

Arbeitsakte

Testakte: Eigenbedarf + WEG-Konflikt – Straßburger / Köln-Südstadt

eigenbedarf-weg-konflikt-strassburger-koeln-suedstadt

Diese Datei bündelt alle Aktenstücke in einem Dokument. Die Einzeldateien liegen im Aktenordner ebenfalls vor.

Inhaltsverzeichnis

Teil	Inhalt
Teil 1	Aktenstücke (Markdown) (22)
Teil 2	E-Mails (4)
Teil 3	Excel-Tabellen (2)
Teil 4	Word-Dokumente (3)
Teil 5	Bildanlagen und Screenshots (3)
Teil 6	PDF-Anhänge (Originaldokumente) (2)

Aktenstücke (Markdown)

Datei: 01_aktenvorblatt_hauck_brueggemann.md

Aktenvorblatt

Kanzlei: Hauck-Brüggemann Mietrecht

Rechtsanwältin: Vanessa Hauck-Brüggemann, Fachanwältin für Miet- und WEG-Recht

Anschrift: Berrenrather Straße 114, 50937 Köln-Sülz

Telefon: 0221 / 94 87 31-0 **Fax:** 0221 / 94 87 31-99

E-Mail: kanzlei@hauck-brueggemann-mietrecht.de

Mandanten (Vermieter / Eigentümer)

Name	Dr. Cornelia Straßburger (geb. Möhren), Dr. Boris Straßburger-Möhren
Beruf	Pädiatrin (Uniklinik Köln) / Architekt (Bürogemeinschaft Möhren+Partner)
Anschrift	Bachemer Straße 84, 50931 Köln-Lindenthal
Telefon	0221 / 47 68 20 (privat)
E-Mail	c.strassburger@uk-koeln.de / boris@moehren-partner-architekten.de

Objekt

Adresse	Rolandstraße 27a, 50677 Köln-Südstadt
Baujahr	1903 (Gründerzeitaltbau)
WEG	6 Sondereigentumseinheiten
Einheit	Dachgeschoss-Wohnung, 4 Zimmer, ca. 110 m²
Grundbuch	Amtsgericht Köln, Bl. 14882, Flur 51, Flurstück 47/2

Mieter

Name	Funktion
Levi Albrecht	Vikar (M.A. Theologie), Erzbistum Köln
Femke van Drogen	Medizinstudentin, 8. Semester
Mathilda Sonnenfeld	Medizinstudentin, 8. Semester, Famulatur Bonn/Köln

Aktenzeichen

Verfahren	Aktenzeichen
Räumungs- und Zahlungsklage	**213 C 188/26** (AG Köln)
WEG-Beschlussanfechtung	**205 C 67/26** (AG Köln)

Rechtliche Schwerpunkte

1. Eigenbedarfskündigung gem. § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB
2. Widerspruch der Mieter, Sozialklausel § 574 BGB
3. WEG-Beschlussanfechtung § 44 WEG (Treppenhaussanierung)
4. Mietminderung wegen Schimmel § 536 BGB
5. Heizungsumstellung WEG / GEG
6. Schlichtungsverfahren Mieterverein Köln

Fristnotizen (Übersicht)

Datum	Frist
31.05.2026	Anfechtungsklage WEG einreichen (Monatsfrist ab Beschluss 14.04.2026)
31.10.2026	Mietende laut Kündigung 28.02.2026
lfd.	Mietminderung 30 % seit 01.02.2026

Angelegt: 05.03.2026 — Bearb.: RA'in Hauck-Brüggemann

Datei: 02_mietvertrag_2018_kpl.md

Mietvertrag (vollständig)

Zwischen:

Vermieter: Dr. Cornelia Straßburger und Dr. Boris Straßburger-Möhren (nachfolgend gemeinsam „Vermieter“), Bachemer Straße 84, 50931 Köln-Lindenthal

Mieter: Levi Albrecht, Femke van Drosten, Mathilda Sonnenfeld (nachfolgend gemeinsam und als Gesamtschuldner „Mieter“), derzeit zu erreichen über: Rolandstraße 27a, 50677 Köln

§ 1 Mietobjekt

Die Vermieter vermieten an die Mieter die im Dachgeschoss des Hauses **Rolandstraße 27a, 50677 Köln** (Stadtbezirk Innenstadt-Süd, Stadtteil Südstadt) gelegene Wohnung mit:

