion. Diese Diskussion ging weit über den eigentlich an-

gesetzten Zeitplan hinaus, was aber auch am Inhalt des äußerst intensiv und gleichzeitig konstruktiv geführten Gespräches lag.

Unsererseits wurde mit Nachdruck darauf hingewiesen, dass der öffentlich geförderte Wohnungsbau zum jetzigen Zeitpunkt in Nordrhein-Westfalen ein Schattendasein fristet und wieder verstärkt in den Mittelpunkt rücken muss, wofür der Minister sich durchaus empfänglich zeigte. Des Weiteren wiesen wir darauf hin, dass in der Vergangenheit auf steigende Einwohnerzahlen in den Schwarmstädten nicht reagiert wurde, dass die Wohnungspolitik dem Run auf diese Metropolen nicht gerecht wurde.

Einigkeit bestand aber darüber, dass es erheblicher Maßnahmen bedarf, um ländliche Gebiete attraktiver zu gestalten, dass u. a. eine bessere Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr geschaffen und die Qualität des Kommunikationsnetzes verbessert werden muss, damit Menschen aus Ballungsgebieten dorthin ausweichen können. ■



**Hans Jörg Depel, Franz-Xaver Corneth, Minister Karl-Josef Laumann, Hans-Jochem Witzke und Silke Gottschalk (v. l.)**

# Endlich Milieuschutz im Severinsviertel

Köln erlässt zweite Soziale Erhaltungssatzung



meinden die Möglichkeit, Gebiete zu bezeichnen, in denen die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung erhalten werden soll. Dadurch können sowohl die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen als auch Luxussanierungen verhindert werden. Zudem steht Gemeinden innerhalb des bezeichneten Gebietes ein Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken zu.

Lange herrschte jedoch in Köln Unsicherheit, welche Indikatoren überhaupt die Notwendigkeit für eine solche Milieuschutzsatzung dokumentieren. Die Stadt Köln beauftragte schließlich die Landesweite Planungsgesellschaft mbH aus Berlin,

**Luxusmodernisierungen** führen zu kaum noch bezahlbaren Mieterhöhungen, Mietwohnungen werden in Eigentumswohnungen umgewandelt. Dies führt oft genug dazu, dass Mieterinnen und Mieter, die schon seit Jahrzehnten in einem Viertel leben und nur über ein geringeres Einkommen verfügen, ausziehen müssen, ein Viertel verliert so seine soziale Struktur und sein Gesicht. Ein Mittel, damit dies verhindert werden kann, ist der Erlass einer Sozialen Erhaltungssatzung (auch Milieuschutzsatzung genannt).

Die Bezirksverwaltung Innenstadt hatte sich auf ihrer Sitzung am 10. Oktober 2019 dafür ausgesprochen, eine solche Milieuschutzsatzung für das Severinsviertel zu erlassen. Es war ein langer Weg dorthin. Andere Großstädte in Deutschland nutzen schon lange dieses Instrument. Berlin hat 58 solcher Schutzgebiete errichtet, Hamburg 15, München 25. In Köln existierte bislang lediglich eine einzige, diese seit 1996 für die Stegerwaldsiedlung in Köln-Mülheim. Damals hat man ver-



Das Viertel rund um die Severinskirche und das Severintor zählt zu den beliebtesten der Stadt

sucht, eine Verdrängung der Mieter infolge der Nähe zur Messe in Deutz zu verhindern. Warum Köln, im Gegensatz zu anderen deutschen Metropolen, dieses Instrument so sparsam, ja geradezu geizig eingesetzt hat, bleibt ein Rätsel, denn die Situation in anderen Städten Deutschlands unterscheidet sich kaum von der in Köln. Es handelt sich jeweils um stark wachsende Städte, in denen Wohnraum knapp ist, in denen die Mieten in

den vergangenen zehn Jahren drastisch angestiegen sind. Es war ein langer Weg, bis nun endlich eine zweite Milieuschutzsatzung für Köln erlassen wurde. Schon im Februar 2014 hatte der Rat der Stadt Köln das „Stadtentwicklungskonzept Wohnen“ beschlossen, wonach vermehrt das Instrument der Sozialen Erhaltungssatzung genutzt werden sollte. Diese Möglichkeit sieht das Baugesetzbuch ausdrücklich vor. Es gibt den Ge-

welche zwischen Juli und September 2018 eine Haushaltsbefragung im Severinsviertel durchführte. Alle Haushalte im Viertel erhielten ein Informationsschreiben zur Befragung und den Zielen der Untersuchung. Interviewer suchten auch Haushalte auf, um im persönlichen Gespräch Informationen zur Wohnung (wie Miethöhe und Ausstattung), zum Haushalt (wie Wohndauer und Haushaltsgröße) und zur Nachbarschaft

(nachbarschaftliche Kontakte, Nutzungen von Einrichtungen im Viertel) zu erfahren.

