



13. Kölner Mietrechtsgespräch – hochkarätiger Einblick in die aktuelle Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs

Am 30. Oktober 2025 war es wieder so weit: Der Mieterverein Köln lud zum 13. Kölner Mietrechtsgespräch ins Art'otel im Rheinauhafen ein. Die traditionsreiche Veranstaltung erfreut sich seit Jahren großer Beliebtheit bei Fachleuten aus den Bereichen Wohnungsmarkt und Mietrecht. Entsprechend hochkarätig war das Publikum besetzt – unter anderem mit Richterinnen und Richtern des Amtsgerichts Köln. In diesem Jahr konnte als Referent Dr. Karsten Schmidt, Richter am VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs, gewonnen werden. Die Moderation übernahm Dr. Franz-

Georg Rips, Ehrenpräsident des Deutschen Mieterbundes.

Jura gilt oft als trocken – Dr. Schmidt bewies das Gegenteil. In einem 90-minütigen, äußerst kurzweiligen Vortrag führte er das Publikum durch



Richter Dr. Karsten Schmidt vom Bundesgerichtshof

zentrale Entscheidungen des VIII. Zivilsenats. Die Themen waren unter anderem Staffelmieten, energetische Modernisierungen und die damit verbundene nachhaltige Endenergieeinsparung, die Zulässigkeit selbstständiger

Beweisverfahren zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete sowie Haftungsfragen bei der Verletzung der Räum- und Streupflichten durch vermeintliche Wohnungseigentümer.

Besonders lebhaft Diskussionen entbrannten – wenig überraschend – bei den aktuellen Entscheidungen des Bundesgerichtshofs zur Eigenbedarfskündigung.

Es war ein rundum gelungener Abend, der bei einem Stehimbiss mit angeregten Gesprächen ausklang. Schon jetzt steht fest: Auch im kommenden Jahr wird das Mietrechtsgespräch fortgesetzt – dann mit der 14. Ausgabe. ■

Vereinbarung von Beratungsterminen nun auch über unser Onlineportal möglich

Wir wissen, manchmal ist es schwierig, telefonisch einen Termin beim Mieterverein Köln zu vereinbaren, da die Leitungen leider oft überlastet sind. Um es unseren Mit-

gliedern zu erleichtern, bieten wir diesen nun an, einen Termin bei ihrer Rechtsberaterin/ihrem Rechtsberater über unser Onlineportal zu vereinbaren.

Es ist ganz einfach: Sie finden einen Button auf unserer Homepage unter „Mitgliederbereich“, den Sie dann anklicken. Bitte halten Sie jedoch Ihre Mitgliedsnummer be-

reit, da diese für die Buchung erforderlich ist. Weiterhin haben Sie natürlich auch die Möglichkeit, einen solchen Termin telefonisch zu vereinbaren. ■

