

ANDREAS WULF

Heidekaul 11, 50968 Köln

50968 Köln, 05.01.2011

Aufsatz über die Einordnung der Wohnungen Heidekaul 1 – 33, 50968 Raderthal, in das Mietpreisgefüge der Stadt Köln

1. Art, Größe, Ausstattung und Beschaffenheit der Mietwohnung

Wie in den Mietverträgen angegeben, wurden die Wohnungen zwischen dem 21.06.1948 und dem 31.12.1952 bezugsfertig.

Die Mietwohnungen befinden sich in einem siebengeschossigen (72 Wohneinheiten) und in vier dreigeschossigen (jeweils 18 Wohneinheiten) Altbau-Mehrfamilien-Wohnblocks mit Größen insbesondere zwischen 60 und 100 qm, von denen die Flurflächen in den Wohnungen in der Regel nicht beheizbar sind.

Vermieterin ist die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben.

Zur Ausstattung:

Fahrstühle und Gegensprechanlagen sind nur in den Häusern Heidekaul 1 – 9 vorhanden. Es werden elektrische Warmwasser-Durchlauferhitzer im Bad mitvermietet. Als Sanitärinstallationen sind weiße Keramikwaschbecken (ca. 60 cm), weiße Toiletten und weiß emaillierte Stahlbadewannen vorhanden. In der Küche werden lediglich die Anschlüsse für Herd und Kaltwasser gestellt. In einigen Wohnungen gibt es in der Küche noch durch die Vermieterin gestellte Warmwasserboiler über der Spüle. Die zentrale Beheizung erfolgt über Flachheizkörper oder gusseiserne Heizkörperrippen.

Die Wohnungen wurden Anfang der siebziger Jahre nachträglich mit isolierverglasten Kunststofffenstern ausgestattet. Es handelt sich um eine Zweiglasisolierung ohne zusätzliche Dämmeigenschaften, wie etwa gegen Lärm. Die einfachen Kunststoffrahmen und die annähernd 40 Jahre alten Fensterdichtungen sind jedoch weiterhin Schwachstellen hinsichtlich der Wärmedämmung. An den Fenstern löst sich bereits in größerem Umfang das inzwischen spröde Fugenmaterial ab.

Die Dämmung unterhalb der Fenster fehlt häufig vollständig. Unter der Plastikabdeckung auf der Fensterbank kann unter dem Stahlträger des Fensters hindurch bis unter die Außenaluminiumfensterbank gegriffen werden, so dass die Räume im Winter nur schwer auf 18° Celsius erwärmt werden können.

Die Wohnungen verfügen überwiegend über Heizungsrisen, die eine energiesparende Warmluftzirkulation verhindern. In den wetterseitigen Räumen reichen die Heizkörper außerdem bis weit unter die Fensterbänke, so dass eine Warmluftzirkulation sehr stark negativ beeinträchtigt wird.

Die halbsteinige Außenmauer im Bereich der Heizungsrisen sind Kältebrücken, deren Wärmeverlust auch durch nachträglich angebrachte alufolienbeschichtete, ca. 8 mm starke Styroporplatten in einigen der Heizungsrisen nicht verhindert werden kann.

Ob die nachträglich eingebrachte Wärmedämmung im Bereich des Dachbodens der vier Flachbauten den gesamten Deckenbereich abdeckt, kann nicht festgestellt werden, weil der Dachausbau ca. 2 m vor der Außenwand endet.

Beide Maßnahmen führen zu keiner nachhaltigen Dämmung. Sie stellen keine messbaren Aufwertungen für ein Objekt dieser Baualtersklasse dar.

Aufgrund der Fernwärme ist ein höherer Wärmeverlust über die Heizleitungen gegeben als bei einer hausinternen Zentralheizung. Der Wohnqualität abträglich ist die fehlende zentrale Warmwasserversorgung, die durch die dezentralen, kostenintensiven elektrischen Durchlauferhitzer (z.T. durch die Mieter selbst beschafft) ersetzt werden muss.

Eine Zentralheizung ohne zentrale Warmwasserversorgung ist eher kennzeichnend für eine einfache bis mittlere Wohnlage (Standard).

Die Wohnung hat eine sehr einfache Ausstattung. Der Fußboden in einer Mietwohnung ist grundsätzlich die Angelegenheit des Vermieters. Die Linoleumfußböden der frühen 50er Jahre im Flur sowie in allen Wohn- und Schlafzimmern weisen entsprechende Gebrauchsspuren auf und sind aufgrund der grauen Farbe kein zeitgemäßer Bodenbelag mehr. Ein Verlegen von z.B. Laminat ist häufig nicht möglich, da der Linoleumfußboden erhalten bleiben soll. Dies hätte zur Folge, dass die Zimmertüren abgehobelt und bei Auszug vollständig erneuert werden müssten. Der häufig ersatzweise von den Mietern beschaffte Teppichboden kann aufgrund des Linoleums nicht verklebt werden, so dass bei feuchter Witterungslage die Gefahr unschöner Teppichbeulen besteht.

Eine Ausstattung mit Linoleumfußböden ist eher kennzeichnend für eine einfache Wohnlage.

Die Ausstattung wird auch hinsichtlich der haftungsrechtlichen Ansprüche mietvertraglich auf die Normen des Bundes begrenzt, die von einer einfachen Ausstattung ausgehen.

