



„Es muss ein Ruck auch durch Köln gehen“

Vorstandsvorsitzender Franz-Xaver Corneth lässt das Jahr 2020 Revue passieren und schildert, was sich alles ändern soll

Liebe Mitglieder,

ein ereignisreiches Jahr liegt hinter uns. Manchmal kommt es anders, als man denkt, und letztes Jahr eben ganz besonders. Wer hätte Anfang 2020 auch nur geahnt, wie Corona unser Jahr bestimmt? Wir beim Mieterverein Köln mussten uns natürlich auch auf diese neue Situation einstellen, weshalb wir alle unsere Geschäftsstellen von Mitte März bis Mitte Juni und während des Dezembers quasi geschlossen hatten.

Warum „quasi“? Hinter den verschlossenen Pforten arbeiteten unsere Mitarbeiter*innen mit vollem Elan, nur Externe durften aus Sicherheitsgründen während dieser Monate nicht in unsere Geschäftsstellen. Die ganze Arbeit, die weiterhin erledigt wurde, erfolgte telefonisch, schriftlich oder eben vermehrt digital.

Mit jedem Tag lernten wir ein klein wenig mehr aus dieser Lektion. Hygienekonzepte wurden erstellt, die Mitglieder über unsere Homepage und die sozialen Medien informiert, Mitgliedschaften konnten viele Monate nur noch online abgeschlossen werden.

Insbesondere diese Zeit war mit Mühe und Anstrengung verbunden, weshalb ich an dieser Stelle auch meinen herzlichen Dank aussprechen möchte. Zum einen Ihnen, liebe Mitglieder, die uns auch in dieser für uns alle schweren Zeit die Treue gehalten haben. Aber auch unseren Mitarbeiter*innen, die sich flexibel



und mit höchstem Einsatz ihrer neuen Aufgabe gestellt haben. Zwar mag nicht alles immer reibungslos gelaufen sein, doch dank unserer hochmotivierten Mitarbeiter*innen viel besser als erwartet.

Digitalisierung muss sein!

Wenn diese Pandemie überhaupt etwas Gutes hat, dann dass sie uns im Mieterverein Köln gezeigt hat, dass wir beim Thema Digitalisierung noch eine

Schippe drauflegen müssen. Schon in diesem Jahr sollen Aktenordner endgültig der Vergangenheit angehören und komplett durch die elektronische Akte ersetzt werden. Eine halbelektronische Akte haben wir schon lange, mit Spracherkennung arbeiten wir seit geraumer Zeit, doch 2021 werden endgültig Nägel mit Köpfen gemacht.

Auch dies setzt bei unseren Mitarbeiter*innen ein weiteres Maß an Flexibilität voraus. Nicht jeder ist ein Digital Native, wie

meine Enkelin sagt. Schau ich unseren jungen Mitarbeiter*innen über die Schulter, bin ich immer wieder verblüfft, wie selbstverständlich diese sich in der digitalen Welt bewegen.

Wenn man noch mit Schreibmaschine, Stenoblock und Diktierkassetten ins Berufsleben eingestiegen ist, dann fällt dies – trotz aller Bereitschaft und Aufgeschlossenheit – schwerer. Aber wir sind guten Mutes, dass diese Hürde im Laufe des Jahres gemeistert wird.

Bauen und Klima – eine Frage der Balance

In Köln selbst ist die Misere auf dem Wohnungsmarkt nahezu die gleiche geblieben. Winzige Mosaiksteinchen mögen sich ineinandergefügt haben, doch die dicken Brocken liegen immer noch im Weg. Die Mieten sind immer noch viel zu hoch. Wenn Menschen mit einem ganz normalen Einkommen teilweise sogar ca. 40 Prozent davon für die Miete zahlen müssen, zeigt dies, wo der Hase im Pfeffer liegt.

Wenn Menschen bis zu 100 Wohnungen besichtigt haben, ohne dass ein Vertrag zustande kommt, dann muss man Verständnis dafür haben, dass sie frustriert sind. Wenn Bürger*innen, die ihr Leben lang in einem Viertel gelebt haben, sich sogar in der gesamten Stadt keine Wohnung mehr leisten können, wenn ihnen gekündigt wird, ist es mit schönen Worten nicht mehr getan.

Hier muss endlich eine Bauoffensive ins Leben gerufen werden! Fläche muss als Bauland ausgewiesen werden, Bauanträge viel rascher bearbeitet werden. Dass diese manchmal ein Jahr liegenbleiben, bis eine Entscheidung gefällt wird, stößt zu Recht auf Unverständnis. Aber all dies muss auch durch weitere Maßnahmen flankiert werden. Warum hat eine Metropole wie Köln nur zwei Milieuschutzsatzungen? Berlin, Hamburg, München, da gibt es sogar mancherorts mehr als 50 davon.

