



70.117 – Mieterverein Köln meldet erneut Mitgliederrekord

Zum vierten Mal hintereinander stieg die Mitgliederzahl auf ein neues Rekordhoch



Geschäftsführerin Sarah Primus begrüßt das 70.000ste Mitglied mit einem Blumenstrauß

Wir freuen uns sehr über 70.117 Mitglieder und möchten uns herzlich für die uns entgegengebrachte Treue und das Vertrauen bedanken. Wir bemühen uns, dieses Vertrauen auch in Zukunft zu rechtfertigen, weshalb wir auch unsere Belegschaft noch einmal aufgestockt haben.

Insgesamt sind nun 58 Beschäftigte hauptberuflich für den Mieterverein Köln tätig.

Allein in der Rechtsabteilung arbeiten nunmehr 24 Volljuristinnen und Volljuristen für Sie, die nicht nur in unserer Hauptgeschäftsstelle Mühlenbach 49 eingesetzt werden, sondern auch in unserer Kölner Dependance am Hohenstaufenring 66–70 sowie in den außerhalb Kölns befindlichen Geschäftsstellen in Bergheim, Bergisch Gladbach, Brühl, Düren und Euskirchen. ■

Neuer Mietspiegel für Bergisch Gladbach und Umland – Mieten steigen langsamer

Am 11. Januar 2024 wurde der neue Mietspiegel für Bergisch Gladbach öffentlich vorgestellt. An seiner Erstellung waren neben Haus & Grund Rhein-Berg e.V., Vertreter des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Kreisstadt, die Rheinische Immobilienbörse und der Mieterverein Köln durch Geschäftsführer Hans Jörg Depel beteiligt.

Aus dem aktuellen Mietspiegel geht unter anderem hervor, dass der Mietenanstieg 2024 bei dem für den Mietspiegel relevanten Wohnungsbestand deutlich geringer ausfällt als bei der letzten Erhebung im Januar 2022. In der Baualtersgruppe II (1961–1976) stagnieren erstmalig sogar die Mieten. Im ältesten Gebäudesegment (Baualtersgruppe I bis 1960) schlagen sich noch Teilmodernisierungen jedoch erkennbar auf das Mietniveau nieder. Die im Altbau stärker ausgeprägten Mietpreissteigerungen weisen dabei – wie auch in



der jüngsten Baualtersgruppe VI (ab 2018) – ein Wachstum von unter drei Prozent aus. Die Anhebungen in den Baualtersgruppen bewegen sich ansonsten zwischen 0,10 bis 0,30 Euro pro Quadratmeter.

So kostet eine Bestandswohnung der Baujahre 2005–2017 durchschnittlich 10,40 Euro je m², Wohnungen im älteren Bestand (bis Baujahr 1960) 7,75 Euro pro m² und Monat im Durchschnitt. In guten Wohnlagen werden

in der Baualtersklasse VI (ab 2018) und vor allen Dingen im kleineren Wohnungssegment 11,40/12,10 Euro pro Quadratmeter als Oberwerte der entsprechenden Preisspannen erreicht.

Aufgrund der Nähe zum Kölner Stadtgebiet und zugleich der guten Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr schiebt vor allen Dingen nach wie vor die zuzugsbedingte Nachfrage das Mietenniveau in Bergisch Gladbach an. Insbesondere kleinere Wohnungen älteren Baujahres bleiben auch bei vergleichsweise höheren Mieten im Kölner Speckgürtel rege nachgefragt.

Der aktualisierte Mietspiegel für Bergisch Gladbach und sein Umland kann in den Geschäftsstellen des Mietervereins Köln für eine Schutzgebühr von vier Euro bezogen werden. Er kann aber auch im Internet per Download bestellt werden unter www.rheinische-immobilienboerse.de. ■

Die Lage auf dem Wohnungsmarkt bleibt eine soziale Herausforderung

Vorstandsvorsitzender Franz-Xaver Corneth bezieht Stellung zur Situation in Köln und Umgebung