In den Häusern Heidekaul 1 – 9 sind Aufzüge und Gegensprechanlagen eingebaut. Dies kann sich auf den Mietpreis für Wohnungen ab der ersten Etage auswirken. Das Nichtvorhandensein eines Aufzugs würde nämlich immer einen Abschlag nach sich ziehen. Ist ein Aufzug eingebaut, kann dieser Abschlag vermieden werden. Es ist allerdings nicht ersichtlich, warum in diesem Fall Aufzüge darüber hinaus eine bessere Ausstattung darstellen sollen. Eine Gegensprechanlage ist aus Sicherheitsgründen zwingend erforderlich, da es den Mietern sonst nicht möglich ist, festzustellen, wer gerade geklingelt hat und um Einlass bittet. Das Fehlen einer Gegensprechanlage in diesen Fällen müsste folglich zu einem Abschlag führen. Für das Vorhandensein ist aber keine besondere Ausstattung anzunehmen. Der fehlende Aufzug und die fehlende Gegensprechanlage in den dreistöckigen Mietswohnblöcken müssten bei den Wohnungen ab der ersten Etage zu Abschlägen führen.

Zur Beschaffenheit:

Häufig sind durch Reparaturmaßnahmen in Küche und Bad unterschiedliche Fliesen in diese Räume eingebracht worden. Zur Beschreibung der Wohnung und der Gemeinschaftsräume reicht es auch nicht aus, lediglich die einzelnen Materialien aufzuführen, sondern es ist auch deren Zustand zu beschreiben, wie etwa die hohe Zahl der beschädigten Fußbodenfliesen und Fugen in Bad und Küche, die Mängel der Steinfliesen in den Treppenhäusern, die Sprünge und fehlende, mit Mörtel reparierte Stellen aufweisen. Die Stufen im Treppenhaus weisen – wie auf den Laufflächen bereits deutlich sichtbar – mehrere Farbschichten auf.

Auf eine Verbesserung der Wohnqualität wird auch bei Erhaltungsmaßnahmen vermieden. Bei Ersatzvornahmen, wie unbrauchbar gewordene Badewannen, erfolgt ein bloßer Austausch, anstatt eine heute übliche Geräuschdämmung (Styroporkern) vorzusehen, die die Geräuschentwicklung zur darunter liegenden Wohnung erheblich mindern könnte, zumal diese Badewannen, die sich im einzigen Toilettenraum der Wohnungen befinden, auch als Duschwannenersatz dienen müssen. Modernisierungen seien, nach Aussage der Vermieterin, auch wegen des Denkmalschutzes häufig nicht möglich.

Die Dachgeschosswohnungen werden durch die Sommersonne stark aufgewärmt. Demzufolge ist dort auch eine wesentlich höhere Verdunstung in den Verbrauchsröhrchen der Zentralheizungskörper in den Sommermonaten feststellbar. Eine Abkühlung ist nur durch nächtliches Lüften zu erreichen, wobei zwischen der Hitze und dem starken Lärm gewählt werden muss.

Der Zuschnitt der Wohnungen entspricht dem Standard zu Beginn der 50er Jahre. Das Badezimmer mit WC ist relativ beengt. Dort muss, in Ermangelung wohnungsbezogener Stromanschlüsse im Keller, häufig auch die Waschmaschine betrieben werden. Aufgrund der Raumgröße ist häufig nur eine reine Arbeitsküche einbaubar.

In manchen Wohnungen wurden im Deckenbereich Versorgungs- und Abwasserleitungen der darüber liegenden Wohnungen installiert und durch eine abgehängte Zimmerdecke verkleidet. Für die wahrnehmbaren Abwassergeräusche und die geringere Raumhöhe sind Abschlüsse zugestanden worden.

Die Balkonnutzung bietet wegen der Lärm- und Geruchsbelästigung nicht die Qualität einer Rückzugs- und Erholungsfläche. Hinzu kommt bei den Wohnungen in den Flachbauten, dass der Balkon vom Nachbarbalkon, außer an den Stirnseiten, nur durch eine Glaswand abgetrennt ist, so dass auch eine Unterhaltung mitgehört wird und eine Privatsphäre nicht möglich ist. Die Wohnungen sind mithin von einer aufgelockerten Bebauung weit entfernt. Diese Beschreibung trifft vor allem zu, wenn genügend Abstand zum Nachbarn gegeben ist. Die enge Nähe ist bei jedem Grillen in den Sommermonaten und bei Unterhaltungen, die den Straßenlärm übertönen müssen, auf den Balkonen und Terrassen belastend.

Die Lage einzelner Wohnungen zu den Restmüllbehältern verursacht insbesondere in der wärmeren Jahreszeit zusätzlich üble Gerüche, die zu Abschlüssen in der Miethöhe geführt haben.

Der bauliche Gesamtzustand der Wohnungen und der Gemeinschaftsbereiche, wie Windfang, Treppenhaus, Trockenkeller und Kellerflur sowie der Fenster, insbesondere der Treppenhausfenster in den Flachbauten, der Fassade und Eisengitter vor den Fenstern und Balkonen, ist aufgrund ständig hinausgeschobener dringender Sanierungsarbeiten äußerst bedenklich. Die ständigen Wasserrohrbrüche und undichte Stellen im Dachbereich, insbesondere an den Regenrinnen und Fallrohren, führen zunehmend zu einer Durchfeuchtung des Mauerwerks. Erste deutliche Spuren sind an den Dachabschlüssen, insbesondere der Häuser 17 – 33, bereits sichtbar.

Im Mietvertrag wird zudem ausdrücklich vereinbart, dass die vermietete Wohnung einem Neubau gegenüber erhebliche Nachteile aufweist, wie Kellerfeuchte, nicht näher bezeichnete Baumängel und insbesondere die unzureichende Schallisolierung, was aufgrund der starken Lärmquellen umso schwerer wiegt.

