



Am 31. August 2021 ist es so weit. Hans-Jürgen Oldiges wird seine Tätigkeit als einer der beiden Geschäftsführer des Mietervereins Köln beenden. Seit dem 1. Januar 1994 hatte er diese Position inne. Als er sie antrat, tickten die Uhren noch anders. In den Büros wurde geraucht und an Digitalisierung dachte niemand. Die Sekretärinnen des Mietervereins arbeiteten mit Schreibmaschine, die Jurist*innen recherchierten ausschließlich mit kiloschweren Kommentaren und Fachzeitschriften. Oldiges war es, der den Verein in die Moderne führte. Er entwickelte eine Vision und setzte sie um. Dass eine Umstrukturierung nicht ohne größere technische Veränderungen möglich sein würde, war ihm klar, wenn er anfangs auch mit Widerständen zu kämpfen hatte. Aber nicht lange, dann schließlich schaffte er es, alle von der Notwendigkeit der Maßnahmen zu überzeugen. Doch dies war nicht das einzige Tätigkeitsfeld, dem er sich beruflich widmete. 27 Jahre war er auch verantwortlich für die Bereiche Finanz- und Mitgliederbuchhaltung, Organisation und Personal. Präzise und akribisch, fleißig und vorausschauend, so

„Mach et joot“

Hans-Jürgen Oldiges – einer der beiden Geschäftsführer des Mietervereins Köln – prägte 27 Jahre lang den Mieterverein Köln, zum 31. August 2021 scheidet er nun aus dem operativen Geschäft aus



Hans-Jürgen Oldiges

kann man seine Arbeitsweise am besten beschreiben. Doch egal, was er machte, er war nie nur Chef, er blieb immer auch Mensch. Manche Entscheidungen mögen ihm in seiner Laufbahn schwergefallen sein, wer

ihn näher kannte, der wusste das, aber er traf auch solche Entscheidungen, wenn es denn sein musste. Er traf diese Entscheidungen zum Wohle des Mietervereins Köln.

All dies beschreibt ihn nur unzu-

reichend, wenn man nicht auch ausdrücklich erwähnt, dass man mit Hans-Jürgen Oldiges Spaß haben konnte. Man konnte mit ihm lachen, herrlich lachen, man konnte mit ihm streiten, aufbrausend, hitzig, diskutieren, heftig und lebhaft, und wenn man dies machte, dann merkte man, dass er über all die Jahre doch jung geblieben war, offen und neugierig. Neugierig auf all das, was so ein Leben mit sich bringt, mit all seinen Facetten.

Natürlich wird er seine Nachfolgerin Sarah Primus einarbeiten, natürlich wird er noch über den 31. August 2021 als Ansprechpartner und helfende Hand in beratender Funktion zur Verfügung stehen. Wir werden ihn fragen, seinen Rat suchen dürfen, er wird nicht „Nein“ sagen, das wissen wir. Weil wir uns auf ihn verlassen können, so wie wir es 27 Jahre lang konnten.

Eigentlich kommt Hans-Jürgen Oldiges aus Lingen im Emsland. Aber seine Heimat ist schon seit vielen Jahren Köln. Deshalb versteht er es auch, wenn wir ihm nun nicht nur von ganzem Herzen für die vielen gemeinsamen Jahre danken, sondern auch sagen: „Mach et joot.“ ■

Herzlich willkommen, Sarah Primus!

Die bisherige Geschäftsführerin des Deutschen Mieterbundes NRW tritt zum 16. August 2021 die Nachfolge von Hans-Jürgen Oldiges an

Trotz ihres noch relativ jungen Alters kann Sarah Primus auf eine erfolgreiche berufliche Karriere zurückblicken. Neben einem Studium der Sozialen Arbeit hat sie ein Studium der Politik- und Verwaltungswissenschaften erfolgreich abgeschlossen. Sie agierte mehrere Jahre hauptberuflich als Vorsitzende des Bundes der Deutschen Katholischen Jugend NRW und des Landesjugendringes NRW. Zuletzt war sie als Geschäftsführerin des Deutschen Mieterbun-



Sarah Primus im Gespräch mit ihrem Vorgänger Hans-Jürgen Oldiges

des NRW tätig. Beim Mieterverein Köln trägt sie nunmehr als Geschäftsführerin und somit als

Nachfolgerin von Hans-Jürgen Oldiges Verantwortung für die Bereiche Finanz- und Mitglieder-

buchhaltung, Organisation und Personal.

Gemeinsam mit Hans Jörg Depel, der weiterhin als Geschäftsführer für die Bereiche Rechtsabteilung und Öffentlichkeitsarbeit zuständig ist, wird sie die Geschicke des Mietervereins Köln leiten.

