



Geschäftsstelle Hohenstauenfenring schließt zum 15. April 2024!

Eine Juristin, zwei Juristen und zwei Sekretärinnen waren seit Juni 2016 bis zum 15. April 2024 in unserer Geschäftsstelle am Hohenstauenfenring aktiv. Nun kehren sie zurück in unsere Hauptgeschäftsstelle am Mühlenbach. Obwohl die Geschichte der Büroräume am Hohenstauenfenring eigentlich eine Erfolgsgeschichte ist, denn von Anfang an wurde die Geschäftsstelle von unseren Mitgliedern gut aufgenommen und rege frequentiert.

Dass wir uns dennoch entschlossen haben, den Vertrag auslaufen zu lassen, liegt vor allem daran, dass sich in unserer Hauptgeschäftsstelle am Mühlenbach die vorhandenen Räumlichkeiten architektonisch so umgestalten ließen, dass die Mitarbeiter vom Hohenstauenfenring bequem wieder in unserer Hauptgeschäftsstelle arbeiten können. Die fortgeschrittene Digitalisierung und die Möglichkeit zur Nutzung mobilen Arbeitens, die wir unseren Mitarbeiten-



Die letzten verbliebenen Akten in unserer Geschäftsstelle Hohenstauenfenring warten auf den Umzug

den anbieten, haben ihren Teil dazu beigetragen.

Zudem haben wir in den letzten Jahren unser Beratungsangebot dadurch dynamisiert, dass ein Großteil unserer juristischen Beratungen telefonisch durchgeführt werden. Güllü Inan, Jörg

Börger und Andreas Knopp stehen weiterhin in gewohnter Weise zur Verfügung, weshalb sich für unsere Mitglieder eigentlich wenig ändern wird. Wir verlassen den Hohenstauenfenring somit mit einem lachenden und einem wehmütigen Auge. ■

Rückzahlung einer Mietkaution

Wie kompliziert das sein kann, zeigt dieser Fall, der vom Amtsgericht Köln entschieden wurde

Zwischen den Parteien bestand ein Mietvertrag von 2018 bezüglich einer ursprünglich für WGs genutzten Wohnung in Köln-Niehl. Im Sommer 2021 wurde die Wohnung von den Mietern gekündigt, im Oktober 2021 übergaben sie sie im vertragsgerechten Zustand. Die Kautionszahlung von 2.400 Euro erhielten sie jedoch nicht zurück.

Der Fall hatte aber seine Besonderheiten. So war die Vermieterin seit 2008 Eigentümerin und aufgrund eines Nießbrauchsverzichts ihrer Eltern im Jahr 2019 Rechtsnachfolgerin des Objektes. Aus einer Klausel im Mietvertrag ergab sich, dass die

Kautionszahlung in Höhe von drei Monatsmieten aus dem Vorvertrag übernommen wurde. Die Mieter behaupteten, im Hinblick auf die genannte Klausel an den Vormieter 2.400 Euro in drei Raten gezahlt zu haben.

Die Eigentümerin bestritt die Zahlung der Kautionszahlung mit Nichtwissen. Zwar seien alle Vertragsunterlagen, aber nicht die Kautionszahlung an sie überwiesen worden. Ein Mietverhältnis, aus dem die Zahlung und von dem die Übertragung herrühren soll, sei ihr unbekannt. Auch nach Aufforderung zur Zahlung durch den Mieterverein Köln war die Eigentümerin nicht zur Zahlung bereit, weshalb

Klage eingereicht werden musste.

Das Amtsgericht Köln sah die Klage als zulässig und begründet an und verurteilte die Eigentümerin zur Rückerstattung der Kautionszahlung in Höhe von 2.400 Euro zuzüglich Zinsen. Die Mieter besaßen einen Anspruch auf Rückerstattung. Denn die Eigentümerin als Erwerberin war umfassend in die durch die gewährte Sicherheit begründeten Pflichten eingetreten und haftete somit für deren Rückgewähr, selbst wenn ihr die Kautionszahlung nicht zugeflossen war.