Die relativ schlechte Schallisolierung des Mauerwerks und der Fenster erfordert von jedem Mieter eine Einschränkung seiner persönlichen Freiräume, da z.B. beim Musikhören, Fernsehen oder Feiern eine besondere gegenseitige Rücksichtnahme unverzichtbar ist. Dennoch sind die Verkehrsgeräusche, Lärm oder Unterhaltungen im Treppenhaus oder der störende Wecker in der Nachbarwohnung ständige Begleiter in den Wohnungen und verdeutlichen die einfache Wohnlage. Die sehr hohen Einschränkungen und Belastungen aufgrund des Lärms sind dadurch verursacht, dass die Altsubstanz diesbezüglich weitgehend unverändert geblieben ist.

Den Hinweisen in den Mieterhöhungsverlangen und diversen Gutachten, dass behebbare Mängel nach herrschender Rechtsprechung bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete nicht zu berücksichtigen sind, ist nicht zu beanstanden. Dennoch lassen die Vielzahl der Mängel (auch solche, die nicht oder nur durch Grundinstandsetzung zu beseitigen sind) und die fehlende Bereitschaft der Vermieterin, diese Mängel abzustellen, verwertbare Rückschlüsse auf die Wohnqualität zu.

Ergänzende Hinweise zu den Wohnungs- und Treppenhausschäden:

Behebbare Mängel in der Wohnung sind bei der Mietpreisbildung nicht zu berücksichtigen. Eine Auflistung dieser Mängel kann daher eigentlich unterbleiben. Dennoch wird in Mietwertgutachten auf die beachtlichen Mängel im Außenmauerwerk und im Dachbereich, den fehlenden Anstrich der Balkonbrüstung und auf teilweise Feuchtigkeitsspuren/-schäden im Keller hingewiesen.

Der muffig-schimmelige Geruch im Keller kann deutlich wahrgenommen werden, bei geöffneter Kellertür sogar in den Treppenhäusern.

2. Wohnlage

Die Prüfung des Mieterhöhungsverlangens erfolgt mit Hilfe des Mietspiegels der Stadt Köln. Die Wohnungen sind danach der Gruppe 1 Buchstabe B (um 60 qm), C (um 80 qm) oder D (um 100 qm) Nr. 2 (Ausstattungsstufe) zuzuordnen.

Für die Einstufung in die Wohnlage wurde auf verschiedene Quellen zurückgegriffen, insbesondere die bereits vorliegenden Mietwertgutachten für einzelne Wohnungen in den Mietwohnblöcken Heidekaul 1 – 33, eigene Recherchen im Internet und den Mietspiegel der Stadt Köln.

Köln-Raderthal ist eindeutig durch eine mittlere Wohnlage (Standard) gekennzeichnet (siehe hierzu auch Capital Online: <http://karte.immobilien-kompass.de/wohnen/koeln> und Miete-und-Rendite.de: <http://www.miete-und-rendite.de/immobilienlage/mikrolage.html>).

Die von der Vermieterin angenommene sehr gute Wohnlage – hier zu begründen durch eine aufgelockerte, in der Regel zweigeschossige, in Villenlagen bis zu viergeschossige Bebauung in ruhiger und verkehrsgünstiger Grünlage – kann bei bestem Willen nicht bestätigt werden. Drei- und siebenstöckige Mietswohnblöcke sind einfach keine Villen. Warum aber bei der Mietpreisbildung die Preise für die sehr gute Wohnlage einbezogen werden, ist nicht nachvollziehbar. Eine Hinführung seitens der Vermieterin zu diesem Ansatz fehlt vollständig.

Die im Vergleich zu einer Großstadtwohnlage mindestens zu erwartenden guten Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Gaststätten, Dienstleistungsbetriebe, Banken usw. sind

fast gar nicht vorhanden. Zu Einkaufsmärkten für den täglichen Bedarf sind Fußwege von 2,8 – 4,8 km für Hin- und Rückweg zurückzulegen.

Zudem liegt die Heidekaul-Siedlung an insgesamt sehr stark befahrenen Hauptverkehrsstraßen. Im Süden der Militärring und im Osten die vierspurige Bonner Straße, die beide im südöstlichen Eckbereich der Siedlung auf den Autobahn-Verteilerkreis Süd stoßen. Im Norden liegt der Garagenhof der Wohnsiedlung. Der Heidekaul selbst ist eine Ein- und Ausfahrtstraße für alle Anwohner im Süden von Raderthal zwischen Bonner Straße und Brühler Straße und wird zusätzlich morgens und mittags sehr stark durch den ein- und ausfahrenden Pkw-Verkehr der dort liegenden Bundeswehrfachschule frequentiert.

Der hohe Straßenlärm und die Schadstoffbelastung, die vom Militärring ausgehen, werden durch die zur Straße hin geöffneten Wohnblöcke begünstigt, da sie dadurch ideale Schall- sowie Strömungs- und Ausbreitungskorridore bilden. Es gibt laute monotone Motorengeräusche beim langsamen bis stehenden Berufsverkehr sowie Geräuschspitzen zu den übrigen Zeiten, insbesondere aufgrund der vom Autobahn-Verteilerkreis Süd westwärts beschleunigenden Kraftfahrzeuge. Nicht unerwähnt seien die Belastungen aufgrund der naheliegenden Feuerwache, die ihre Einsätze regelmäßig über den Autobahn-Verteilerkreis Süd leitet.

Neben der ständigen starken Lärmbelastung durch den Berufs- und Lastverkehr (zusätzlich mit Lautsprecher geleitete Schwerlasttransporte in der Abendzeit) müssen insbesondere zu den Hauptverkehrszeiten hohe Geruchsbelastungen durch Autoabgase (Benzol und Stickoxide) hingenommen werden, die z.B. beim erforderlichen Lüften der Wohnung zu hohen Geruchs- und vermutlich gesundheitlichen Belastungen führen.