Das Ergebnis der Untersuchung bestätigte, dass im Severinsviertel viele Menschen oft in kleinen, einfachen Wohnungen leben. Diese soziale Zusammensetzung, dieses Milieu müsse geschützt werden. Am 12. Dezem-

ber 2019 hat nun der Rat der Stadt Köln die Satzung beschlossen, ca. 10.500 Menschen sind hierdurch besser geschützt.

Natürlich lassen sich nicht alle Probleme auf dem Kölner Wohnungsmarkt mit einer solchen Satzung lösen. Doch rechtzeitig angewandt, wäre eine solche Satzung geeignet, die Verdrän-

gung von Mietern aus Vierteln zu verhindern, in denen diese oft schon Jahrzehntlang leben. Es darf daher nicht bei einer solchen Satzung nur für das Severinsviertel und die Stegerwaldsiedlung bleiben. Zwischenzeitlich hat die Bezirksvertretung Innenstadt bereits die Untersuchung des Rathenauplatzes so-

wie weiterer innstädtischer Viertel beantragt. Auch die Bezirke Ehrenfeld, Mülheim und Kalk haben bereits Schutzbedarf angemeldet.

Es bleibt zu hoffen, dass es nicht abermals mehr als fünf Jahre dauert, bis weitere Milieuschutzsatzungen in Köln erlassen werden. ■

## Die Enkelin, das Pferd und die Wohnung

Der Mieter, zu diesem Zeitpunkt 75 Jahre alt, wohnte seit zwölf Jahren in einer Wohnung in Köln-Ehrenfeld, als er eine Eigenbedarfskündigung erhielt. Der Vermieterin selbst gehören vier Häuser mit insgesamt zwölf Wohnungen in Köln-Ehrenfeld. Begründet wurde die Kündigung damit, dass ihre aus Elsdorf stammende Enkelin, die in der Nähe von Stuttgart lebt, an den Wochenenden nach Köln komme, dort noch ihren Freundeskreis habe und zudem ihr Pferd in einem Stall in Elsdorf stehe. Nach der Trennung ihrer Eltern stehe der Verkauf des Elternhauses in Elsdorf an, so dass die Enkelin keine Anlaufstelle mehr habe.

Seitens des Mietervereins Köln ist dieser Kündigung für den Mieter widersprochen worden. Die Vermieterin reichte dennoch Klage auf Räumung der Wohnung vor dem Amtsgericht Köln ein. Dort stellte sich heraus, dass die Enkelin die Wohnung mittlerweile nicht mehr beziehen wollte. Die Vermieterin trug dann aber vor, sie wolle die betreffende Wohnung nun für sich selbst nutzen, um sich dorthin zurückzuziehen und ausruhen zu können sowie dort ihre Immobilienverwaltung zu betreiben. Mit 77 Jahren sei es ihr nicht zumutbar, sich dafür zu ihrer Wohnadresse in Köln-Bickendorf zu begeben.

Das Amtsgericht Köln wies die Klage als unbegründet ab. Zwar entsprach das Kündigungsschreiben formal und inhaltlich den Voraussetzungen der §§ 568,

Eine Eigenbedarfskündigung wurde u. a. damit begründet, dass die Enkelin ein Pferd hatte, was 45 Minuten entfernt von der Wohnung untergebracht war



573 Absatz 3 BGB, jedoch habe die Vermieterin nicht bewiesen, dass sie die Wohnung zum Zeitpunkt der Kündigungserklärung tatsächlich „benötigte“.

Das Tatbestandsmal „benötigt“ setzt voraus, dass der Vermieter die ernsthafte Absicht hat, die Räume selbst als Wohnung zu nutzen oder diese einem Hausstands- oder Familienangehörigen überlassen will. Der Vermieter „benötigt“ die Wohnung daher auch dann nicht, wenn der Angehörige die Wohnung gar nicht ernsthaft nutzen will.