Der Anspruch war nach Ablauf einer angemessenen Überlegungs- und Abrech-

nungsfrist auch fällig, da die Mieter die Wohnung im Oktober 2021 im vertragsgerechten Zustand übergeben hatten. Die Eigentümerin war darlegungs- und beweisschuldig, wenn sie dem Rückforderungsbegehren der Mieter die berechtigte Inanspruchnahme der Sicherheit entgegenhalten wollte, wozu die Eigentümerin selbst aber nichts Konkretes vorbrachte. Zwar trägt grundsätzlich der Mieter die Beweislast, dass er die Sicherheit geleistet hat, wobei es unerheblich ist, ob die Leistung an den Erwerber oder Veräußerer erfolgte. Gemäß einer Klausel im Mietvertrag hatten die Mietvertragsparteien aber verein-

bart, dass die Kautionshöhe von drei Nettomonatsmieten aus dem Vorvertrag übernommen wird. Vor dem Hintergrund dieser Vereinbarung und der als Anlage vorgelegten Mietvertragsergänzung, wonach die Mieter die von der Vermieterin eingebrachte Kautionshöhe von 800 Euro an diese erstattet hatten und in den Mietvertrag mit allen Rechten und Pflichten eingetreten waren, konnte die Beklagte die Zahlung der Kautionshöhe nicht pauschal bestreiten, sondern hätte konkret darlegen müssen, inwieweit die vollständige Zahlung der Kautionshöhe unterblieben war. Denn je detaillierter der Vortrag der darlegungsbelasteten Partei ist, desto höher ist die Erklärungslast gemäß § 138 Absatz 2 ZPO.

Nur wenn der Eigentümerin ein substantiiertes Bestreiten nicht möglich gewesen wäre, weil sie keine Kenntnis hatte



und sich diese auch nicht zu verschaffen vermochte, wäre ihr einfaches Bestreiten erlaubt gewesen. Die Beklagte hätte demnach eine Gegenüberstellung geben müssen, inwieweit die Kautionshöhe

gen der mietvertraglichen Vereinbarung unterblieben sein soll. Hierzu war sie auch in der Lage, da sie sich die

notwendigen Informationen bei den Eltern hätte beschaffen können und nicht die Mieter hierauf hätte verweisen dürfen. Nur wenn sie keine Möglichkeit gehabt hätte, sich anhand von Unterlagen

oder durch Befragung der Eltern zu informieren, hätte sich die Beklagte auf einfaches Bestreiten beschränken dürfen.

Dieser Fall zeigt, wie kompliziert die Regeln der Beweislastverteilung sind. Ihnen war es zu verdanken, dass die Beklagte die Zahlung der Kautionshöhe nicht pauschal bestreiten durfte. In vielen Fällen, die keine solche Besonderheit wie dieses Mietverhältnis aufweisen, scheitert ein Anspruch auf Rückerstattung der Kautionshöhe häufig daran, dass seitens der Mieter nicht bewiesen werden kann, dass sie diese tatsächlich gezahlt haben. Insbesondere dann nicht, wenn keine Zeugen vorhanden waren und sie die verlangte Mietkautionshöhe in bar geleistet haben. ■

Lärmbelästigung aufgrund der Nähe zum Flughafen

Dies und ob eine Elektroinstallation auf neuzeitlichen Stand erweitert wurde, war Gegenstand eines Mieterhöhungsprozesses vor dem Amtsgericht Köln

Der Mieter, der bereits seit Sommer 2020 in einer Wohnung in Köln-Buchheim lebte, erhielt im Februar 2022 eine Mieterhöhung. Sollte seine Wohnung bisher 677 Euro (8,10 Euro/Quadratmeter) kosten, wurde er nunmehr gebeten, einer Erhöhung auf 764,13 Euro (entsprechend 9,14 Euro/m²) mit Wirkung ab dem 1. Mai 2022 zuzustimmen.

Die Vermieter behaupteten, diese Miete entspreche der ortsüblichen Vergleichsmiete, denn die Wohnung sei in die Baualtersgruppe 3 des Kölner Mietspiegels einzuordnen. Zwar sei sie bereits 1965 erbaut worden, es sei aber zu berücksichtigen, dass ein neuer Fußboden und ein neues Badezimmer eingebaut worden seien. Daneben seien Isolierverglasungen, eine Wärmedämmung und eine neue Haustüranlage mit Sprechanlage installiert worden. Es habe schließlich eine Sanierung des Treppenhauses im Bereich der Aufstockung und des Erdge-

schoßes stattgefunden. In der zweiten Hälfte der neunziger Jahre sei auch die Elektroinstallation erneuert worden. Genaueres hierzu wurde aber bis auf die Tatsache, dass Schalter und Steckdosen erneuert sowie eine FI-Absicherung und ein neuer Sicherungskasten installiert wurden, nicht vorgetragen. Aus der Entfernung zum Flughafen ergebe sich keine Minderung des Wohnkomforts, Fluglärm sei zu bestreiten.