Die Nähe zu den Hauptverkehrsstraßen Bonner Straße, Verteilerkreis Süd und Bundesautobahn A4 verursacht ein erhöhtes Schmutzpartikelauftreten (Ruß und Feinstaub), das zu starken Verschmutzungen der Außenwände, aber auch der Gardinen, Teppiche und Möbel führt. Die Rußwerte dürften in dieser Konzentration die erlaubten Grenzwerte übersteigen und als erheblich gesundheitsgefährdend gelten.

Die ständige Lärmbelastung entlang der Militärringstraße und parallel zur Bonner Straße mit deutlich über 65 db(A) und nachts noch immer mit deutlich über 55, im Südbereich über 60 db(A) wurde durch das Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen offiziell bestätigt. Die Lärmschutzkarte ist einzusehen unter:

<http://www.umgebungslaerm-kartierung.nrw.de/laerm/viewer.htm>.

Hier sind auch die Flugrouten direkt über den Stadtteil Raderthal als Schallquellen eingezeichnet, auf denen insbesondere der nächtliche Flugverkehr (03:00 Uhr – 06:00 Uhr) in den letzten Jahren spürbar zugenommen hat.

Die hohe Lärmbelastung wird auch seitens der Vermieterin anerkannt, indem sie für die Wohnungen an den südlich liegenden Treppenhäusern Abschlüsse bei der Miethöhe einräumt.

Die enorme Geräuschkulisse und Geruchsbelastung im Bereich Heidekaul 1 – 33 dokumentieren außerdem eindeutig die Kriterien für eine einfache Wohnlage.

Die besten Wohnstandorte in Raderthal liegen direkt am Fritz-Encke-Park. Dort gibt es auch Bungalows und Zweifamilienhäuser mit großen Gärten, die mitunter auch eine gute und sehr gute Wohnqualität erreichen. Auf der Hitzeler Straße gibt es einige luxuriöse Mehrfamilienhäuser, die ebenfalls eine gute Wohnqualität besitzen.

Die Ein- und Zweifamilienhäuser des unter Denkmalschutz stehenden Besatzungsmacht-Ensembles wurden seinerzeit für Offiziere der Englischen Armee mit entsprechend hohem Ausstattungsstandard der 50er Jahre errichtet. Nicht jedoch die in Rede stehenden Mietswohnblöcke Heidekaul 1 – 33, deren Wohnungen vorrangig den Unteroffizieren und Mannschaften dienten. Es ist seit langem das Ansinnen der Vermieterin, den Standard der nahe gelegenen Ein- und Zwei-Familienhäuser auf die besagten Mietswohnblöcke zu übertragen.

Durch den teilweisen Verkauf dieser Ein- und Zweifamilienhäuser und hohe private Investitionen werden diese Gebäude dem heutigen Standard (Wärme- und Lärmdämmung, Dachausbau, Elektroleitungen usw.) angepasst, so dass für diese Gebäude, die anders als die Mietswohnblöcke Heidekaul 1 – 33 direkt an den ehemaligen Freiflächen des Fritz-Encke-Parks liegen, eine bessere Wohnlage anzunehmen ist.

Eine direkte Übertragung dieser – von hohen privaten Investitionen beeinflussten – Entwicklung auf die Mietswohnblöcke Heidekaul 1 – 33 wäre somit völlig sachfremd. Ein direkter Bezug zum Fritz-Encke-Park ist schon räumlich nicht gegeben. Darüber hinaus ist der Erholungswert dieses Parks nicht über zu bewerten. Außer dem freien Blick für die direkten Anwohner, ist der Park nur durch einen hohen Arbeitsaufwand privat interessierter Freiwilliger instand zu halten.

Entgegen den Vorstellungen der Vermieterin ist diese Wohnqualität auf die kasernenartig angelegte Heidekaul-Siedlung und die einfach ausgestatteten Mietwohnungen nicht übertragbar.

Die Wohnungen Heidekaul 1 – 33 sind Zweckbauten mit einfacher Ausstattung in geschlossener Wohnblockbebauung. Ähnliche Wohn- und Gewerbebauten (z.B. ehemalige Polizeikaserne, Fabrikgelände) befinden sich stadteinwärts entlang der Bonner Straße, wobei diese Bebauung eher untypisch im Vergleich zur übrigen Fläche des Stadtteils Raderthal ist.

Die Baumbepflanzung zwischen den Wohnblöcken dient in erster Linie als Sichtschutz der dort befindlichen Müllsammelstellen. Aus diesem Grund wurden sicherlich auch immergrüne Fichten gesetzt, die von der übrigen Bepflanzungsart im Stadtteil abweichen. Sinnvoll wären hier immergrüne Pflanzen gewesen, die eine Gesamthöhe von bis drei Metern nicht überschreiten. Alle höheren Anpflanzungen zwischen den Wohnblöcken sind daher als Mietwert mindernd anzusehen. Besonders im Bereich entlang der Militärringstraße und westlich des letzten Flachbaus wird durch den Baumbewuchs eine hohe Raumabdunkelung in den Wohnungen verursacht, die auch tagsüber den Gebrauch von künstlichen Lichtquellen erfordern.

Die relativ enge und geschlossene Bebauung lässt eigentlich nur Pflanzen mit geringer Höhe zu, um eine notwendige Lichtzufuhr für die Wohnungen zu erhalten. Einen Bürgersteig gibt es nur an der Stichstraße Heidekaul 1 – 9 und ebenso Parkbuchten gegenüber den Hauseingängen. An den Stichstraßen Heidekaul 11 – 33 gibt es keine Parkbuchten und auch keinen Bürgersteig, so dass die Fußgänger die Straße benutzen müssen, auf der die Autos nicht nur ein- und ausfahren, sondern auch zum Parken abgestellt werden müssen.