Das Gericht war aufgrund des Ergebnisses der Beweisaufnahme nicht davon überzeugt, dass die Enkelin beim maßgeblichen Zeitpunkt des Zugangs der Kündigungserklärung einen ernsthaften Nutzungswillen hinsicht-

lich der Wohnung hatte. In ihrer Vernehmung gab diese an, sie wohne bereits seit ca. fünf Jahren in Rottenburg am Neckar mit ihrem Lebensgefährten, komme seither alle zwei bis drei Wochen aus beruflichen und privaten Gründen nach Hause. Sie bekundete, ihr Entschluss, nach Köln zu ziehen, sei etwa Ende 2017/Anfang 2018 aufgekommen. Bereits in zeitlicher Hinsicht hatte das Gericht einige Zweifel, ob der Wunsch der Enkelin überhaupt schon bei Abgabe der Kündigung am 13. Dezember 2017 ernsthaft bestand.

Diese Zweifel sah das Gericht dadurch bestätigt, dass die Enkelin sich bereits im Mai/Juni 2018, also nur fünf bis sechs Monate nach der behaupteten Entschlussfassung und noch vor der

ersten mündlichen Verhandlung, wieder umentschieden hatte und nunmehr zu dem Entschluss gekommen war, nun doch in der Nähe von Stuttgart zu bleiben und dort mit ihrem Lebensgefährten Fuß zu fassen. Zudem beschrieb sich die Zeugin in der Verhandlung selbst als „relativ sprunghaft“ in ihrer Entscheidung, was die erheblichen Zweifel des Gerichts am ursprünglichen Vorliegen eines Nutzungswillens der Enkelin bestärkte.

Hinzu kam, dass das Elternhaus der Zeugin sich in Elsdorf befindet und dort seinerzeit das Pferd untergebracht war. Elsdorf aber befindet sich von Köln mit dem Auto gut 45 Minuten entfernt, weshalb es für das Gericht nicht nachvollziehbar war, eine Wohnung in Köln nur für die Wochenenden zu beziehen, wenn das Pferd, wegen dessen man – ungeachtet der Trennung der Eltern – aus knapp 400 Kilometer Entfernung anreist, sich nochmals 45 Minuten entfernt befindet. Die Kündigung entfaltete auch deshalb keine Wirksamkeit, weil der Eigenbedarfswunsch der Enkelin noch vor Ablauf der am 30. September 2018 endenden Kündigungsfrist weggefallen war. Das Festhalten der Vermieterin an der Kündigung vor diesem Hintergrund stellte sich somit als rechtsmissbräuchlich dar.

Die Zeugin hatte erklärt, sie habe bereits im Mai/Juni 2018 den Wunsch, eine weitere Wohnung für die Wochenenden in Köln zu bewohnen, endgültig aufgegeben. Noch vor Wirksamwerden der Kündigung zum 30. Septem-

ber 2018 wäre damit ein etwaiger Nutzungswille der Enkelin und damit auch eine der für die Kündigung wesentlich tatbestandlichen Wirksamkeitsvoraussetzungen entfallen. Die Vermieterin hatte ungeachtet dessen an der Eigenbedarfskündigung festgehalten. Erstmals teilte sie vor Gericht am 5. Dezember 2018 – nach Ablauf der Kündigungsfrist – mit, dass der Eigenbedarf für die Enkelin nicht mehr bestehe. Die Vermieterin hatte dann bis zum Ablauf der Kündigungsfrist trotz Wegfall des Eigenbedarfsgrundes an der Kündigung festgehalten und damit letztlich nur eine formale Rechtsposition geltend gemacht.

Auf die tatsächliche Kenntniserlangung der Vermieterin vom Wegfall des Eigenbedarfswunsches der Enkelin konnte es hier nach nicht ankommen. Die Klägerin hatte zudem zu keinem Zeitpunkt hinreichend dargetan, wann genau sie Kenntnis erlangte. Dies geht zu ihren Lasten. Un-

geachtet dessen konnte sich auch die Enkelin zunächst nicht erinnern und gab dann vage „Herbst“ als Zeitpunkt an. Erst auf konkrete Nachfrage, ob sie die Vermieterin nach oder vor Zugang der Ladung informiert habe, äußerte sie, es der Vermieterin erst nach Zugang der Ladung mitgeteilt zu haben. Die Angabe der Vermieterin in der mündlichen Verhandlung, dies sei sogar erst im November 2018 gewesen, und die der Enkelin erwiesen sich damit als widersprüchlich.

