



Neue Mietspiegel für den Rhein-Erft-Kreis

Das Ergebnis der Mietspiegel im Rhein-Erft-Kreis zeigt, dass sich die Mieten im Speckgürtel Köln weiter erhöhen



Auch in Pulheim sind deutliche Preisanstiege zu verzeichnen

Insgesamt sechs neue Mietspiegel wurden nun erstellt. Es handelt sich um jene für die Gemeinden Bedburg, Bergheim, Brühl, Erftstadt, Hürth und Pulheim. Insbesondere in der jüngsten Baugruppe, die Wohnungen beinhaltet, die ab 2018 bezugsfertig wurden, sind die angegebenen Mietwerte deutlich angestiegen. Besonders in Pulheim und

Hürth ist dies der Fall, wo nun im Mietspiegel in dieser Baualtersgruppe sich Werte widerspiegeln, die sogar mehr als 13 Euro pro Quadratmeter Grundmiete betragen.

In Pulheim waren in dieser Baualtersgruppe ohnehin die stärksten Anstiege insgesamt von allen sechs Mietspiegeln zu verzeichnen. Die Unterwerte der ge-

nannten Baualtersgruppe stiegen um 1,30 Euro, die Oberwerte sogar um 1,60 Euro pro Quadratmeter und Monat. Die Gebiete im Rhein-Erft-Kreis sind für viele Kölnerinnen und Kölner auch deshalb attraktiv, weil sie in Köln selbst schon längst keine adäquate Wohnung mehr finden und die Kommunen im Speckgürtel zumeist über eine gute Infrastruktur verfügen und an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden sind. Schon der Wohnungsmarktbericht Nordrhein-Westfalen 2022 stellte fest, dass im Rheinland das Umland und der ländliche Raum besonders stark vom Zuzug aus den Zentren profitieren. Dass sich dies auch auf die Miete entsprechend auswirkt, zeigen die nun veröffentlichten Mietspiegel leider deutlich. Sämtliche Mietspiegel des Rhein-Erft-Kreises sind kostenlos im Internet per Download verfügbar unter www.rheinische-immobilienboerse.de oder können zum Preis von 3,50 Euro zuzüglich Versandkosten angefordert werden unter anderem beim Mieterverein Köln, Mühlenbach 49, 50676 Köln. ■

Mitglieder helfen Mitgliedern!

So heißt unsere jahrelange Aktion, mit der Mitglieder andere Mitglieder des Mietervereins Köln bei der Wohnungsrückgabe unterstützen. Sie agieren dabei als Zeugen, begründen den Zustand der Wohnung und unterstützen andere Mitglieder, sollte es zu Unstimmigkeiten während der Übergabe kommen. Als Kostenentgelt erhalten sie von den Mitgliedern, die sie unterstützen, 40 Euro und 0,30 Euro pro angefallenen Kilometer, der hinsichtlich ihrer An- und Rückreise anfällt.

Diese Aktion benötigt Verstärkung! Möchten also auch Sie helfen, wenden Sie sich doch per Mail an uns unter verwaltung@mieterverein-koeln.de. Wir nehmen Sie dann in unserer Liste auf und leiten Ihre Daten – bei Bedarf – an andere Mitglieder weiter, die möchten, dass ihnen bei der Wohnungsrückgabe geholfen wird.

Für etwaige Rückfragen stehen wir Ihnen unter der angegebenen Mailadresse verwaltung@mieterverein-koeln.de ebenfalls gerne zur Verfügung. ■



Drei Kölsch reichen nicht aus!

Wie genau Gerichte eine Eigenbedarfskündigung prüfen, zeigt dieser Fall, der vom Amtsgericht Köln entschieden wurde

Eine Wohnung in der Kölner Südstadt wurde im Oktober 1996 angemietet. Gemäß Mietvertrag war die Wohnung 30,5 Quadratmeter groß und bestand aus einem Zimmer mit Küche, Diele und Bad. Der Vermieter bot dem Mieter bereits im Jahr 2021 eine Zahlung in Höhe von 5.000 Euro an, wenn er bis zum Jahresende auszieht. Der Mieter lehnte das Angebot ab. Schließlich kündigte der Vermieter die Wohnung mit der Behauptung, der Mieter lasse sie verwahrlosen.