Die Grünanlagen im Bereich zwischen den Wohnblöcken sind sehr einfach angelegt und können auch zum Trocknen der Wäsche genutzt werden. Aufgrund der langen Zuwege (vom Eingang aus die rückwärtige Blockseite) kommt dies überwiegend den Bewohnern der Erdgeschosswohnungen zugute, die diesen Bereich auch über ihre Terrassen erreichen können. Eine individuelle oder gemeinschaftliche Nutzung der Fläche zu Erholungs- oder Freizeitzwecken ist nicht möglich. Ein bis zu 30 cm hoher Bordstein birgt zudem erhebliche Unfallge-

fahren. Lediglich ein Kinderspielplatz nahe der ohnehin sehr lauten Militärringstraße bietet für Familien mit Kleinkindern noch einen Freizeitwert.

Der von der Vermieterin immer wieder verwendete Begriff einer lockeren Bebauung kann in einer Mietswohnblocksiedlung nicht zutreffen. Alle Wohnungen sind in Blockbauweise direkt aneinander gebaut und besitzen zwischen den Wohnungen in ca. halber Blocktiefe gemeinsame Treppenhäuser. Eine aufgelockerte Bebauung, wie bei Villen, Ein- oder Zweifamilienhäusern liegt folglich nicht vor. Die Zwischenräume zwischen den Blöcken unterlagen wahrscheinlich baurechtlichen Vorschriften oder sind z.B. der Feuerverhütung geschuldet.

Der häufig genannte Vorgebirgspark liegt ca. 2,5 km entfernt. Der Grüngürtel ist im gesamten Nahbereich als städtische Freilauffläche für Hunde ausgewiesen. Ein direkter Bezug zum Fritz-Encke-Park ist für die Bewohner der Wohnungen Heidekaul 1 – 33 schon räumlich nicht gegeben und stellt allenfalls für Hundebesitzer einen gewissen Erholungswert dar.

Bei einigen der maßgeblichen Kriterien für die Wohnlagenermittlung sind in den letzten Jahren deutliche Verschlechterungen eingetreten.

Die früher guten Einkaufsmöglichkeiten sind aufgrund der Schließung von Geschäften, die zu Fuß bequem erreicht werden konnten, heute nicht mehr gegeben. Hier zu nennen sind folgende inzwischen geschlossene Geschäfte:

- Buch- und Schreibwarengeschäft Bonner Str. 575,
- Friseur Bonner Str. 517,
- Opel-Händler Bonner Str. 511,
- EDEKA-Markt Bonner Str. 497 (Eingang Leyboldstr. 2 A),
- Reinigung (Bekleidung) Bonner Str. 497,
- Plus-Markt Bonner Str. 478,
- Metzgerei Bonner Str. 469,
- Bäckerei Bonner Str. 459 A,
- Postfiliale Bonner Str. 457,
- Bankfiliale der Sparkasse Köln/Bonn Bonner Str. 356 und
- Bankfiliale der Deutschen Bank Bonner Str. 354.

Für den Einkauf in derartigen Geschäften, insbesondere wegen des Transports der gekauften Waren, muss heute der Pkw oder Linienbus benutzt werden. Mit dem Fahrrad sind Geschäfte für den täglichen Bedarf zwar auch in etwa zehn bis 15 Minuten erreichbar, die stark befahrene Bonner Straße muss dazu jedoch zweimal überquert werden.

Die öffentliche Verkehrsanbindung nach Fahrplanzeiten ist für eine Stadtrandlage gerade noch ausreichend. Die Beförderungsqualität ist aufgrund der Linienführung stark schwankend. Insbesondere die Buslinie Hauptbahnhof – Meschenich und zurück ist zu den üblichen Beförderungszeiten stark überfüllt. Zu den Schulzeiten werden die Busse zusätzlich durch Schülerinnen und Schüler genutzt. Die Fahrt ins ca. 6 km entfernte Zentrum dauert etwa 30 Minuten. Allein der Wegfall der zweiten Fahrspur zwischen dem Chlodwigplatz und der Schönhauser Straße führt dazu, dass die Busse bis zu sieben Minuten zusätzlich im Stau stehen. Etwa jede dritte Fahrt führt zu einer Verspätung, so dass Anschlussverbindungen verpasst werden. Bei fester Arbeitszeitvereinbarung ist eine Verspätung folglich immer einzuplanen.

Der nahe Verteilerkreis Süd lässt eine verkehrsgünstige Anbindung nur auf den ersten Blick vermuten. Tatsächlich sind Fahrten mit dem Pkw sehr wohl zu überlegen. Zu den Berufsverkehrszeiten wird ein Ausfahren aus der Straße Heidekaul in die Bonner Straße stark behindert. Darüber hinaus staut sich der Verkehr auf allen Fahrspuren zum Verteilerkreis hin. Für das Einkaufen mit dem Pkw ist die richtige Zeit abzupassen, da sich sonst die Hin- oder Rückfahrt staubedingt extrem verlängern kann.

Die Mietswohnblöcke werden seitens der Vermieterin zunehmend einer Verwahrlosung ausgesetzt, wie z.B. der Anstieg der Wasserschäden durch Rohrbrüche und Schäden im Dach- und Regenrinnenbereich belegt. Dieses Verhalten wird durch die Vermieterin offensichtlich bewusst verfolgt, da Schadensmeldungen, wenn überhaupt, nur zu einer Mindestreparatur führen – die Ursachen werden aber nicht nachhaltig beseitigt. Schadhafte Außen- und Innengeländer, Treppenhäuser, Flure, Keller, Außenaufgänge, Trockenstangen usw., die einen negativen Gesamteindruck verursachen, werden kaum instand gesetzt.

