



2021 – ein aufregendes Jahr, ein anstrengendes Jahr

Liebe Mitglieder,

natürlich stand auch 2021 – wie schon 2020 – unter dem Einfluss von Corona. Auch was unsere Arbeit im Mieterverein angeht. Einen großen Teil des Jahres mussten unsere Pforten für Besucherinnen und Besucher verschlossen bleiben. Doch hinter den geschlossenen Türen arbeiteten unsere fleißigen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (einige im Home-Office), denen ich an dieser Stelle noch einmal meinen herzlichen Dank aussprechen möchte, mit Hochdruck.

In der ersten Jahreshälfte wurden sämtliche Beratungsgespräche per Telefon durchgeführt. Wenn man bedenkt, dass ein juristisches Beratungsgespräch eine gewisse Nähe voraussetzt sowie Details über finanzielle Verhältnisse beinhaltet, ist das nicht immer leicht. Denn es geht um die Schaffung eines Vertrauensverhältnisses, das sich leichter gestaltet, wenn Mitglied und Rechtsberater in einem Raum sitzen.

Aber es schafft auch eine Erleichterung für unsere Mitglieder, der wir gerne nachkommen. Wir wissen, wie schwer es für viele ist, nach der Arbeit einen Termin in unserer Hauptgeschäftsstelle oder einer unserer Geschäftsstellen wahrzunehmen.

Seit Mitte des Jahres sind unsere Geschäftsstellen unter Beachtung der AHA- und der 3G-Regeln wieder für Besucher geöffnet. Sie können selbstverständlich wählen, ob die Beratung per Telefon durchgeführt werden soll oder ob sie eine unserer Geschäftsstellen aufsuchen möchten.

Um dem Bedarf gerecht zu werden, haben wir unsere Rechtsabteilung aufgerüstet. Drei neue Berater haben wir im Laufe des Jahres eingestellt, von denen wir

Vorstandschef Franz-Xaver Corneth zieht Bilanz und sagt, welche Missstände beseitigt werden müssen



Franz-Xaver Corneth

überzeugt sind, dass sie uns nicht nur quantitativ, sondern auch qualitativ verstärken.

Aber auch in der Kanzlei und der Buchhaltung kam es zu wichtigen Neueinstellungen. Nicht unerwähnt möchte ich lassen, dass Hans-Jürgen Oldiges, der 27 Jahre einer unserer beiden Geschäftsführer war, seinen Ruhestand angetreten hat. Ich war immer ein großer Fan von ihm, der so viele Bereiche mit seinem Fleiß und seinem Können abdeckte, dass ich ihn spaßeshalber immer die eierlegende Wollmilchsau nannte.

Ich wusste, es wird schwer werden, jemanden zu finden, der die gewaltigen Fußstapfen ausfüllt, aber das ist uns gelungen. Seit über vier Monaten bekleidet Sarah Primus seine Stelle. Schon jetzt merkt man, dass sie der Aufgabe gewachsen ist. Es ist nicht nur ihrer Jugend und ihrer weiblichen Perspektive geschuldet,

dass sie die Tätigkeit anders interpretiert. Sie bringt andere Erfahrungen und andere Blickwinkel ein. Der frische Wind ist spürbar. Wobei mir auch gefällt, dass sie eng mit Hans Jörg Depel, unserem anderen Geschäftsführer, zusammenarbeitet.

Erwähnen möchte ich auch, dass der Mieterverein durch den Starkregen im Sommer schwer in Mitleidenschaft gezogen wurde – sowohl unsere Geschäftsstelle in Euskirchen als auch unsere Hauptgeschäftsstelle am Mühlenbach. Die Geschäftsstelle in Euskirchen befindet sich im zweiten Stockwerk, weshalb die Wassermassen nicht eindringen konnten, doch waren die unteren Etagen im Gebäude derart betroffen, dass für ca. zwei Monate die Stromversorgung nicht zur Verfügung stand, weshalb auch unsere Telefonanlage und die Rechner nicht genutzt werden konnten.