Freie Termine

Datum von

Datum bis

Suche

<div style="background-color: #f9f9f9; padding: 5px; border: 1px solid #ccc;"> <p><small>Telefonische Beratung</small></p> <p>23.08.2024 08:20 Uhr</p> <p style="background-color: #007bff; color: white; padding: 2px 5px; border-radius: 5px; display: inline-block;">SJ Simon Jansen</p> </div>	<div style="background-color: #f9f9f9; padding: 5px; border: 1px solid #ccc;"> <p><small>Telefonische Beratung</small></p> <p>30.08.2024 08:20 Uhr</p> <p style="background-color: #007bff; color: white; padding: 2px 5px; border-radius: 5px; display: inline-block;">SJ Simon Jansen</p> </div>	<div style="background-color: #f9f9f9; padding: 5px; border: 1px solid #ccc;"> <p><small>Telefonische Beratung</small></p> <p>23.08.2024 08:40 Uhr</p> <p style="background-color: #007bff; color: white; padding: 2px 5px; border-radius: 5px; display: inline-block;">SJ Simon Jansen</p> </div>	<div style="background-color: #f9f9f9; padding: 5px; border: 1px solid #ccc;"> <p><small>Telefonische Beratung</small></p> <p>28.08.2024 08:40 Uhr</p> <p style="background-color: #007bff; color: white; padding: 2px 5px; border-radius: 5px; display: inline-block;">SJ Simon Jansen</p> </div>	<div style="background-color: #f9f9f9; padding: 5px; border: 1px solid #ccc;"> <p><small>Telefonische Beratung</small></p> <p>30.08.2024 08:40 Uhr</p> <p style="background-color: #007bff; color: white; padding: 2px 5px; border-radius: 5px; display: inline-block;">SJ Simon Jansen</p> </div>	<div style="background-color: #f9f9f9; padding: 5px; border: 1px solid #ccc;"> <p><small>Telefonische Beratung</small></p> <p>04.09.2024 08:40 Uhr</p> <p style="background-color: #007bff; color: white; padding: 2px 5px; border-radius: 5px; display: inline-block;">SJ Simon Jansen</p> </div>
<div style="background-color: #f9f9f9; padding: 5px; border: 1px solid #ccc;"> <p><small>Vor-Ort Termin</small></p> <p>22.08.2024 09:00 Uhr</p> <p style="background-color: #007bff; color: white; padding: 2px 5px; border-radius: 5px; display: inline-block;">SJ Simon Jansen Köln, Mühlenbach 49</p> </div>	<div style="background-color: #f9f9f9; padding: 5px; border: 1px solid #ccc;"> <p><small>Telefonische Beratung</small></p> <p>23.08.2024 09:00 Uhr</p> <p style="background-color: #007bff; color: white; padding: 2px 5px; border-radius: 5px; display: inline-block;">SJ Simon Jansen</p> </div>	<div style="background-color: #f9f9f9; padding: 5px; border: 1px solid #ccc;"> <p><small>Vor-Ort Termin</small></p> <p>28.08.2024 09:00 Uhr</p> <p style="background-color: #007bff; color: white; padding: 2px 5px; border-radius: 5px; display: inline-block;">SJ Simon Jansen Köln, Kaiserplatz 1a</p> </div>	<div style="background-color: #f9f9f9; padding: 5px; border: 1px solid #ccc;"> <p><small>Vor-Ort Termin</small></p> <p>29.08.2024 09:00 Uhr</p> <p style="background-color: #007bff; color: white; padding: 2px 5px; border-radius: 5px; display: inline-block;">SJ Simon Jansen Köln, Mühlenbach 49</p> </div>	<div style="background-color: #f9f9f9; padding: 5px; border: 1px solid #ccc;"> <p><small>Telefonische Beratung</small></p> <p>30.08.2024 09:00 Uhr</p> <p style="background-color: #007bff; color: white; padding: 2px 5px; border-radius: 5px; display: inline-block;">SJ Simon Jansen</p> </div>	<div style="background-color: #f9f9f9; padding: 5px; border: 1px solid #ccc;"> <p><small>Vor-Ort Termin</small></p> <p>04.09.2024 09:00 Uhr</p> <p style="background-color: #007bff; color: white; padding: 2px 5px; border-radius: 5px; display: inline-block;">SJ Simon Jansen Düren, Kaiserplatz 1a</p> </div>

Jährlich grüßt das Murmeltier

Warum Betriebskostenabrechnungen immer höher ausfallen – und öfter angezweifelt werden

Viele Mieterinnen und Mieter erleben beim Öffnen ihrer Betriebskostenabrechnung eine böse Überraschung: hohe Nachforderungen, gestiegene Vorauszahlungen – und jede Menge Fragen. Woher kommen diese Kosten? Und stimmt das alles überhaupt? Für juristische Laien ist eine Betriebskostenabrechnung oft ein Buch mit sieben Siegeln. Eigentlich