Der Mieterverein Köln widersprach für den Mieter der Mieterhöhung. Es wurde vorgetragen, dass die Baualtersgruppe 3 des Mietspiegels nicht einschlägig sei. Das Objekt sei in Baualtersgruppe 2 einzuordnen. Der Mittelwert für diese Wohnung liege bei 7,70 Euro/m², während der Mieter jetzt bereits 8,10 Euro/m² bezahle. Die Vermieter legten daraufhin Klage vor dem Amtsgericht Köln ein.

Dieses wies die Klage zurück. Den Ver-

mietern stand kein Anspruch auf Zustimmung zur Mieterhöhung zu. Es verwies darauf, dass die Wohnung in die Baualtersgruppe 2 (Wohnungen in Gebäuden, die zwischen 1961 und 1975 bezugsfertig wurden) einzuordnen sei. Eine Einordnung in Baualtersgruppe 3 käme nicht in Betracht, weil nicht festgestellt werden konnte, dass die Elektroinstallation auf neuzeitlichen Standard erweitert wurde. Dies bedeute nicht nur eine moderne Absicherung der Stromkreisläufe mittels FI-Sicherungen. Vielmehr erhöhe sich die Nutzbarkeit der Wohnung im Wesentlichen durch eine höhere Anzahl der Brennstellen. Hierzu fehlte es trotz frühzeitigen Hinweises des Gerichts an einem Vortrag der Vermieter.

Die einschlägige Spanne des Mietspiegels betrage daher unter Berücksichtigung der Wohnungsgröße und der auch zwischen den Parteien nicht umstritte-

nen mittleren Wohnlage zwischen 6,60 und 8,80 Euro/m². Der Mittelwert liege bei 7,70 Euro/m², so dass die derzeitige Miete (8,10 Euro/m²) bereits oberhalb dessen gelegen sei. Insofern war nicht davon auszugehen, dass die Miete ortsüblich sei.

Negativ zu berücksichtigen sei zudem die mit einer Lärmbelastigung verbundene Nähe des Objekts zum Kölner Flughafen. Das Objekt sei, wie das Gericht aus anderen Verfahren wusste, in der Einflugschneise gelegen. Die Lage der Wohnung konnte im Übrigen auch auf den Lärmkarten des Kölner Flughafens ohne Weiteres verifiziert werden. Somit konnte nicht nachvollzogen werden, dass die Vermieter das Vorhandensein jeglichen Lärms schlicht bestritten. Selbst ohne Berücksichtigung der Lage in der Einflugschneise sei zumindest von einer leicht unterdurchschnittlichen, weniger nachgefragten Lage auszugehen.

Auch die seitens der Vermieter ins Feld geführten positiven Merkmale des Objekts lagen nur teilweise vor und konnten nur in eingeschränktem Umfang Berücksichtigung finden. Positiv zu bewerten war allerdings zunächst der Einbau einer neuen Hauseingangstür mit einer Sprechanlage, auch wenn diese Modernisierung im Zuge einer notwendigen Instandsetzung der alten Haustüre erfolgt war. Ebenfalls positiv zu bewerten war das Vorhandensein einer, wenn auch schon angejahrten Isolierverglasung, denn hierdurch wurden sowohl die Lärmbelastigungen durch den Flughafen gemindert als auch Heizenergie gespart.

Positiv zu berücksichtigen war auch die zumindest teilweise erfolgte Erneuerung der Elektroinstallation. Eine zeitgemäße Absicherung der Stromkreise führt zumindest zu einem Gewinn einer Sicherheit für die Wohnungsnutzer. Eine Erneuerung der Steckdosen und Schalter erhöhe zwar die Gebrauchstauglichkeit nicht, wirke sich aber zumindest optisch positiv auf den Gesamteindruck aus.

Die behauptete Sanierung des Treppenhauses war nicht positiv zu berücksichtigen. Soweit das Treppenhaus im Be-



reich der seitens der Vermieter durchgeführten Aufstockung neu gestrichen wurde, handle es sich nicht um eine Sanierung. Daneben wirkte sich die Neuwertigkeit des oberen Treppenhausbereiches nicht positiv auf die streitgegenständliche Wohnung im Altteil des Gebäudes aus.

