



Die Mieter hatten eine Wohnung in Köln gemietet. Die Wohnanlage wurde von einer Hausverwaltung betreut. Die Betriebskostenabrechnung betrifft den Zeitraum 1. August 2015 bis 31. Juli 2016 und wurde am 10. August 2017 erstellt und am gleichen Tag den Mietern per Boten zugestellt. Sie endete mit einer Nachzahlung in Höhe von 475,09 Euro. Dieser Abrechnung wurde bereits am 14. August 2017 widersprochen mit Hinweis darauf, dass die Abrechnung zu spät erstellt und zugestellt wurde.

Erklärt wurde die Verspätung dann damit, dass der mit der Abrechnung befasste Mitarbeiter wegen einer schwerwiegenden Krankheit auf unbestimmte Zeit ausgefallen ist, weshalb die Abrechnung nicht fristgerecht fertiggestellt werden konnte. Deshalb sei es auch zu einer Verspätung von lediglich zehn Tagen gekommen.

Der Mieterverein Köln wies für die Mieter jedoch darauf hin, dass die dargelegten Gründe nicht überzeugen, die Abrechnung bliebe verfristet und sei somit nicht zu begleichen. Die Vermieter reichten dennoch eine Klage auf Zahlung vor dem Amtsgericht Köln ein. Das Amtsgericht wies die Klage ab. Die Abrechnung ist spätestens nach dem Ablauf des zwölften Monats nach Ende des Abrechnungszeitraumes mitzuteilen, danach ist der Vermieter mit der Geltendmachung der Nachforderung ausgeschlossen, es sei denn, er hat die Verspätung nicht zu vertreten.

Die von Seiten der Vermieter bzw. der Hausverwaltung angeführten Gründe führten aber nicht dazu, dass von einem mangelnden Verschulden ausgegangen werden kann. Zwar kann ein mangelndes Verschulden vorliegen, wenn unvorhersehbare Umstände eintreten und mit zumutbaren Mitteln keine Abhilfe geschaffen werden kann. Dafür,

Zwölf Monate – und nur in Ausnahmefällen etwas länger!

Eine Betriebskostenabrechnung muss in der Regel innerhalb von zwölf Monaten nach Ende des Abrechnungszeitraumes erstellt werden



dass ihm bzw. seinen Erfüllungsgehilfen kein Verschulden trifft, ist der Vermieter darlegungs- und beweisbelastet.

Die Kläger haben zwar vorliegend auf die Erkrankung des zuständigen Mitarbeiters verwiesen, welcher zunächst Ende März/Anfang April 2017 seine Tätigkeit wieder aufgenommen hatte und ab Mai 2017 wiederum krankheitsbedingt ausfiel. Jedoch haben die Kläger weder dargetan, von wann bis wann der Mitarbeiter genau ausgefallen ist, noch haben sie dargelegt, welchen Tätigkeiten er in der Zeit nachgegangen ist, in der er gearbeitet hat, und warum er in diesem Zeitraum keine Gelegenheit

hatte, die fristgebundene Angelegenheit zu erklären.

Angesichts dessen, dass der betreffende Mitarbeiter im Zeitraum April/Mai 2017 circa drei bis vier Wochen seiner Tätigkeit nachgehen konnte, ist davon auszugehen, dass er in diesem Zeitraum auch die streitgegenständlichen Abrechnungen hätte erstellen können. Warum der Mitarbeiter dies unterlassen hatte, ist nicht vorgetragen worden. Dies gilt umso mehr, als dass die Klägerseite selbst vorgetragen hat, dass es sich um eine sogenannte „unterjährige Betriebskostenabrechnung“ handelte, und der Großteil der sonstigen Betriebskosten erst zum Jahres-

ende fällig wird. Das Gericht hat im Rahmen der mündlichen Verhandlung auch darauf hingewiesen, dass die Klägerseite für das mangelnde Verschulden darlegungsbelastet ist.