In unserer Hauptgeschäftsstelle drang das Wasser massiv über die Dächer ein. Deshalb möchte ich mich auch noch mal bei unserem Mitarbeiter Harald Scholz bedanken, der sogar in der Nacht unsere Räumlichkeiten aufsuchte und zu später Stunde Vorkehrungen traf und so noch Schlimmeres verhinderte.

Einmal im Jahr, so haben wir uns vorgenommen, führt der Mieterverein Köln eine Pressekonferenz durch. Eigentlich soll sie in unserem Konferenzsaal stattfinden. 2020 machte uns Corona einen Strich durch die Rechnung. 2021 nutzten wir die Gelegenheit, um die Pressekonferenz „Open Air“ durchzuführen. Es gelang uns, den Deutzer Hafen als Austragungsort zu gewinnen. An dieser Stelle noch mal herzlichen Dank an „Moderne Stadt“ für die wirklich unkomplizierte Zusammenarbeit!

Die Pressekonferenz führten wir gemeinsam mit dem DGB durch, im Rahmen des Aktionstages Mietenstopp. Der Ort für die Pressekonferenz war wohl gewählt: Nicht nur wegen der grandiosen Bilder, die er lieferte, sondern weil dort eins von Kölns großen Bauprojekten startet und dafür sorgen soll, dass in den nächsten Jahren ausreichend Wohnraum zu bezahlbaren Bedingungen zur Verfügung steht.

2021 haben wir uns auch mit verschiedenen Akteuren getroffen, die für den Wohnungsmarkt in Köln und dem Umland von Bedeutung sind. So u.a. mit den Bürgermeistern Dieter Freytag (Brühl) und Frank Peter Ullrich (Düren), Frank Rock, dem Landrat des Rhein-Erft-Kreises, mit Katrin Möller und Anne Keilholz, den Vorstandmitgliedern der GAG, mit Arnd Fittkau (Mitglied

Foto: Mieterverein Köln

des Vorstandes von Vonovia) und Alexander Rychter, dem Verbandsdirektor der VdW Rheinland Westfalen, sowie mit dem Kölner Baudezernenten Markus Greitemann.

Bei solchen Treffen handelt es sich nicht um Höflichkeitstreffen, sie dienen dem Austausch auch unterschiedlicher Positionen. Mag es nicht immer gelingen, unser Gegenüber zu überzeugen, kann zumindest die Sensibilität für Meinungen und Entscheidungen geweckt werden. Wir scheuen nicht die Konfrontation, wenn es erforderlich ist, aber wir schätzen auch die Kooperation, der es bedarf, um die Situation für die Mieterinnen und Mieter in Köln und Umland zu verbessern. An dieser Linie werden wir festhalten.

Gleichzeitig suchen wir den Kontakt zur Basis. Was leichtfällt, da unsere Mitglieder mit ihren Problemen uns täglich drastisch vor Augen führen, dass die Mieten steigen, sie sich ihre Wohnung nicht mehr leisten können, aber keine neue finden, dass ihnen nach Jahrzehnten wegen Eigenbedarf gekündigt wird, dass Schimmelschäden nicht beseitigt werden ... Ich könnte die Liste unendlich fortführen.

Aber wir suchen den Kontakt zur Basis auch dadurch, dass wir

den Kontakt zu Mieterinitiativen aufrechterhalten. Explizit erwähnen möchte ich den regelmäßigen Austausch mit dem Mietrebell Kalle Gerigk von „Recht auf Stadt“ und der Initiative „Severinsviertel erhalten“, die uns auch in einer Ausgabe der MieterZeitung Einblick in ihre Arbeit gewährte.

Des Weiteren kooperierte der Mieterverein Köln mit dem Projekt „Law Clinic“ der Universität Köln. Hierbei können junge Studierende erste praktische Erfahrungen in der Rechtsberatung erwerben. Sowohl unser Geschäftsführer Hans Jörg Depel als auch unser langjähriger Rechtsberater Andreas Kirchner haben ihr Wissen in online durchgeführten Vorträgen an die Studierenden weitergegeben.