- 4 Zimmern (Wohnzimmer, 3 Schlafzimmer/Arbeitszimmer)
- Küche, Diele, Badezimmer mit Wanne und Dusche, separatem WC

- Dachbodenanteil (ca. 12 m², nicht beheizbar)
- Wohnfläche ca. **110 m²** (berechnet nach Wohnflächenverordnung)
- 1 Kellerabteil (Nr. 6)

Das Gebäude ist ein denkmalgeschützter Gründerzeitaltbau, Baujahr 1903, eingetragen in der Denkmalliste der Stadt Köln unter Nr. KD 2017-0341.

§ 2 Mietdauer

Das Mietverhältnis beginnt am **01.06.2018** und läuft auf unbestimmte Zeit.

§ 3 Staffelmiete (§ 557a BGB)

Die Kaltmiete wird in folgenden Stufen vereinbart:

Zeitraum	Kaltmiete/Monat	EUR/m²
01.06.2018 – 31.05.2020	1.430,00 EUR	13,00 EUR/m²
01.06.2020 – 31.05.2022	1.540,00 EUR	14,00 EUR/m²
01.06.2022 – 31.05.2024	1.650,00 EUR	15,00 EUR/m²
01.06.2024 – 31.05.2026	1.760,00 EUR	16,00 EUR/m²
ab 01.06.2026	**1.804,00 EUR**	**16,40 EUR/m²**

Jede Staffelstufe tritt ohne weitere Ankündigung in Kraft. Während der vereinbarten Staffelmiete ist eine weitere Mieterhöhung nach §§ 558, 559 BGB ausgeschlossen.

§ 4 Nebenkosten

Die Mieter zahlen monatlich eine Vorauszahlung auf die Betriebskosten (§ 2 BetrKV) in Höhe von **380,00 EUR** (inkl. Heizung und Warmwasser, zentrale Gasheizung Baujahr 2018).

Gesamtmiete ab 01.06.2026: **2.184,00 EUR/Monat**.

Abrechnung erfolgt jährlich. Abrechnungsjahr ist das Kalenderjahr.

§ 5 Kautions

Die Mieter haben zu Mietbeginn eine Barkautions in Höhe von **4.290,00 EUR** (3 Nettokaltmieten à 1.430,00 EUR) geleistet. Die Kautions ist auf dem Konto IBAN DE45 3702 0090 0041 7730 00 (Haager Volksbank Köln) angelegt und wird verzinst.

§ 6 Schönheitsreparaturen

Schönheitsreparaturen obliegen den Mietern im Rahmen der gesetzlichen Regelungen. Eine starre Fristenregelung ist nicht vereinbart. Maßgeblich ist der tatsächliche Renovierungsbedarf.

Quotenhaftungsklauseln sind nicht Bestandteil dieses Vertrages.

§ 7 Tierhaltung

Die Haltung von Kleintieren (Katzen, Hunde bis 10 kg) ist nach vorheriger schriftlicher Genehmigung des Vermieters gestattet. Eine entsprechende Genehmigung liegt für eine Katze (Mieter Femke van Drosten) vor.

§ 8 Untervermietung / Mitbewohner

Eine teilweise Untervermietung an Dritte (nicht Vertragsmieter) bedarf der schriftlichen Zustimmung des Vermieters. Die Aufnahme weiterer Mitbewohner ohne eigene Haushaltsführung (z. B. vorübergehend) ist anzeigepflichtig. Derzeit sind als Bewohner ausschließlich die drei Vertragsmieter erfasst.

§ 9 Instandhaltung und Meldepflichten

Die Mieter sind verpflichtet, dem Vermieter unverzüglich alle Mängel und Schäden anzuzeigen, die über gewöhnliche Gebrauchsspuren hinausgehen. Unterlässt der Mieter die rechtzeitige Anzeige, haftet er für den daraus entstehenden Schaden.

§ 10 Kündigung

Die gesetzlichen Kündigungsfristen des § 573c BGB gelten. Bei einer Mietdauer von mehr als acht Jahren beträgt die Kündigungsfrist für den Vermieter **neun Monate** (§ 573c Abs. 1 Satz 2 BGB). Bei Eigenbedarf gilt § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB; bei Widerspruch § 574 BGB.

