



# Jürgen Becher – 50 Jahre Mieterverein Köln

Zeit, sich zu erinnern, ein Anlass, sich zu bedanken

■ Tritt man eine Stelle an, so können sich die wenigsten vorstellen, dass sie auch ein halbes Jahrhundert später noch für den gleichen Arbeitgeber tätig sind. Doch bei Jürgen Becher ist dies der Fall. Am 1. Oktober 1971 begann er als Rechtsberater beim Mieterverein Köln, ein junger Mann von noch nicht einmal 22 Jahren. Viel hat sich in diesen 50 Jahren getan, viel hat er erlebt. Unter drei Vorsitzenden, Bernhard Voigt, Heinz Soénius und schließlich Franz-Xaver Corneth, arbeitete er, bis zum Jahr 1994 als Rechtsberater, dann als einer der beiden Geschäftsführer, zuständig für die Bereiche Rechtsabteilung, Presse- und Öffentlichkeitsarbeit.

Jürgen Becher besitzt seit jeher die Gabe, dass man ihm gerne



Jürgen Becher

zuhört, sich gerne mit ihm unterhält. Seine ruhige Art, die angenehme Stimme, eine kleine, doch deutlich hörbare rheinische Sprachfärbung tragen dazu bei, aber natürlich auch das, was

er sagt: Er schafft es seit jeher, eine Botschaft derart mit Inhalten zu füllen, dass die Quintessenz dessen sich umso besser vermitteln lässt.

Nicht umsonst wurde er nicht nur das Gesicht des Mietervereins Köln, sondern auch dessen Stimme. Unzählige Auftritte im Radio und Fernsehen und Erwähnungen in Zeitungen sprechen eine eindeutige Sprache. Er war und ist immer noch weit über die Grenzen seiner Heimatstadt bekannt.

Nun, vor auch schon vier Jahren, schied er aus dem operativen Geschäft des Mietervereins Köln aus, doch seitdem bekleidet er einen Sitz im Vorstand. Er nimmt diese Aufgabe sehr ernst. Dass er unentschuldig fernbleibt oder sich auch nur verspätet, ist aus-

geschlossen. Die Akribie, mit der er sein aktives Arbeitsleben bewältigte, zeichnet ihn weiter aus. So nimmt er immer noch aktiv am Geschehen teil und bereichert unsere Geschicke mit seinen konstruktiven Ideen und Beiträgen.

Dennoch weiß er auch seinen Ruhestand zu genießen, er weiß ein gutes Glas Wein zu schätzen, ein gutes Essen, er strahlt Zufriedenheit aus. Mit seiner Frau unternimmt er fast täglich kilometerlange Spaziergänge, regelmäßig nutzt er diese auch zu einem Besuch seiner alten Arbeitsstätte. Wir freuen uns immer sehr, wenn wir ihn sehen und mit ihm reden dürfen.

Wir danken ihm von Herzen für diese 50 Jahre und hoffen auf viele gemeinsame weitere. ■

## Schimmelschäden – ein Klassiker in der Rechtsberatung

Immer wieder müssen die Gerichte feststellen, ob Schimmelschäden auf einen Baumangel oder auf falsches Heizen oder Lüften zurückzuführen sind

■ Ein Ehepaar mietete eine Wohnung in Köln-Volkhoven an. Bald schon zeigten sich in mehreren Räumen Schimmelschäden. Das Ehepaar zeigte diese ordnungsgemäß dem Vermieter, einer großen Wohnungsgesellschaft, an. Diese blieb jedoch untätig.

Das Ehepaar wandte sich daraufhin an den Mieterverein Köln, der ebenfalls die Vermieterin bat, sich der Angelegenheit anzunehmen, woraufhin auch endlich ein Ortstermin bezüglich der Besichtigung der Schäden durch die Vermieterin zustande kam. Bei der Besichtigung blieb es aber.



Beseitigt wurden die Schimmelschäden nicht, auch nicht nachdem deshalb die Miete um 20 Prozent gemindert worden war. Die Vermieterin verwies darauf, die Schimmel- bzw. Feuchtigkeitsschäden seien nicht auf bauseits bedingte Ursachen zurückzuführen, sondern auf ein falsches Heiz- und Lüftungsverhalten des Ehepaares.

Schließlich sah sich das Ehepaar gezwungen, vor dem Amtsgericht Köln eine sogenannte Mängelbeseitigungsklage einzureichen. Die Vermieterin reichte daraufhin eine Widerklage ein, mit welcher sie beantragte, das der Betrag, der wegen der Mängel gemindert wurde, zurückzuzahlen sei. Das Gericht verurteilte dennoch die Vermieterin, die Wohnung wieder in einen ordnungsgemäßen Zustand zu versetzen, die Ursachen für die Schimmelschäden zu beheben und anschließend die Schäden zu beseitigen. Die Widerklage wurde abgewiesen.