Soweit die Vermieter behaupteten, das Treppenhaus sei auch im Bereich des Erdgeschosses saniert worden, lag nach Auffassung des Gerichts ein grober Verstoß gegen die Wahrheitspflicht gem. § 138 ZPO vor. Wie sich aus dem seitens des Mieters im Termin überreichten Lichtbild ergab, wurde im Bereich des Erdgeschosses gar nicht saniert. Es wurde nur an einer Stelle ein kleinerer Streifen laienhaft überpinselt, wobei offenkundig der nicht zu streichende Bereich abgeklebt wurde. Es handelte sich damit nicht um eine Sanierung, sondern im Gegenteil um die Schaffung eines seitens der Vermieter zu behebbenden optischen Mangels. Da es sich aber um einen behebbaren Mangel handelte, war der Zustand des Treppenhauses nicht negativ bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete zu berücksichtigen.

Ein neuer Fußbodenbelag war auch nicht zu berücksichtigen. Die Vermieter waren nicht dem Vortrag des Mieters entgegengetreten, dass in dem streitgegenständlichen Objekt bei Mietbeginn nur in zwei Zimmern ein bereits abgenutzter Laminatboden vorhanden war. Bezüglich des Badezimmers hatten es

die Vermieter versäumt vorzutragen, wann und wie das Badezimmer saniert wurde. Selbst wenn es nicht mehr dem Ursprungszustand entsprach, konnte daher nicht ohne Weiteres davon ausgegangen werden, dass sich der Wohnkomfort erhöht hatte bzw. dass eine optische Verbesserung eingetreten war.

Auch die Dämmung des Objekts war nicht positiv zu berücksichtigen, denn sie hatte nicht stattgefunden. Es wurde lediglich der neugeschaffene Wohnraum im Bereich der Aufstockung gedämmt. Es war damit nicht erkennbar, dass sich dies positiv auf die übrigen Wohnungen des Objekts, insbesondere die Wohnung des Mieters auswirkte.

Somit überwogen insgesamt die Nachteile des Objekts die Vorteile deutlich, weshalb die ortsübliche Vergleichsmiete deutlich unterhalb des Mittelwertes der einschlägigen Spanne des Mietspiegels anzusiedeln war und den Mittelwert keinesfalls um mehr als die bereits jetzt gezahlten 0,40 Euro pro Quadratmeter und Monat überschreiten durfte. Die Klage war somit abzuweisen.

Dieses Verfahren zeigt aber auch, wie kompliziert es ist, eine Wohnung korrekt im Mietpiegel einzuordnen, wenn Maßnahmen stattgefunden haben, die nicht mehr dem Standard entsprechen bei Bezugsfertigkeit des Objekts. Häufig wird im Mieterhöhungsverlangen eine Gruppe angegeben, die einer rechtlichen Überprüfung nicht standhält. Schon deshalb sollte vorprozessual eine fundierte Prüfung erfolgen. ■

Pressekonferenz beim Mieterverein Köln

Warum Mietwohnungen häufig möbliert angeboten werden, warum in Köln dringend mehr Bauland zur Verfügung gestellt und die Errichtung von Hochhäusern wieder ins Auge gefasst werden muss – diese und noch mehr Themen wurden auf der Pressekonferenz des Mietervereins Köln am 18. Januar besprochen

Mittlerweile darf man es Tradition nennen, dass der Mieterverein Köln alljährlich im Januar eine Pressekonferenz veranstaltet, das alte Jahr Revue passieren lässt und einen Ausblick auf das neue präsentiert. Die Resonanz war deshalb groß. Die Pressevertreter der großen Kölner Tageszeitungen waren erschienen und lokale Radiosender. Geschäftsführerin Sarah Primus, Vorsitzender Franz-Xaver Corneth, Geschäftsführer Hans Jörg Depel moderierte den Verlauf der Pressekonferenz, in der zuerst Geschäftsführerin Sarah Primus die neuesten Zahlen präsentierte, die Mitgliederentwicklung darstellte und insbesondere darauf hinwies, dass der Mieterverein Köln zum ersten Mal Ende eines Jahres mehr als 70.000 Mitglieder hatte. Zudem schilderte sie, welche Themen in der Rechtsberatung besonders oft von unseren Mitgliedern angesprochen werden und dass insbesondere Eigenbedarf immer häufiger Gegenstand unserer Rechtsberatung ist. Vorstandsvorsitzender Franz-Xaver Corneth fand in gewohnter Weise drastische Worte dafür, dass der Stadt nunmehr die Versäumnisse der letzten Jahre auf die Füße fallen. Mit Nachverdichtung sei es längst nicht mehr getan, dies sei nur ein Tropfen auf den heißen Stein, weshalb er es nicht verstehen könne, warum nunmehr sogar die im Regionalplan vorgesehene Baufläche reduziert werden soll. Schon vor Jahren habe man sich auf eine Zahl von 6.000