§ 11 Schlussbestimmungen

Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen der Schriftform. Mündliche Nebenabreden bestehen nicht. Sollten einzelne Bestimmungen unwirksam sein, bleibt der Vertrag im Übrigen wirksam. Es gilt das Recht der Bundesrepublik Deutschland. Gerichtsstand ist Köln.

Ort, Datum: Köln, den **15.05.2018**

Vermieter: _____ Dr. Cornelia Straßburger Vermieter:
_____ Dr. Boris Straßburger-Möhren Mieter: _____ Levi
Albrecht Mieter: _____ Femke van Drosten Mieter:
_____ Mathilda Sonnenfeld

[Anlage 1: Wohnungsübergabeprotokoll 01.06.2018 | Anlage 2: Grundriss DG | Anlage 3: Hausordnung]

Datei: 03_eigenbedarfskuendigung_28_02_2026.md

Eigenbedarfskündigung vom 28.02.2026

Kanzlei Hauck-Brüggemann Mietrecht Berrenrather Straße 114 · 50937 Köln-Sülz Tel. 0221 / 94 87 31-0

Köln, den **28. Februar 2026**

An die Mieter: Herrn Levi Albrecht Frau Femke van Drosten Frau Mathilda Sonnenfeld Rolandstraße 27a
50677 Köln

(Zustellung per Einschreiben mit Rückschein sowie durch Gerichtsvollzieher)

Kündigung des Mietvertrags wegen Eigenbedarfs gemäß § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB

Sehr geehrter Herr Albrecht, sehr geehrte Frau van Drosten, sehr geehrte Frau Sonnenfeld,
namens und in Vollmacht unserer Mandanten, der Eheleute **Dr. Cornelia Straßburger** und **Dr. Boris Straßburger-Möhren** (Bachemer Straße 84, 50931 Köln-Lindenthal), kündigen wir hiermit den mit Ihnen geschlossenen Mietvertrag vom 15. Mai 2018 über die Wohnung
> **Rolandstraße 27a, Dachgeschoss (ca. 110 m², 4 Zimmer), 50677 Köln**
ordentlich und fristgerecht zum 31. Oktober 2026.

I. Begründung (§ 573 Abs. 3 BGB)

1. Eigenbedarfsperson und Nutzungsabsicht

Die Kündigung erfolgt, weil unsere Mandanten die Wohnung für ihre Tochter **Theresa Straßburger-Möhren** (geboren 14.08.2001, derzeit wohnhaft: Schildergasse 48, 50667 Köln-Innenstadt) benötigen.

Frau Theresa Straßburger-Möhren hat zum **01.08.2026** ihren Vorbereitungsdienst (Referendariat) für das Lehramt an Gymnasien und Gesamtschulen in Nordrhein-Westfalen angetreten. Ihr Ausbildungsort ist das **Lise-Meitner-Gymnasium Köln-Rodenkirchen** sowie das **Zentrum für schulpraktische Lehrerbildung (ZfsL) Köln** (Lehrter Straße 5, 50739 Köln). Das Referendariat dauert 18 Monate und endet voraussichtlich zum 31.01.2028.

Theresa Straßburger-Möhren bewohnt derzeit ein Zimmer in einer WG in der Kölner Innenstadt (Schildergasse 48, Zimmer 3. OG links), das zum 31.08.2026 beendet wird, weil das gesamte Mietverhältnis wegen Eigenbedarfs der dortigen Vermieterin endet. Sie verfügt über kein eigenes Wohneigentum und ist auf die Bereitstellung einer bedarfsgerechten Wohnung angewiesen.

Die Dachgeschosswohnung Rolandstraße 27a ist als Familienerbstück in einer für Theresa Straßburger-Möhren ortsnahe Lage (Fahrzeit ZfsL Köln: ca. 18 Minuten per ÖPNV) ideal geeignet. Unsere Mandanten haben keinerlei andere Wohnungen in Köln zur Verfügung, die Theresa Straßburger-Möhren nutzen könnte. Andere Einheiten in der WEG Rolandstraße 27a sind allesamt selbst bewohnt oder für weitere Familienangehörige vorgesehen.