Liebe Mitglieder, ein ereignisreiches Jahr 2023 ging für den Mieterverein Köln mit einem neuen Mitgliederhöchststand zu Ende. Zum ersten Mal haben wir die magische Grenze von 70.000 geknackt. 70.117, so lautet unsere Mitgliederzahl am 31. Dezember 2023. Hatten wir Anfang des Jahres noch 69.000 als Ziel anvisiert, merkten wir schon Mitte des Jahres, dass wir diese Grenze locker überschreiten würden. Natürlich bin ich mit diesem Ergebnis hochzufrieden. Es zeigt das Vertrauen, das der Mieterverein in Köln und seiner Umgebung genießt. Die Menschen wissen halt, an wen sie sich wenden müssen, wenn der Schuh drückt, weil die Miete erhöht wurde, sie eine horrende Betriebskostennachzahlung erhalten haben oder ihre Wohnung verschimmelt ist.

Was besonders ins Auge fällt und mich mit tiefer Sorge erfüllt, wenn ich mir unsere Beratungsstatistik anschau: Mieterinnen und Mieter erhalten immer mehr Eigenbedarfskündigungen. Auch dies ein klares Indiz dafür, wie prekär die Lage auf dem Wohnungsmarkt in Köln und Umgebung ist. Auch das Leben im Speckgürtel stellt längst keine preiswerte Alternative mehr dar. Besonders in den Kommunen, die gut an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen sind, sind die Mieten in letzter Zeit in die Höhe geschossen.

Ich sähe gern ein Licht am Ende des Tunnels, aber tatsächlich sehe ich es nicht. Erst recht nicht, wenn ich mir die Zahlen ansehe: 74.000 Menschen mehr sollen bis zum Jahr 2040 allein in Köln leben. Führen wir uns diese Zahl mal vor Augen: Das ist ungefähr die Anzahl der Menschen, die in Troisdorf leben, dort aber auf 62 km². Oder auf Köln bezogen, in unseren Veedeln Ehrenfeld, Neu-Ehrenfeld und Ossendorf zusammen, dort auf knapp 13 km², somit zwischen Innerer Kanalstraße und Militärring. Wenn es aber in dem Schne-



Franz-Xaver Corneth, Vorstandsvorsitzender des Mietervereins Köln

ckentempo weitergeht wie in den letzten Jahren, sehe ich schwarz.

Köln hat eine Leerstandsquote von unter 0,1 Prozent! Damit ein Wohnungsmarkt funktionieren kann, bedarf es einer zwischen zwei und drei Prozent. Massenbesichtigungen von Wohnungen sind an der Tagesordnung, nicht wenige Bürgerinnen und Bürger haben 50 und mehr Wohnungen besichtigt und immer wieder eine frustrierende Absage erhalten.

Köln selbst hatte sich mal eine Richtzahl genannt. Die lautete 6.000 Wohnungen per annum, 1.000 davon mit öffentlichen Mitteln gefördert. Nicht nur, dass beide Zahlen nie erreicht wurden, mittlerweile rückt man sogar davon ab und erklärt, dass diese Zahl unter den derzeitigen Bedingungen nicht möglich sei. Tatsächlich haben sich die Bedingungen verschlechtert. Der Krieg in der Ukraine, die damit verbundenen hohen Energiekosten, die Verteuerung der für den Bau benötigten Rohstoffe, die Erhöhung der Zinsen, aber auch der Fachkräftemangel, all das fällt uns jetzt auf die Füße! Erteilte Aufträge werden gar storniert und das nicht selten.

Aber auch als die Bedingungen günstiger waren, wurden die Richtzahlen nicht erreicht. Dieses Versäumnis trifft uns nun umso schlimmer. Schon klar, die Stadt selbst baut nicht, aber sie hat die Verpflichtung, dafür zu sorgen, dass gebaut und die Bevölkerung mit ausreichend Wohnraum versorgt werden kann. Wenn dann sogar die im Regionalplan dafür vorgesehene Fläche reduziert werden soll, ist es das absolut falsche Zeichen.

Gerade in dieser brenzigen Situation müssen wir die Augen offenhalten und schauen, wie man aus der Not eine Tugend macht, z.B. dadurch, dass wir die Bürokratie am Bau abschaffen. Nicht immer bin ich mit unserer Landesbauministerin Ina Scharrenbach, die ich eigentlich schätze, einer Meinung, aber sie hat völlig Recht, wenn sie die Entschlackung von Normen als zentrales Thema bezeichnet und feststellt, dass sich manche Gesetze zum Teil sogar widersprechen. Normen auf den Prüfstand und überflüssige Bürokratie am Bau abschaffen.