Energie bleibt teuer

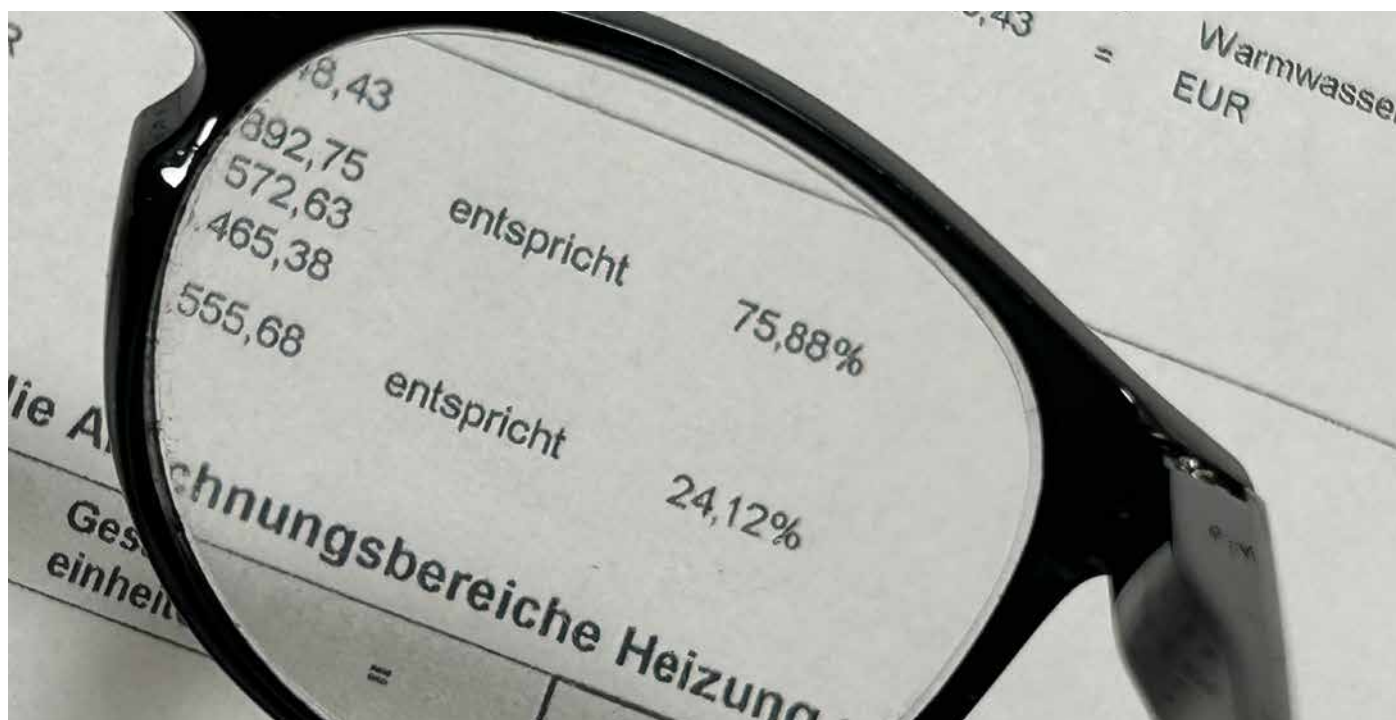
Heiz- und Warmwasserkosten sind die größten Posten auf fast jeder Abrechnung. Nach dem Energieschock infolge des Ukrainekriegs haben sich die Preise zwar etwas entspannt, liegen aber weiterhin deutlich über dem Niveau früherer Jahre. In Köln betrifft das besonders viele Mieterinnen und Mieter mit Gas- oder Fernwärmever-

als noch vor wenigen Jahren. Gründe dafür sind gestiegene Löhne, höhere Treibstoff- und Materialkosten sowie der Fachkräftemangel, der viele Dienstleister zu Preis- anpassungen zwingt.

Inflation überall spürbar

Auch andere Nebenkostenpositionen sind von der allgemeinen Preissteigerung betroffen: Versicherungen,

Nr. 1 beim Mieterverein Köln. Allein im Jahr 2024 wurden sie fast zehntausendmal zum Thema eines persönlichen Beratungstermins. Hinzu kommen tausende Betriebskostenabrechnungen, die per Post oder E-Mail zur Prüfung eingesendet wurden. Insgesamt prüft der Mieterverein Köln jährlich rund 20.000 dieser Abrechnungen.



Wer hat denn da noch den Durchblick? Insbesondere Heizkostenabrechnungen sind für den Laien oft nur schwer nachzuvollziehen

müsste sie so transparent sein, dass sie auch ohne Vorkenntnisse verständlich ist. Doch wenn eine Betriebskostenabrechnung 14 Seiten oder mehr umfasst, wird es schnell unübersichtlich – vor allem bei Wohnungen in größeren Wohnanlagen.