2. Ernsthaftigkeit des Eigenbedarfs

Der Eigenbedarf ist ernsthaft, konkret und nachvollziehbar:

- Beginn des Referendariats: 01.08.2026 (Nachweis: Einstellungsbescheid Bezirksregierung Köln vom 12.01.2026, beigelegt als **Anlage EB-1**).
- Ende des bisherigen Wohnverhältnisses der Tochter: 31.08.2026 (Kündigung der Vermieterseite vom 15.01.2026, beigelegt als **Anlage EB-2**).
- Keine Alternativwohnung im Eigentum der Mandanten verfügbar (eidesstattliche Versicherung beigelegt als **Anlage EB-3**).

II. Kündigungsfrist (§ 573c BGB)

Das Mietverhältnis besteht seit **01.06.2018**. Zum Zeitpunkt des Zugangs dieser Kündigung (Ende Februar 2026) beträgt die Mietdauer **mehr als 8 Jahre**. Gemäß § 573c Abs. 1 Satz 2 BGB (Staffelung: nach 5 Jahren Mietdauer +3 Monate, nach 8 Jahren weitere +3 Monate) beträgt die für Vermieter geltende Kündigungsfrist **9 Monate**. Das Mietverhältnis endet daher zum **31. Oktober 2026** (letzter Tag des übernächsten Monats nach dem Monat des Zugangs der Kündigung, § 573c Abs. 1 Satz 1 BGB).

III. Widerspruchsrecht (§ 574 BGB)

Wir weisen Sie auf Ihr Recht hin, der Kündigung schriftlich zu widersprechen, wenn die Beendigung des Mietverhältnisses für Sie oder Ihre Angehörigen eine **Härte** bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen unserer Mandanten nicht zu rechtfertigen ist. Ein solcher Widerspruch muss **spätestens zwei Monate vor Beendigung des Mietverhältnisses**, also bis zum **31. August 2026**, schriftlich gegenüber unseren Mandanten oder uns erklärt werden (§ 574b Abs. 2 BGB).

IV. Übergabe der Wohnung

Wir bitten Sie, die Wohnung bis zum **31. Oktober 2026, 12:00 Uhr**, in besenreinem Zustand zu räumen und sämtliche Schlüssel an unsere Kanzlei oder unmittelbar an unsere Mandanten zu übergeben. Bitte teilen Sie uns rechtzeitig Ihre Rückgabe-Wünsche mit.

Mit freundlichen Grüßen

Hauck-Brüggemann Mietrecht

_____ Vanessa Hauck-Brüggemann Rechtsanwältin, Fachanwältin für Miet- und WEG-Recht

Anlagen:

- EB-1: Einstellungsbescheid Bezirksregierung Köln, Referendariat Theresa Straßburger-Möhren
- EB-2: Kündigung des Mietvertrags Schildergasse 48
- EB-3: Eidesstattliche Versicherung der Eheleute Straßburger
- Vollmacht der Mandanten

Datei: 04_widerspruch_mieter_sozialklausel_574_bgb.md

Widerspruch gegen Eigenbedarfskündigung – Sozialklausel § 574 BGB

Köln, den **18. März 2026**

An: Kanzlei Hauck-Brüggemann Mietrecht z. H. Frau Rechtsanwältin Vanessa Hauck-Brüggemann
Berrenrather Straße 114 50937 Köln-Sülz

(per Einschreiben Rückschein + E-Mail)

Absender: Levi Albrecht, Femke van Drost, Mathilda Sonnenfeld Rolandstraße 27a 50677 Köln

– unterstützt und beraten durch –

Mieterverein Köln und Umgebung e. V. Sachbearbeiter: Wolfgang Lemke Hahnenstraße 20, 50667 Köln
Tel. 0221 / 77 50 0

Widerspruch gegen die Kündigung vom 28.02.2026

Sehr geehrte Frau Rechtsanwältin Hauck-Brüggemann,

wir widersprechen hiermit der Kündigung Ihrer Mandanten vom **28. Februar 2026** fristgerecht und umfassend. Wir berufen uns auf die **Sozialklausel des § 574 Abs. 1 BGB**, da die Beendigung des Mietverhältnisses für uns eine Härte bedeutet, die auch unter Berücksichtigung der berechtigten Interessen der Vermieterseite nicht zu rechtfertigen ist. Im Einzelnen:

