



Pressekonferenz beim Mieterverein Köln

Die Auswirkung von Indexmieten, der vernachlässigte öffentliche Wohnungsbau, die große und plötzliche Diskussion um den Kölner Mietspiegel, all das und noch mehr waren Themen der Pressekonferenz, zu der der Mieterverein Köln am 19. Januar 2023 in seine Hauptgeschäftsstelle geladen hatte

Eigentlich wollte der Mieterverein Köln jährlich jeweils im Januar zu einer Pressekonferenz laden, doch auch da hat Corona einen Strich durch die Rechnung gemacht, so dass in den letzten Jahren darauf verzichtet werden musste. 2023 war es erstmals wieder so weit und die Resonanz war groß.

Verschiedene Vertreter großer Kölner Tageszeitungen waren erschienen, lokale Radiosender und auch der WDR hatte extra ein Fernsteam entsandt. Hans Jörg Depel moderierte die Pressekonferenz, in der Sarah Primus die neuesten Zahlen präsentierte, die Mitgliederentwicklung darstellte und darauf aufmerksam machte, welche Themen in der Rechtsberatung besonders oft von unseren Mitgliedern angesprochen werden. Franz-Xaver Corneth fand in gewohnter Weise deutliche Worte dafür, was er davon hält, dass aufgrund des Regionalplans 2022 der Flächenbedarf sogar drastisch reduziert werden soll, dass die Bearbeitung von Bauanträgen in Köln viel zu lange dauert und dass es einer weit höheren Anzahl von öffentlich geförderten Wohnungen bedarf. Besonders jetzt, wo die Energiepreise explodieren und die Inflation galoppiert.

Hans Jörg Depel informierte im Anschluss über die sogenannte Indexmiete. In den Medien war in letzter Zeit häufig Thema, dass solche Mietverträge inzwischen vermehrt abgeschlossen werden, während sie in den vergangenen Jahren eher ein Schattendasein geferstet hatten.

Zudem schilderte Depel, wie der Kölner Mietspiegel erstellt wird, wie die Daten gesammelt und wie sie ausgewertet werden. Im Anschluss an die Pressekonferenz standen beide Geschäftsführer und der Vorstandsvorsitzende den Journalisten für Einzelinterviews zur Verfügung, die sowohl im Fernsehen als auch im Radio ausgestrahlt wurden. Fest steht jedenfalls: Nächstes Jahr wird erneut eine Pressekonferenz veranstaltet. ■



Mietervereinsvorsitzender Franz-Xaver Corneth sagte deutlich seine Meinung



Das Medieninteresse war groß

Schäden am Parkett – immer wieder ein Thema

Beim Auszug des Mieters entsteht häufig Streit darüber, wer für Druckstellen, Kratzer, Flecken und Ähnliches verantwortlich ist. So auch in diesem Fall, der vom Amtsgericht Köln entschieden wurde

Bereits im Jahr 2010 mietete ein Ehepaar eine Wohnung in der Kölner Innenstadt an. Sie leisteten eine Kaution in Höhe von 1.860 Euro. Nachdem sie die Wohnung gekündigt hatten, hielten sie gemeinsam mit dem Vermieter handschriftlich ein Übergabeprotokoll fest: „Parkettboden im Wohnzimmer muss geschliffen werden, Marmorfliese im Bad muss erneuert werden, Glastür zum Wohnzimmer beschädigt.“

Die Mieter baten den Vermieter hinsichtlich der Schäden am Parkett um Abrechnung gegenüber ihrer Haftpflichtversicherung. Fast sieben Monate nach Übergabe der Wohnung gab die Haftpflichtversicherung den Mietern an, den Vermieter zwar kontaktiert, aber keine Unterlagen oder die Geltendmachung einer Forderung erhalten zu haben. Daraufhin erst holte der Vermieter hinsichtlich des Parketts ein Angebot ein, das Reparaturkosten in Höhe von 1.518,66 Euro auswies.

Die Wohnung war schon am Tag nach

Übergabe neu vermietet und bezogen worden. Die im Übergabeprotokoll genannten Schäden wurden nicht repariert. Zwecks Rückzahlung der Kaution suchten die Mieter den Mieterverein Köln auf, der den Vermieter aufforderte, binnen 14 Tagen eine Kautionsabrechnung zu erstellen und die Rückzahlung der Kaution plus angefallener Zinsen zu leisten. Da dies nicht erfolgte, sah sich das Ehepaar gezwungen, vor dem Amtsgericht Köln eine Klage auf Rückzahlung der Kaution einzureichen.

