



Beitragsanpassung

Zum 1. Januar 2024 passt der Mieterverein Köln seinen Vereinsbeitrag um jährlich 9 Euro (das entspricht 0,75 Euro mehr pro Monat) an. Vorstandsvorsitzender Franz-Xaver Corneth erklärt, warum diese Erhöhung sein muss

Liebe Mitglieder, mir ist bewusst, dass die Beitragsanpassung in diesen wirtschaftlich angespannten Zeiten nicht unbedingt auf breite Zustimmung stößt. Einigen von Ihnen mag es vielleicht unverständlich scheinen, dass wir uns trotz gestiegener Mitgliederzahlen hierzu entschlossen haben. Gerne erkläre ich aber, warum dies eine unvermeidbare Notwendigkeit ist.

Die Entscheidung ist uns nicht leichtgefallen, es ist erst die zweite Beitragserhöhung in den letzten 25 Jahren. Natürlich freuen wir uns über einen erheblichen Zuwachs an Mitgliedern. Die daraus resultierenden Mehreinnahmen reichen aber nicht aus, um auf Dauer alle Kosten aufzufangen und noch besser die Interessen der Mieterinnen und Mieter zu vertreten. Deshalb müssen wir auch zukünftig investieren. Zum einen natürlich in unsere Technik. Wie Ihnen bekannt ist, verfügen wir seit diesem Sommer über eine komplett elektronische Akte. Dieser Schritt in die Digitalisierung war unumgänglich, um unsere Servicequalität zu steigern und Ihnen als Mitglied noch effektiver zur Seite zu stehen. Die elektronische Akte ermöglicht es, schneller auf Ihre Anliegen zu reagieren und Ihnen zeitnah benötigte Informationen bereitzustellen.

Deshalb mussten wir nicht nur unsere gesamten Arbeitsabläufe überdenken und neu strukturieren, sondern



Franz-Xaver Corneth, Vorstandsvorsitzender

auch die technischen Voraussetzungen dafür schaffen. Hierfür mussten unter anderem mehr als 600.000 Seiten eingescannt werden. Neue Hard- und neue Software wurden angeschafft, neue Lizenzen erworben. Fast jeder Mitarbeiter verfügt nun über ein Laptop, dass es ihm ermöglicht, an ausgewählten Tagen von zu Hause aus zu arbeiten. Jeder unserer Rechtsberater verfügt nun auch über zwei Bildschirme. Auch dies ist erforderlich, um effektiv die Vorteile der elektronischen Akte zu nutzen.

Diese entwickelt sich zudem weiter, sie ist ein ständiger „work in progress“, wie unse-

re Geschäftsführerin Sarah Primus nicht müde wird, mir immer wieder zu erklären. Natürlich zeigte die E-Akte in den ersten Wochen einige Kinderkrankheiten, aber diese sind nun behoben. Sie trägt zur Beschleunigung unserer Arbeitsprozesse bei und ermöglicht es sämtlichen Mitarbeitenden, jederzeit von überall auf sie zuzugreifen. Es war wichtig, dass wir uns für diese Umstellung entschieden haben, aber es war natürlich auch mit hohen Kosten verbunden. Gleichzeitig haben wir unser Personal aufgestockt. Noch nie verfügte der Mieterverein Köln über eine so hohe Zahl an Mitarbeitenden, nämlich

59, die wir fair und leistungsgerecht bezahlen möchten. Es sind sämtlich Fachleute, auf die wir stolz sind. Zudem haben wir nach langer Suche endlich eine repräsentative Geschäftsstelle in Bergisch Gladbach gefunden. Diese gibt uns nun die Möglichkeit, dort mehrere Rechtsberater einzusetzen, wenn es erforderlich ist. Insgesamt besitzt der Mieterverein Köln weiterhin sieben Geschäftsstellen in Köln und Umland. War es in der Vergangenheit noch so, dass einige der „externen“ Geschäftsstellen nur an wenigen Tagen in der Woche geöffnet waren, stehen sie nunmehr an jedem Werktag unseren Mitgliedern zur Verfügung.