I. Zur Person Levi Albrecht – Ortsgebundenheit im Vikariat

Levi Albrecht ist seit dem **01. September 2025** Vikar im Erzbistum Köln. Die Zuweisung seines Einsatzortes erfolgte durch das **Generalvikariat Köln** (Marzellenstraße 32, 50668 Köln). Die Vikarsstelle ist befristet bis zum **31. Juli 2028** und erfordert die Anwesenheit in Köln und im Rheinisch-Bergischen Kreis (wechselnde Einsatzpfarreien). Eine Verlagerung des Wohnorts außerhalb des Kölner Stadtgebiets würde Herrn Albrecht in erhebliche Konflikte mit seinen Dienstpflichten bringen.

Beweismittel: **Anlage W-1** (Bestellungsurkunde Vikariat, Erzbistum Köln, 01.09.2025); **Anlage W-2** (Dienstvereinbarung Einsatzort Köln/Rheinisch-Bergischer Kreis).

Herr Albrecht hat umfassend nach Alternativwohnraum gesucht. Im Kölner Stadtgebiet sind geeignete Wohnungen (WG-Zimmer oder Einzelwohnung, zumutbare Miethöhe) trotz intensiver Suche (namentlich: ImmobilienScout24, WG-Gesucht.de, Mieterverein-Anfrage) nicht verfügbar. Der Kölner Wohnungsmarkt für Einzelzimmer oder kleine Wohnungen ist auf einem historischen Tiefstand. Als Belege dienen **Anlage W-3** (Ausdrucke erfolglosen Suchportalen, Zeitraum 01.03.2026 bis 17.03.2026).

II. Zur Person Mathilda Sonnenfeld – Famulatur und Prüfungszeitraum

Frau Mathilda Sonnenfeld studiert Humanmedizin im **8. Fachsemester** an der **Universität zu Köln, Medizinische Fakultät**. Ihre klinische Famulatur (je 4 Wochen) findet in Köln (Uniklinik Köln, Neurologie) und in Bonn (Universitätsklinikum Bonn, Pädiatrie) statt. Die Famulatur endet voraussichtlich Ende Juli 2026; im unmittelbaren Anschluss beginnt die intensive Prüfungsphase für das Zweite Staatsexamen (Erster Abschnitt Klinischer Teil), die eine örtliche Kontinuität unbedingt erfordert. Ein Umzug in den Prüfungsmonaten August bis Oktober 2026 würde Frau Sonnenfeld in ihrer Examensvorbereitung erheblich beeinträchtigen und könnte zu einer Gefährdung des Studienerfolgs führen.

Beweismittel: **Anlage W-4** (Studienbescheinigung Sommersemester 2026, Universität Köln); **Anlage W-5** (Famulaturnachweis).

III. Zur Person Femke van Drost

Frau Femke van Drost studiert Humanmedizin im **8. Fachsemester**. Auch sie befindet sich im gleichen kritischen Prüfungsabschnitt wie Frau Sonnenfeld. Für sie gilt dasselbe wie unter Ziffer II ausgeführt.

IV. Allgemeine Härtegründe – struktureller Wohnungsmangel Köln

Köln weist nach dem **aktuellen Mietspiegel 2024** (Stadt Köln, hrsg. 2024) eine Wohnraumversorgungsquote von unter 1 % (Leerstandsquote) aus. Für Wohnungen mit vier Zimmern im Südstadtquartier liegt die ortsübliche Vergleichsmiete bei 15,80 EUR/m² bis 18,20 EUR/m² (Mietspiegel Köln 2024, Lage: erhöhte Wohnlage, Baualtersklasse vor 1949, einfache bis mittlere Ausstattung). Eine

vergleichbare Wohnung zu vergleichbaren Konditionen ist nachweislich nicht verfügbar.

V. Schimmel als besonderer Härtegrund

Hinzu kommt, dass die Wohnung derzeit mit einem erheblichen Bauschaden (Schimmelbildung im Schlafzimmer, Süd-Giebel) behaftet ist, der auf einen Mangel der 2018 erneuerten Dachdämmung zurückgeht (Sachverständigengutachten Dipl.-Ing. Hubert Wallesch, Anlage im Rechtsstreit). Aufgrund dieses Mangels haben wir die Miete seit Februar 2026 um 30 % gemindert. Wir weisen darauf hin, dass eine Eigenbedarfskündigung während eines laufenden Beseitigungsverfahrens hinsichtlich schwerer Mängel rechtsmissbräuchlich sein kann (vgl. BGH, Urt. v. 11.12.2013, VIII ZR 235/12, NJW 2014, 539).

