



Ein ominöser Eimer Wasser

Ein Eimer Wasser, eine vermeintliche Kopfnuss und die Berührung mit einer Tüte waren Gegenstand eines Prozesses vor dem Amtsgericht Köln

Seit 1999 bestand ein Mietverhältnis zwischen den Parteien über eine Wohnung im Kölner Severinsviertel. Die Miete wurde seitens des Mieters jedoch nur unter Vorbehalt gezahlt wegen Mängeln in der Wohnung. Das Mietverhältnis wurde von der Vermieterin fristlos und hilfsweise fristgerecht gekündigt. Begründet wurde es damit, der Mieter habe an einem Abend das im Erdgeschoss befindliche mexikanische Restaurant betreten, herumgebrüllt und mit der Faust auf den Tisch geschlagen. Zudem habe er sich bis auf wenige Zentimeter dem Kopf eines Mitarbeiters genähert, der ihn zum Verlassen des Restaurants aufgefordert habe. Dieser habe befürchtet, eine Kopfnuss zu erhalten.

Ergänzend behauptete die Vermieterin, eine Wohnungsgesellschaft, der Mieter habe an drei Abenden jeweils gegen Mitternacht von dem Balkon seiner Wohnung einen Zehn-Liter-Eimer Wasser ausgeleert, in der Absicht, vor dem Restaurant befindliche Gäste oder Mitarbeitende zu treffen. Schließlich habe der Mieter einen Mitarbeiter zweimal von hinten kommend mit erheblicher Kraftaufwendung mit seiner rechten Schulter in den Rücken geschlagen, wobei diesem erhebliche Schmerzen zugefügt worden seien.

Die Wohnungsgesellschaft war zudem der Ansicht, auch die Zahlung der Miete

unter vollständigem Vorbehalt stelle einen Kündigungsgrund dar, da sie deshalb Rückstellungen bilden musste.

Seitens des Mietervereins Köln e.V. war vorgerichtlich der Kündigung widersprochen worden. Die Vermieterin reicht dennoch Räu-

schlagen und einen Angestellten in Sorge versetzt, ihn körperlich anzugreifen. Bezüglich dieser Verfehlungen habe die Vermieterin keine konkreten Daten oder weitere Umstände mitgeteilt, weshalb es dem Beklagten an der Möglichkeit gefehlt habe, sich auf diesen



Foto: Mieterverein Köln

mungsklage vor dem Amtsgericht Köln ein. Das Gericht wies die Klage aber als unbegründet zurück, weil es die Kündigungen als unwirksam erachtete, da kein wichtiger Grund vorlag, weshalb eine weitere Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht hätte zugemutet werden können. Der Sachvortrag der Vermieterin sei auch teilweise unsubstantiiert, insbesondere wegen der Behauptungen, der Mieter habe Wasser vom Balkon gegossen, zweimal im Restaurant herumgebrüllt, mit der Faust auf den Tisch ge-

Sachvortrag einzulassen. Dass die Vermieterin die Kündigung darauf stütze, der Mieter habe die Miete in voller Höhe unter dem Vorbehalt der Rückforderung gezahlt, stelle ebenfalls keinen wichtigen Grund für eine Kündigung dar. Insbesondere wurden die finanziellen Interessen der Vermieterin nicht unverhältnismäßig beeinträchtigt. Sie habe keinen unmittelbaren Vermögensverlust erlitten, sie sei nur der Möglichkeit eines späteren Rückforderungsanspruches ausgesetzt gewesen, was aber noch kei-

ne Vermögensgefährdung darstelle. Dass sie für diesen Fall Rückstellungen habe bilden müssen, beeinträchtige zwar deren Geschäftstätigkeit, allerdings nicht in einem derart erheblichen Umfang, dass eine Kündigung gerechtfertigt gewesen wäre. Ohnehin beinhalte die Zahlung unter Vorbehalt die übliche Reaktion eines Mieters und zugleich die mildeste ihm mögliche Reaktion auf (behauptete) Mängel.

Der Mieter habe auch keine Körperverletzung begangen. Eine solche zu Lasten eines anderen Mieters oder zu Lasten von Angestellten bei einem gewerblichen Mietverhältnis stelle zwar einen zur Kündigung berechtigenden wichtigen Grund dar, aber eben diesen Beweis habe die Vermieterin nicht führen können. Der Zeuge habe letztlich auch keine Interaktion zwischen ihm und dem Mieter geschildert, die das Ausmaß einer Körperverletzung erreicht hätte. Eine solche läge nur dann vor, wenn eine andere Person körperlich misshandelt oder an der Gesundheit geschädigt wird.