Als weiterer Umstand ist zu berücksichtigen, dass von den Anwohnern im Wohnbereich Raderthal Süd dringend ein Sperrbezirk gefordert wird. Der Straßenstrich ist räumlich leider nicht festgelegt, so dass Prostituierte immer häufiger im Bereich der Militärringstraße entlang der Siedlung ihre Dienste anbieten. Darüber hinaus sind bereits vermehrt Aktivitäten direkt im Randbereich der Siedlung, bis hin zum Kinderspielplatz, zu beobachten. Die Initiative, für diesen Bereich einen Sperrbezirk einzurichten, ist auf den Schutz der hier lebenden Kinder und Jugendlichen sowie der Frauen gerichtet. Die Erweiterung des Sperrbezirks Höningen nach Süden (Meschenich) lässt einen weiteren Anstieg der Prostitution entlang der Militärringstraße befürchten. Auf die aktuelle Presseberichterstattung wird verwiesen.

3. Mietwertermittlung

Die Mieterhöhung erfolgte aufgrund des Kölner Mietspiegels.

Eine einfache Wohnlage ist gegeben, wenn das Wohnen durch Geräusch- und Geruchsbelästigung oder aufgrund anderer Kriterien kontinuierlich erheblich beeinträchtigt und dadurch der Wohnwert gemindert wird.

Bei den mittleren Standard-Wohnlagen handelt es sich um normale Wohnlagen ohne besondere Vor- und Nachteile. Die überwiegende Zahl der Wohnungen innerhalb des Stadtgebietes Köln liegt in diesen Wohngebieten. Solche Wohngebiete sind zumeist dicht bebaut und weisen keine kontinuierlichen, beeinträchtigenden Belastungen durch Geräusch oder Geruch auf.

Die guten Wohnlagen sind gekennzeichnet durch lockere Bebauung, Baumbepflanzung an der Straße oder Garten, fehlenden Durchgangsverkehr, gute Einkaufsmöglichkeiten, nicht beeinträchtigende Einrichtungen und günstige Verkehrsanbindung auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln zum Zentrum. Bei dieser Untergruppierung ist die Miete zwischen den Werten der mittleren und sehr guten Wohnlage einzuordnen.

Die sehr guten Wohnlagen sind durch aufgelockerte, in der Regel zweigeschossige, in Villanlagen bis zu viergeschossige Bebauung in ruhiger und verkehrsgünstiger Grünlage gekennzeichnet.

Für Raderthal gilt insgesamt eine mittlere Wohnlage. Für die Mietswohnblöcke in der Heidekaul-Siedlung sind aber auch Kriterien der einfachen Wohnlage deutlich gegeben. Bereits die

mittlere Standard-Wohnlage kann aufgrund der kontinuierlichen, beeinträchtigenden Belastungen durch Verkehrsrgeräusche und auch Geruch nicht ohne erhebliche Einschränkungen angenommen werden.

Eine Baumbepflanzung an der Straße und Rasenflächen zwischen den Mietswohnblöcken sind zwar Kriterien für eine gute Wohnlage, aber es kommt auch zu erheblichen Beeinträchtigungen bei den Kriterien für diese Wohnlage. Zu nennen sind besonders die Probleme aufgrund des dichten Verkehrs entlang der Siedlung (Bonner Straße, Verteilerkreis Süd und Militärringstraße), der zeitweise starke Durchgangsverkehr auf der Straße Heidekaul (Staumfahrer und Schüler der Bundeswehrfachschule), die für eine Großstadt eher als unzureichend zu bezeichnenden Einkaufsmöglichkeiten und die relativ schlechte Verkehrsanbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln zum Zentrum.

Für die sehr gute Wohnlage gibt es überhaupt keine Anhaltspunkte, weil die hierfür erforderlichen Kriterien nicht einmal ansatzweise gegeben sind.

Die Standard- und die gute Wohnlage sind nach dem Kölner Mietspiegel mittlere Wohnlagen, wobei die Preise für die gute Wohnlage zwischen der Standard-Wohnlage und der sehr guten Wohnlage einzuordnen sind.

Die Vermieterin setzt für die Preisermittlung jedoch die Durchschnitte für die sehr gute Wohnlage und den Gesamtbereich der mittleren Wohnlage (Standard und gut) an und fordert dadurch einen überhöhten Preis am obersten Ende der guten Wohnlage.

Konsequent weggelassen werden die eindeutig vorliegenden Kriterien für die einfache Wohnlage. Es muss auch bewertet werden, wie zu verfahren ist, wenn die überwiegenden Kriterien für eine einfache bis mittlere Standard-Wohnlage gegeben sind und das eine oder andere Kriterium einer besseren Wohnlage noch gefunden werden kann. Beispielsweise ist die günstige Verkehrsanbindung an die Autobahn zwar gegeben, aber eben verbunden mit der sehr starken Geräusch- und Geruchsbelastung durch den direkt angrenzenden Straßenverkehr. Es kann nicht richtig sein, die deutlich vorliegenden Kriterien der einfachen Wohnlage bei der Mietpreisbildung völlig zu ignorieren und dafür die Preise für die günstige Verkehrslage anzusetzen.

Die weitgehend unverändert gebliebene Altsubstanz der Heidekaul-Wohnungen aus der maßgeblichen Gruppe 1 – besonders natürlich in Bezug auf den vollständig fehlenden Lärmschutz, aber auch hinsichtlich der alten Leitungen (Strom, Wasser, Heizung, Abfluss) und einfachen Ausstattungen (Linoleumfußböden, unterschiedliche Fliesensorten usw.) – lassen den im Kölner Mietspiegel ausdrücklich festgestellten Ansatz von 10 % unterhalb der angegebenen Spannen durchaus berechtigt erscheinen.