VI. Hilfsantrag – Fortsetzung des Mietverhältnisses

Hilfsweise beantragen wir, das Mietverhältnis unter den bisherigen Bedingungen fortzusetzen, mindestens jedoch bis zum **31. Juli 2028** (Ende des Vikariats Herrn Albrechts).

Wir behalten uns vor, die Einwände im Rahmen eines etwaigen Räumungsklageverfahrens vor dem Amtsgericht Köln (§ 29a ZPO, 213 C 188/26) vollständig auszuführen und Gegenbeweis anzubieten.

Mit freundlichen Grüßen

_____ Levi Albrecht

_____ Femke van Drost

_____ Mathilda Sonnenfeld

Mieterverein Köln und Umgebung e. V.

Wolfgang Lemke, Sachbearbeiter

Anlagen: W-1 bis W-5 (wie benannt) Mietspiegel Köln 2024 (Auszug)

Datei: 05_kanzleiotiz_erstgesprach_strassburger.md

Kanzleiotiz – Erstgespräch mit den Mandanten Straßburger

Kanzlei Hauck-Brüggemann Mietrecht Köln, 05. März 2026 Verfasserin: RA'in Vanessa Hauck-Brüggemann Gesprächsdauer: ca. 90 Minuten Teilnehmer: Dr. Cornelia Straßburger, Dr. Boris Straßburger-Möhren (Mandanten); Vanessa Hauck-Brüggemann (Anwältin); Carina Falk (Kanzleiassistentin, Protokoll)

1. Sachverhaltsaufnahme

Die Mandanten erschienen pünktlich um 14:00 Uhr in der Kanzlei. Dr. Cornelia Straßburger schilderte die Situation in geordneter Form, Dr. Boris Straßburger-Möhren ergänzte. Folgende Sachverhaltsaspekte wurden protokolliert:

a) Zur Eigenbedarfssituation: Tochter Theresa Straßburger-Möhren (24) hat Einstellungsbescheid des Referendariats in Köln erhalten. Termin: 01.08.2026, voraussichtliche Dauer 18 Monate. Theresa wohnt derzeit in WG-Zimmer Schildergasse 48, das Ende August 2026 aufgegeben werden muss. Dr. Cornelia

Straßburger betont: „Theresa braucht eine eigene Wohnung. Sie kann nicht wieder bei uns in Lindenthal wohnen, das wäre logistisch unmöglich mit den Schulzeiten.“ Dr. Boris Straßburger-Möhren: „Andere Wohnungen haben wir nicht. Das DG war von Anfang an als Familienwohnung gedacht.“

b) Zur Schimmelsituation: Im Dezember 2025 meldeten die Mieter erstmals Schimmelflecken hinter einer Schrankwand im südlichen Schlafzimmer (DG, Giebel). Dr. Boris Straßburger-Möhren erklärt: „Wir haben sofort den Architekten Kollegen Fischer beauftragt, der festgestellt hat, dass die 2018 eingebaute Dampfsperre fehlerhaft ist. Das ist eindeutig kein Nutzungsfehler.“ Gutachten Wallesch liegt vor, bescheinigt baulichen Mangel ohne Mieterverursachung. Die Mandanten haben die Schadensursache anerkannt und einen Sanierungsauftrag vorbereitet, der aber von den Mietern bisher nicht terminiert wurde. Die Mieter mindern seit 01.02.2026 die Miete um 30 %, was nach Einschätzung der Mandanten überhöht ist.

c) Zur WEG-Versammlung: Am 14.04.2026 findet die ordentliche Eigentümerversammlung statt. Auf der Tagesordnung: u. a. Treppenhaussanierung, Heizungsumstellung. Dr. Boris Straßburger-Möhren: „Ich ahne, dass Herr Kowalczyk (Eigentümer Nr. 3) und Frau Baier-Lichtenberg (Nr. 5) wieder eine überdimensionierte Maßnahme durchsetzen wollen. Die haben eine Mehrheit ohne uns.“

d) Zur Mietsituation allgemein: Kaltmiete zuletzt 1.804 EUR/Monat (Staffelmiete Stufe 5), Nebenkosten 380 EUR. Derzeit Mietminderung 30 % = Abzug ca. 541 EUR/Monat. Rückstände seit 02/2026: ca. 1.082 EUR (2 Monate x 541 EUR).