Geschäftsführerin Sarah Primus, Vorsitzender Franz-Xaver Corneth, Geschäftsführer Hans Jörg Depel

neuen Wohnungen als Richtzahl geeinigt, hiervon 1.000 mit öffentlichen Mitteln gefördert. Erreicht wurden beide Zahlen nie: 2022 waren gerade einmal 2.327 Wohnungen insgesamt fertiggestellt worden. Nunmehr rücke man selbst von diesen Richtzahlen ab. Natürlich hätten sich die Bedingungen geändert, so Corneth. Baukosten, Rohstoffe, Energiepreise und Zinsen hätten sich stark erhöht, der Fachkräftemangel mache sich auch bemerkbar, vorgesehene Bauten würden storniert. Dass die vorgesehenen Zahlen in der Vergangenheit, als die Bedingungen weitaus günstiger waren, nicht erreicht wurden, mache sich nun erst recht bemerkbar. Der Wohnungsmarkt sei längst aus den Fugen geraten. Die Leerstandsquote sei bei unter 0,1 Prozent angelangt, damit ein Wohnungsmarkt funktioniere, bedürfe es jedoch einer Zahl zwischen zwei und drei Prozent. Würden Wohnungen frei, seien Massenbesichtigungen an der Tagesordnung. Die Suche nach einer geeigneten und

somit auch bezahlbaren Wohnung sei mittlerweile eine Lotterie mit minimalen Gewinnchancen, kritisierte Corneth. Es müsse endlich ein Konsens darüber erzielt werden, dass Wohnungsneubau einen integralen Bestandteil der Stadtentwicklung darstelle. Ohne die Bereitstellung von ausreichend Bauland sei dies jedoch nicht möglich. In diesem Zusammenhang wies Hans Jörg Depel darauf hin, dass die Stadt davon ausgeht, dass bis 2040 rund 74.000 Menschen mehr in Köln leben. Dies würde bedeuten, dass für all diese Menschen auch neuer Wohnraum geschaffen werden müsse. 74.000 Menschen, das entspräche ca. der Einwohnerzahl der Veedel Ehrenfeld, Neuehrenfeld und Ossendorf, die dort auf insgesamt 13,06 Quadratkilometern leben oder der der Kommune Troisdorf, dort allerdings auf 62 km². Wie das erreicht werden solle, wenn kein Konsens darüber erzielt werde, dass Wohnungsneubau einen integralen Bestandteil der Stadtentwick-

lung darstelle, bleibe rätselhaft, so Depel. Auch deshalb müsse die Skepsis gegenüber der Errichtung von Hochhäusern endlich der Vergangenheit angehören. Wenn man nicht in die Weite bauen kann, müsse man in die Höhe bauen! Alleine im Kölner Uni-center leben nahezu doppelt so viele Menschen auf einer Nutzungsfläche von 60.000 Quadratmeter wie im Kölner Stadtteil Libur auf 6,35 Quadratkilometer. Die Planung moderner Hochhäuser habe sich stark weiterentwickelt, was Raum für eine bessere Integration in die städtische Umgebung und die soziale Struktur gebe, so Depel. Festzustellen sei zudem, dass immer mehr Wohnungen möbliert angeboten würden. Damit versuchten Vermieter, die Mietpreisbremse zu umgehen. Diese sei zwar auch auf möblierten Wohnraum anwendbar, die Berechnung, wann ein Verstoß vorläge, gestalte sich jedoch äußerst kompliziert. Im Anschluss an die Pressekonferenz standen beide Geschäftsführer wie auch der Vorstandsvorsitzende für Einzelinterviews zur Verfügung, die auch im Radio ausgestrahlt wurden. Der Kölner Stadt-Anzeiger und die Kölnische Rundschau berichteten fast auf einer ganzen Seite über die Pressekonferenz. Die liebgewonnene Tradition der alljährlichen Pressekonferenz wird sicher auch im nächsten Jahr beibehalten. ■