Begründet wurde dies wie folgt: Das Ehepaar hat nach § 535 Absatz 1, Satz 2 BGB einen Anspruch darauf, dass die Vermieterin die von Feuchtigkeit und Schimmel befallenen Zimmer in einen ordnungsgemäßen Zustand versetzt. Die Vermieterin ist nämlich verpflichtet, die Miet-

sache während der Mietzeit in einem ordnungsgemäßen Zustand zu erhalten.

Damit sind alle Maßnahmen umfasst, die erforderlich sind, um den Mietern während der gesamten Mietzeit den vertragsgemäßen Gebrauch zu ermöglichen. Die Tauglichkeit der angemieteten Wohnung war durch die Feuchtigkeits- und Schimmelbildung wesentlich beeinträchtigt. Hierbei war zu berücksichtigen, dass es sich um Aufenthaltsräume handelte. Das Gericht war hinreichend überzeugt, dass die Feuchtigkeits- und Schimmelschäden in diesen Räumen bauseits bedingt waren und nicht auf einem falschen Heiz- und Lüftungsverhalten des Ehepaares beruhten. Dies ergab sich aus einem umfangreichen Gutachten sowie den Angaben des Sachverständigen im Rahmen der mündlichen Anhörung.

Der Sachverständige hatte in seinem Gutachten ausführlich dargelegt, dass es sich um Kondensatschäden aus einer Oberflächendurchfeuchtung handelte. Aus den Infrarotaufnahmen ergab sich, dass es bei Außentemperaturen im Frostbereich auch bei idealem Raumklima zu Kondensatbildung kommen konnte, die in Schimmelbildung überging.

Die Ausführung des Sachverständigen in seinem Gutachten waren anschaulich und überzeugend sowie mit Infrarotbildern untermalt. Der Sachverständige hatte diese Ausführungen im Rahmen seiner mündlichen Anhörung nochmals bekräftigt. Dem Einwand der Vermieterin zur fehlenden Angabe der Oberflächentemperaturen trat er mit einem Verweis auf die jeweiligen Infrarotaufnahmen, auf denen die Oberflächentemperatur vermerkt war, entgegen.

Auf die zwischen den Parteien streitige Frage, ob die Kläger ausreichend heizten und lüfteten, kam es insofern nicht an, als der Sachverständige seine Ausführungen ausdrücklich auf einen Zustand idealen Raumklimas erstreckt hatte.

Soweit die Vermieterin vorbrachte, es handele sich nicht um einen Mangel, sofern der Zustand des Gebäudes sonst mit dem zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes geltenden Bauvorschriften in Einklang stand, und deshalb beantragte, der Sachverständige möge hierzu Ausführungen machen, war dem Beweisantritt nicht nachzugehen. Denn die Vermieterin hatte keinerlei Vortrag dazu erbracht, in welchem Jahr das streitgegenständliche Gebäude

errichtet wurde. Dem Sachverständigen die weitere Begutachtung nach Maßgabe von der Beklagten weiter vorgebrachten Frage aufzugeben, würde deshalb auf einen unzulässigen Ausführungsbeweis hinauslaufen.

Die Widerklage der Vermieterin war auch zurückgewiesen worden. Sie besaß keinen Anspruch gegen das Ehepaar auf Rückzahlung der geminderten Miete. Vielmehr war die Tauglichkeit der Wohnung herabgesetzt, so dass deshalb nur eine geminderte Miete zu entrichten war. Die Mängel waren der Vermieterin auch ordnungsgemäß angezeigt worden. Die Mietminderung in Höhe von ca. 20 Prozent erachtete das Gericht ebenfalls als angemessen.

Fazit: Dem Ehepaar konnte mit Hilfe des Mietervereins Köln geholfen werden. Schimmelschäden sind allerdings auch ein Klassiker in der Beratung des Mietervereins Köln. Während diese früher oft nur in den kalten Jahreszeiten auftraten, ist es mittlerweile so, dass solche Schäden während des gesamten Jahres zu verzeichnen sind. Um die Angelegenheit zu klären, bedurfte es hier eines umfangreichen Sachverständigengutachtens (18 Seiten). ■



Hans Jörg Depel

Es muss so sein, da Hans Jörg Depel laut seiner Per-

## So schnell vergeht die Zeit . . .

Hans Jörg Depel ist seit 25 Jahren beim Mieterverein Köln

sonalakte im August 1996 seinen Dienst beim Mieterverein Köln erstmals antrat. Seither setzte er sich zunächst als Rechtsberater für die Rechte der Mieter ein und versuchte – meist sehr erfolgreich – ihre Sorgen zu verringern.