Wie wichtig die Stimme des Mietervereins ist, zeigt auch, dass ich im November im Düsseldorfer Landtag als Sachverständiger sprechen durfte und aus Sicht der Mieterinnen und Mieter schilderte, wo der Schuh drückt. Hierbei brachte ich zum Ausdruck, dass es an vielen Stellen hapert. Manchmal kommt es mir so vor, dass immer wieder neue undichte Stellen auftauchen.

Ich erfinde das Rad nicht neu, die Probleme sind altbekannt. Die Mietpreisbremse funktioniert

nicht, wie man es sich gewünscht hat, immer mehr Bewohner und Bewohnerinnen in Köln und dem Umland müssen über 40 Prozent ihres Einkommens für die Miete aufbringen. Die Bauprojekte, die für Entlastung sorgen sollen, befinden sich zum Großteil noch in der Planungsphase. Köln hinkt den selbstgesetzten Zahlen hinterher. Dies gilt für den freien Wohnungsmarkt und erst recht für Wohnungen, die mit öffentlichen Mitteln gefördert werden. Köln geizt auch mit sogenannten Milieuschutzsatzungen. Immer noch sind es nur zwei, während es in München, Hamburg, Berlin mehr 20, 40 oder gar 60 sind. Gentrifizierung ist in Veedeln ein Thema, in denen man nie gedacht hätte, dass es dazu kommen könnte.

Die Zweckentfremdung von Wohnraum durch die Fremdvermietungsportale hat man immer noch nicht in den Griff bekommen, aber wenigstens verfügt Köln seit 1. Juli über eine neue Wohnraumschutzsatzung, die geeignet scheint, Verstöße effektiver zu ahnden. Zudem dauert es viel zu lange, bis Baugenehmigungen erteilt werden. Wie oft schilderten mir Vertreter der Wohnungswirtschaft ihr Leid.

Was mich betroffen macht, ist,

dass Köln mit den Problemen längst nicht mehr allein dasteht. Der Speckgürtel ist genauso betroffen. Längst stellt er keine preiswerte Alternative mehr dar, auch dort ist freier Wohnraum Mangelware geworden. Besonders in den Kommunen, die über eine lebendige Infrastruktur und eine ausreichende Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr verfügen.

Es bedarf gewaltiger Kraftanstrengungen, um die Probleme in den Griff zu bekommen, auf kommunaler, Landes- und Bundesebene. Es ist eine Mammutaufgabe, der sich auch die neue Regierung stellen muss, vor allem was die energetischen Sanierungen angeht, um im Gebäudesektor bis 2045 Klimaneutralität zu erreichen. Sie muss sozialverträglich umgesetzt werden, damit Mieterinnen und Mieter nicht noch stärker belastet werden und die Wohnkostenbelastung nicht noch weiter steigt.

Hoffen wir, dass die Nöte der Mieterinnen und Mieter endlich ernst genommen werden. Hoffen wir, dass die richtigen Schritte veranlasst werden. Hoffen wir, dass es endlich besser wird.

Herzlichst Ihr
Franz-Xaver Corneth
Vorsitzender

Das Risiko einer Mieterhöhung

Die Mieterin wohnt im Kölner Stadtteil Wahnheide an einer stark befahrenen Straße. Sie erhielt eine Mieterhöhung. Diese legte sie dem Mieterverein Köln zur Überprüfung vor. Der Erhöhung wurde widersprochen, weil der Mieterverein der Auffassung war, die verlangte Miete übersteige die ortsübliche Vergleichsmiete. Der Vermieter reichte eine Klage beim Amtsgericht Köln auf Zustimmung zur Mieterhöhung ein. Das Gericht wies die Klage jedoch als unbegründet zurück. Begründung: Dem Vermieter

Ein Rechtsstreit wegen einer Mieterhöhung endete, bevor die ortsübliche Vergleichsmiete überhaupt festgestellt werden konnte

stand kein Anspruch auf Zustimmung zur begehrten Mieterhöhung gemäß § 558 Absatz 1 BGB zu. Nach dieser Vorschrift kann ein Vermieter unter bestimmten Voraussetzungen die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete bis zur Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen. Der Vermieter ist dafür, dass

die verlangte Miete der Ortsüblichkeit entspricht, darlegungs- und beweispflichtig.