Diese Kündigung wurde aber zurückgenommen, nachdem im Rahmen des Verfahrens ein Ortstermin durchgeführt wurde, bei dem sich die Verwahrlosung der Wohnung nicht bestätigen ließ. Mit Schreiben vom März 2022 hatte der Rechtsanwalt des Vermieters jedoch hilfsweise erneut die Kündigung des Mietverhältnisses für den Fall erklärt, dass das Gericht die Kündigung wegen Verwahrlosung der Wohnung für unberechtigt erachtet.

In dieser Kündigung wurde aufgeführt, dass die vom Mieter gemietete Wohnung künftig vom Vermieter anstatt seiner Wohnung genutzt werden solle. Im Rahmen der Tätigkeit des Vermieters als Headhunter beabsichtige dieser, die Wohnung als Arbeitsplatz zwecks Vor- und Nachbereitung von Mandantengesprächen zu nutzen. Nicht beabsichtigt sei hingegen, die Mandantengespräche in der Wohnung zu führen, da sie keinen ausreichend repräsentativen Rahmen darstelle. Der Vermieter wolle jedoch die Möglichkeit nutzen, dort zu übernachten, da die Gespräche teilweise erst spät abends endeten.

Zudem sei der Vermieter auch im Kölner Karneval aktiv und beabsichtige nach den Veranstaltungen und Gremiensitzungen, ebenso wie sein ebenfalls im Karneval aktiver Schwiegersohn, in der streitgegenständlichen Wohnung zu übernachten. Dies ermögliche seinem Schwiegersohn, auch einmal „drei

Kölsch“ trinken zu können. Der Schwiegersohn könne von der Wohnung auch seine Arbeitsstelle schneller erreichen. Der Vermieter behauptet zudem, innerhalb seiner Familie habe sich der Entschluss entwickelt, die streitgegenständliche Wohnung als Stadtwohnung für die Familie sowie zu Arbeitszwecken zu nutzen. Überwiegend soll sie als Rückzugsort im Rahmen der beruflichen Tätigkeit dienen sowie mehrmals in der Woche für verschiedene Familienmitglieder vorwiegend zum Übernachten genutzt werden.

Zwar sei er Ende 2022 aus dem operativen Geschäft seiner Personalberatung ausgeschieden, er beabsichtige jedoch weiter, selbstständig in seinem Beruf zu arbeiten. Die Tätigkeit erfordere es, Gespräche nach der regulären Arbeitszeit durchzuführen. Diese Mandantengespräche müsse der Vermieter aufwendig vor- und nachbereiten. In seinem Wohnhaus habe er keinen abgeschlossenen Raum, um ungestört zu arbeiten. Er benötige die Wohnung mehrfach im Monat für seine Arbeit. Zudem würden er und seine Frau die Wohnung schließlich als gemeinsame Übernachtungsmöglichkeit nach Abendveranstaltungen nutzen.

Seitens des Mieters war durch den Mieterverein Köln der Kündigung widersprochen worden, da die Gründe für den Eigenbedarf vorgeschoben schienen. Der Vermieter reichte dennoch Klage vor dem Amtsgericht Köln ein. Das Gericht wies die Räumungsklage zurück. Dem Vermieter stand kein Anspruch auf Räumung und Herausgabe der Wohnung gegen den Mieter zu. Die Kündigung habe das Mietverhältnis nicht wirksam beendet. Gemäß Paragraph 573 Absatz 2 Nr. 2 BGB liegt ein berechtigtes Interesse des Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses vor, wenn er die Räume als Wohnung für sich, seine Familienangehörigen und Angehörige des Haushalts benötigt.