Was mir noch übel aufstößt: dass immer mehr Wohnungen möbliert vermietet werden. Damit versuchen einige Trickser, die Mietpreisbremse zu umgehen. Umso schlimmer, dass es ihnen oft auch gelingt. Um es ganz klar zu sagen: Die Mietpreisbremse kann auch auf möblierten Wohnraum angewandt werden, aber es ist eine Heidenarbeit und äußerst schwierig, die berechneten Zuschläge in Relation zur tatsächlichen Grundmiete zu bringen, die die Ausgangslage dafür bietet, festzustellen, ob ein Verstoß vorliegt. Da muss gesetzlich etwas getan werden. Die Zuschläge, die verlangt werden, müssen im Vertrag klar ausgewiesen werden, um den Tricksern das Handwerk zu legen.

Liebe Mitglieder, ich würde gerne etwas mehr Optimismus verbreiten. Von Schwarzmalerei halte ich nämlich wenig, aber leere Worte, die nicht zu Taten

führen, und die Augen einfach vor der Realität zu verschließen, mag ich erst recht nicht. Glauben Sie mir, die kölsche Mentalität habe ich eigentlich längst verinnerlicht, aber manchmal ist mir dieses ewige „Et kütt wie et kütt“ und das „Et hätt noch immer jot jejange“ zu viel und ich kann es nicht mehr hören, wie Mehltau, ein Schönwetterpilz, der sich über alles legt und erforderliche Kreativität und Aktivität verhindert. Ich wünsche mir mehr „Ora et labora“,

Max Weber und protestantisches Arbeitsethos. Roman Herzog sagte einmal „Es muss ein Ruck durch Deutschland gehen“. In Köln erst recht! Deshalb muss auch ein Konsens erzielt werden, ein Konsens darüber, dass die Lage auf dem Wohnungsmarkt eine der großen sozialen Herausforderungen unserer Zeit ist. Ein Konsens zwischen Politik, Verwaltung und Wohnungswirtschaft. Nur wenn dieser erreicht und tatkräftig umgesetzt wird, sehe ich die Möglichkeit,

dass im Jahr 2040 tatsächlich 74.000 Menschen mehr in Köln leben können. Nächstes Jahr an dieser Stelle möchte ich Ihnen mitteilen, dass erste Schritte in diese Richtung unternommen worden sind. Nächstes Jahr möchte ich den Ruck durch Köln vernommen haben. Nächstes Jahr möchte ich mitteilen, dass ein Licht am Horizont erkennbar ist.

Herzlichst

Ihr Franz-Xaver Corneth ■

Knallende Hauseingangstür, Eigenbedarfskündigung, Mieterhöhung

Das Amtsgericht Köln entschied Ende 2022 über einen Fall, mit dem diverse Forderungen unterschiedlicher Art geltend gemacht wurden

Bezüglich einer Wohnung im Kölner Stadtteil Neuhrenfeld zeigte der Mieterverein Köln für sein Mitglied schriftlich diverse Mängel gegenüber dem Vermieter an, unter anderem Mängel an der Hauseingangstür. Diese knallte beim Schließen derart laut, dass die Wohnqualität erheblich beeinträchtigt war, zudem war die Tür so verzogen, dass es erhebliche Schwierigkeiten beim Öffnen und Schließen gab. Die Bruttomiete, die vertraglich vereinbart war, betrug 560 Euro. In den Monaten Mai bis September 2021 wurden aufgrund der Mängel nur 500 Euro gezahlt. Am 14. Juni 2021 kündigte der Vermieter den Mietvertrag bezüglich der Wohnung, weil er sie für seine Familie benötige. Mit Schreiben vom 13. September erklärte er, ab dem 1. Januar 2022 die Miete monatlich um 50 Euro zu erhöhen. Er bezog sich nur darauf, dass er seit Jahren keine Mieterhöhung geltend gemacht hätte und die allgemeinen Kosten generell gestiegen wären. Er behauptete schon vorprozessual, dass die Geräusentwicklung der Eingangstür sich im üblichen Rahmen bewege, zudem seien Türschließer und -öffner mehrfach ausgetauscht und der Türrahmen mit Gummikleber geklebt worden, der aber immer wieder abgemacht und der Türöffner mit Kaugummi verstopft worden sei. Nachdem die Mieterin die geltend gemachten

Mietminderungsbeträge nicht zurückzahlte, die Miete nicht erhöhte und aufgrund der Eigenbedarfskündigung nicht auszog, legte der Vermieter eine Klage ein. Sie wurde am 6. August 2022 zugestellt.