Im Mieterhöhungsverfahren zum 01.01.2004 erklärte die Vermieterin (damals noch als Bundesvermögensamt) die Wohnlage als mittlere Wohnlage (gut bzw. bis gut). In den daraufhin durchgeführten Klagen auf Zustimmung zur Mieterhöhung wurde in mehreren Gutachten tatsächlich eine mittlere Wohnlage im unteren bis mittleren Segment festgestellt.

In den Erhöhungsverlangen zum 01.04.2010 erklärt die Vermieterin jetzt, sogar entgegen ihrer eigenen früheren Einschätzung, dass es sich um eine mittlere bis sogar sehr gute Wohnlage handeln würde. Hier bleibt sie allerdings auch nur die geringste Begründung für eine sehr gute Wohnlage schuldig.

Die Vermieterin hat es insgesamt versäumt, die höhere Miete aufgrund einer verbesserten Wohnlage tatsächlich zu begründen. Eine - zumindest seit 2004 - geänderte Einstufung der Wohnlage hätte sie in jedem Fall begründen müssen. Die im Rahmen der laufenden Gerichtsprozesse eingeforderten Gutachten sollen schließlich nur die richtige Anwendung des Kölner Mietspiegels bestätigen und zu keiner eigenen Grundlage für eine Mieterhöhung führen.

Jedwede Abweichung von der ortsüblichen Vergleichsmiete gem. des Kölner Mietspiegels nach oben hätte im Mieterhöhungsverlangen begründet werden müssen. Dies gilt umso mehr, da der Mietspiegel als "qualitativ geprägt" betrachtet wird.

Einem Mietspiegel liegen darüber hinaus die Mietpreise eines bestimmten Zeitraumes zugrunde. Diese ergeben sich aufgrund von Mieterhöhungen, insbesondere aber aus der Miethöhe bei Neuvermietung. Nach dem Gesetz soll die ortsübliche Vergleichsmiete aus solchen Erhöhungen innerhalb eines Zeitraumes von vier Jahren gebildet werden (§ 558 Abs. 2 Bürgerliches Gesetzbuch). Somit wäre für die Mietpreisentwicklung nicht nur auf die Erhöhung im letzten des alle zwei Jahre erscheinenden Mietspiegels abzustellen, sondern auch auf den vorangegangenen.

Die im aktuellen Mieterhöhungsverfahren vom Gericht veranlassten Gutachten sollen die Frage beantworten, ob die mit dem Erhöhungsverlangen verlangte Miete für die Wohnungen nicht die üblichen Entgelte übersteigt, die in der Stadt Köln für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage zum Zeitpunkt des Erhöhungsverlangens gezahlt worden sind.

Offensichtlich ist es das Ziel der Vermieterin, durch immer wieder geforderte Mietwertgutachten auf ein besseres Ergebnis zu warten, um dieses dann vergleichend für alle Wohnungen heranzuziehen. Dies erklärt, warum die Vermieterin zum Einen in möglichst kurzen Abständen sachgleiche Gutachten fordert und zum Anderen auf einer hohen Zahl von Gutachten für im Grunde vergleichbare Wohnungen derselben Wohnsiedlung besteht. Dieses Vorgehen erhöht sicherlich die Wahrscheinlichkeit, durch das verstärkte Abstellen auf vermieterefreundlichere Gutachten die gewünschten Mietpreissteigerungen durchzusetzen.

Die ortsüblichen Mieten sind durch relativ weite Spannbreiten gekennzeichnet und das oben beschriebene Vorgehen ist besonders geeignet, diese Spannbreiten in ihrer Verbindlichkeit herabzusetzen, um den Spielraum für Mietsteigerungen zu erhöhen.

Die deutlich festgestellte Tendenz der ortsüblichen Vergleichsmiete aus den Erhöhungsverlangen des Jahres 2004 und die erheblichen Erhöhungen derselben bewerteten Kriterien in den aktuellen Erhöhungsverfahren machen es erforderlich, dass die Verbesserung der Wohnlage anhand eben dieser Kriterien objektiv nachvollziehbar wird.

Die Gutachter sind daher ggf. zu einer Begründung aufzufordern, weshalb eine Verbesserung der einzelnen bewerteten Kriterien eingetreten sein soll, obwohl aus Sicht fast aller Mieter bei diesen Kriterien keine Verbesserung, sondern in Einzelfällen sogar eher Verschlechterungen wahrgenommen werden. Im Grundsatz muss eine als höher eingestufte Wohnlage auch mit objektiv nachvollziehbaren Verbesserungen begründet werden.

Anlage: Stellungnahme zu den Gutachten

Stellungnahme zu den aktuellen Gutachten über die Wohnlage Heidekaul

Die aktuellen Gutachten weisen einige markante Fehler auf, die eine korrekte Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete verhindern. Die Gründe werden nachstehend genannt. Im Zweifel sind die Gutachter aufzufordern, zu diesen Gründen detailliert Stellung zu nehmen.

1. Für Raderthal gilt insgesamt eine mittlere Wohnlage! Gemeint ist hier die Standard-Wohnlage, und zwar in Abgrenzung zur guten Wohnlage.

Beweise: Capital Online:

<http://karte.immobilien-kompass.de/wohnen/koeln> und

Miete-und-Rendite.de:

<http://www.miete-und-rendite.de/immobilienlage/mikrolage.html>.

2. Für die Wohnblöcke der Heidekaul-Siedlung besteht unstrittig eine erhebliche Geräusch- und Geruchsbelästigung. Das sind deutliche Kriterien einer einfachen Wohnlage, die eine Standard-Wohnlage eigentlich ausschließen!

Beweis: Die Lärmbelastung wird durch das Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen bestätigt.
<http://www.umgebungslaerm-kartierung.nrw.de/laerm/viewer.htm>.