Jeder, der mich kennt, weiß, dass ich ein überzeugter Rheinländer bin, aber manchmal reicht dieses „Et kütt wie et kütt“ oder „Et hätt noch immer jot jejange“ eben nicht aus. Der ehemalige Bundespräsident Roman Herzog sagte einmal, dass ein Ruck durch Deutschland gehen müsse. Dieser Ruck muss auch endlich in Köln ankommen, es muss in die Hände gespuckt werden.

Diverse Großprojekte, die in Köln bislang nur auf dem Reißbrett existieren, Kreuzfeld, Rondorf Nordwest, Ausbau des Deutzer

Hafens, müssen endlich in die Tat umgesetzt werden. Kreuzfeld existiert in den Köpfen von Stadtplanern und Politikern schon seit mehr als 40 Jahren, aber eben nur da.

Unsere Oberbürgermeisterin Henriette Reker mag werbewirksam zur Kommunalwahl 2020 dort mit Katrin Göring-Eckardt und Minister Jens Spahn zum Fototermin erschienen sein. Viel lieber wäre es mir, dort wäre endlich der erste Spatenstich erfolgt! Hier kann es nicht nur darum gehen, schöne Bilder für die Presse zu erzeugen. Diese Bilder müssen endlich mit Leben gefüllt werden, mit Häusern, Häusern für Menschen, für Menschen, die endlich ein bezahlbares Heim gefunden haben!

Ich weiß, das ist alles nicht so einfach, aber das kann nicht länger unsere Ausrede sein. Vielmehr muss es unsere Herausforderung sein. Es ist eine Herausforderung, denn es muss nicht nur gebaut, sondern es muss vielmehr schlau gebaut werden. Dies bedeutet, dass der Klimawandel und die damit verbundene Klimaanpassung auch im Bereich der Stadtplanung und des Gebäudesektors berücksichtigt werden müssen, um die angestrebten Ziele, wie die Senkung des Energieverbrauches und die Belastung für die Umwelt zu reduzieren, zu erreichen.

Dies bedeutet, dass ökologische Ansatzpunkte und Maßnahmen stärker an Bedeutung gewinnen werden, aber auch dies darf nicht dazu führen, dass Wohnraum nicht mehr bezahlbar ist. Die Schaffung ausreichender Frischluftschneisen, die Gefahr der Versiegelung von Flächen, die dann kein Wasser aufnehmen können, müssen bei der Schaffung neuen Wohnraumes beachtet werden, um die Gefahr der Überhitzung zu reduzieren. Die globale Erwärmung trifft auch Metropolen wie Köln. Städte sind sogenannte Wärmeinseln, in denen es wesentlich wärmer wird als im Umland.

Bei der Schaffung neuen Wohn-

raums muss somit beachtet werden, dass Köln gleichzeitig wassersensibel, aber auch hitzeresistent ist. Ökologische Infrastrukturen müssen ebenfalls geschaffen werden. Anreize – auch finanzielle – für eine ausreichende Begrünung von Dächern und Fassaden und die Bepflanzung müssen abgerufen werden.

Das heißt, dass die Wohnungspolitik noch stärker in den Fokus der Verantwortlichen rücken muss. Der Run auf Köln, da sind sich die Prognosen einig, wird in den nächsten Jahren anhalten. Insbesondere muss das Problem der Binnenmigration ganzheitlich auf Landesebene Beachtung finden. Es kann nicht in Köln alleine gelöst werden. Metropolen wie Köln boomen, während andere Landstriche in Nordrhein-Westfalen ausbluten. Schwarmstädte wie Köln üben besonders auf junge Menschen eine Sogwirkung aus, weil sie, abgesehen von Hard Skills wie Job und Studium, über eine freizeitspezifische Infrastruktur verfügen, die jüngere Menschen anzieht.

Abseits dessen, dass in Städten wie Köln schlau gebaut werden muss, müssen gleichzeitig Landstriche, die deutlich an Bevölkerung verlieren, an Attraktivität gewinnen, um die Binnenmigration und die damit verbundenen Probleme so klein wie möglich zu halten.