Normale Abnutzung

Vor Gericht behaupteten sie, die Kaution sei durch die Zinsen auf 1.983,30 Euro angewachsen. Hinsichtlich der Schäden am Parkett handele es sich um die üblichen Abnutzungsspuren im Rahmen eines langfristigen Mietverhältnisses. An der Glastür gebe es lediglich kleine Absplitterungen, eher Dellen, die ohnehin eventuell schon bei Einzug vorhanden gewesen waren. Von der Kaution könnte

lediglich ein Abzug aufgrund einer vorgelegten Betriebskostenabrechnung geltend gemacht werden sowie weitere 50 Euro als Sicherheitseinbehalt hinsichtlich der noch ausstehenden Betriebskostenabrechnung, die sich aber nur auf zwei Monate beziehe.

Zudem wurde seitens der Mieter geltend gemacht, dass etwaige Schadensersatzansprüche mangels Geltendmachung der Ersetzungsbefugnis ohnehin verjährt seien. Vor Gericht wurde somit eine Summe von 1.726,26 Euro geltend gemacht.

Der Vermieter behauptet jedoch vor Gericht, die am Parkett vorliegenden Beschädigungen würden ein Abschleifen erforderlich machen, weshalb das Angebot in Höhe von 1.518,66 Euro brutto ebenfalls erforderlich gewesen wäre. Die Glastür müsse ausgetauscht werden, hierfür würden Kosten in Höhe von 300 Euro anfallen, für den Austausch der Marmorfliese im Bad 79,50 Euro. Schließlich bestünden noch



Normale Abnutzung oder tatsächlich ein Schaden? Das ist häufig die Frage

Rückstände aus der Betriebskostenabrechnung und die Mieter hätten im Rahmen der Übergabe ihre Schadensersatzpflicht anerkannt und die Reparaturen der Schäden ihm überlassen.

Das Amtsgericht verurteilte den Vermieter zur Zahlung von 1.726,26 Euro nebst Zinsen. Es gab dem Antrag der Mieter somit statt. Deren Anspruch sei auch nicht aufgrund der vom Vermieter im Prozess erklärten Aufrechnung erloschen. Aus den handschriftlichen Notizen im Rahmen der Übergabe sei kein Anerkenntnis zu entnehmen, das Abnahmeprotokoll beinhalte kein konstitutives Schuldanerkenntnis. Die Mieter hätten vielmehr trotz Unterzeichnung eines Übergabeprotokolls die Möglichkeit, gegenüber der Forderung des Vermieters zur Beseitigung der Schäden einzuwenden, dass sie schon bei Mietbeginn vorlagen oder nicht auf Mietgebrauch beruhen. Auch die Schadenersatzansprüche des Vermieters seien nicht substantiiert dargelegt worden.

Nachweise fehlen

Der Vermieter musste darlegen und beweisen, dass die Mietsache während der Mietzeit eine Veränderung oder Verschlechterung erfahren hat. Der bloße Hinweis im Mietvertrag, die Wohnung

sei bei Einzug renoviert gewesen, lässt keinen Rückschluss auf den Zustand des Parketts zu. Ohnehin stellt nicht jede Schleifspur auf verlegtem Parkett automatisch eine übermäßige Abnutzung dar. Es liegt vielmehr in der Natur der Sache, dass derartige Gebrauchsspuren bei Parkettböden auffälliger sind als bei einer Ausstattung der Wohnung mit Teppichboden. Zudem wohnten die Mieter knapp zehn Jahre in der Wohnung.

Bezüglich der Glastür mangelt es ebenfalls an hinreichendem substantiiertem Vortrag. Der Vermieter hatte ohnehin den „Ausgangszustand“ der Mietsache darzulegen. Auch in Bezug auf die hierfür angesetzte Schadenshöhe in Höhe von 300 Euro trug der Vermieter vor Gericht nicht vor, wie sich diese Summe ergab und wann ein Austausch geboten war. Gleiches gilt auch hinsichtlich der gebrochenen Fliese im Badezimmer. In keiner Weise konnte nachvollzogen werden, wie vom Vermieter die seiner Ansicht nach erforderlichen Reparaturkosten ermittelt worden waren. Abschließend griff auch der Einwand der Verjährung der Mieter dergestalt durch, dass die sechsmonatige Verjährung nach § 548 Absatz 1 BGB nicht umgangen werden konnte.