Das Amtsgericht Köln wies sie als unbegründet ab. Es stellte fest, dass dem Vermieter der geltend gemachte Anspruch auf Räumung und Herausgabe der Mietwohnung nicht zusteht. Die Eigenbedarfskündigung erwies sich als unwirksam, da sie nicht den formellen Begründungsanforderungen gem. § 573 Absatz 3 BGB gerecht wurde. Der Zweck des Begründungserfordernisses besteht darin, dem Mieter zum frühestmöglichen Zeitpunkt Klarheit über seine Rechtsposition zu verschaffen und ihn so in die Lage zu versetzen, rechtzeitig alles Erforderliche zur Wahrung seiner Interessen zu veranlassen.

Diesem Zweck wird nach der Rechtsprechung im Allgemeinen genüge getan, wenn das Kündigungsschreiben die Kündigung so bezeichnet, dass der Kündigungsgrund identifiziert und von anderen Gründen unterschieden werden kann. Dementsprechend sind bei einer Kündigung wegen Eigenbedarf grundsätzlich die Angabe der Person, für die die Wohnung benötigt wird, und die Darlegung des Interesses, dass diese Person an der Erlangung der Wohnung hat, ausreichend.

Vorliegend waren diese nicht erfüllt. In seinem Kündigungsschreiben begründete der Vermieter den Eigenbedarf nur damit, dass er für seine Familie eine Wohnung benötige. Hier wurde der Kündigungsgrund aber nicht so unverwechselbar beschrieben, dass die Mieterin ihre Verteidigung darauf hätte ausrichten und der Kläger die Kündigung so nicht mehr hätte auswechseln können. Die Kündigung war deshalb bereits aus formellen Gründen unwirksam.

Der Vermieter hatte auch keinen Anspruch auf Rückzahlung der geminderten Miete. Vielmehr verwies das Gericht darauf, dass die Mieterin gem. § 536 Absatz 1 BGB für die Zeit, wo die Tauglichkeit des Mietobjekts zum vertragsgemäßen Gebrauch gemindert war, nur eine angemessene herabgesetzte Miete zu entrichten hatte. Vorliegend war die Haustür für den Zeitraum Mai bis September 2021 erkennbar mangelhaft und die Tauglichkeit der Mietwohnung somit eingeschränkt.

Die Mieterin trug substantiiert vor, dass die Tür nur durch außerordentlich große Kraft zu öffnen war und das Schrappen des Türblattes über die Metallschwelle ein derart lautes Geräusch verursachte, dass die Mieterin im 1. OG regelmäßig dadurch geweckt wurde. Die Erwiderung des Vermieters auf die vorgetragene Beeinträchtigung erwies sich als widersprüchlich und somit unbe-

achtlich. Der Vermieter trug vor, die Geräuschentwicklung der Tür sei nicht ungewöhnlich, zudem habe er die bereits vorprozessual vorgetragene Maßnahmen ergriffen.

Es ist widersprüchlich, wenn ein Vermieter umfangreiche Mangelbeseitigungsmaßnahmen vorträgt und sich zugleich auf Mangelfreiheit des Objektes beruft. Aufgrund dessen war die Mieterin berechtigt, die Miete um zehn Prozent zu mindern, da sowohl die Nutzungsbeeinträchtigung derart erheblich

war, dass unstreitig regelmäßig weder der Müll noch die Post gebracht werden konnte und die Türöffnung nur unter außerordentlicher großer Krafteinwirkung möglich war. Zudem war die Lärmbeeinträchtigung derart erheblich, dass die Beklagte regelmäßig geweckt wurde. Auch die Klage bezüglich der Mieterhöhung wurde abgewiesen. Da das Mieterhöhungsverlangen der Mieterin im September 2021 zugegangen war, hätte der Vermieter die Klage gem. § 558b Absatz 2 BGB innerhalb von fünf bis sechs