Ein Blick auf die Ursachen zeigt: Die Preisentwicklung spielt eine große Rolle – aber nicht jede Kostenposition ist auch automatisch gerechtfertigt.

sorgung – hier wirken sich die langfristigen Tarife der RheinEnergie spürbar aus. Wer in älteren Gebäuden wohnt, spürt die hohen Energiekosten besonders deutlich.

Teurere Dienstleistungen rund ums Haus

Hausmeisterdienste, Treppenhausreinigung, Gartenpflege, Winterdienst und auch die Position „Aufzug“ kosten heute spürbar mehr

Müllabfuhr, Grundsteuer oder Wartungsverträge sind in den letzten Jahren teurer geworden. Die Stadt Köln hat zudem mehrfach die Gebühren für Abfallentsorgung und Straßenreinigung angepasst – auch das spiegelt sich in den Betriebskostenabrechnungen wider.

Fehler in den Abrechnungen sind keine Seltenheit

Betriebskosten waren schon immer das Beratungsthema

Viele davon enthalten Fehler – manchmal sogar solche, die eine Nachzahlung komplett entfallen lassen (auch das kommt immer wieder vor!). Häufig aber lassen sich durch Korrekturen die Nachzahlungsbeträge zumindest erheblich reduzieren – insbesondere bei älteren Mietverträgen. Denn eine Betriebskostenposition darf nur dann auf Mieterinnen und Mieter umgelegt werden, wenn sie im Mietvertrag aus-

drücklich benannt ist. Gerade bei Altverträgen scheitert es daran aber häufig.

Zudem finden sich oft falsche Verteilerschlüssel, unzulässige oder doppelt berechnete Positionen oder geschätzte Verbrauchswerte in den Abrechnungen. Besonders bei großen Hausverwaltungen treten regelmäßig formale Fehler auf, die sich deutlich auf die Abrechnung auswirken können.

Heiz- und Warmwasserkosten

Ein häufiges Problem: Die Kosten für Heizung und Warmwasser werden nicht ordnungsgemäß getrennt

ausgewiesen – das erlaubt den Mietern eine Kürzung dieses Postens um 15 Prozent.

Auch Hausmeisterdienste enthalten oft Verwaltungs- oder Reparaturleistungen, die nicht über die Betriebskosten abgerechnet werden dürfen.

Das gilt ebenso für die Aufzugskosten: Wenn ein Vollwartungsvertrag Reparaturen umfasst, gehören diese ebenfalls nicht in die Betriebskostenabrechnung.

Frist verpasst?

Ein weiterer häufiger Fehler: Die Abrechnung kommt zu spät. Laut dem BGB gilt eine

Ausschlussfrist: Die Abrechnung muss spätestens zwölf Monate nach Ende des Abrechnungszeitraums (für das gesamte Objekt) bei den Mieterinnen und Mietern eingehen. Für das Abrechnungsjahr 2024 ist das also spätestens am 31. Dezember 2025. Kommt die Abrechnung später – etwa erst im Januar 2026 – muss keine Nachzahlung mehr geleistet werden.

Doch was ist mit einem möglichen Guthaben? Muss das ebenfalls nicht ausgezahlt werden, wenn der Vermieter die Frist verpasst hat? Nein – hier gilt die erwähnte Ausschlussfrist nicht. Auch bei

verspäteten Abrechnungen steht Mieterinnen und Mietern ein Guthaben in voller Höhe zu.

Fazit: Prüfen lohnt sich

Hohe Betriebskosten spiegeln oft die allgemeine Preisentwicklung wider – aber nicht jede Nachzahlung ist auch gerechtfertigt. Wer daran Zweifel hat, sollte seine Abrechnung sorgfältig prüfen (lassen). Der Mieterverein Köln hilft dabei, Fehler aufzudecken, unzulässige Kosten zurückzufordern – und sorgt dafür, dass Mieterinnen und Mieter nicht mehr zahlen, als sie müssen. ■

Torsten Burmester (SPD) – große Ansprüche, harte Mehrheiten: Wohnungsbau und bezahlbare Mieten in Köln vor schwieriger Umsetzung

Köln hat seit dem 1. November 2025 einen neuen Oberbürgermeister, aber seine Partei – die SPD – ist nicht die stärkste Kraft im Kölner Rat. Welche Schwierigkeiten ergeben sich dadurch speziell für den Wohnungsbau und sein Versprechen, dass Wohnungen in dieser Stadt bezahlbar bleiben sollen?