2. Rechtliche Ersteinschätzung

Eigenbedarfskündigung: Die Voraussetzungen des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB dürften vorliegen. Theresa ist Familienangehörige (Tochter), der Bedarf ist konkret und nicht vorgetäuscht. Kündigungsfrist: Mietdauer > 8 Jahre → 9 Monate (§ 573c Abs. 1 BGB). Kündigung zum 31.10.2026 bei Zugang Ende Februar 2026. Die Mieter werden voraussichtlich Widerspruch nach § 574 BGB einlegen. Risiko: Verlängerung durch das Gericht möglich, insbesondere für den Vikar Albrecht (Ortsgebundenheit). Zu eruieren: Gibt es Alternativwohnungen im Haus?

Mietminderung: 30 % Minderung dürfte für den konkreten Schimmelfleck (ca. 2 m² Fläche in einem von vier Zimmern) hoch angesetzt sein. Angemessen wären nach hiesiger Einschätzung 10–15 %. Allerdings: Bevor wir einklagen, sollte der Mangel beseitigt sein. Sonst schwaches Klageposition.

WEG: Abwarten bis nach der Versammlung. Je nach Beschlussergebnis prüfen wir Anfechtungsklage gem. § 44 WEG. Frist: 1 Monat ab Beschluss.

3. Vereinbartes Vorgehen

1. Kündigung per Einschreiben + Gerichtsvollzieher bis 28.02.2026.
2. Mahnung wegen Mietminderungsrückstands nach Fristablauf 01.03.2026.
3. Teilnahme an WEG-Versammlung 14.04.2026; ggf. anwaltliche Begleitung.
4. Nach Widerspruch der Mieter: Prüfung Räumungsklage.

4. Honorar

Vereinbartes Honorar: gesetzliche Gebühren nach RVG (Gegenstandswert Räumungsklage: Jahresmiete brutto = $12 \times 2.184 \text{ EUR} = 26.208 \text{ EUR}$; WEG-Anfechtung: Gegenstandswert vorläufig 30.000 EUR). Vorschuss: 2.500 EUR, eingegangen am 04.03.2026.

Datei: 06_weg_protokoll_14_04_2026.md

Protokoll der Eigentümerversammlung WEG Rolandstraße 27a, Köln

Ordentliche Eigentümerversammlung vom 14. April 2026

Ort: Rolandstraße 27a, Erdgeschoss (Gemeinschaftsraum), 50677 Köln

Datum: Dienstag, 14. April 2026

Beginn: 18:30 Uhr **Ende:** 22:15 Uhr

Verwalter: Immobilienverwaltung Rheineck GmbH, Kerpener Straße 77, 50937 Köln

Versammlungsleiter: Jürgen Rheineck (Geschäftsführer)

Protokollführerin: Sabine Krämer (Mitarbeiterin Rheineck GmbH)

Anwesende und Vertretene Eigentümer

Einheit	Eigentümer	MEA (Tsd.)	Anwesend
EG links (Nr. 1)	Familie Kowalczyk	172	Ja
EG rechts (Nr. 2)	Erbengemeinschaft Pütz	168	Vertreten durch Tochter Ingrid Pütz
1. OG links (Nr. 3)	Stefan und Kirsten Warnecke	180	Ja
1. OG rechts (Nr. 4)	Dr. Jürgen Baier-Lichtenberg	175	Ja
2. OG (Nr. 5)	Renate Baier-Lichtenberg (Schwester)	165	Ja
DG (Nr. 6)	Dr. Cornelia Straßburger / Dr. Boris Straßburger-Möhren	140	Ja
Gesamt		**1.000**	6/6

Beschlussfähigkeit festgestellt (alle Einheiten vertreten).