Das Gericht selbst hielt die Aussage der Enkelin insgesamt für wenig glaubhaft. Diese hatte selbst angegeben, mit der Klägerin im telefonischen Kontakt zu stehen, ihr auch persönliche Dinge zu erzählen und alle zwei bis drei Wochen nach Köln zu kommen. Dass sie trotzdem und in Kenntnis des in ihrem Interesse geführten gerichtlichen Verfahrens über diesen entscheidenden Meinungswechsel min-

destens vier Monate mit der Vermieterin nicht gesprochen haben will, glaubte das Gericht nicht. Selbst wenn es aber tatsächlich so gewesen sein sollte, geht dies zu Lasten der Vermieterin, denn diese wäre in Anbetracht der erheblichen Folgen einer wirksamen Beendigung des Mietverhältnisses für den sehr betagten Mieter während der noch laufenden Kündigungsfrist unter dem Gesichtspunkt von Treu und Glauben verpflichtet gewesen, sich von Zeit zu Zeit zu erkundigen, ob denn die Enkelin überhaupt noch Interesse hat, die Wohnung zu nutzen.

Da bereits die zunächst ausgesprochene Kündigung unwirksam war, konnte die Vermieterin die Kündigung auch nicht nachträglich damit begründen, die Wohnung nunmehr für sich zu benötigen. Ein wirksames formloses Nachschieben von Gründen setzt nämlich voraus, dass ursprünglich eine wirksame Kündigungserklärung vorlag.

Denn eine ursprünglich unwirksame Kündigung führt auch dann nicht zur Vertragsbeendigung, wenn nach Kündigungsausspruch neue Gründe entstehen. Wegen dieser Gründe muss ein Vermieter vielmehr eine neue Kündigung aussprechen. Dies muss besonders dann gelten, wenn die Kündigungsfrist für die ursprüngliche Kündigung bereits abgelaufen ist und der neue Kündigungsgrund in zeitlicher Hinsicht deutlich nach Wegfall des ursprünglichen Kündigungsgrundes sowie nach Ablauf der Kündigungsfrist entstanden ist.

Fazit: Jedes Jahr werden dem Mieterverein Köln mehrere 100 Eigenbedarfskündigungen zur Prüfung vorgelegt. Viele lassen sich nachvollziehen. Dass eine solche aber unter anderem damit begründet wurde, dass die Enkelin noch ein Pferd in ihrer ehemaligen Heimat untergestellt habe, erfolgte zum ersten Mal. Wir hoffen, auch zum letzten Mal. ■



**Mieterverein Köln bietet Online-Check an**  
**Zu verschiedenen mietrechtlichen Problemen kann nun über unsere Homepage eine erste Einschätzung erfolgen**

Ganz einfach ist es! Auf unserer Homepage bieten wir unter der Rubrik „Service für Mieter“ nun einen sogenannten Online-Check an. Ein verständlicher Frage-Antwort-Dialog führt Sie Schritt für Schritt durch den Check. Dies zu folgenden neun mietrechtlichen Problemstellungen:

- Betriebskosten
- Heizkosten
- Wohnungsmängel
- Mietkaution
- Schönheitsreparaturen
- Mieterhöhungen
- Mietpreisbremse
- Kündigung durch Mieter
- Kündigung durch Vermieter

Der Online-Check ersetzt zwar keine Rechtsberatung, aber er bietet eine erste Orientierung und liefert Ihnen wichtige Informationen zur Rechtslage – bezogen auf Ihren Sachverhalt – sowie Tipps und Infos.

**Probieren Sie es einfach mal aus!**

## Schimmelschäden – das ewige Problem

Verbraucherschutz NRW bietet Wohnungsbesichtigung an, um die Ursache festzustellen

Schimmelschäden und deren Beseitigung sind leider zu einem Klassiker unserer Rechtsberatung geworden. Stereotyp wird häufig geantwortet, der Mieter oder die Mieterin würden falsch heizen oder lüften. Mit Beginn der Heizperiode häufen sich sogar regelmäßig die Schimmelschäden. Gerade in unsanierten Altbauten besteht die Gefahr der Schimmelbildung auf den kalten, ungedämmten Außenwänden.

Schon in der letzten Ausgabe der MieterZeitung hatten wir darauf hingewiesen, dass die Verbrau-

cherzentrale NRW und der Mieterverein Köln in Zukunft noch enger miteinander kooperieren möchten, um vom Know-how des anderen zu profitieren, weshalb wir nun auch gerne darauf hinweisen, dass die Verbraucherzentrale NRW in Fällen von Schimmelbildung auch bereit ist, die betroffene Wohnung aufzusuchen, um die Ursache des Schimmelschadens zu klären. Eine derartige Beratung vor Ort zu Schimmel und Feuchte kostet 60 Euro. Für Haushalte mit geringem Einkommen ist sie sogar kostenlos. ■

Weitere Informationen und eine etwaige Terminberatung kann erfolgen unter [koeln.energie@verbraucherzentrale.nrw](mailto:koeln.energie@verbraucherzentrale.nrw) oder unter der Telefonnummer 0221/84 61 88 05.

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