Inflation und insbesondere die drastisch gestiegenen Energiekosten, die wir bei unseren finanziellen Planungen berücksichtigen müssen, haben uns ebenfalls zur moderaten Beitragserhöhung von 9 Euro jährlich bewogen. Die jährliche Mitgliedschaft (inklusive Rechtsschutzversicherung) kostet ab dem 1. Januar 2024 daher 99 Euro. Für Mitgliedschaften ohne Rechtsschutzversicherung kostet sie 75 Euro.

Ich bitte Sie herzlich, trotz dieser Beitragsanpassung Ihrem Mieterverein Köln weiterhin die Treue zu halten. Es ist eine notwendige Maßnahme, die dazu beiträgt, unsere Arbeit für Sie noch besser zu machen.

Ihr Franz-Xaver Corneth ■

Zweifel an der Ernsthaftigkeit einer Kündigung gehen zu Lasten des Vermieters

Die Zahl der Beratungen beim Mieterverein Köln wegen geltend gemachtem Eigenbedarf ist in den vergangenen Jahren stark gestiegen. Im vorliegenden Fall erwies sich eine solche Kündigung vor Gericht als unwirksam

Im Jahr 1999 mietete ein Ehepaar von der Rechtsvorgängerin der späteren Klägerin eine 78 Quadratmeter große Wohnung unweit des Kölner Heumarkts an. Die spätere Klägerin war gleichzeitig Nießbraucherin des Gebäudes. Im Kontext von Immobilien bedeutet Nießbrauch, dass der Nießbraucher in einer Immobilie nicht nur wohnen, sondern diese auch vermieten kann. Anders ausgedrückt: Die Immobilie gehört einer anderen Person, der Nießbraucher hat die Möglichkeit, alle Nutzungen aus der Sache zu ziehen. Die spätere Klägerin kündigte dann das Mietverhältnis wegen Eigenbedarf. Zur Begründung führte sie aus, sie benötige die Wohnung für ihren Stiefsohn und dessen Ehefrau. Ihr Stiefsohn sei Geschäftsführer einer GbR, der Eigentümerin des Gebäudes.

Das Ehepaar wohnte in Sinspelt (Südeifel), der Sitz der GbR liegt in Kerpen. Der Stiefsohn erledige die Hausverwaltung, seine Ehefrau die Buchhaltung. Er fahre zweimal wöchentlich von Sinspelt nach Kerpen, seine Ehefrau einmal wöchentlich, was mit einer Fahrzeit von ca. zwei Stunden für Hin- und Rückfahrt verbunden sei. Die Eheleute wollten deshalb in Köln einen Zweitwohnsitz begründen. Der Stiefsohn würde dann zweimal, seine Ehefrau einmal wöchentlich von Sinspelt

über den Bahnhof in Bitburg nach Köln fahren. Da die Wohnung in Köln nur fünf Gehminuten vom Hauptbahnhof entfernt liege, könnten sie mit der S-Bahn nach Horrem fahren und von dort mit öffentlichen Verkehrsmitteln in wenigen Minuten den Verwaltungssitz erreichen. Dies entzerre und entspanne die regelmäßige Anfahrt von Sinspelt nach Kerpen. Der Stiefsohn übe die Geschäftsführung lediglich nebenberuflich aus und sei hauptberuflich stark angespannt, weshalb die Wohnung in Köln sich anböte.

Der ansonsten erforderliche Zeitaufwand von jeweils zwei Stunden pro Fahrt sei zu anstrengend. Die hauptberufliche Tätigkeit des Stiefsohns als Vermögensberater laufe aus, weil er altersbedingt in den Vorruhestand gehe, sein Haupttätigkeitsfeld sei in Zukunft die Hausverwaltung. Diese sei bis vor zwei Jahren von einem fest angestellten Mitarbeiter in Vollzeit ausgeführt worden, der Stiefsohn erledige dies nunmehr in zwei Tagen.