„Wir freuen uns sehr, mit Sarah Primus eine hervorragende Kraft für den Mieterverein Köln gewonnen zu haben“, so Franz Xaver Corneth, der Vorsitzende des Mietervereins Köln. ■

Aktionstag Mietenstopp!

Mieterverein Köln und DGB Köln luden zu einer Pressekonferenz unter freiem Himmel im Deutzer Hafen



Gemeinsam für einen sechsjährigen Mietenstopp

Am 19. Juni 2021 kam es in ganz Deutschland zu Aktionen, die sich für einen Mietenstopp einsetzten. Insgesamt beteiligten sich mehr als 90 Städte daran. Tausende von Aktivist*innen setzten ein eindrucksvolles Zeichen für bezahlbares Wohnen.

In Köln entschied sich der Mieterverein gemeinsam mit dem DGB Köln für eine Pressekonferenz unter freiem Himmel im Deutzer Hafen. Der Ort war bewusst gewählt. Schließlich entsteht hier, direkt am Rhein und mit Blick auf den Dom, in den kommenden Jahren ein neues Stadtviertel. Eigentlich ein Grund zur Freude, denn die geplanten 3.000 Wohnungen, davon 30 Prozent öffentlich geför-

dert, werden dringend benötigt. Mieterverein Köln und DGB Köln machten dennoch auf der Pressekonferenz deutlich, warum sie die bisherige Entwicklung kritisch sehen.

Dr. Witich Roßmann, der Vorsitzende des DGB Köln, verwies darauf, dass bezüglich des Deutzer Hafens in Köln mehr über die Schwimmnutzung der Wasserfläche und die Gestaltung diskutiert werden als über die Frage, wie auf dem Areal bezahlbarer Wohnraum für Pflegekräfte, Supermarktkassierer*innen, Auszubildende, Studierende oder Feuerwehrleute entstehen könnte. Die vom Rat beschlossene 30-Prozent-Quote für Sozialwohnungen sei zu gering. DGB und Mieterverein Köln hätten des-

halb schon Ende 2016 gefordert, neben der Quote von 30 Prozent Sozialwohnungen weitere 40 Prozent mit einer geöffneten Sozialbindung – also Kostenmiete zuzüglich maximal zehn Prozent Aufschlag – zu bauen. 70 Prozent dieses Wohnraumes wären dann auch für Kölner*innen mit niedrigen und normalen Einkünften erschwinglich.

Zudem müsse die Stadt ihren Einfluss durch Anwendung des Erbbaurechts wahren. Bei der Vergabe von Wohnraum müssten öffentlich-rechtliche, gemeinnützige oder genossenschaftliche Investor*innen Vorrang bekommen, die bezahlbaren Wohnraum für Köln schaffen.

Fast jeder zweite Kölner Haushalt habe mittlerweile eine Miet-

belastungsquote von über 30 Prozent. Knapp 25 Prozent der Kölner Haushalte müssten sogar 40 Prozent ihres verfügbaren Einkommens für die Wohnung ausgeben. Da bleibe nicht mehr viel Geld übrig für die gleichberechtigte Teilhabe an der Gesellschaft, für Kino-, Konzert- oder Zoobesuche mit den Kindern oder für den Austausch einer defekten Waschmaschine.

Franz Xaver Corneth, der Vorstandsvorsitzende des Mietervereins Köln, wies ebenfalls darauf hin, dass es so nicht weitergehen könne und Köln keine Insel der Besserverdienenden werden dürfe, weshalb er für einen bundesweiten Mietenstopp plädierte. Alle in den vergangenen Jahren beschlossenen Reformen

zur ortsüblichen Vergleichsmiete, zur Mietpreisbremse oder zu Mieterhöhungsbegrenzungen nach energetischen Modernisierungen zeigten nicht die gewünschte Wirkung.

Selbst während der Corona-Pandemie habe sich die Mietpreisspirale erbarmungslos nach oben gedreht. Die Maßnahmen hätten sich vielmehr als halbherzig erwiesen und nicht den Anstieg der Wiedervermietungsmieten verhindert. Die Mieten müssten deshalb für die nächsten sechs Jahre eingefroren werden, was auch für Staffel- und Indexmietverträge gelten müsse.