Darüber hinaus kommt hinzu, dass die Verwaltung in der Vergangenheit, nämlich im Jahr 2015 bereits einmal eine Betriebskostenabrechnung wegen Erkrankung des gleichen Mitarbeiters zehn Tage später erstellt hat. Angesichts der chronischen Erkrankung des Mitarbeiters hätte insofern Anlass bestanden, einen weiteren Mitarbeiter der Hausverwaltung mit den Grundzügen der Erstellung der Betriebskostenabrechnung vertraut zu machen. Sofern dies unterblieben ist, muss von einem Organisationsverschulden seitens der Hausverwaltung ausgegangen werden.

Fazit: Die sogenannte Ausschlussfrist greift ausnahmsweise nur dann nicht, wenn der Vermieter die Verspätung „nicht zu vertreten“ hat. Der Vermieter ist also entschuldigt, wenn er „nichts dafür kann“, dass er die Abrechnung nicht fristgemäß vorlegen kann. Es ist aber selten, dass hierfür Gründe anerkannt werden. Einwände wie „überlastetes Personal“ oder Ähnliches zählen somit nicht. Für Nachlässigkeiten seines Verwalters oder der Messdienstfirma muss der Vermieter einstehen.

Genauso verhält es sich mit Verzögerungen auf dem Postweg. Besonders zur Weihnachtszeit kommt es häufiger vor, dass Briefe länger unterwegs sind. Trifft die Abrechnung erst Anfang Januar ein, obwohl sie der Vermieter nachweislich Mitte Dezember abgeschickt hat, geht dies zu seinen Lasten (BGH WuM 2008, 236). ■

■ So ganz selbstverständlich war es sicher nicht, dass ein Christdemokrat an die Spitze des Mietervereins gewählt wurde?

Das stimmt. Es war für den Mieterverein ungewöhnlich, aber auch für die CDU, dass einer ihrer Vertreter Vorsitzender des Mietervereins wurde. CDU-Mitglieder wurden eher dem Verein Haus & Grund zugeordnet, also der Vertretung der Grundeigentümer.

Dass ich zum Vorsitzenden vorgeschlagen wurde, hatte natürlich viel mit meinen vorherigen Tätigkeiten im gemeinnützigen und sozialen Wohnungsbau zu tun, z. B. auch mit meiner Vorstands- und Aufsichtsrats-tätigkeit in der Wohnungs- und Baugenossenschaft Mieterschutz. Zudem war ich schon länger im Beirat und im Vorstand des Kölner Mietervereins und kannte die Vorstandsarbeit gut.

Dass der damalige Direktor des Deutschen Mieterbundes, Franz-Georg Rips – lange Zeit im Beirat des Mietervereins und auch Bürgermeister von Erfstadt sowie Mitglied der SPD – meine Kandidatur unterstützte, war natürlich sehr hilfreich.

Rückblickend würde ich heute aber sagen: Wir haben uns im Mieterverein mit parteipolitischen Präferenzen nicht lange aufgehalten. Uns ging es um die Interessenvertretung der kleinen Rentner, Arbeitnehmer und deren Familien. Die hatten wir gegenüber ungerechtfertigten Ansprüchen seitens so mancher Vermieter zu schützen.

■ Während deiner Zeit im Vorstand hat sich die Mitgliederzahl des Mietervereins Köln enorm erhöht.

Ja, wir konnten unsere Mitgliederzahl stark ausbauen. Ich kann mich erinnern, dass wir mit etwa 16.000 Mitgliedern starteten und nachher rund 60.000 Mitglieder hatten. Das war natürlich das Verdienst des gesamten Vorstandes und vor allem der hauptamtlichen Mitarbeiter. Es zeigte, dass sich der Mieterverein

„Was sein muss, muss sein“

Der Mieterverein Köln wurde im Jahr 1900 gegründet, kurz nach Inkrafttreten des Bürgerlichen Gesetzbuches. Er ist heute fast 120 Jahre alt. Er wurde zwar offiziell am 3. Januar 1900 gegründet, doch es gab bereits einige Jahre vorher Bestrebungen, einen entsprechenden Verein zu gründen. Über seine Jahre beim Mieterverein Köln berichtete Heinz Soénius in einem Gespräch mit Karl-Albert Eßer und Herbert Metzger



Heinz Soénius, obere Reihe Mitte, 1969, mit Mitgliedern des damaligen Vorstands des Mietervereins Köln

bei den Mietern einen guten Ruf erarbeitet hatte. Schließlich haben wir deren Interessen im Streitfall wirkungsvoll gegenüber den Vermietern vertreten, aber auch in der Politik.