Der Kölner Mieterverein, der vorprozessual beauftragt wurde, widersprach der Kündigung, da diese widersprüchlich und nicht sinnvoll sei, die Ernsthaftigkeit der Eigennutzung wurde bestritten. Die Nießbraucherin reichte anschließend Klage auf Räumung vor dem Amtsgericht Köln ein, das diese jedoch als unbegründet abwies. Die Kündigung sei

unwirksam. Zwar seien der Stiefsohn und dessen Ehefrau Familienangehörige gemäß § 573 II Nr. 2 BGB, es seien jedoch nicht ausreichend sinnvolle und nachvollziehbare Gründe für den vorgebrachten Eigennutzungswunsch erkennbar. Deshalb sei allen Gesichtspunkten nachzugehen, die Zweifel an dessen Ernsthaftigkeit begründen oder ihn als vorgezogen erscheinen lassen. Verbleibende Zweifel an der Ernsthaftigkeit gehen zu Lasten des Vermieters, denn die Sozialpflichtigkeit des Eigentums hat Vorrang vor dem Schutz der freien Nutzbarkeit des Eigentums.

Gemessen an diesen Kriterien konnte ein ernsthafter Eigennutzungswunsch nicht festgestellt werden. Ausweislich der Fahrplanauskunft der Deutschen Bahn dauert die Fahrt mit öffentlichen Verkehrsmitteln von Sinspelt bis Kerpen rund viereinhalb Stunden. Der beruflich stark angespannte Stiefsohn würde deshalb zweimal wöchentlich neun Fahrstunden aufwenden müssen, um dann zusätzlich als Nebentätigkeit die Angelegenheiten der Hausverwaltung zu erledigen. Somit sei unklar, in welchem Maß die Wohnung als Zweitwohnung zum Zweck der Übernachtung genutzt werden soll, wenn der Stiefsohn zweimal wöchentlich – an nicht näher vorgetragenen Tagen – den Kölner Hauptbahnhof als Zwischenstation nutzt.

Eine Entzerrung oder Entspannung der Fahrt von Sinspelt nach Kerpen bzw. zurück konnte auch nicht festgestellt werden. Eine Übernachtungsmöglichkeit in Köln ergäbe nicht einmal einen Sinn, wenn die Eheleute an zwei aneinander folgenden Tagen die Hausverwaltungsaufgaben in Kerpen erledigen würden und deshalb die Fahrt mit dem Pkw zurücklegen würden, wobei pro Fahrt von ca. 140 Kilometer eine Dauer von zwei Stunden angenommen werden kann. Dann nämlich würde die Wohnung nur einmal wöchentlich zwecks Übernachtung genutzt. Der Begriff „Zweitwohnung“ kann aber in einem solchen Fall nicht mehr angewandt werden, vielmehr wäre dies ein Fall eines erheblich überhöhten Wohnbedarfs.

Der Argumentationsaufwand der Klägerin zu den Belastungen mit Fahrtzeiten ließ sich auch nicht mit der Behauptung in Einklang bringen, der Stiefsohn sei beruflich stark eingespannt. Als unglaublich erwies sich zudem der wenig konkrete Vortrag, der Stiefsohn werde altersbedingt in den Vorruhestand treten und den Fokus „noch mehr“ auf die Hausverwaltung legen. Wann der Eintritt in den Vorruhestand erfolgen soll, trug die Klägerin ebenso wenig vor wie den konkreten Umfang der derzeit ausgeführten bzw. der künftig geplanten Tätigkeiten.

Fazit: Dass ein Fahrplan der Deutschen Bahn zur Klärung in einem Zivilprozess herangezogen wird, ist selten. Aber es zeigt, wie akribisch der zuständige Richter die Angelegenheit prüfte und schließlich entschied. Es handelt sich, wie erwähnt, um eine von nahezu unzähligen Eigenbedarfskündigungen, die dem Mieterverein Köln zur Überprüfung vorgelegt werden. In vielen Fällen sind diese jedoch nicht derart konstruiert, sondern häufig – leider – nachvollziehbar und somit wirksam. Prüfen lassen sollte man sie jedoch immer! ■

Angebliche Nägel, angebliche Löcher

Vor dem Amtsgericht Köln stritten die Parteien darüber, ob aufgrund zweier eingeschlagener Nägel der Austausch einer kompletten Balkontür erforderlich war