Im September wurde in Köln über das Amt des Oberbürgermeisters entschieden. Im ersten Wahlgang am 14. September 2025 erreichte Torsten Burmester 21,33 Prozent der Stimmen, die Kandidatin der Grünen, Berivan Aymaz, kam auf 28,12 Prozent. In einer Stichwahl am 28. September setzte sich Burmester mit rund 53,5 Prozent gegen Aymaz (46,5 Prozent) durch. Im Rat der Stadt Köln stellt die SPD mit der neuen Oberbürgermeister-Partei jedoch nicht die stärkste Fraktion. Nach der Ratswahl von 2025 lautet die Verteilung: Grüne 25,02 Prozent, CDU 19,89 Prozent, SPD 19,88 Prozent, Die Linke 10,83 Prozent. Somit

befinden sich 22 Mandate bei den Grünen, jeweils 18 bei der SPD und bei der CDU, 10 bei der Partei Die Linke. Die restlichen 22 Sitze teilen sich weitere sieben Parteien untereinander auf.

Der Rat der Stadt Köln umfasst insgesamt 90 Sitze, mit Burmester als Oberbürgermeister 91. Man kann das Ergebnis drehen und wenden, wie man möchte – eine stabile dauerhafte Mehrheit sticht nicht ins Auge. Rechnerisch böte sich Rot-Rot-Grün an, aber ist Burmester dafür oder für eine Kenia-Koalition (rot-schwarz-grün) gewählt worden? Wahrscheinlich wird er gezwungen sein, sich wechselnde Mehrheiten zu ver-

schaffen, dies auch unter Berücksichtigung kleinerer Partner wie der FDP, der Stadtgesellschaft KSG und der Partei Volt.

Diese Konstellation – den Oberbürgermeister stellt die SPD, die stärkste Ratsfraktion sind jedoch die Grünen – bringt jedenfalls gravierende Herausforderungen mit sich, vor allem in der Wohnungspolitik und beim Thema „bezahlbare Mieten“. Im Folgenden beleuchten wir, wo die größten Schwierigkeiten für Burmester liegen werden.

Schwierigkeit 1: Wohnungsbau in großem Maßstab – Flächen-, Finanz- und Partnerprobleme

Burmester will in Köln den Neubau von Wohnraum kräftig anschieben. Doch dafür braucht es geeignete Flächen, Bebauungspläne, gute Infrastruktur-Anbindung und große Investitionen. In Großprojekten wie dem Quartier im ehemaligen Hafeneck („Deutzer Hafen“) oder dem Windmühlenquartier in Köln-Mülheim zeigt sich: Genehmigungen, Beteiligungsverfahren und Finanzierung ziehen sich oft hin. Wenn die Ratsmehrheit – hier also nicht primär die SPD – andere Prioritäten setzt (zum Beispiel Umweltschutz, Begrenzung der Verdichtung, längere Bürgerbeteiligung), dann kann sich

das Vorhaben verzögern oder verteuern. Damit sinkt die Geschwindigkeit, mit der neuer Wohnraum entsteht – und das beeinträchtigt das Ziel „mehr billigere Wohnungen“.

Schwierigkeit 2: Bezahlbare Mieten – Steuerungsspielraum begrenzt

Ein zentrales Versprechen lautet: Wohnungen sollen bezahlbar bleiben. Doch selbst wenn gebaut wird, sagt der Markt oft etwas anderes: Grundstückspreise steigen, Baukosten erhöhen sich, ökologische Anforderungen (zum Beispiel bei Dämmung und Energieeffizienz) treiben die Kosten weiter in die Höhe. Wenn gleichzeitig Fraktionen im Rat auf hohe Standards dringen oder Fördermittelbedingungen verschärfen, dann kann dies die Mieten erhöhen oder die Zahl der geförderten Wohnungen verringern.