Im Streitfall war es nicht offenkundig, dass die bisher gezahlte Miete die ortsübliche Vergleichsmiete unterschritt. Nachdem zum Zeitpunkt des Urteils geltenden Mietspiegel der Stadt Köln war die Wohnung wie folgt einzuordnen:

Baualtersklasse 2, Wohnungen um 60 Quadratmeter, Ausstattungsgruppe 2 (die Wohnung verfügte über Bad und Heizung), mittlere Wohnlage. Der damals geltende Mietspiegel wies für derartige Wohnungen eine Mietspanne zwischen 6,70 und 9,10 Euro pro Quadratmeter aus.

Der Mittelwert betrug 7,90 Euro. Gezahlt wurden nach einer Teilstimmung 7,37 Euro pro Quadratmeter und Monat, also ein Betrag innerhalb der Spanne. Zwar lag der gezahlte Betrag unterhalb des Mittelwertes. In Betracht der unmittelbaren Nähe



zum Kölner Flughafen erschien dies aber auch nicht unplausibel, wenn die Wohnung nicht in der Einflugschneise gelegen ist, wie der Vermieter betonte.

Unter diesen Umständen hätte der Vermieter jedoch dafür, dass die von ihm verlangte Miete der Ortsüblichkeit entspricht, Beweis anbieten müssen. Hierauf wurde er in der mündlichen Verhandlung ausdrücklich hingewiesen. Ein entsprechendes Beweisangebot (Einholung eines Sachverständigengutachtens) fehlte jedoch, so dass der Vermieter für die von ihm behauptete Höhe der ortsüblichen Ver-



Befindet sich eine Wohnung in der Einflugschneise eines Flughafens, kann sich diese auf die Bewertung der ortsüblichen Vergleichsmiete auswirken

gleichsmiete beweisfällig geblieben ist. Die Klage war somit abzuweisen.

Fazit: Ist die ortsübliche Vergleichsmiete strittig, bedarf es meist eines Sachverständigengutachtens. Das ist aufwändig, da Lage, Ausstattung und Zustand der Wohnung und des Objekts geprüft werden. Das ist auch mit Kosten verbunden, meist wird eine vierstelligen Summe angesetzt. Hier scheute der Vermieter wohl die Kosten und unterbreitete kein Beweisangebot. Der Rechtsstreit endete, bevor die ortsübliche Vergleichsmiete festgestellt werden konnte. ■

Videokamera im Hausflur

■ Zwischen den Parteien bestand ein Mietverhältnis über eine Wohnung in der Kölner Innenstadt. An verschiedenen Stellen, nämlich im Hausflur, im Treppenhaus, im Müllraum, im Aufzug, in der Waschküche und zur Tiefgarage hin installierte der Vermieter insgesamt sechs Videokameras.

Darf ein Vermieter Videokameras im Hausflur installieren? Hierüber entschied das Amtsgericht Köln

Die Aufzeichnungen wurden im Büro des Vermieters gespeichert und bei Bedarf gesichtet. Der Mieter wandte sich an den Mieterverein Köln, der die Entfer-

nung der Videokameras verlangte. Es wurde darauf verwiesen, dass die Videoaufzeichnungen auch ohne konkreten Anlass gesichtet werden. Die Situation im

Müllraum habe sich nicht wegen der dortigen Kamera, sondern wegen der höheren Anzahl von Mülltonnen gebessert.

Die Vermieter wiesen jedoch schon vorprozessual darauf hin, dass die Videoüberwachung nach diversen Sachbeschädigungen erforderlich gewesen sei. Hierzu behaupteten sie, dass es zerstörte Lichtschalter, beschmierte Wände und ein zugeklebtes Haustürschloss gegeben habe. Im Müllraum sei vor der Installation der Kamera säckeweise Müll gelagert worden, nach der Installation sei die Situation besser geworden.