Eine Ausnahme von diesem Mietenstopp solle nur gelten, wenn der Vermieter bisher eine Miete gefordert habe, die weniger als 80 Prozent der ortsüblichen Vergleichsmiete betrug. Hier könnten Mieterhöhungen von jährlich zwei Prozent bis zum 80-prozentigen Oberwert des Mietspiegels zulässig sein. Aber auch nach einem Mieter*innenwechsel brauche es für Wiedervermietungen einen Mietenstopp und die Einhaltung klarer Oberwerte. Zudem müssten all die Pläne, die



Im Deutzer Hafen sollen 3.000 Wohnungen errichtet werden

für Köln existieren, endlich auch in die Tat umgesetzt werden, inklusive einer Bauoffensive, so Corneth. Er erinnerte daran, dass die jährlich erforderlichen 6.000 Wohnungen für Köln wiederholt nicht erreicht wurden. 2020 waren es sogar nur 2.000 Wohnungen und somit nicht nur gerade mal ein Drittel der angestrebten Zahl,

sondern sogar ein Negativrekord. Bei öffentlich gefördertem Wohnraum zeige sich das gleiche Bild. Auch hier hinke Köln meilenweit den gesetzten Zielen hinterher. Die Zielvorgabe von jährlich 1.000 neuen Wohnungen, die mit öffentlichen Mitteln errichtet werden sollen, sei in den vergangenen Jahren nicht erreicht wor-

den. Waren Anfang der 1990er Jahre noch mehr als 20 Prozent aller Kölner Wohnungen mit öffentlichen Mitteln gefördert, seien es nun nur noch 6,8 Prozent, obwohl fast die Hälfte der Kölner Bevölkerung einen Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein besitze.

Wenn es in diesem Schnecken-tempo mit neuen Wohnungen weitergehe, wisse er gar nicht, wie die Menschen noch ein Dach über dem Kopf finden könnten, so Corneth. Schließlich gehe selbst die vorsichtigste Prognose von mindestens 60.000 Menschen mehr in der Stadt bis zum Jahr 2040 aus, eine andere sogar von mehr als 100.000.

An der Pressekonferenz nahmen Vertreter*innen der drei großen Kölner Tageszeitungen sowie vom WDR und von Radio Köln teil. Das Echo auf die Veranstaltung war somit groß.

Im Anschluss an die Pressekonferenz setzte sich ein Tross von Radfahrer*innen, ausgestattet mit dem gut sichtbaren Emblem der Mietenstopp-Aktion, der roten Hand, unter Führung von Kalle Gerigk vom Deutzer Hafen aus in Bewegung, um ebenfalls die Öffentlichkeit auf die Dringlichkeit des Mietenstopps aufmerksam zu machen. ■



Franz Xaver Corneth macht sich auf der Pressekonferenz auch für eine Bauoffensive in Köln stark



Der Austausch einer Duschtasse

Wann muss das sein? Wer muss wie beweisen, ob und wie diese in der Vergangenheit gepflegt wurde?

In folgendem Fall, der vor dem Amtsgericht Köln entschieden wurde, ging es um eine Duschtasse, die am Ablauf einen Korrosionsschaden (Emaillabplatzung) aufwies. Schon anlässlich eines zwischen den Parteien zwei Jahre zuvor abgeschlossenen Vergleichs vor dem Amtsgericht Köln, in welchem sich die Vermieterin – soweit möglich – zur Ausbesserung etwaiger Schäden an der Duschtasse verpflichtet hatte, wurde festgestellt, dass der Korrosionsschaden aufgrund seiner Lage nah am Ablauf irreparabel war. Die streitgegenständliche Duschtasse war etwa 30 Jahre alt.

Seitens des Mietervereins Köln war prozessual die Vermieterin aufgefordert worden, die Duschtasse auszutauschen gegen eine mittlerer Art und Güte. Hierzu war die Vermieterin jedoch nicht bereit, weshalb eine Mängelbeseitigungsklage vor dem Amtsgericht Köln eingereicht wurde. Doch auch dort behauptete die Vermieterin – unter Verweis auf ein Foto –, dass die Farbabplatzung auf eine vertragswidrige Nutzung der Mieterin durch Gebrauch ätzender Mittel oder reibeisenartiger Gegenstände (z.B. Stahlwolle) zurückzuführen sei. Die Mieterin gehe mit Sanitäreinrichtungsgegenständen in der Wohnung nicht pfleglich um, was Kalkkrusten auf einer vor dreieinhalb Jahren erneuerten Duschtasse belegen würden.

Das Amtsgericht Köln verurteilte die Vermieterin dennoch dazu, die im Badezimmer befindliche Duschtasse auszutauschen gegen eine Duschtasse mittlerer Art und Güte.

