



25 Jahre Rechtsberater beim Mieterverein Köln



Dirk Apel reiht sich ein in die Zahl der Mitarbeiter, die ihr „Silberjubiläum“ beim Mieterverein Köln feiern durften (sieben unserer 62 Mitarbeiter sind schon 25 Jahre und länger bei uns tätig!). Der gebürtige Bensberger betreut fast seit Beginn seiner Dienstzeit an nun drei Tagen pro Woche die Geschäftsstelle in Bergisch Gladbach, zwei Tage ist er in der Hauptgeschäftsstelle am Mühlentbach aktiv.

Jedes Unternehmen pflegt Rituale, die sich oft aus lieb gewonnenen Gewohnheiten entwickelt haben, so auch der Mieterverein Köln: Hier-

zu gehört die Mittagspause, die ein Großteil unserer Rechtsberater seit nunmehr einem Vierteljahrhundert täglich nach gleichem Muster gemeinsam verbringt: Der gleiche Spaziergang über Hohe Straße, Schildergasse, vorbei an Gürzenich und Heumarkt, unterbrochen von einem kleinen Snack, im Sommer mit einem Eis auf die Hand (immer in der Waffel!), der regelmäßig auf dem „Plätzchen“ hinter Maria im Kapitol endet. Dort wird diskutiert (oft heftig), viel gelacht, erzählt.

Apel ist nicht nur fester Teil

dieser Gemeinschaft, er hat sie mit ins Leben gerufen. Wer ihn erlebt, merkt rasch, über wie viel Wissen er auch abseits von Jura verfügt. Wie interessant man sich mit ihm über Geschichte, Politik und Sport unterhalten kann. Er hat die Fakten und lässt einen so daran teilhaben, dass es Spaß macht. Zudem ist er einfach ein feiner Kerl. Dass er eingefleischter Fan von Borussia Mönchengladbach ist, wird ihm bei dieser Gelegenheit natürlich verziehen. Wir danken ihm für 25 Jahre, gratulieren von Herzen und freuen uns auf die weitere gemeinsame Zeit! ■

Besuch aus den USA

Presseanfragen erhält der Mieterverein Köln fast täglich. Dass sich darunter eine des in New York ansässigen „Wall Street Journal“ befand, überraschte

Die Entwicklung der Energiekosten beschäftigt Deutschland derzeit stark. Den Mieterverein Köln erreichen deshalb Anfragen vieler Journalisten, welche Auswirkungen dies für die Mieterinnen und Mieter haben wird, mit welchen Kosten sie zu rechnen haben, was sie tun können und welche Forderungen unsererseits an die Politik gestellt werden.

Unter den Anfragen stach eine heraus: Auf Englisch bat der für das US-amerikanische „Wall Street Journal“ in Deutschland tätige Journalist David Uberti um ein Interview. Eine Bitte, die gern erfüllt wurde.

Man traf sich persönlich, über eine Stunde dauerte das Gespräch, in dem Uberti anhand einer Heizkostenabrechnung u.a. erläutert



David Uberti (l.) vom „Wall Street Journal“ beim Interview mit Geschäftsführer Hans Jörg Depel

wurde, wie die Heizkosten auf die Bewohner von Mehrfamilienhäusern umgelegt werden. Andererseits ging es aber auch darum, was die drastischen Erhöhungen für Mieterinnen und Mieter bedeuten werden. Thema war auch, welche Auswirkungen deutlich erhöhte Betriebs-

kostenvorauszahlungen und Nachzahlungen aus Abrechnungen haben werden – besonders in einer Stadt wie Köln, in der derzeit nur 6,8 Prozent aller Wohnungen öffentlich gefördert werden, obwohl fast die Hälfte der Kölner Bevölkerung einen Anspruch auf einen

Wohnberechtigungsschein besitzt.

Man verabschiedete sich mit dem Versprechen, während des Europaaufenthalts des Journalisten in Kontakt zu bleiben hinsichtlich weiterer Artikel, die für die Leser in Übersee von Interesse sein könnten. ■

Unschlaggemäß verlegter Laminatboden

Häufig kommt es zu Streit wegen Geräuschbeeinträchtigungen beim Betreten von Laminatböden. Wann ist der Vermieter verpflichtet, den Boden instand zu setzen? Ein Fall wurde vom Amtsgericht Köln entschieden

Im Oktober 2018 wurde ein Mietvertrag über eine Wohnung in Köln-Lindenthal abgeschlossen. Sie wurde zum Einzug mit hochwertigem Laminatboden ausgestattet. Da konnte der Boden noch ohne störende Geräuschentwicklung betreten werden. Nach wenigen Wochen war das nicht mehr der Fall, dann kam es beim Betreten zu hölzernen Geräuschen (Knarzen), die sich in der Wohnung ausbreiteten. Der Zustand verschlechterte sich. Besonders nachts führte es zu Beeinträchtigungen, wenn ein Bewohner aufstand und andere schliefen. Die Mieter sahen sich gezwungen, eine Fachfirma zu beauftragen, die zum Ergebnis kam, dass der Boden, dessen Ecken sich zudem stellenweise hochwölbten, nicht fachgerecht verlegt worden war.