Der Begriff des „Benötigens“ setzt voraus, dass der Vermieter ernsthafte, vernünftige und nachvollziehbare Gründe hat, die Wohnung für sich selbst bzw. für Angehörige zu nutzen. Wunsch und Wille allein reichen nicht aus, hinzutreten muss ein Nutzungsinteresse von hinreichendem Gewicht.

Eigenbedarf kann jedoch auch für eine Zweitwohnung bestehen. Soweit der Vermieter darlegt, die Wohnung für Arbeitstätigkeiten zu benötigen, waren die Voraussetzungen gemäß Paragraph 573 Absatz 2 Nr. 2 BGB bereits deshalb nicht erfüllt, weil der Kläger die Wohnung nicht als Wohnung benötigte. Unschädlich ist, dass er sie auch zu Arbeitszwecken benötigt, der Schwerpunkt muss jedoch beim „Wohnen“ liegen.

Hier erschien es dem Gericht fraglich, ob die angegebenen Gründe in der Gesamtschau ein „Benötigen“ begründen. Dem Vermieter war dieser Beweis nicht gelungen. Das Gericht war nicht mit der erforderlichen Gewissheit davon überzeugt, dass der Kündigung der behauptete Eigenbedarf zugrunde gelegen hat. Die Ehefrau des Vermieters hatte ausgesagt, dass der Kläger die Wohnung als Büro nutzen wolle, da es ihm zu Hause an einem abgeschlossenen Arbeitsraum fehle. Nach ihrer Einschätzung würde er die Wohnung circa zweimal in der Woche zum Arbeiten nutzen, je nach Bedarf würde dies auch variieren. Sie bekundete, ihr Mann sei aktiv im Karneval und häufig unterwegs. Es war auch darüber gesprochen worden, dass sie selbst in der Wohnung übernachten könne.

Ihre Aussage erwies sich jedoch als teilweise widersprüchlich. So hatte sie zunächst dargelegt, dass der Vermieter kein Büro mehr habe und diese Aussage im weiteren Verlauf der Vernehmung dahingehend korrigiert, dass der Vermieter seine Firma im Januar 2023 verkauft habe, sein Büro in Düsseldorf ihm aber noch bis Anfang September



2023 zur Verfügung stehe.

Sie konnte zudem keinerlei Angaben über die Wohnung in der Kölner Südstadt machen. Sie behauptete lediglich, dass diese Wohnung in einem desolaten Zustand sei. Dieser Umstand gründete jedoch nicht auf ihrer eigenen Wahrnehmung. Tatsächlich stellte sich heraus, dass sie selbst die Wohnung nie gesehen hätte. Das Gericht ging aber davon aus, dass über diese Fragen im Falle eines tatsächlich bestehenden Eigenbedarfs unter Eheleuten kommuniziert würde.

Eine andere Zeugin, die Stieftochter, sagte aus, die Idee der Familienwohnung sei im Rahmen eines Abendessens aufgekommen. Der Stiefvater benötige die Wohnung für seine Arbeit. Ihr Ehemann und sie beabsichtigten, die Wohnung „fünf- bis zehnmal im Monat“ zwecks Übernachtung zu nutzen. Auch diese Aussage erschien dem Gericht nicht glaubhaft. Auf Nachfrage sagte die Zeugin aus, dass keine Kollision mit der Wohnnutzung durch ihren Schwiegervater zu erwarten sei, da er die Wohnung tagsüber nutzen würde, sie und ihr Ehemann hingegen abends. Diese

Aussage stimmte nicht mit dem Vortrag des Vermieters überein, da dieser behauptet hatte, auch bis in den Abend Mandantengespräche vor- und nachzubereiten.

Eine Kollision war somit entgegen der Aussage der Stieftochter nicht auszuschließen. Dem Gericht erschien es realitätsfern, dass bei einer geplanten Wohnungsnutzung für mehrere Familienmitglieder nicht im Vorfeld über mögliche zeitliche Kollisionen gesprochen wurde.