Fazit: Immer wieder kommt es in den Beratungen des Mietervereins Köln vor, dass der Vermieter Abzüge von der Kautions vornimmt, weil er der Ansicht ist, dass ein Schaden entstanden sei, der ihn hierzu berechtigt. Für Schäden, die auf einer normalen Abnutzung beruhen, muss ein Mieter jedoch nicht einstehen. Ein Parkettboden trägt im Laufe der Mietzeit mehr oder weniger zwangsläufig kleinere Beschädigungen davon. Hierbei handelt es sich jedoch um übliche Gebrauchsspuren.

Bemängelt ein Vermieter etwa, dass solch ein Boden kleinere Druckstellen oder Kratzer aufweist, muss der Mieter hierfür nicht haften. Insbesondere im Eingangsbereich einer Wohnung entstehen sehr häufig erhebliche Abnutzungen, die der Vermieter jedoch nicht beanstanden kann. Anders ist es bei Kratzspuren durch Hunde, weil der Mieter zumutbare Schutzmaßnahmen unterlassen hat. In derartigen Fällen ist er dennoch schadenersatzpflichtig. Gleiches gilt auch, wenn der Mieter größere Dellen und Schäden verursacht und etwa aus Unachtsamkeit einen schweren Gegenstand hat fallen lassen, der zu einer erheblichen Beschädigung führte. Dann handelt es sich um keine normale Abnutzung. ■

Niemals geht man so ganz

Das trifft auch auf unseren langjährigen Rechtsberater Ralf Schilberz zu, der eigentlich letzten Sommer schon seinen wohlverdienten Ruhestand angetreten hatte



Ralf Schilberz betreut künftig wieder die Mitglieder in der Geschäftsstelle Euskirchen

Im Rahmen unserer Weihnachtsfeier, zu der natürlich auch Ralf Schilberz eingeladen war, kam man ins Gespräch. Wie er nun die Tage verbringt, ob er die Arbeit nicht vermisst, ob ihm die Decke auf den Kopf fällt. Natürlich blieb auch die starke Auslastung unserer Geschäftsstelle Euskirchen nicht unerwähnt.

Das zunächst scherzhaft in einer Weinlaune geführte Gespräch entwickelte sich in eine Richtung, bei dem man zu dem Ergebnis kam, dass man doch einmal darüber nachdenken wolle, ob nicht vielleicht ein paar Stunden pro Woche Rechtsberatung möglich wären. Keine überstürzte Entscheidung, ein

paar Wochen darüber schlafen, dann würde man miteinander telefonieren. Und so geschah es dann auch. Ein weiteres Treffen erfolgte und dann wurden Nägel mit Köpfen gemacht.

Seit März ist es nun so weit: Ralf Schilberz wird jeweils donnerstagvormittags in der Geschäftsstelle Euskirchen, die er jahrelang betreute, Rechtsberatungen vornehmen und unseren Mitgliedern an diesen Tagen auch zwischen 12.00 und 13.00 Uhr telefonisch Kurzauskünfte erteilen. Es ist schön, dass ein wohlverdienter Mitarbeiter hierzu bereit ist, wenn Not am Mann ist. Wir freuen uns darüber – und viele unserer Mitglieder sicher auch! ■

Einladung zu den Bezirksmitgliederversammlungen

Sehr geehrte Damen und Herren, liebe Mitglieder, entsprechend der Regelung in Paragraph 14 unserer Satzung finden dieses Jahr turnusmäßig unsere Bezirksmitgliederversammlungen statt. Hierzu laden wir Sie recht herzlich ein.