Eine körperliche Misshandlung ist dann gegeben, wenn das körperliche Wohlbefinden oder die körperliche Unversehrtheit mehr als nur unerheblich beeinträchtigt werden. Eine Gesundheitsschädigung wiederum setzt das Hervorrufen oder Steigern eines krankhaften Zustandes voraus. Nach der Aussage des Angestellten

handelte es sich aber nicht um einen wie in der Klageschrift geschilderten wuchtigen Stoß. Er gab ausdrücklich an, keine körperlichen Beeinträchtigungen davongetragen zu haben, hauptsächlich habe er sich erschrocken. Das in diesem Fall verbleibende Anrempeeln erfüllte jedoch nicht den Tatbestand einer Körperverletzung. Das bloße Erschrecken stellt keine Körperverletzung dar!

Soweit Zeugen einen zeitlich

früheren Vorfall schilderten, in dessen Verlauf der Mieter mit einer Tüte oder Tasche nach einem Zeugen geschlagen habe, ergab sich auch aus diesen Vorkommnissen keine kündigungsrelevante versuchte Körperverletzung. Die Zeugen gaben an, der Mieter habe mit einer Tüte im Vorbeigehen in Richtung des sitzenden Zeugen „gewischt“. Ein solches Verhalten erreiche aber nicht die Intensität einer versuchten Körperver-

letzung. Die Zeugen gaben zum einen an, sie seien sich nicht einmal sicher gewesen, ob die Handlung überhaupt absichtlich erfolgt sei. Zum anderen war unklar, ob hier eine Körperverletzung überhaupt habe eintreten können. Es handelte sich nach Angaben der Zeugen um eine Tüte oder Tasche. Die von den Zeugen demonstrierten Wischbewegungen waren keine zielgerichtet auf den Körper zugeführten Bewegungen, sondern

stoppten jeweils vor dem Körper ab, sie stellten sich nur als ein „Wischen“ dar, welches im Vorbeigehen ausgeführt wurde.

Fazit: Es gibt Sachverhalte, die niemals Gegenstand eines Prozesses hätten sein sollen. Dieser gehört dazu. Vor Gericht stellte sich heraus, dass von den erhobenen Vorwürfen wenig übrig blieb. Der Streitwert der erhobenen Klage betrug jedoch fast 10.000 Euro! ■

Manchmal beißt selbst der zahnlose Tiger zu

Die Einführung der Mietpreisbremse 2015 war mit hohen Erwartungen verknüpft. Tatsächlich kam sie nur selten zur Anwendung. Ein solcher Fall war vor kurzem Gegenstand der Rechtsberatung beim Mieterverein Köln

Von der Mietpreisbremse hat man sich viel erhofft, insbesondere in Städten mit angespannten Wohnungsmärkten, in denen bei Wiedervermietung Aufpreise verlangt – und leider auch akzeptiert werden –, die weit oberhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Tatsächlich konnte sie aber nur in wenigen Fällen angewandt werden, was zum einen daran liegt, dass die gesetzliche Regelung Schlupflöcher enthält. Oft aber schluckten Mieterinnen und Mieter auch einfach diese bittere Kröte. Teils aus Unwissenheit, teils weil sie einfach keinen Ärger haben möchten und froh sind, nach langer Suche überhaupt eine Wohnung gefunden zu haben. Im Resultat erwies sich die Mietpreisbremse somit als stumpfes Schwert.

Zwar mochte ein Evaluierungsbericht der Bundesregierung aus dem Jahr 2019 zu dem Ergebnis gekommen sein, dass sie wenigstens ein Abflachen der Mietsteigerung beinhaltete – flatten the curve sozusagen –, mehr aber auch nicht. Dabei waren die mittleren Nettokaltmieten in Köln schon im Zeitraum von 2010 bis 2019 um rund 40 Prozent gestiegen.

Nun aber, drei Jahre nach dem besagten Evaluierungsbericht, steigen auch in begehrten Metropolen die Mieten

immer noch. Eine Studie der Hans-Böckler-Stiftung kam sogar zu dem Ergebnis, dass ein hoher Anteil der Kölner Bevölkerung mittlerweile mehr als 30 Prozent (der Wert hat sich als Grenzwert für eine bezahlbare Miete zur Aufbringung der Bruttowarmmiete am gesamten Haushaltseinkommen etabliert) und sogar mehr als 40 Prozent des Haushaltseinkommens für die Miete ausgeben muss.