■ Der Mieterverein hat sich nicht nur um die Wohnungsbelange seiner Mitglieder gekümmert, sondern auch um soziale Probleme anderer Kölner Bürgerinnen und Bürger.

Ja, der Mieterverein hat sich auch um die Sozialhilfeempfänger

in der Stadt Köln gekümmert. Mit wenig Einkommen hat man es schwer, die Beiträge für den Mieterverein aufzubringen. Und die Probleme als Mieter sind dieselben, wie sie andere Mieter oft auch haben. Deshalb hat der Kölner Mieterverein mit der Stadt Köln einen Vertrag geschlossen. Die Sozialhilfeempfänger wurden beitragsfrei bei Mietstreitigkeiten durch den Mieterverein betreut. Die Stadt Köln zahlte dafür dem Mieterverein eine pauschale Vergütung, die nicht

wirklich den Aufwendungen entsprach.

Der Mieterverein hat hierüber also ganz viele Kölner Bürger ohne Arbeit oder nur mit geringer Beschäftigung beraten und betreut. Dies war sowohl für die Stadt als auch für den Mieterverein eine gute Entscheidung. Die Stadt wusste Menschen in oft sehr schwierigen Lebensverhältnissen in guten Händen, vielen Mietern konnte so geholfen werden.

■ Wenn man den Statistiken

Glauben schenken darf, kommt es eher selten zu Gerichtsprozessen zwischen den Vermietern und den vom Mieterverein vertretenen Mietern.

Der Mieterverein Köln hat bei Mietauseinandersetzungen immer pragmatische Lösungen in den Vordergrund gestellt, um die Interessen seiner Mitglieder umzusetzen. Es kann ja nicht das Ziel sein, ein normal funktionierendes Verhältnis zwischen Vermietern und Mietern zu zerstören.

Oft hilft ein Schreiben des Mietervereins an den Vermieter, um dem Mieter zu helfen. So manche Vermieter kennen sich mit der Rechtslage im Mietrecht nicht richtig aus. Das führt oft zu unnötigen Streitigkeiten, die durch einen Schriftwechsel unter Umständen schnell geklärt werden können. In nur etwa fünf Prozent der Streitfälle kommt es am Ende dann doch noch zu einer gerichtlichen Auseinandersetzung. Wir haben immer versucht, Gerichtsverfahren so weit wie möglich zu vermeiden, aber gleichzeitig doch wirkungsvoll die Interes-

sen unserer Mitglieder zu vertreten. Was sein muss, muss sein.

■ Rückblickend betrachtet hat der Mieterverein eine sehr lange Tradition in Köln und auch großen Einfluss bei wohnungspolitischen Entscheidungen der Stadt.

Das kann man so sagen, was die Tradition angeht, sicher noch nicht, was den Einfluss angeht, sonst würden derzeit nicht so viele Wohnungen in Köln fehlen. Im nächsten Jahr wird der Kölner Mieterverein 120 Jahre alt. Ich kann mich noch gut an das 100-jährige Bestehen des Mietervereins erinnern. Das haben wir im Kölner Gürzenich mit einem kleinen Zeitverzug gefeiert. Bei der Feier war viel Prominenz anwesend. Der Mieterverein wurde am 3. Januar 1900 im Brauhaus „Em dekke Tommes“ in der Glockengasse 39 gegründet, die Hundertjahrfeier aber erst am 1. September 2000 begangen. Bei der Jubiläumsveranstaltung wurde ein alter Film aufgeführt, den der Kölner Mieterverein im Jahre 1927, also gut 25 Jahre nach

seiner Gründung, selbst gedreht beziehungsweise in Auftrag gegeben hatte. Der Film mit dem Titel „Wohnkultur, wie sie war, wie sie ist und wie sie sein soll“ zeigte die Situation von damals und die Wünsche, die man damals an das Wohnen richtete. Das war ein wichtiges Zeitdokument. Den Festvortrag zum Jubiläum hielt Prof. Dr. Günther Schulz aus Bonn über „Wohnen und Mieten im 20. Jahrhundert“.

■ Du warst auch im Rheinischen Mieterverband aktiv.