Monaten nach Zugang erheben müssen. Die Klage wurde aber erst im Juli 2022 erhoben. Zudem war das Mieterhöhungsverlangen formell ordnungswidrig. Denn die Beklagte wurde nicht zur Zustimmung zur Mieterhöhung aufgefordert, sondern nur zur Zahlung. Das Verlangen wurde auch nicht ordnungsgemäß begründet. Der Hinweis auf eine allgemeine Kostensteigerung im Mieterhöhungsverlangen reicht nicht aus, da der Mieterin so keine Plausibilitätskontrolle ermöglicht wurde. ■

„TV-Versorgung im Fokus“

Was ändert sich beim Kabel-TV? Welche Lösungen gibt es für Ihr Fernsehen? Und wie sieht ein moderner Hausanschluss aus?

Ab 1. Juli 2024 können Hausbewohner und Mieter ihren Fernsehempfang frei wählen. Möglich macht das eine Gesetzesänderung von 2021, die die Politik im Zuge der Digitalisierung Deutschlands vorgenommen hat. Sie sieht vor, dass das sogenannte Nebenkostenprivileg – die Umlage der Kabel-TV-Kosten über die Betriebsnebenkosten auf alle Hausbewohner – endgültig wegfällt.

Vielleicht haben Sie dies längst über die Nachrichten, Ihre Hausverwaltung oder Ihren TV-Anbieter erfahren, wie der städtischen NetCologne. Wichtig hierbei ist jedoch, dass Sie als Mieter ebenfalls selbst tätig werden und sich über den Verbleib im Kabel-TV bzw. Alternativen informieren. Haben Sie sich bis zum Stichtag am 1. Juli 2024 nicht um eine eigene Kabel-TV-Versorgung gekümmert, wird Ihr Kabel-TV-Signal abgeschaltet.

Umlage über die Nebenkosten entfällt – das müssen Sie tun

Sie möchten Ihren Kabelanschluss weiter nutzen? Um

weiter Kabel-TV zu empfangen, ist es erforderlich, dass Sie einen Einzelnutzervertrag mit dem entsprechenden Anbieter abschließen. Dann ist die Umstellung ganz einfach: Wenn Sie als Mieter bereits Kabel-TV nutzen, ändert sich an den individuellen Einstellungen und Senderlisten nichts. Sie schauen wie gewohnt TV. Nur die Abrechnung erfolgt direkt über den TV-Anbieter und nicht mehr über die Nebenkostenabrechnung Ihres Vermieters.

Sprechen Sie den Vermieter an

Heißt aber auch, der Vermieter – sofern die Wohneinheit über Kabelanschluss versorgt wird – muss tätig werden und tritt mit Ihnen in Kontakt, um über die Änderungen beim Fernsehempfang zu informieren. Er kann den Sammelvertrag beibehalten oder auf Einzelkassos umstellen. Voraussetzung dafür ist, dass mit jedem Bewohner eine individuelle Vereinbarung über die Nutzung des TV-Produktes besteht. Bleibt er untätig, muss er ab dem 1. Juli 2024



die Kosten tragen. Eine Verrechnung mit den Mietern über die Betriebsnebenkosten ist dann nicht mehr zulässig.

Damit Sie keinen Tag ohne TV-Signal sind: schnell handeln

Eine stabile, zuverlässige TV-Versorgung ist im Interesse von Vermieter und TV-Anbietern. Haben Sie sich für einen Kabel-TV-Vertrag entschieden, wird dieser erst zum Stichtag der Umstellung gültig. Sie zahlen also nicht doppelt.

Falls der Vermieter den Sammelkassovertrag gekündigt

hat und kein Einzelvertrag durch den Mieter mit dem TV-Anbieter besteht, endet die TV-Versorgung am 30. Juni 2024.

Oder doch direkt mit Glasfaser ...

Wussten Sie schon, dass die Umstellung beim TV-Anschluss gleichzeitig die Chance bietet, hochleistungsfähiges Internet inklusive TV und Streaming auf Basis modernster Technologien aus einer Hand zu beziehen? Fragen Sie Ihren Vermieter, wann eine Modernisierung mit einem Glasfaseranschluss geplant ist. ■