Kleinere Mosaiksteinchen haben dennoch ihren Weg gefunden, sagte ich am Anfang dieses Artikels. Was meinte ich damit? Die Lage auf dem Wohnungsmarkt fördert auch die Kreativität. (Wohnungs-)Not macht erfindarisch. Es entstehen vermehrt Ideen, über die noch vor Jahren nicht nachgedacht wurde, die illusorisch schienen: Bauen auf Stelzen, Bauen über Bahnbögen und Supermärkten, Holzhäuser, energieautarke Häuser, Tiny Houses, der Einsatz von 3D-Druck selbst bei Errichtung von Gebäuden, all das steckt noch in den Kinderschuhen.

Sanierung statt Abriss, Nachhaltigkeit, Smart Home, Smart Ci-

tys, die Digitalisierung hat jetzt schon unsere Sichtweise beeinflusst, aber all die verschiedensten Ideen, Pläne und Maßnahmen müssen auch ineinandergreifen und beinhalten eine gewaltige Herausforderung, denn sie müssen sich optimal verzahnen, damit sie die gewünschte Wirkung erzielen, zudem aber für die Bürgerinnen und Bürger bezahlbar bleiben. Es wird also spannend.

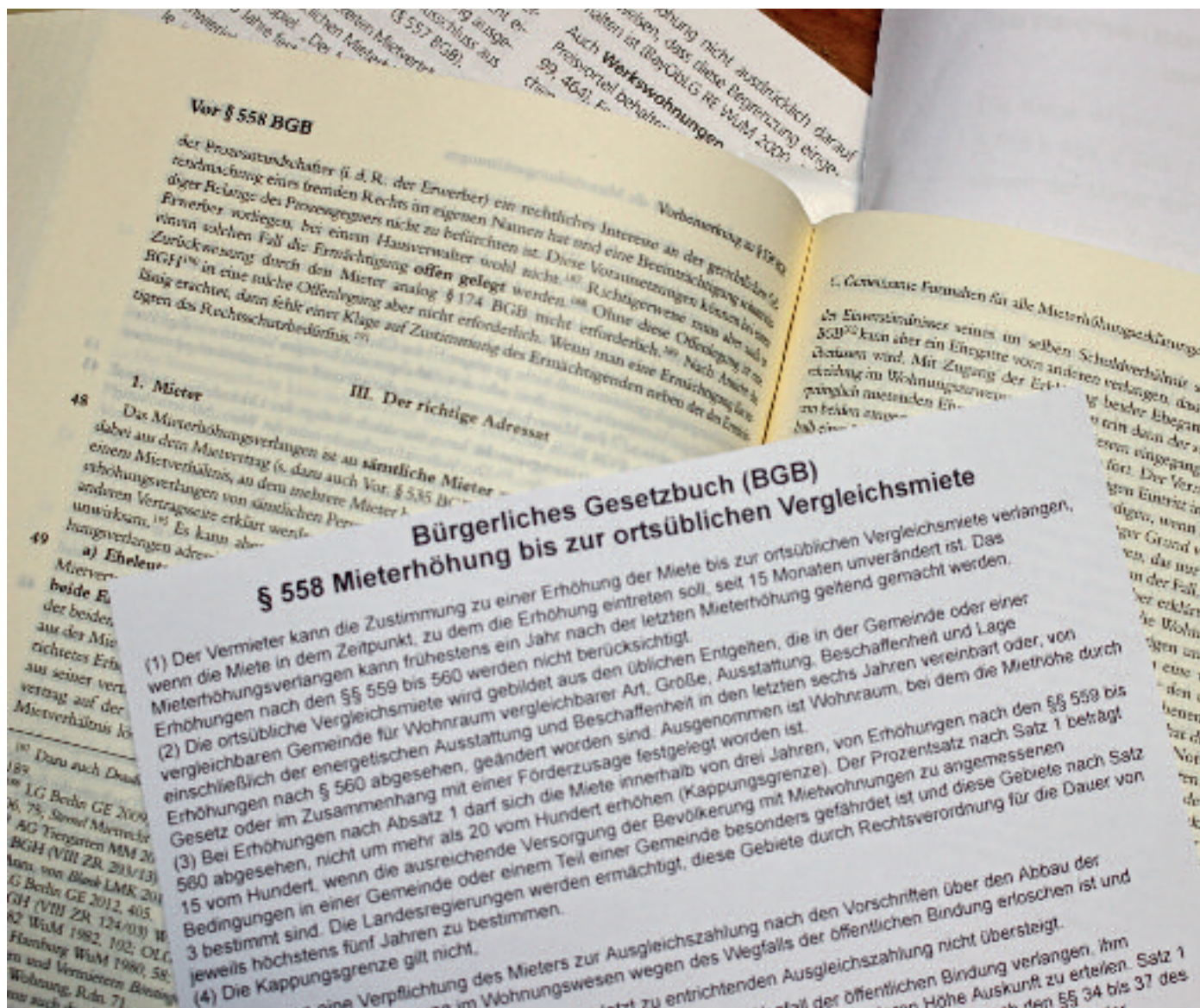
Zum Glück wird nunmehr endlich den Fremdvermietungsportalen ein Riegel vorgeschoben. Nächstes Jahr soll in Nordrhein-Westfalen ein Gesetz gelten, das endlich eine transparente Registrierungspflicht vorsieht. Zudem sollen die Bußgelder bei Verstößen von bis zu 50.000 auf bis zu 500.000 Euro erhöht werden können. Diesen Triumph, den schreiben wir uns ein ganz klein wenig auch auf unsere Fahne. In den letzten Jahren wurden wir nicht müde, genau dies zu fordern.