All dies zeigt, dass die Mietpreisbremse leider nicht die gewünschte Wirkung erzielt hat. Eigentlich besagt sie im Grundsatz, dass der Vermieter im Fall einer Wiedervermietung als zulässige Miete höchstens die ortsübliche Vergleichsmiete (die sich an der sogenannten Nettokaltmiete orientiert) plus zehn Prozent fordern kann.

Doch, wie erwähnt, diese Regelung enthält Schlupflöcher. Denn alternativ darf der Vermieter z.B. auch die bisherige Miete weiter fordern, wenn diese schon über der Grenze „Vergleichsmiete plus zehn Prozent“ lag.

Ohnehin gilt die Mietpreisbremse nicht flächendeckend und automatisch, sondern nur in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten. Diese Gebietskulisse wurde von der Landesregierung festgelegt. Köln gehört dazu, in seinem nahen Umland auch Bergisch Glad-

bach, Rösrath, Wesseling und Pulheim. Seit Juli 2020 gilt sie aber nicht mehr in Brühl und Hürth, obwohl in diesen beiden Kommunen in letzter Zeit drastische Mietanstiege zu verzeichnen sind. Ohnehin war die erste Version der Gebietskulisse und die aufgrund dessen für NRW festgelegte Mietpreisbremse seitens des Landgerichts Köln als unwirksam bezeichnet worden.

Zudem gilt die Mietpreisbremse nicht für Neubauwohnungen, die nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet wurden, und nicht für Wohnungen, die erstmals nach einer umfassenden Modernisierung vermietet werden. Zudem versuchen etliche Vermieter leider nunmehr die Mietpreisbremse dadurch zu umgehen, dass sie Wohnungen möbliert vermieten. Dies bedeutet zwar nicht, obwohl dies viele annehmen, dass die Mietpreisbremse nicht gelten würde, aber die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete gestaltet sich schwierig, weil hier Zuschläge berücksichtigt werden müssen, deren Höhe sich an Wert und Alter der mitvermieteten Möbel orientiert.

Zusammenfassend ist also festzustellen, dass die Mietpreisbremse in Nordrhein-Westfalen nicht nur etliche Schlupflöcher enthält, sondern zudem nur in wenigen Kommunen angewandt

werden kann, und dies erst seit Juli 2020, sowie dass die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete vermehrt dadurch erschwert wird, dass Wohnungen möbliert vermietet werden – deren Qualität zudem oft zu wünschen übrig lässt. Dennoch existieren Fälle, in denen es vorprozessual gelingt, diese derart anzuwenden, dass die Miete nicht nur gesenkt werden kann, sondern der Vermieter für die Zeit ab Vertragsbeginn sogar zu viel verlangte Mieten zurückerstattet, wie im folgendem Fall, der Gegenstand der Beratung des Mietervereins Köln war:

Im Kölner Stadtteil Mülheim wurde eine Wohnung ab November 2021 zu einem Grundmietzins (also ohne Nebenkosten) von 1.043,95 Euro vermietet. Die Wohnungsgröße betrug 62,14 Quadratmeter. Dies entsprach einem Preis pro Quadratmeter und Monat von

16,80 Euro! Der Vermieter hatte „nur“ 856 Euro als Grundmiete zahlen müssen, was einem Quadratmeterpreis von 13,77 Euro entsprach.

Errichtet war das Objekt zwar bereits im Jahr 1900, jedoch waren im Jahr 2017 Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt worden. Vorliegend führte dies aber nicht zur Anwendung einer Ausnahmeregelung, da diese gemäß § 556 BGB nur für die erste Vermietung nach umfassender Modernisierung gilt. Selbst wenn man vorliegend eine Einordnung in der jüngsten – und somit teuersten – Gruppe 5 des Kölner Mietspiegels vornimmt, wurde die ortsübliche Vergleichsmiete schon durch die vormals vereinbarte Miete um mehr als zehn Prozent überschritten. Zu diesem Ergebnis kam eine Überprüfung durch den Mieterverein Köln.

Die Sachlage inklusive konkreter Be-

rechnung wurde der zuständigen Wohnungsgesellschaft, die in Kiel ansässig ist, mitgeteilt. Sie wurde aufgefordert, die bisher vereinbarte Grundmiete um monatlich 187,95 Euro zu reduzieren und den bis Februar 2022 zu viel gezahlten Differenzbetrag zu erstatten. Die Wohnungsgesellschaft meldete sich, bat jedoch um Fristverlängerung. Doch schon fünf Tage vor Auslaufen der verlängerten Frist meldete sie sich erneut. Sie bestätigte die vom Mieterverein errechnete Grundmiete und zahlte die in der Vergangenheit zu viel gezahlte Miete zurück.