3. Das hohe Verkehrsaufkommen der unmittelbar angrenzenden Bonner Straße, des Verteilerkreises und insbesondere der Militärringstraße, die ungünstige Verkehrsanbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln zum Zentrum und die äußerst schlechten Einkaufsmöglichkeiten schließen eine gute Wohnlage aus!
4. Drei- und siebengeschossige Wohnblöcke, direkt an städtischen Hauptverkehrsadern, schließen eine Villenlage und somit eine sehr gute Wohnlage vollständig aus!
5. Bei der Mietpreisbildung ist also ausgehend von der mittleren Wohnlage ein deutlicher Abschlag für die Lärm- und Geruchsbelastung (tatsächlich vorliegende Kriterien für eine einfache Wohnlage) anzusetzen.
6. Die weitgehend unverändert gebliebene Altsubstanz der Heidekaul-Wohnungen aus der maßgeblichen Gruppe 1 – besonders natürlich in Bezug auf den vollständig fehlenden Lärmschutz, aber auch hinsichtlich der alten Leitungen (Strom, Wasser, Heizung, Abfluss) und einfachen Ausstattungen (Linoleumfußböden der 50er Jahre, reparaturbedingt unterschiedliche Fliesensorten usw.) – erfordern gem. des Kölner Mietspiegels den Ansatz von 10 % unterhalb der angegebenen Spannenwerte.
7. Die einzige verwertbare Modernisierungsmaßnahme ist der Einbau von isolierverglasten Fenstern. Bei allen übrigen Maßnahmen handelt es sich um Reparatur-, also Ersatzmaßnahmen oder um solche, die das Kriterium einer Modernisierung nicht erfüllen.

Es erfolgt in den Gutachten wiederholt der Hinweis, dass die Modernisierung der Fenster üblicherweise zu einem Zuschlag von 11% der Investitionskosten führen. Dann sollte diese Berechnung auch so durchgeführt werden!

In den Gutachten führt aber allein die Modernisierung der Fenster vor ca. 30 (!) Jahren zu einer dreifachen Erhöhung der ortsüblichen Vergleichsmiete (Wegfall des Ansatzes von 10% unterhalb der angegebenen Mietspannenwerte, Ansatz einer höheren Ausstattung sowie Berechnung eines Aufschlages von ca. 0,35 €).

Nach den Modernisierungsmaßnahmen, zu denen, neben den Kosten für die isolierverglasten Fenster, auch die Kosten für den Einbau von Thermostatventilen sowie einer äußerst fragwürdigen Styropordämmung der Heizkörpernischen und Dämmung der

Dach- und Kellergeschossdecke bereits eingerechnet wurden, verlangte die Vermieterin damals eine Erhöhung von 11% dieser Kosten als Modernisierungszuschlag. Es ergibt sich also eine Berechnung wie folgt:

Ansatz von 10% unterhalb der Spannenwerte des Mietspiegels. Keine Berücksichtigung einer höherwertigen Ausstattung, sondern:

Hochhaus: Modernisierungszuschlag 0,17 DM : 1,95583 = 0,07 € pro qm.

Beweis u.a.: Bundesvermögensamt VV 2910.1-4014/111/H98-IIID vom 21.09.1984

Flachblöcke: Modernisierungszuschlag 0,28 DM : 1,95583 = 0,14 € pro qm.

Beweis u.a.: Bundesvermögensamt VV 2410.1-4014/111/H62-IIID vom 21.09.1984

8. Die Wohnungsgröße zwischen den im Mietspiegel vorgegebenen Größen kann und muss daher mit einfachem Dreisatz ermittelt werden!
9. Für die Mietpreisbildung wird nicht von der Standard-Wohnlage ausgegangen, sondern von einem Durchschnitt der Standard- und der guten Wohnlage (Gutachter Schwirley). In den Gutachten des Sachverständigen Sander wird sogar ein Mittelwert der Standard- und der guten Wohnlage gebildet, zuzüglich des Mittelwertes der sehr guten Wohnlage. Die so ermittelte Summe geteilt durch zwei ergibt immer einen Preis oberhalb des ersten Drittels der sehr guten Wohnlage! Der Hinweis, es würde ein Abschlag für Lärm und Geruch von 0,40 € pro qm von der guten Wohnlage erfolgen (das ist übrigens der obere Teil der mittleren Wohnlage nach dem Kölner Mietspiegel), ist daher rechnerisch klar widerlegt!
10. Aus dem engeren regionalen Bereich und der Baualtersklasse sollen laut der Gutachten keine ausreichenden Vergleichsdaten vorhanden sein, die in Bezug auf die ermittelte ortsübliche Vergleichsmiete angesetzt werden könnten. Aus diesem Grund erfolgte ein Abgleich aufgrund von Vergleichsdaten nicht.

Von Seiten der Beklagten wurde jedoch ausdrücklich auf die im Jahre 2004 erstellten Gutachten verwiesen. Die deutlich festgestellte Tendenz der ortsüblichen Vergleichsmiete aus den Gutachten des Jahres 2004 und die jetzt festgestellten erheblichen Erhöhungen derselben bewerteten Kriterien in den aktuellen Gutachten machen es erforderlich, dass die Verbesserung der Wohnlage anhand eben dieser Kriterien objektiv nachvollziehbar begründet wird.

11. Für die Teilzustimmungen der Mieter zur Mieterhöhung mussten diese sich auf die vor dem 01.04.2010 vorhandenen Fakten (Kölner Mietspiegel 2008, Gutachten aus den Jahren 2004) abstützen. Die überwiegende Zahl der heute vorliegenden Gutachten bestätigt zumindest die Vermutung der Mieter, dass die Mieterhöhungsbegehren deutlich zu hoch angesetzt wurden und die von den Mietern ermittelten Teilbeträge wesentlich näher an der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Schon allein aus diesem Grund sollten die Klagen der Vermieterin auf deren Kosten abgewiesen werden.