Des Weiteren habe es in der Vergangenheit einen Einbruchversuch gegeben, woraufhin die Kameras vor der Tiefgarage und dem Fahrstuhl installiert worden seien. Die Vermieter entfernten die Videokameras nicht. Es wurde eine Klage vor dem Amtsgericht Köln eingereicht, mit der beantragt wurde, sie zu entfernen.

Das Amtsgericht bestätigte dies. Es stellte fest, dass der Mieter einen Anspruch auf Beseitigung bzw. Entfernung der installierten Videokameras sowie auf Unterlassung der Neuinstallation besitzt. Dieser Anspruch erfolgte aus der Verletzung des allgemei-



Fotos: Mieterverein Köln

An Überwachungskameras im öffentlichen Raum hat man sich gewöhnt. Im Treppenhaus ist die Installation jedoch nicht ohne weiteres möglich



nen Persönlichkeitsrechts gemäß § 823 Absatz 1 BGB analog in Verbindung mit den Artikeln 1 und 2 Grundgesetz.

Die Installation der Kameras und insbesondere die Speicherung der Aufzeichnungen verletzen den Mieter in seinem allgemeinen Persönlichkeitsrecht. Dies sei auch nicht durch schutzbedürftige Belange des Vermieters gerechtfertigt. Das allgemeine Persönlichkeitsrecht schützt die Befugnisse des Einzelnen, grundsätzlich zu entscheiden, wann und innerhalb welcher Grenzen persönliche Lebenssachverhalte und Daten preisgegeben und verwendet werden. Eine Videoüberwachung greift in das allgemeine Persönlichkeitsrecht der Betroffenen in seiner Ausprägung als Recht der informationellen Selbstbestimmung ein. Aus diesem Grund schützt das allgemeine Persönlichkeitsrecht auch jedermann vor einer technisch gestützten Beobachtung und der Aufzeichnung persönlicher Lebenssachverhalte ohne Einwilligung.

Die freie Entfaltung der eigenen Persönlichkeit wird gefährdet, wenn jederzeit mit der Beobachtung durch Personen gerechnet werden muss, die man selbst nicht sehen kann, oder wenn die reproduzierbare Aufzeichnung des eigenen Verhaltens droht. Durch eine Video- und Tonaufzeichnung können Lebensvorgänge fixiert und in der Folge abgerufen, aufbereitet und ggf. ausgewertet werden. Hierdurch können eine Vielzahl von Informationen über die Betroffenen, ihre Familienmitglieder, Freunde und Besucher gewonnen werden.

Nach dem Vorbringen der Vermieter wurden die Aufzeichnungen der Videokameras auf der Festplatte des Computers gespeichert. Die Kameras waren in allen Bereichen installiert, in denen sich der Mieter potenziell aufhalten konnte, da es sich um Gemeinschaftsbereiche handelte. Hierdurch griffen die Vermieter in das allgemeine Persönlich-

keitsrecht des Mieters ein. Die Beeinträchtigung war auch rechtswidrig. So lag eine Einwilligung des Mieters nicht vor. Entgegen der Auffassung der Vermieter ergab sich eine solche auch nicht aus der Empfangsbestätigung bezüglich des Schlüssels zur Waschküche. Dort wurde nur bestätigt, dass dem Empfänger bekannt ist, dass die Waschküche per Video überwacht wird. Ein Einverständnis, welches auch nach Artikel 6 Absatz 1 lit. a der DSGVO ausreichen würde, wurde hierdurch nicht offenbar.

Auch unter Würdigung der Umstände des Einzelfalls und Vornahme einer umfassenden Güter- und Interessenabwägung ließ sich keine Rechtfertigung für die Videoüberwachung erblicken. Damit eine Abwägung zugunsten des Nutzers der Kamera ausfallen kann, muss die Überwachung zur Abwehr schwerwiegender Beeinträchtigung erforderlich und die drohende Beeinträchtigung auf andere Weise nicht zu verhindern sein.