Weil Torsten Burmesters Partei nicht die dominierende Kraft im Rat ist, kann er bei solchen Steuerungsinstrumenten wie Mietpreisbindung, Förderung und Bebauungsdichte stärker auf Verhandlungen angewiesen sein – und das erschwert die Umsetzung seiner Ziele.

Schwierigkeit 3: Konsens statt Alleinregierung – der politische Handlungsspielraum

Ein Oberbürgermeister in dieser Konstellation ist weniger Alleinakteur als vielmehr Moderator im Rat. Das heißt: Für große Wohnbau- und Mietprojekte braucht Burmester Mehrheiten, die über die SPD hinausgehen. Er muss Bündnisse schmieden, aber jede der etwaigen Part-

nerparteien bringt eigene Forderungen mit.

Ein typisches Szenario: Die SPD will möglichst viele günstige Wohnungen schnell realisieren, die Grünen bestehen auf höchste Umwelt-

kündigungen gemacht werden (mehr Wohnraum, günstigere Mieten) und dann nur eine zaghafte Umsetzung folgt, droht Frust bei den Mieterinnen und Mietern. Wenn Projekte verzögert

hartes Stück Arbeit. Auch wenn Wohnraum entsteht – ob er auch langfristig günstig bleibt, hängt von den Förder- und Konzeptbedingungen ab. Beteiligung und Standards sind wichtig, aber oftmals auch eine Bremse.

Wenn Sie also Teil eines Neubauprojekts sind, seien Sie wachsam hinsichtlich der Mietpreisbindung, der Qualität und des Zeitrahmens. Politik heißt Koalitionsbildung. Ihre Forderung an Stadt und Rat: Klarheit, Transparenz und Verlässlichkeit, damit Sie als Mieterinnen und Mieter wissen, woran Sie sind.

Fazit

Torsten Burmester hat den Spitzenposten als Oberbürgermeister errungen, doch die Partei, zu der er gehört, ist nicht die stärkste Kraft im Rat der Stadt Köln. Bei Schlüsselthemen wie dem Wohnungsbau und bezahlbaren Mieten bedeutet das: Er muss Mehrheiten organisieren, oft Kompromisse eingehen und kann nicht im Alleingang agieren.

Für Mieterinnen und Mieter heißt das: Gute Chancen bestehen, aber auch das Risiko, dass das Tempo nachlässt oder dass Zielvorgaben abgeschwächt werden. Es gilt daher: Augen offenhalten, Beteiligungs- und Förderprozesse aufmerksam verfolgen und klar fordern, dass bezahlbarer Wohnraum nicht nur angekündigt, sondern auch geliefert wird.

Es wird ein langer und steiniger Weg. Im Vorfeld der Bürgermeisterwahl hörte man häufig, Köln sei unregierbar. Hoffen wir, dass es Torsten Burmester gelingen wird, dieses Vorurteil zu widerlegen. ■



Torsten Burmester – Kölns neuer Oberbürgermeister

und Lebensqualitätsstandards, die CDU verlangt Wirtschaftlichkeit und schnelle Umsetzung. Im Kompromiss fallen oft Anzahl, Tempo oder Mietpreisziele zurück. Für die Mieterinnen und Mieter heißt das: Die große Vision, günstigen Wohnraum zu schaffen, könnte Stückwerk werden oder länger dauern.

Schwierigkeit 4: Wahrnehmung und Glaubwürdigkeit – Öffentlichkeit setzt Tempo voraus

Für eine Stadt wie Köln, in der Wohnungsnot und steigende Mieten oft Thema sind, besteht ein hoher Erwartungsdruck. Wenn An-

werden oder Kompromisse sichtbar werden („weniger Einheiten“, „höhere Miete als geplant“), wirkt das kontraproduktiv.

Burmester muss also zeigen, dass er trotz der Mehrheitslage handlungsfähig bleibt. Fehler in der Wahrnehmung können sein: „viel versprochen, wenig geliefert“ oder „SPD-OB kann nicht durchsetzen, was er will“.

Was heißt das ganz konkret für Mieterinnen und Mieter?

Neubauprojekte brauchen Zeit. Sie können erfolgreich sein, aber nicht über Nacht eine Verbesserung des Wohnungsmarktes bewirken. Bezahlbare Mieten bleiben ein