Die in der Wohnung befindliche Duschtasse wies einen Mangel im Sinne von § 536 Abs. 1 BGB auf. Ein Mangel der Mietsache im Sinne dieses Paragraphen ist jede

dem/der Mieter*in nachteilige Abweichung der tatsächlichen Ist- von der vereinbarten Sollbeschaffenheit, die die Gebrauchstauglichkeit der Sache beeinträchtigt. Umfasst werden insofern auch optische Beeinträchtigungen. Diese Abweichung des Ist- vom vereinbarten Sollzustand der Duschtasse lag hier in Form des Korrosionsschadens nahe am Ablauf jedenfalls mit Blick auf dessen optische Beschaffenheit vor.

Dieser Anspruch auf Mängelbeseitigung war auch nicht ausgeschlossen gemäß § 538 BGB, wonach im Umkehrschluss der/die Mieter*in eine Verschlechterung der Mietsache zu vertreten und in der Folge keinen Mängelbeseitigungsanspruch hat, wenn er/sie diesen Mangel selbst durch vertragswidrigen Gebrauch herbeigeführt hat. Die Darlegungs- und Beweislast dafür, dass der Korrosionsschaden in der Duschtasse durch ein vertragswidriges Verhalten der Klägerin verursacht wurde, lag bei der Vermieterin.

Diese hat jedoch lediglich spekulativ und nicht ausreichend substantiiert vorgetragen, dass die Abplatzung in der Duschtasse „offensichtlich“ auf einen Gebrauch ätzender Mittel oder reibeisenartiger Gegenstände durch die Mieterin beim Putzen oder auf eine sonstige vertragswidrige Nutzung durch diese zurückzuführen sei. Die durchschnittliche Lebensdauer einer Duschtasse liegt bei 20 bis 30 Jahren, so dass es vor dem Hintergrund des 30-jährigen Alters der betreffenden Duschtasse einer substantiierten Darlegung der Vermieterin bedurft hätte.

Dies auch vor dem Hintergrund, dass eine Duschtasse gewöhnlicherweise mit haushaltsüblichen Reinigungsmitteln wie Scheuerschwamm oder Scheuer-

mittel – gerade auch im Bereich des Abflusses – gereinigt wird, weshalb Abplatzungen der Emaille und daraus resultierende Korrosionsschäden nach 30-jähriger Nutzung und Reinigung nicht ungewöhnlich sind.

Die Vermieterin hatte jedoch darauf abgestellt, dass Kalkkrusten auf der vor dreieinhalb Jahren erneuerten Duschtasse den schlechten Umgang der Mieterin mit Sanitäreinrichtungen belegen würden. Hieraus kann jedoch kein Rückschluss auf die Herbeiführung des damit in keinem Zusammenhang stehenden streitigen Mangels an der Duschtasse gezogen werden. Die Behauptung der Vermieterin, der Mangel beruhe auf einer Verwendung ätzender Mittel oder reibeisenartiger Gegenstände oder pauschal auf einem sonstigen vertragswidrigen Gebrauch, erfolgte somit ohne greifbaren Anhaltspunkt. Die Ursache des Mangels wurde rein spekulativ

und willkürlich behauptet, so dass es nicht einmal einer Beweiserhebung durch Einholung eines Sachverständigengutachtens bedurfte.

Diesem Mängelbeseitigungsanspruch der Mieterin stand auch der im Vorverfahren zwischen den Parteien geschlossene Vergleich über eine Reparatur nicht entgegen, da dieser einen Austausch der Duschtasse aufgrund eines irreparablen Schadens nicht umfasste und eine Reparatur der Duschtasse unstrittig nicht möglich war. Somit konnte die Mieterin auch den Austausch der Duschtasse vor Gericht erfolgreich geltend machen.

Fazit: Der Mieterin konnte mit Hilfe des Mietervereins Köln geholfen werden. Dieser Fall zeigt aber auch, dass relativ kleine Schäden Gegenstand einer gerichtlichen Auseinandersetzung sein können und es manchmal eines langen Atems bedarf, um seine Rechte durchzusetzen. ■

Wir gedenken Annemie Berger-Voigt

Mit großer Trauer mussten wir zur Kenntnis nehmen, dass unser langjähriges Ehrenmitglied, Annemie Berger-Voigt, am 11. Mai 2021 im Alter von 92 Jahren verstorben ist.

Sie war nicht nur 73 Jahre lang Mitglied, sondern auch 48 Jahre für den Mieterverein Köln beruflich tätig. Zuletzt 26 Jahre lang als dessen Büroleiterin. Die Trägerin der goldenen Ehrennadel des Deutschen Mieterbundes war eine imposante Persönlichkeit, eine allseits geachtete und freundliche Respektsperson, die weit über die Grenzen des Mietervereins Köln geschätzt und gemocht wurde.

Wer sie kannte, wird sie nicht vergessen.