Der Fall zeigt: Manchmal kann die Mietpreisbremse doch erfolgreich angewandt werden. Dann kann die Miete erheblich reduziert werden. Zwar mag sich dies häufig als schwierig erweisen, eine Überprüfung sollte jedoch in jedem Fall durchgeführt werden. ■

Alles Gute, Ralf Schilberz

Der gebürtige Kölner arbeitete 32 Jahre als Rechtsberater für den Mieterverein Köln. Ende Mai führte er sein letztes Beratungsgespräch durch

31 Jahre Rechtsberatung für den Mieterverein Köln beinhalteten ca. 85.000 persönliche Beratungsgespräche, unzählige Diktate, Telefonate und Schreiben. In dieser Zeit entwickelte Ralf Schilberz seinen eigenen Stil, geprägt von großem Fachwissen, aber auch einer Bierruhe. Unsere Mitglieder fühlten sich wohl bei ihm, nicht nur in unserer Hauptgeschäftsstelle am Mühlentbach, sondern auch in den externen Geschäftsstellen Brühl und Euskirchen, die er jahrelang betreute.

Am 31. Mai 2022 führte Ralf Schilberz nun seine letzte Beratung durch und verabschiedete sich in wohlverdienten Ruhestand. In über drei Jahrzehnten war Schilberz ein Stück Mieterverein Köln, ein wichtiger Bestand-



Ralf Schilberz

teil, eins unserer Gesichter, das man nicht vergisst. Wir werden uns gerne an ihn erinnern, bestimmt auch oft verbunden mit einem Schmunzeln, denn wir ver-

danken ihm unzählige Anekdoten, gemeinsame Pausen, die geprägt waren von interessanten Gesprächen und seinem unverwechselbaren Humor. Bestimmt findet

Schilberz nun Zeit für eine seiner großen Leidenschaften – die Münzkunde – und wenn er uns ab und an besucht, freuen wir uns natürlich sehr. ■



Ministerin Geywitz zur Visite

Die Bundesbauministerin besichtigte Ende April den Stadtteil Köln-Chorweiler. Beim Gang durch das Viertel wurde sie unter anderem von Sarah Primus, der Geschäftsführerin des Mietervereins Köln, begleitet. Anschließend erfolgte eine rege Diskussion über die Wohnungssituation und die Entwicklung auf dem Markt

Kein großes Aufgebot, keine Sicherheitskräfte, keine Blitzlichter, nahezu unbemerkt besichtigte Bundesbauministerin Klara Geywitz am 23. April 2022 den Kölner Stadtteil Chorweiler. Sie war einer Einladung der Kölner SPD-Landtagskandidaten Lena Teschlade und Jochen Ott gefolgt. Gemeinsam mit diesen, aber auch mit Sarah Primus, der Geschäftsführerin des Mietervereins Köln, ließ sie sich die Geschichte und Entwicklung des Stadtteils schildern und hörte sich an, welcher Anstrengun-

gen und Maßnahmen es in den letzten Jahren bedurfte und auch noch bedarf, um die Situation dort zu verbessern. Hinsichtlich eines Objekts, dass seit längerer Zeit über keine ausreichende Heizung verfügt, sondern von außen mittels eines dort stehenden Generators versorgt werden muss, kündigte Geywitz an, sich persönlich mit der zuständigen Wohnungsgesellschaft, die ihr wohl bekannt ist, in Verbindung zu setzen, sich näher zu erkundigen, warum dieser Mangel nicht schon längst

behooben wurde.

Anschließend kam es im Marie-Jucharz-Zentrum der AWO zu einem regen Austausch, an welchem auch Kathrin Möller, einer der beiden Vorstände der GAG, beteiligt war. Dort wurden die Situation und Entwicklung am Wohnungsmarkt diskutiert, aber auch die konkrete Situation in Chorweiler und eine gerechte Aufteilung der Energiekosten, insbesondere in Anbetracht der explodierenden Gas- und Strompreise. ■



Foto: Mieterverein Köln

Bundesbauministerin Klara Geywitz (l.) beim Besuch in Köln-Chorweiler



Foto: Mieterverein Köln

Bundesbauministerin Klara Geywitz (l.) und Mietervereins-Geschäftsführerin Sarah Primus konnten sich über viele Themen austauschen



Foto: Mieterverein Köln

Diskussionsrunde im AWO-Zentrum



MieterZeitung auch online

Seit Jahrzehnten versenden wir die MieterZeitung per Post. Wenn Sie sie stattdessen online erhalten möchten, informieren Sie uns bitte per Mail an email@mieterverein-koeln.de unter Angabe Ihrer Mitgliedsnummer. ■