Der Schwiegersohn des Klägers bestätigte vor Gericht, dass er äußerst aktiv im Kölner Karneval sei. Er nehme durch seine geschäftsführende Tätigkeit im Vorstand einer großen Kölner Karnevalsgesellschaft verstärkt in den Monaten Januar bis März an etwa 100 Veranstaltungen teil, das restliche Jahr gebe es vier Vorstandsveranstaltungen und weitere vier bis fünf Sonderveranstaltungen.

Er wolle die Wohnung zwischen Januar und März wahrscheinlich vier Nächte pro Woche nutzen. Er könne auch seine Uniform in der Wohnung deponieren und er spare sich den Umweg von seiner

Arbeitsstelle in Reichshof zu seinem Wohnort in Bergisch Gladbach. Zudem wolle er die Wohnung mit seiner Frau nutzen, wenn sie einen Abend in Köln verbrächten. Die Idee der Familienwohnung bestehe schon seit zwei Jahren.

Auch diese Aussage erschien dem Gericht nicht glaubhaft. Die Aussage fiel durch eine zielorientierte beantwortete Beweisfrage auf. So erklärte der Zeuge umfassend, welchen Umfang seine Tätigkeit in der Karnevalsgesellschaft habe. Sein Aussageverhalten war jedoch nicht ausreichend detailreich. Auch die Größe der Wohnung konnte er nicht konkret angeben, sondern nur, dass diese klein sei. Es erschien dem Gericht nicht glaubhaft, dass eine Wohnung dieser Größe von mehreren Familienmitgliedern mit unterschiedlicher Intention genutzt werden sollte, ohne dass hierüber konkrete Absprachen getroffen und die Wohnung vorab von den hieran Beteiligten angeschaut wurde oder zumindest der Grundriss und Einrichtungsmöglichkeiten besprochen wurden.

Soweit der Zeuge aussagte, er wolle sich einen Umweg ersparen und direkt von der Arbeitsstelle zur Wohnung in der Südstadt gelangen, überzeugte dies das Gericht auch nicht. Der Weg von Reichshof – Arbeitsort des Zeugen – in die Kölner Innenstadt mit einem Zwischenstopp am Wohnort des Zeugen weicht von der direkten Wegstrecke von der Arbeitsstelle zur Wohnung in der Südstadt lediglich um weniger als zehn Kilometer ab, was keinen erheblichen Umweg darstellt. Die Zeugenaussage war somit in der Gesamtschau nicht glaubhaft.

Nach all dem war das Gericht nicht überzeugt davon, dass Eigenbedarf an der Wohnung bestand, so dass die Klage abgewiesen wurde.

Fazit: Eigenbedarfskündigungen sind immer häufig Gegenstand unserer Rechtsberatung. Oft lassen sich diese tatsächlich nachvollziehen. In diesem Fall schien die Begründung jedoch arg konstruiert. Das Gericht hat die Begründung für die Kündigung genau geprüft, mehrere Zeugen angehört und deren Aussagen einer äußerst sorgfältigen Prüfung unterzogen. ■

Wohnungstausch – tatsächlich eine Lösung?

Viele Mieterinnen und Mieter würden hiervon gerne Gebrauch machen. Doch so einfach ist es leider nicht



Unsere Rechtsberater erfahren es immer wieder in ihren Beratungsgesprächen: Viele Mieter leben mittlerweile in zu großen Wohnungen, weil die Kinder längst ausgezogen sind oder der Partner verstorben ist. Sie suchen händeringend nach einer kleineren Wohnung. Am liebsten natürlich in ihrem gewohnten Umfeld, wo viele schon jahrzehntelang leben, wo sie ihre Nachbarn kennen, wo ihr Hausarzt in der Nähe seine Praxis hat.

Doch die angespannte Lage auf dem Wohnungsmarkt versperrt diese Möglichkeit. Ohnehin gleicht die Suche nach einer Wohnung einer Lotterie mit minimalen Gewinnchancen, oder wenn sich doch etwas anbietet, stellt man fest, dass die kleinere Wohnung genauso oder sogar noch teurer ist. Man bleibt somit in der zu großen Wohnung und sieht von einem Umzug und dem Abschluss eines neuen Vertrages ab.