Die Mieterin wohnte in einer Wohnung in Köln-Widdersdorf. Sie kündigte das Mietverhältnis zum 31. Januar 2022. Die Rückgabe erfolgte bereits am 24. Januar. Bei der Übergabe war ein Wohnungsprotokoll gefertigt worden, das von den Parteien unterzeichnet worden war. Aus diesem geht hervor, dass die Wohnung keinerlei Mängel aufwies. Der Vermieter weigerte sich jedoch, die Kaution in Höhe von Euro 1.620 Euro nebst Zinsen auszusahlen. Dies auch dann noch, als der Mieterverein Köln ihn anschrrieb. Stattdessen meldete sich ein Rechtsanwalt, der darauf hinwies, dass der Vermieter die Kautionsrückzahlung mit einem Schadensersatzanspruch in Höhe von Euro 2.193,17 aufgerechnet habe. Hintergrund sei, dass die Balkontür der vermieteten Wohnung mutwillig beschädigt worden sein soll. Die Mieterin habe zwei Nägel in die obere Leiste der Balkontür geschlagen. Diese habe sie mit Klebestreifen abgedeckt. Bei der Rückgabe seien noch Gardinen an der Balkontür vorhanden gewesen, weshalb man den Schaden nicht hätte sehen können. Eine neue Tür koste 1.843 Euro zuzüglich Mehrwertsteuer.

Die ehemalige Mieterin bestritt dies. Der Vermieter wurde erneut angeschrieben, die Kaution zur Auszahlung zu bringen. Der Mieterverein Köln verwies auf das Wohnungsübergabeprotokoll. Da der Vermieter dennoch die Kaution nicht auszahlte, wurde Klage vor dem Amtsgericht Köln eingereicht. Der Vermieter wurde verurteilt, die Kaution nebst angefallener Zinsen auszusahlen. Begründet wurde dies damit, dass ihm kein Schadensersatzanspruch im Hinblick auf den Schaden an der Balkontür zustehe. Hierbei konnte offenbleiben, ob die Mieterin tatsächlich zwei Nägel in die obere Leiste in die Balkontür eingeschlagen habe. Selbst wenn dies der Fall gewesen wäre, wäre der Austausch der Tür nicht gerechtfertigt. Vielmehr bestünde in diesem Fall allenfalls ein Anspruch des Vermieters auf Erstattung der notwendigen Reparaturkosten, also der Kosten des Austauschs des betroffenen Profils bzw. der Kosten für das Verfüllen der Löcher. Hierauf war der Vermieter auch bereits frühzeitig mit der Terminbestimmung vom 11. November 2022 hingewiesen worden.

Die Tür war laut dem Vortrag des Vermieters erst kurz zuvor eingesetzt worden, so dass ein Ersatzprofil problemlos hätte beschafft werden können. Mit Schriftsatz vom 21. Dezember 2022 hatte der Vermieter zwar angekündigt, einen Kostenvoranschlag einzureichen, dies jedoch nie getan.

Entgegen dem Vortrag des Vermieters handelt es sich bei einer solchen Reparatur auch nicht um „Flickschusterei“. Vielmehr würde die Tür bei Einsatz eines neuen Profils in den Auslieferungszustand versetzt. Selbst wenn aber ein Profil nicht mehr erhältlich sein sollte, wäre ein Komplettaustausch der Tür wegen der zwei bzw. drei Millimeter großen Löcher erkennbar nicht geboten. Vielmehr wäre in diesem Fall eine Reparatur mit Flüssigkunststoff angezeigt.

Das Gericht konnte schließlich entgegen der Auffassung des Vermieters keinen Mindestschaden gemäß § 287 ZBO schätzen. Denn hierzu fehlte es an jeglichen Schätzgrundlagen. Es wurde nicht mitgeteilt, um welche Art Fenster es sich genau handelte bzw. wie groß die betroffene Leiste war. ■