Ich war dort einige Jahre im Vorstand und auch dessen Vorsitzender. Das gehörte mit dazu, wenn man dem mitgliederstärksten Mieterverein vorsitzt. Und das ist der Kölner Mieterverein.

Als Vorsitzender des Rheinischen Mieterverbandes habe ich es dann entscheidend in die Hand genommen, dass sich die beiden Landesverbände Westfalen und Rheinland zusammenschließen. Das erfolgte im Jahr 2003. Franz Müntefering, der damalige Bundeswohnungsbauminister,

hat die an der Fusion zum Landesverband NRW Beteiligten, auch mich, damals im Malkasten in Düsseldorf, einem der ältesten Künstlervereine der Stadt, für die Verdienste bei dem Zusammenschluss in einer Feierstunde geehrt.

■ Du bist dann auch im Präsidium des Deutschen Mieterbundes gewesen.

Ja, aber da hineinzukommen, das war gar nicht so einfach. Der damalige Präsident des DMB, Gerhard Jahn, hat mich, als ich kandidieren wollte, nicht so sonderlich unterstützt. Er meinte, ich müsste mir meine Mehrheiten für die Kandidatur schon selbst suchen. Das habe ich dann auch getan. Ich wurde 1995 in Hannover in das Präsidium des DMB gewählt und blieb dort immerhin für eine ganze Zeit tätig, bis 2007.

■ Wie würdest du den Charakter des Mietervereins beschreiben?

Der Mieterverein Köln hat sich immer als Interessenvertreter der Mieter verstanden. Darüber



Heinz Soénus, Anke Fuchs (ehem. Präsidentin des DMB), Anke Brunn (ehem. Ministerin für Wissenschaft und Forschung NRW), Norbert Burger (ehem. Oberbürgermeister Kölns) im Kölner Gürzenich anlässlich der Feier zum 100-jährigen Bestehen des Mietervereins Köln



hinaus setzt er sich als Lobbyist auch für eine soziale Wohnungsbaupolitik in den Gemeinden, im Land und im Bund ein sowie für die Förderung der sozialen Wohnungswirtschaft.

Das Ziel unserer Satzung ist die „Einwirkung auf die gesetzgebenden Körperschaften und die öffentliche Meinung zur Förderung einer sozialen Wohnungswirtschaft“. Deshalb haben wir den Mieterverein immer auch als politischen Verband verstanden. Wir wollten die städtische Wohnungsbaupolitik mitbestimmen, und das haben wir auch wirkungsvoll getan. Zudem gehört die Debatte um einen Mietspiegel auch zu unseren Aufgaben.

■ **Da gab es einmal den schweren Konflikt, als es um die Privatisierung der städtischen Wohnungsgesellschaft ging.**

Ich erinnere mich noch gut an die Auseinandersetzung mit der Stadt Köln und im Stadtrat. Damals sollte die städtische GAG privatisiert werden. Dafür setzte sich die Koalition im Kölner Stadtrat ein, die aus der CDU und

der FDP bestand. Da habe ich einen großen Konflikt mit dem CDU-Fraktionsvorsitzenden Rolf Bietmann gehabt. Wir haben damals als Mieterverein ein Bürgerbegehren initiiert. Das wurde zwar zunächst im Kölner Stadtrat nicht anerkannt. Allerdings gab es danach im Rat auch keine Mehrheit mehr für einen Verkauf der städtischen Anteile an der GAG. Auch solche Initiativen gehören zum „Geschäft“ eines Mietervereins.

Rückblickend zeigt sich, dass die damalige Entscheidung richtig war. Die GAG trägt heute noch entscheidend mit dazu bei, dass es in Köln einen bedeutenden Anteil bezahlbarer Wohnungen gibt.