Diverse Politiker haben wir deshalb zu Gesprächen getroffen, Jochen Ott (SPD), Stefan Engstfeld, der 2020 in Düsseldorf für den Posten des Oberbürgermeisters kandidierte, und Berivan Aymaz (Bündnis 90/Die Grünen), Stephan Paul (FDP), Landesminister Karl-Josef Laumann (CDU) und Anfang 2020 endlich das Gespräch mit Ministerin Ina Scharrenbach (ebenfalls CDU), die ihren Zugeständnissen schließlich auch Taten hat folgen lassen.

Ich habe einen Wunsch: Nächstes Jahr, wenn ich über das zurückliegende Jahr 2021 berichte, möchte ich nicht nur poltern und mahnen und fordern und an Versäumnisse erinnern. Nein, ich möchte sagen können, dass Licht am Horizont erkennbar ist, dass nicht nur kleine Mosaiksteinchen zueinandergefunden haben, sondern größere Wegplatten, dass es aufwärts geht, dass es vorwärts geht.

In diesem Sinne.

**Herzlichst Ihr
Franz-Xaver Corneth**



Mieterhöhung – schwer gemacht

Die Beklagten mieteten im Jahre 2002 eine Wohnung im 24. Geschoss eines Hauses in unmittelbarer Rheinnähe. Ende 2018 erhielten sie von der Vermieterin eine Mieterhöhung, in welcher folgende Formulierung enthalten war: „Wegen der Kündigung werden Sie in den nächsten Tagen ein getrenntes Schreiben erhalten, wir weisen nur vorsorglich darauf hin, dass die vorliegende Mieterhöhung für den Fall geltend gemacht wird, dass das Mietverhältnis bisher noch nicht wirksam gekündigt ist (wovon wir allerdings ausgehen).“ Nach Rücksprache mit dem Mie-

Allein im Jahr 2019 entfielen 2.772 aller Rechtsberatungen beim Mieterverein Köln auf das Thema Mieterhöhung, doch die meisten gestalten sich zum Glück nicht so kompliziert wie diese

terverein Köln wurde die Zustimmung zur Mieterhöhung jedoch verweigert, begründet wurde es damit, dass das Mieterhöhungsverlangen unzulässig sei, weil es unter einer Bedingung erklärt worden war. Denn die Vermieterin hatte bereits vorher eine Kündigung ausgesprochen. Die Ver-

mieterin reichte dennoch eine Klage auf Zustimmung zur Mieterhöhung vor dem Amtsgericht Köln ein. Das Amtsgericht Köln wies die Klage jedoch als unzulässig ab, weil kein wirksames Mieterhöhungsverlangen vorlag.

Nach § 558 b Abs. 2 Satz 1 BGB

kann der Vermieter auf Erteilung der Zustimmung klagen, soweit der Mieter der Mieterhöhung nicht bis zum Ablauf des zweiten Kalendermonats bis nach dem Zugang des Verlangens zustimmt. Die dem Mieter eingeräumte Überlegungsfrist stellt dabei eine besondere Zulässigkeitsvoraussetzung dar.

Da ein unwirksames Mieterhöhungsverlangen die Überlegungsfrist nicht auslöst, ist eine gleichwohl erhobene Klage unzulässig. Schon das Landgericht Hamburg hat im Jahre 2005 in einem vergleichbaren Fall unter anderem ausgeführt: „Das auf