Der Mieterverein Köln schrieb die zuständige Hausverwaltung an und forderte sie auf, die Mängel zu beseitigen. Die Verwaltung lehnte das ab. Etwaige bei Begehung des Bodenbelags vernehmbare Geräusche seien üblich und stellten keinen Mangel dar. Zudem behauptete sie, ein Austausch sei im Hinblick auf damit verbundene Kosten von 10.000 Euro unverhältnismäßig.

Schließlich wurde vor dem Amtsgericht Köln eine Klage auf Mängelbeseitigung eingereicht, in deren Rahmen eine Inaugenscheinnahme des Bodens durch die zuständige Richterin erfolgte. Sie kam zum Ergebnis, dass



die Klage begründet sei und den Mietern ein Anspruch auf Instandsetzung zustehe. Begründet wurde das damit, dass die Vermieterin die Mietsache in einem zum vertragsmäßigen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und sie während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten habe.

Der Boden war jedoch mangelhaft verlegt und verursachte deutlich wahrnehmbare Knarzgeräusche, deren Lautstärke von Körpergewicht und Schuhwerk abhing. Bereits unmittelbar bei Betreten der Wohnung durch das Gericht und weitere Beteiligte konnten die Geräusche vernommen werden, zum Teil recht laut. Sie wurden von der Richterin als im Ausmaß ungewöhnlich und störend empfunden – auch am Tage – und in sämtlichen streitgegenständlichen Räumen festgestellt. Der Mangel war derart erheblich, dass er eine Beeinträchtigung des Mietgebrauchs bei jedem Betreten

des Fußbodens darstellte. Der Vermieterin stand auch kein Leistungsverweigerungsrecht gemäß § 275 Abs. 3 BGB zu. Danach kann ein Schuldner die Leistung verweigern, soweit diese einen Aufwand erfordert, der unter Beachtung des Inhalts des Schuldverhältnisses und der Gebote von Treu und Glauben in einem groben Missverhältnis zum Leistungsinteresse des Gläubigers steht. Das Missverhältnis zwischen Gläubigerinteresse und Aufwand des Schuldners muss dabei derart hoch sein, dass ein Beharren auf der Leistungspflicht sich als Verstoß gegen Treu und Glauben darstellen würde.

Dies war aber nicht der Fall. Selbst wenn, wie die Vermieterin vortrug, die Neuverlegung des Bodens 10.000 Euro kosten würde, stellte ein Beharren auf der Leistungspflicht der Vermieterin durch die Mieter keinen Verstoß gegen Treu und Glauben dar. Der monierte

Mangel sei erheblich und beeinträchtige den Mietgebrauch. Die Verlegung neuen Bodens sei zwar mit erheblichem Kostenaufwand verbunden. Dieser stehe indes nicht in grobem Missverhältnis zum Interesse der Mieter an ordnungsgemäßem Fußbodenbelag. Die Vermieterin wurde daher antragsgemäß verurteilt. ■



MieterZeitung nun auch online erhältlich

Seit Jahrzehnten versenden wir die MieterZeitung auf dem Postweg. Wenn Sie sie stattdessen online erhalten möchten, informieren Sie uns doch bitte einfach per Mail an email@mieterverein-koeln.de unter Angabe Ihrer Mitgliedsnummer. ■

Datenerhebung für den Kölner Mietspiegel 2023 Wir brauchen Ihre Hilfe!

Zu Beginn des kommenden Jahres wird ein neuer Mietspiegel veröffentlicht. Um eine verlässliche Datenbasis zur Erstellung des Mietspiegels zu erreichen, ist die Angabe möglichst vieler Mietwerte erforderlich. Wir würden uns über Ihre Mithilfe als Mitglied des Mietervereins freuen.

Bitte füllen Sie den nachstehenden Erfassungsbogen aus und senden ihn an den Mieterverein Köln, Mühlenbach 49, 50676 Köln, Fax: 0221/24 04 62 0, E-Mail: email@mieterverein-koeln.de.