Der Abdruck des Gesprächs entstammt der 2019 zum 90. Geburtstag von Soénius erschienenen Festschrift „Heinz Soénius – Erleben – Erfahren – Erinnern“, mit freundlicher Genehmigung der Firma Porschen & Bergsch Mediendienstleistungen und der Autoren Karl-Albert Eßer und Herbert Metzger (ISBN 978-3-00-063763-6, 9,90 Euro, 207 S.) ■



Heinz Soénius
1929 – 2020

Trauer um Heinz Soénius

Der Ehrenvorsitzende des Mietervereins Köln verstarb am 8. Februar 2020 in Köln

Heinz Soénius war über viele Jahre die herausragende Persönlichkeit des Mietervereins Köln. Am 1. Januar 1965 wurde er im Alter von 35 Jahren Mitglied des Vereins. 1965 wurde er auch in den Beirat gewählt, 1969 in den Vorstand, als dessen Vorsitzender er von 1994 bis 2007 agierte. Nach Ende dieser Tätigkeit

wurde er zum Ehrenvorsitzenden ernannt. Insbesondere ihm ist es zu verdanken, dass die beiden Verbände Rheinland und Westfalen 2003 zum größten Landesverband innerhalb des Deutschen Mieterbundes fusionierten. Dem Vorstand des Deutschen Mieterbundes gehörte er von 1995 bis 2007 an. Heinz Soénius war auch Träger des Hans-Böckler-Preises der Stadt Köln.

Er war ein Freund klarer Worte. Tatkraft und Entschlussfreudigkeit zeichneten ihn aus. Besonders am Herzen lag ihm die ausreichende Versorgung aller Mieterinnen und Mieter mit preiswertem Wohnraum. Er verstarb am 8. Februar 2020 in seiner Heimatstadt Köln. Wir nehmen in tiefer Trauer Abschied von ihm und werden ihm ein ehrendes Andenken bewahren.

Treffen mit Ministerin Ina Scharrenbach

Gegenstand des Gesprächs waren Fremdvermietungsportale und Verstöße gegen Wohnraumschutzsatzungen



Vertreter des Kölner Mietervereins beim Treffen mit der Ministerin Ina Scharrenbach (untere Reihe Mitte): Hans Jörg Depel (hintere Reihe, 2. v. r.) und Franz-Xaver Corneth (hintere Reihe, ganz rechts)

Am 14. Januar 2020 war es endlich so weit: In ihrem Ministerium traf sich die zuständige Ministerin für Heimat, Kommunales, Bau- und Gleichstellung des Landes NRW, Ina Scharrenbach, mit Vertretern eines Bündnisses, bestehend aus dem DEHOGA NRW, Mietervereinen des Rheinlandes sowie dem DMB NRW. Für den Mieterverein Köln nahmen dessen Vorstandsvorsitzender Franz-Xaver Corneth und Geschäftsführer Hans Jörg Depel an dem Gespräch teil, um darüber zu diskutieren, wie man der Problematik, die durch Vermietung von Wohnraum über Fremdvermietungsportale entsteht, Herr werden kann.

Schon lange hatte das Bündnis auf dieses Gespräch hingearbeitet. Im Vorfeld waren auch Gespräche mit anderen Landespolitikern erfolgt. Wie ernst die Lage ist, zeigt sich allein dadurch, dass in Köln circa 7.000 Wohnungen über Fremdvermietungsportale wie Airbnb vermietet und so dem regulären Wohnungsmarkt entzogen werden. Die Ministerin war gut vorbereitet. Die Problematik war ihr bewusst. Insbesondere wurde sie

aber auch mit den Schwierigkeiten konfrontiert, denen Behörden bei der Verfolgung von Verstößen gegen die jeweilige Wohnraumschutzsatzung ausgesetzt sind, da völlige Unklarheit darüber herrscht, inwieweit die Registrierungspflicht von Wohnraum, der über Fremdvermietungsportale angeboten wird, durch § 10 WAG NRW abgedeckt ist. Bisher sind die Behörden darauf angewiesen, dass Bürgerinnen und Bürger ihnen etwaige Verstöße melden.

Nur weil eine solche Wohnung im Netz angeboten wird, lässt sich nämlich (noch) nicht feststellen, ob der Besitzer der Wohnung über die erforderliche Genehmigung verfügt. Hier muss es den Behörden leichter gemacht werden!

Ministerin Scharrenbach zeigte sich für die Argumente durchaus empfänglich und sagte eine wohlwollende Prüfung im Laufe des Jahres zu. Ein breiter Konsens bestand darüber, dass einheitliche Richtlinien für alle Kommunen in NRW geschaffen werden müssen, die eine solche Wohnraumschutzsatzung erlassen haben. ■