Solche schwerwiegenden Beeinträchtigungen wurden auch aus dem Vortrag der Vermieter nicht offenbar, selbst wenn diese als wahr unterstellt wurden. Soweit sie sich auf Beschädigung am Eigentum bezogen, handelte es sich um Bagatell- bzw. kleinere Schäden. Angaben zur Schadenshöhe hatten die Vermieter im Übrigen auch nicht gemacht. Soweit die Vermieter stattgefundenen Einbrüche bzw. Einbruchversuche ins Feld führten, ist dies in der Regel nicht ausreichend. Zwar kommt den Vermietern gemäß Artikel 14 GG das Recht zu, geeignete Schutzmaßnahmen für ihr Objekt zu ergreifen. Dies darf aber nicht in unverhältnismäßiger Weise auf die Kosten des Eingriffs in hochrangige Rechtsgüter Dritter erfolgen.

Zum einen war nicht ersichtlich, dass Videoüberwachung an gegebenen Stellen geeignet war, das Eigentum der Vermieter zu schützen. Soweit ersichtlich, ließ

sich ein Einbruch dadurch nicht verhindern, denn niemand überwachte die Aufnahmen in Echtzeit, vielmehr wurden sie nachträglich im Bedarfsfall gesichtet. Dies könnte höchstens bei der Aufklärung von Nutzen sein. Das ist jedoch originäre Aufgabe der Strafverfolgungsbehörden.

Inwieweit die Kameras zur Abschreckung taugten, war nach dem Vortrag nicht ersichtlich und jedenfalls für die Kameras im Müllraum und in der Waschküche kaum denkbar. Somit wurde aus dem Vortrag der Vermieter keine besondere Gefährdung des Objektes offenbar. Zum anderen führte die Interessenabwägung dazu, dass das Persönlichkeitsrecht der Mieter als höherstehend zu bewerten war, zumal andere Maßnahmen zur Erhöhung der Sicherheit denkbar waren, wie die Einschaltung eines Sicherheitsdienstes. Schließlich waren auch die seitens der

Vermieter vorgetragenen Vorfälle weder substantiiert vorgetragen noch ausreichend unter Beweis gestellt. Weder wurden genauere Daten mitgeteilt, noch polizeiliche Vorgänge vorgelegt. Der Mieter besaß somit einen Anspruch auf Unterlassung für die Zukunft. Hierbei begründete in der Regel die vorangegangene rechtswidrige Beeinträchtigung eine tatsächliche Vermutung für die Wiederholungsgefahr. Dieser Unterlassungsanspruch rechtfertigte auch die vom Mieter begehrte Rechtsfolge, nämlich die Entfernung der Kameras.

Fazit: Ein sehr interessantes Urteil des Amtsgerichtes Köln. Es zeigt, wie ausgeprägt das Persönlichkeitsrecht des Mieters im vorliegenden Fall eingestuft wurde. Es zeigt aber auch, mit welchen Schwierigkeiten es verbunden ist, Videokameras im Treppenhaus und in anderen Räumen zu installieren. ■



Rainer Zink

Alles Gute, Rainer Zink!

„Der Bürgermeister von Bergheim“, wie unser Vorsitzender Franz-Xaver Corneth ihn immer nannte, hat zum 1. August 2021 seinen Ruhestand angetreten. Wir bedanken uns für 30 gemeinsame Jahre und wünschen ihm für die Zukunft alles Liebe und Gute.

Rainer Zink trat am 1. Juli 1991 seinen Dienst beim Mieterverein Köln als

Rechtsberater an. Die meisten Jahre seiner Tätigkeit war er in unserer Hauptgeschäftsstelle am Mühlenbach, aber auch in unserer Geschäftsstelle in Bergheim tätig. Unsere Mitglieder mochten den gebürtigen Hamburger, was insbesondere an seiner ruhigen und ausgeglichenen Art lag, aber er wagte auch etwas.

Rainer Zink war schon cool, bevor diese Bezeichnung Mode wurde. Er schien einfach auf alles eine Antwort zu wissen, weshalb unsere Mitglieder schnell zu ihm Vertrauen fassten und ihn sehr schätzten.

Nach 30 Jahren Tätigkeit für den Mieterverein Köln tritt er seinen Ruhestand an. Wir werden ihn vermissen und oft an ihn denken, freuen uns aber über jeden Besuch von ihm.

Foto: Mieterverein Köln