Datenschutz: Die von Ihnen angegebenen Daten werden nur zum Zweck der Mietspiegelerstellung gespeichert. Sie werden in einer separaten Datenbank anonymisiert gespeichert und ausgewertet. Dritte haben keinen Zugriff. Die Fragebögen werden nach der Auswertung vernichtet.

Rheinische Immobilienbörse Erfassung von Mietwerten der Stadt Köln

Bitte Zutreffendes ankreuzen bzw. ausfüllen

1. Lage der Wohnung:

PLZ _____ Ort: _____ Straße: _____

einfache Wohnlage

- erhebliche und kontinuierliche Beeinträchtigung z.B. durch Lärm- und Geruchsbelästigung, schlechter Gebäudezustand, erhöhtes Verkehrsaufkommen

mittlere Wohnlage

- Standard ohne besondere Vor- oder Nachteile, keine kontinuierlichen Belastungen
- gute Wohnlage lockere Bebauung, begrünt, fehlender Durchgangsverkehr, gute Infrastruktur
- sehr gute Wohnlage ruhig / lockere Bebauung / fußläufig sehr gute Anbindung an den ÖPNV

2. Baualtersklasse der Wohnung:

- Gruppe I bis 1960
- Gruppe II von 1961 bis 1975
- Gruppe III von 1976 bis 1989
- Gruppe IV von 1990 bis 2004
- Gruppe V von 2005 bis 2017
- Gruppe VI ab 2018

Für Gruppe VI, in welchem Jahr wurde das Gebäude bezugsfertig? _____

3. Wurde die Wohnung danach modernisiert?

- nein
- weiß nicht
- ja wenn bekannt, in welchem Jahr? _____

Welchem Standard entspricht die Wohnung nach der Modernisierung? Zutreffendes bitte ankreuzen:

1970-1979 1980-1989 1990-1999 2000-2009 2010-2019

4. Verfügt die Wohnung nach Modernisierung über folgende Merkmale?

- (gilt nur für die Baualtersklassen I bis III)
- * Erweiterung der Elektroinstallation auf neuzeitlichen Standard
- * Zentral- bzw. Gasetagenheizung
- * Erneuerung der Sanitäreinrichtungen
- * umfassende Wärmedämmung
- * Sonstiges
- welcher Art? _____

5. Wurde das Gebäude kernsaniert?

nein ja wenn bekannt, in welchem Jahr? _____

6. Größe der Wohnung: _____ m²

7. Miete

Grundmiete (ohne Nebenkosten): _____ Euro pro m²

Sind in der angegebenen Miete Nebenkosten enthalten?

nein
 Ja wenn ja, welche? (z. B. Grundsteuer, Versicherung/en oder Hausreinigung)

8. Ausstattung der Wohnung

ohne Heizung
 mit Heizung, Badezimmer / WC
 mit besonderer Ausstattung (siehe 9.)

9. Besondere Ausstattungsmerkmale:

- * die Gesamtanlage weicht vom Gruppenstandard erheblich ab
- * wärme- und schalldämmende Verglasung (dies gilt für die Baualtersklassen I bis III)
- * ein außergewöhnlich guter Fußboden z. B. Parkett, Marmor ...
- * ein zusätzliches WC / ein separates Zweitbad oder Dusche
- * bodengleiche Dusche
- * Einbauschränke gehobener Qualität
- * eine Einbauküche
- * rollstuhlgerecht
- * großer Balkon, Terrasse oder Garten
- * Sonstiges (wertsteigernd)

10. Ausstattung des Gebäudes:

- | | |
|---|---|
| * Aufzug <input type="checkbox"/> | * Fassadendämmung (Wärmeverbundsystem) <input type="checkbox"/> |
| * Solaranlage für Wasser <input type="checkbox"/> | * Dachdämmung (obere Geschossdecke) <input type="checkbox"/> |
| * Solaranlage für Heizung <input type="checkbox"/> | * Dämmung der Kellerdecke <input type="checkbox"/> |
| * Erdwärme- / Luftwärmepumpe <input type="checkbox"/> | * neue Heizung (ab 2002) <input type="checkbox"/> |
| * Lüftungsanlage (Zwangsbelüftung) <input type="checkbox"/> | |

11. In welchem Jahr wurde der Mietvertrag abgeschlossen? _____

12. Die Miete in der heutigen Höhe wird gezahlt seit:

Monat _____ Jahr _____

13. Sind Sie Mieter oder Vermieter?

Mieter
 Vermieter

Vielen Dank für Ihre Mithilfe!



Sie können sich auch online beteiligen. Über den Code gelangen Sie zu unserem Fragebogen im Netz!