Abgabe einer Willenserklärung gem. § 894 ZPO abzielende Erhöhungsverlangen muss eindeutig ergeben, dass und in welchem Umfang der Vermieter sein Recht, die Zustimmung zu verlangen, ausüben will. Da das schriftlich zu begründende Mieterhöhungsverlangen dem Zweck dient, dem Mieter die Überprüfung der begehrten Mieterhöhung zu ermöglichen, muss es in sich widerspruchsfrei begründet sein. Insbesondere ist das Erhöhungsverlangen bedingungsfeindlich. Diesen Anforderungen wird das streitgegenständliche Erhöhungsverlangen nicht gerecht. Denn das als ‚hilfsweise Mieterhöhung‘ überschriebene Mieterhöhungsverlangen wird ausdrücklich nur für den Fall der rechtskräftigen Feststellung im Räumungsprozess geltend gemacht, dass das zugrunde liegende Mietverhältnis nicht durch die vorangegangene Eigenbedarfskündigung beendet worden ist. Der Kläger behält sich nach der Begründung des Erhöhungsverlangens ausdrücklich die Weiterverfolgung des Räumungsanspruches aufgrund der von ihm ausgesprochenen Kündigung vor. Damit hat er sich innerhalb der Erhöhungsbegründung widersprüchlich verhalten und zugleich eine unzulässige Bedingung gesetzt.“

Schon in diesem Urteil des Landgerichts Hamburg, auf welches das Amtsgericht Köln ausdrücklich verwies, handelte es sich nicht um eine bloße unschädliche Rechtsbedingung. Denn vorliegend ging es gerade nicht um eine gesetzliche Voraussetzung für das Zustandekommen und die Wirksamkeit eines Rechtsgeschäftes des zugrunde liegenden Mietvertrags als anspruchsbegründende Tatsache des Erhöhungsverlangens. Es ging vielmehr darum, ob dieser unstreitig wirksam zustande gekommene Mietvertrag nachträglich durch die Kündigung, auf deren Wirksamkeit der Kläger sich ausdrücklich beruft, beendet wur-

de, somit um eine vom Kläger selbst geltend gemachte anspruchvernichtende Tatsache, die den streitgegenständlichen Anspruch entfallen ließ.

Hierauf berief sich auch das Amtsgericht Köln nunmehr. Denn die Wirksamkeit des hiesigen Mieterhöhungsverlangens hing von dem künftigen und ungewissen Umstand ab, dass die Klägerin mit ihrer ausgesprochenen Kündigung durchdringt, ihre Räumungsklage also rechtskräftig abgewiesen wird.

Letztlich handelt es sich damit um ein außerhalb eines Rechtsstreites hilfsweise erklärtes Mieterhöhungsverlangen. Dies widersprach jedoch der Bedingungsfeindlichkeit des § 558 b BGB. Es bestand auch kein Anlass, das Verfahren im Hinblick auf eine Räumungsklage ruhend zu stellen. Denn selbst bei Eintritt der Bedingung in Form der rechtskräftigen Abweisung der Räumungsklage wäre das Mieterhöhungsverlangen nicht nachträglich geheilt worden. Hätte hingegen die Klägerin im Räumungsrechtsstreit obsiegt, wäre das Mieterhöhungsverlangen hinfällig gewesen, weil nach Ende des Mietverhältnisses kein Anspruch gegen den Mieter auf Zustimmung zur Mieterhöhung bestand.

Fazit: Dieses Urteil ist ein klassisches Beispiel dafür, wie kompliziert das Mietrecht sein kann und was alles bedacht werden muss, wie schwer sich Urteile teilweise lesen lassen und was alles falsch gemacht werden kann, selbst wenn es sich um eine gerichtliche Auseinandersetzung handelt, bei der der Streitwert mit 600 Euro relativ gering angesetzt war.

In den meisten Mieterhöhungsverlangen jedoch, die vor Gericht stehen, wird nur darüber gestritten, ob die geforderte Miete ortsüblich ist, weshalb dann sehr oft ein Sachverständigengutachten erstellt wird, welches genau ermittelt, wie hoch die ortsübliche Miete sein darf. ■



Ein Vierteljahrhundert beim Mieterverein Köln – wir gratulieren Ilona Schwerfen!

Mit Ilona Schwerfen kann man lachen, sie ist fleißig, hat Charme, sie spricht ein wirklich schönes Kölsch und sie kann mit Menschen umgehen. Sie findet schnell den richtigen Ton und Zahlen sind ihre Freunde (aber natürlich nicht nur diese). Man unterhält sich gern mit ihr, nicht nur über die Arbeit, sondern übers Leben, ihre Heimatstadt Köln, über ihre immer noch vorwitzige Tochter. Es wird nie langweilig mit Ilona. Seit nunmehr 25 Jahren arbeitet sie in der Buchhaltung des Mietervereins Köln.

Wir bedanken uns herzlich bei ihr und freuen uns auf noch etliche gemeinsame Jahre.