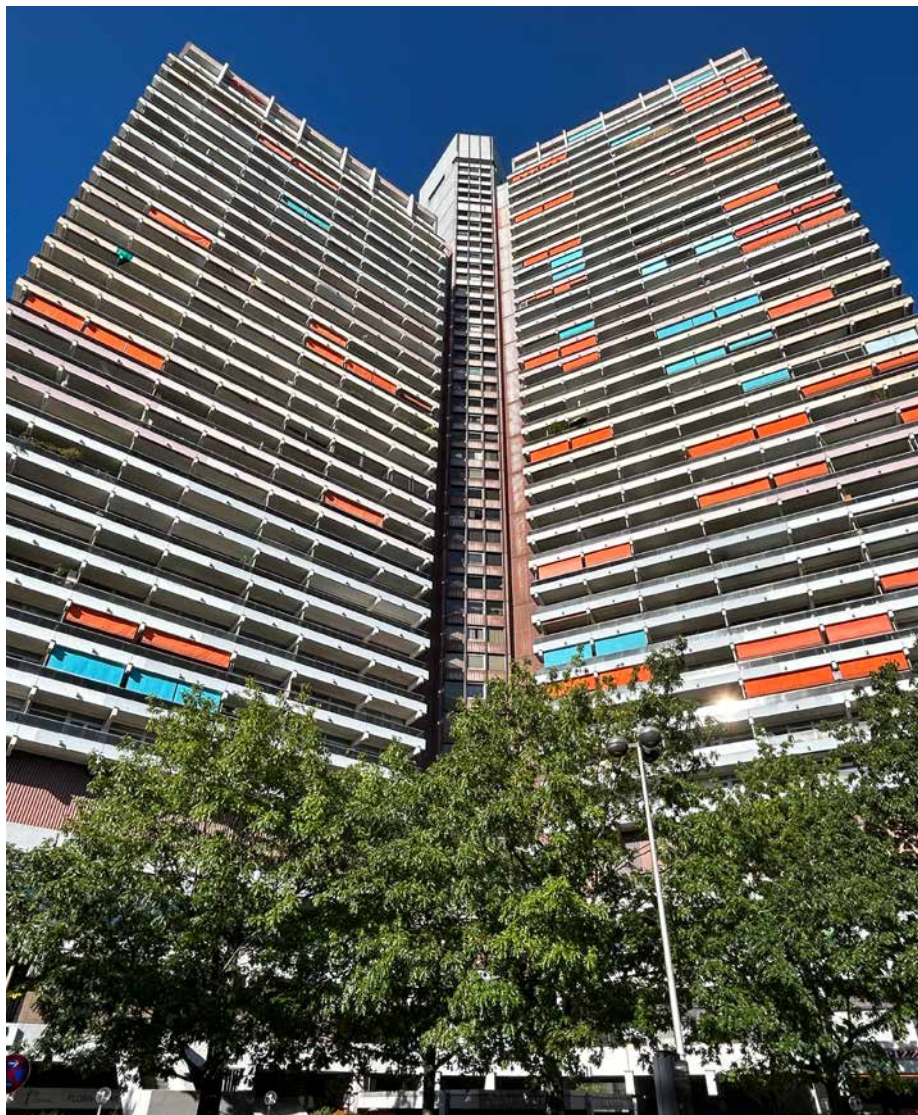
Hochhäuser in Köln – eine Chance für Wohnraum und Nachhaltigkeit?

Wolkenkratzer, so werden sie oft auch genannt, manchmal voll der Bewunderung, oft aber stoßen sie auf Skepsis. Zu Recht? Oder braucht Köln doch mehr Hochhäuser?

Die dynamische Entwicklung unserer Stadt bringt einige Herausforderungen mit sich, darunter insbesondere der gesteigerte Bedarf an Wohnraum. In diesem Kontext rückt die Idee des verstärkten Baus von Hochhäusern in den Fokus. Bevor wir uns von möglichen

Vorurteilen leiten lassen, lohnt es sich, genauer hinzuschauen, welche Potenziale in diesem Konzept stecken. Die skeptische Haltung vieler Bürger gegenüber Hochhäusern wurzelt oft in den Erfahrungen der Vergangenheit, als die in den 1960er und 1970er Jahren er-

richteten Hochhaussiedlungen zu sozialen Brennpunkten wurden. Doch ist es wichtig zu betonen, dass wir aus diesen Fehlern lernen können und sollten. Die Planung moderner Hochhäuser hat sich seitdem erheblich weiterentwickelt, was Raum für eine bessere Integration



Vor 50 Jahren wurde das Uni-Center errichtet, rund 2.000 Menschen leben hier

in die städtische Umgebung und soziale Struktur bietet.