Tagesordnung:

1. Begrüßung
2. Bericht der Bezirksleitung
3. Wahl der Bezirksleitung (Paragraph 13 Absatz 2 der Satzung)
4. Wahl der Delegierten für die Generalversammlung am 13. Juni 2023 (Paragraph 14 Absatz 1 und Absatz 2 der Satzung)
5. Referate mit anschließender Diskussion
 - a. Heizkostenabrechnung
 - b. Indexmiete
6. Allgemeine Mietfragen

Zu den Bezirksmitgliederversammlungen sind nur Mitglieder und deren Familienangehörige zugelassen. Bitte bringen Sie daher in jedem Fall Ihre Mitgliedskarte mit. Ohne diesen Nachweis ist ein Zutritt zu den Versammlungen leider nicht möglich.

Wir würden uns sehr freuen, recht viele Mitglieder auf unseren Versammlungen begrüßen zu können. Stärken Sie mit Ihrem Besuch unseren Einsatz für Ihre Mieterinteressen und nutzen Sie gleichzeitig die Gelegenheit, sich über unsere Arbeit und interessante Fragen zum Mietrecht und zur aktuellen Wohnungs- und Mietpolitik zu informieren.

Mit freundlichen Grüßen

Ihre Bezirksleitung

Michael Hammerschlag (Stadtbezirk 1, Innenstadt/Deutz)
 Birgitt Geßner (Stadtbezirk 2, Rodenkirchen)
 Jessica Jonas (Stadtbezirk 3, Lindenthal)
 Jürgen Kircher (Stadtbezirk 4, Ehrenfeld)
 Heinrich Hammerschlag (Stadtbezirk 5/6, Nippes/Chorweiler)
 Dr. Hendrik Over (Stadtbezirk 7, Porz)
 Stephan Gatter (Stadtbezirk 8, Kalk)
 Helmut Wülfrath (Stadtbezirk 9, Mülheim)
 Lothar Kauffels (Bezirk 11, Brühl/Erftstadt)
 Petra Kissmer-Karisch (Bezirk 12, Bergisch Gladbach)
 Ralf Sommer (Bezirk 13, Düren)
 Dietrich Schneider (Bezirk 14, Bergheim)

Wann und wo?

Die Versammlungen finden statt:

Bezirke 1 (Innenstadt/Deutz) und 2 (Rodenkirchen)

Montag, 17. April 2023
 Mieterverein Köln
 Mühlenbach 49
 50676 Köln
 Beginn 18.00 Uhr

Bezirke 4 (Ehrenfeld) und 5/6 (Nippes/Chorweiler)

Dienstag, 18. April 2023
 im SCHLÜTERS in
 Weidenpesch
 Neusser Str. 494
 50737 Köln
 Beginn 18.00 Uhr

Bezirk 3 (Lindenthal)

Dienstag, 23. Mai 2023
 „Tersteegenhaus“
 Emmastraße 6
 50939 Köln-Klettenberg
 Beginn 18.00 Uhr

Bezirk 7 (Porz)

Donnerstag, 27. April 2023
 Bezirksrathaus Porz
 Friedrich-Ebert-Ufer 64–70
 51143 Köln-Porz
 Beginn 18.00 Uhr

Bezirke 8 (Kalk) und 9 (Mülheim)

Montag, 8. Mai 2023
 „Zock Catering“
 Wiener Platz 2a
 51065 Köln
 Beginn 18.00 Uhr

Zu Beginn sämtlicher in Köln stattfindenden Bezirksversammlungen wird ein Energiereferent und -berater der RheinEnergie nützliche Tipps geben, wie man Energie in der Wohnung sparen kann.

Bezirk 11 (Brühl/Erftstadt)

Dienstag, 9. April 2023
 Verbraucherzentrale NRW
 Beratungsstelle Brühl
 Carl-Schurz-Straße 1
 50321 Brühl
 Beginn 18.00 Uhr

Bezirk 13 (Düren)

Montag, 20. März 2023
 Stiftung Fabrik für Kultur
 und Stadtbild
 Binsfelder Straße 77
 52351 Düren
 Beginn 18.00 Uhr

Bezirk 12 (Bergisch Gladbach)

Mittwoch, 24. April 2023
 Mieterverein
 Geschäftsstelle Bergisch
 Gladbach, Paffrather Str. 30
 51465 Bergisch Gladbach
 Beginn 18.00 Uhr

Bezirk 14 (Bergheim)

Mittwoch, 19. April 2023
 Brauhaus „Zur Krone“
 Hauptstraße 78
 50126 Bergheim
 Beginn 18.00 Uhr