Andererseits sind da Paare, die Kinder bekommen haben, denen die Wohnung zu klein geworden ist, die aber ebenfalls gerne wenigstens in ihrer Stadt bleiben möchten, die nicht weit wegziehen können, weil sie eine gute Verkehrsanbindung an ihren Arbeitsplatz benötigen und ihren Kindern einen Schulwechsel ersparen möchten.

Ein Wohnungstausch könnte in vielen Fällen beiden Parteien helfen. Doch so einfach ist es leider nicht, denn ein generelles Recht auf Wohnungstausch be-

steht nicht. Wer einen Tausch vorhat, sollte als Erstes die grundsätzliche Zustimmung seines Vermieters einholen. Ist tatsächlich ein passender Tauschpartner gefunden und der Vermieter oder die zuständige Hausverwaltung einverstanden, bieten sich zwei Möglichkeiten:

1. Beide Parteien schließen einen neuen Mietvertrag ab.

In diesem Fall sollte man aber unbedingt zuerst den neuen Vertrag unterschreiben und dann erst die bisherige Wohnung kündigen. Warum? Weil man eine Kündigung nicht zurücknehmen kann.

2. Man tritt in den Vertrag des jeweils anderen ein.

In derartigen Fällen bedarf es aber einer Anlage zum Mietvertrag, die vom Vermieter bzw. der Hausverwaltung desjenigen erstellt wird, die den neuen Mieter aufnimmt. Der bisherige Vertragspartner ist dann aus dem Mietvertrag entlassen, aber die bisherigen Vertragsbedingungen gelten weiterhin (von der Miethöhe allerdings zumeist abgesehen).

Beide Möglichkeiten beinhalten jedoch auch, dass die bisherige Miete in den meisten Fällen erhöht wird. In Kommunen, wo die Mietpreisbremse Anwendung findet, ist dies natürlich zu beachten.

Somit ist bisher also beim Wohnungstausch immer die Zustimmung des Vermieters zwingend erforderlich. Zudem kann auch ein Wohnungstausch dazu führen, dass man eine höhere Miete als der Vermieter leisten muss. Damit es hierzu nicht kommen müsste, bedürfte es einer gesetzlichen Änderung. Die Linkspartei im Bundestag hat daher die Bundesregierung aufgefordert, das Recht auf Wohnungstausch gesetzlich zu verankern, unter Beibehaltung der bisherigen mietvertraglichen Konstellationen und Miete. Dies wurde jedoch abgelehnt.

Dies auch mit der Begründung, dass in Österreich, wo eine gesetzliche Möglichkeit seit über 40 Jahren besteht, sie in der Praxis nahezu keine Rolle spielt. In Österreich ist die Möglichkeit zum Wohnungstausch an Bedingungen geknüpft. Zum einen muss man mindestens fünf Jahre in der Wohnung gelebt haben, muss nachweisen können, dass man sich anderweitig erfolglos um Wohnraum bemüht hat, zudem müssen berufliche, soziale oder gesundheitliche Gründe vorliegen.

Ist ein Wohnungstausch mit derartigen Bedingung verknüpft, kann er auch nur in wenigen Fällen zustande kommen. Wären die Rahmenbedingungen komplikationsloser, könnte aber durchaus Potenzial vorhanden sein, denn 15,9 Prozent der Haushalte mit Kindern in Deutschland leben in zu kleinen Wohnungen. Dies hat eine Analyse des statistischen Bundesamtes ergeben. Diese Haushalte wären für jeden Tropfen auf den heißen Stein dankbar.

Solange eine gesetzliche Änderung aber nicht zustande kommt, bleibt ein Wohnungstausch nicht nur ein äußerst komplizierter Vorgang, sondern in den meisten Fällen nur eine theoretische Möglichkeit, insbesondere dann, wenn zudem die Miete erhöht wird, und erst recht, wenn man bedenkt, dass ein Umzug meist nicht nur mit viel Mühe, sondern auch mit erheblichen Kosten verbunden ist. ■