Ein Aspekt, der nicht außer Acht gelassen werden darf, ist die ökologische Nachhaltigkeit. Die heutige Technologie erlaubt es, Hochhäuser umweltfreundlicher zu gestalten. Modernes Bauen ermöglicht die Integration von Energieparmaßnahmen, die Nutzung erneuerbarer Energiequellen und eine effizientere Ressourcenverwendung. Dadurch können Hochhäuser zu Vorzeigeprojekten für ökologisches Bauen werden und einen Beitrag zur Reduzierung der CO₂-Emission leisten.

Ein weiterer wichtiger Punkt ist die begrenzte Fläche innerhalb der Stadt, da die Bevölkerung insbesondere im letzten Jahrzehnt stark angestiegen ist. Lebten im Jahr 2010 noch 1.027.504 Menschen in Köln, erreichte die Bevölkerung

Ende 2022 mit 1.092.118 einen neuen Höchststand – und damit ist das Ende der Fahnenstange noch längst nicht erreicht. Die Prognose der Stadt Köln geht davon aus, dass Köln auch in Zukunft weiterwachsen wird. Der Bevölkerungszuwachs soll bis 2040 rund 73.000 Einwohner mit Hauptwohnsitz betragen. Andere Prognosen gehen sogar von noch mehr Einwohnern aus.

Die kurzzeitige Hoffnung, dass Corona dazu beiträgt, dass sich Lebensentwürfe derart ändern, dass der Run auf Metropolen wie Köln abnimmt, hat sich somit als trügerisch erwiesen. Tatsächlich war in den Jahren 2020 und 2021 eine geringe Delle zu verzeichnen, doch nun steigen die Zahlen erneut: Ende 2022 lebten 12.187 (plus 1,2 Prozent) Menschen mehr in Köln als im Jahr zuvor (50,8 Prozent davon sind übrigens Einpersonen-

haushalte). Die wachsende Bevölkerung erfordert zusätzlichen Wohnraum, und wenn wir nicht mehr in die Weite bauen können, müssen wir in die Höhe gehen. Hochhäuser bieten die Möglichkeit, auf kleiner Grundfläche eine größere Anzahl von Wohnungen zu schaffen, ohne wertvolle Naturflächen zu opfern.

Ein klassisches Beispiel dafür ist das Kölner Uni-Center, das vor genau 50 Jahren fertiggestellt wurde. Es ist 135 Meter hoch und verfügt über 45 Stockwerke. In insgesamt 986 Wohnungen leben rund 2.000 Menschen auf insgesamt 44.868 Quadratmetern.

Bei der Jubiläumsveranstaltung erinnerte Ina Scharrenbach, Ministerin des Landes Nordrhein-Westfalen für Heimat, Kommunales, Bauen und Gleichstellung, daran, dass etliche Gemeinden in Nordrhein-Westfalen über weniger Bewohner verfügen. Selbst in Köln, das über 86 Stadtteile verfügt, finden sich im Stadtbezirk Porz zwei Stadtteile (Elsdorf und Libur), wo weniger als 2.000 Menschen leben.

Es ist verständlich, dass aufgrund der Erfahrungen in der Vergangenheit der Hochhausbau Skepsis hervorruft. Doch sollten wir nicht vergessen, dass fortschrittliche Stadtplanung und Architektur heute völlig neue Ansätze ermöglichen. Hochhäuser können nicht nur den Wohnraummangel lindern, sondern auch soziale Integration fördern, ökologische Standards setzen und gleichzeitig die begrenzten Flächen effizient nutzen.

Es ist somit nicht nur an der Zeit, Vorurteile hinter uns zu lassen und einen Blick auf die Chancen und Potenziale zu richten, die Hochhäuser für unsere Stadt bieten können, wobei uns eine ausgewogene und zukunftsorientierte Planung unterstützen muss, eine lebenswerte und nachhaltige Umgebung für alle Bürger zu schaffen. In Anbetracht der Bevölkerungsentwicklung, in Anbetracht der jetzt schon existierenden Wohnungsnot sind sie sogar eine zwingende Alternative, die ins Auge gefasst werden muss. Wo entsprechende Projekte dann konkret verwirklicht werden, ist eine andere Frage. ■