Hierbei kam es ihm sicherlich zugute, dass er den „Human Factor“ nie aus den Augen ließ und vielfach praktische Lösungen abseits der theoretischen Rechtsmeinungen fand. Dies zeichnet ihn nun auch als Geschäftsführer aus, einen Posten,

den er 2017 von Jürgen Becher übernahm. Dadurch teilweise entbunden von den Pflichten des Tagesgeschäftes, fand er Zeit, den Mieterverein Köln in den sozialen Medien voranzubringen, politischen Druck für die Mieterrechte auch in (bundesweiten) Kampagnen zu erzeugen und hierdurch die öffentliche Wahrnehmung unseres Vereins zu verbessern. Dies lässt sich an den immer weiter steigenden Mitgliederzahlen ablesen.

Es ist sicherlich ein Zufall, dass sein Vorgänger im Amt des Ge-

schäftsführers an gleicher Stelle für sein 50-jähriges Wirken geehrt wird. Zeigt es doch zugleich auf, dass die Arbeit für den Mieterverein für jeden der beiden eine Herzensangelegenheit ist, der sie sich vollständig verschrieben haben.

In diesem Sinne dürfen wir uns für seine bisherige 25-jährige aufopferungsvolle Tätigkeit bedanken und hoffen auf weitere 25 Jahre engagiertes Eintreten für die Mieterbewegung durch unseren allseits beliebten Geschäftsführer Hans Jörg Depel. ■



# Datenerhebung für den Mietspiegel

## Bergisch Gladbach, Odenthal, Overath, Rösrath und Kürten 2022

### Wir brauchen Ihre Hilfe!

Zu Beginn des kommenden Jahres wird für Bergisch Gladbach, Odenthal, Overath, Rösrath und Kürten 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 daher den nachstehenden Erfassungsbogen auf beiden Seiten aus und senden ihn zurück an Mieterverein Köln, Mühlenbach 49, 50676 Köln, Fax 0221 /2 40 46 20, E-Mail: email@mieterverein-koeln.de

### Rheinische Immobilienbörse

#### Erfassung von Mietwerten der Stadt Bergisch Gladbach, Odenthal, Overath, Rösrath und Kürten

Die von Ihnen angegebenen Daten werden nur zum Zweck der Mietspiegelerstellung gespeichert. Die Angaben werden in einer separaten Datenbank anonymisiert gespeichert und ausgewertet. Dritte haben keinen Zugriff auf die Daten.

Die Fragebögen werden nach Erstellung des Mietspiegels vernichtet.

Bitte Zutreffendes ankreuzen bzw. ausfüllen

#### 1. Lage der Wohnung

PLZ: \_\_\_\_\_ Ort: \_\_\_\_\_ Straße: \_\_\_\_\_

**einfache Wohnlage** . . . . .  z.B. erhebliche und kontinuierliche Beeinträchtigung durch Geräusch- und Geruchsbelästigung

#### **mittlere Wohnlage**

**Standard** . . . . .  ohne besondere Vor- oder Nachteile, keine kontinuierlichen Belastungen

**gute Wohnlage** . . . . .  lockere Bebauung, begrünt, fehlender Durchgangsverkehr, gute Infrastruktur

**sehr gute Wohnlage** . . . . .  aufgelockerte Bebauung, zwei- bis viergeschossig; ruhige, verkehrsgünstige Grünlage

#### 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 ab 2005 . . . . .

In welchem Jahr wurde das Gebäude bezugsfertig? \_\_\_\_\_

#### 3. Wurde die Wohnung danach modernisiert?

nein  weiß nicht  ja

#### 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 (neues Porzellan und Fliesen) . . . . .

\* umfassende Wärmedämmung . . . . .

\* **Sonstiges** welcher Art? . . . . .

**5. Wurde das Gebäude kernsaniert?**

- nein   
 ja  in welchem Jahr? \_\_\_\_\_

**6. Größe der Wohnung:** \_\_\_\_\_ **m<sup>2</sup>****7. Miete**

Grundmiete (ohne Nebenkosten): \_\_\_\_\_ Euro pro m<sup>2</sup>

Sind in der angegebenen Grundmiete 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 .....

**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 .....   
 \* Einbauschränke gehobener Qualität .....   
 \* eine Einbauküche .....   
 \* großer Balkon, Terrasse oder Garten .....   
 \* **Sonstiges (wertsteigernd)** .....

\_\_\_\_\_

**10. In welchem Jahr wurde der Mietvertrag abgeschlossen?** \_\_\_\_\_**11. Die Miete in der heutigen Höhe wird gezahlt seit:**

Monat \_\_\_\_\_ Jahr \_\_\_\_\_

**Sind Sie Mieter oder Vermieter?**

- Mieter .....   
 Vermieter .....

**Vielen Dank für Ihre Mithilfe!**