Tagesordnung

1. Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit
2. Genehmigung des Protokolls der außerordentlichen EV vom 17.11.2025
3. Jahresabrechnung 2025 und Entlastung des Verwalters

4. Wirtschaftsplan 2026 (Hausgeld)
5. **Beschluss: Treppenhaussanierung (Stuck, Parkett, Beleuchtung) inkl. Sonderumlage**
6. **Beschluss: Heizungsumstellung auf Sole-Wasser-Wärmepumpe (GEG)**
7. Verwalterwiederwahl
8. Sonstiges

TOP 3 – Jahresabrechnung 2025

Verwalter Rheineck legt Jahresabrechnung 2025 vor (Gesamtkosten 38.420 EUR). Abrechnung wird nach Diskussion mit **5:1-Stimmen** genehmigt (Gegenstimme: Straßburger). Entlastung des Verwalters für 2025 mit **4:2-Stimmen** (Gegenstimmen: Straßburger, Warnecke).

TOP 4 – Wirtschaftsplan 2026

Wirtschaftsplan 2026 (Gesamtansatz 41.800 EUR, Hausgelderhöhung um ca. 8 %) wird mit **4:2-Stimmen** genehmigt.

TOP 5 – Treppenhaussanierung inkl. Sonderumlage (**ANGEFOCHTENER BESCHLUSS**)

Verwalter Rheineck stellt die Maßnahme vor: Das Treppenhaus im Altbau weist Schäden an Stuckdecken, Eichenparkett und der historischen Beleuchtungsanlage auf. Drei Restauratoren haben Angebote vorgelegt (Anlage 1a–1c zum Protokoll):

- Restaurationsbetrieb Bauer GbR, Köln: **47.800 EUR** netto
- Atelier Konservierung Huck, Bonn: **49.200 EUR** netto
- Denkmalrestaurierung Kern & Partner, Köln: **44.900 EUR** netto (Vorzugsangebot)

Kern & Partner wird empfohlen. Nebenkosten (Bauleitung, Gerüst, Malerarbeiten) ca. 9.500 EUR. Gesamtkosten inkl. MwSt.: ca. **64.800 EUR** netto zzgl. 19 % = **77.112 EUR** brutto. Mit Unvorhergesehenem: **ca. 81.000 EUR** Planwert. Sonderumlage: **142.000 EUR** (Puffer für Bauzeitverlängerung und Folgearbeiten an Fassade). Verteilung nach MEA (1.000 Tsd. Anteile):

Einheit	MEA	Betrag
Nr. 1 (Kowalczyk)	172	24.424 EUR
Nr. 2 (Pütz)	168	23.856 EUR
Nr. 3 (Warnecke)	180	25.560 EUR
Nr. 4 (Baier-Lichtenberg)	175	24.850 EUR
Nr. 5 (R. Baier-Lichtenberg)	165	23.430 EUR
Nr. 6 (Straßburger)	140	**19.880 EUR**
Gesamt	1.000	**142.000 EUR**

Diskussion: Dr. Boris Straßburger-Möhren erklärt, dass die Sonderumlage in keinem Verhältnis zum tatsächlichen Schadensbefund stehe. Er hat ein eigenes Gegengutachten seiner Bürogemeinschaft Möhren+Partner vorgelegt, das den Sanierungsbedarf auf ca. 28.000–35.000 EUR (netto) schätzt. Der Stuck sei lediglich in Teilbereichen des 2. OG schadhaft. Das Parkett sei ästhetisch veraltet, aber

tragfähig. Eine Sonderumlage von 142.000 EUR stelle keine „ordnungsgemäße Verwaltung“ im Sinne des § 19 WEG dar.

Frau Dr. Cornelia Straßburger schließt sich dem Widerspruch an.

Abstimmung: Kowalczyk: Ja / Pütz: Ja / Warnecke: Ja / Baier-Lichtenberg (Nr. 4): Ja / Baier-Lichtenberg (Nr. 5): Ja / Straßburger: **Nein**

Ergebnis: 5:1 angenommen (nach MEA: 860:140 — Beschluss gilt).

> **Beschluss-Nr. 2026/5:** Die WEG Rolandstraße 27a beschließt die Sanierung des Treppenhauses (Stuckdecken, Eichenparkett, Beleuchtung) gemäß Angebot Kern & Partner (Planwert 81.000 EUR) und erhebt eine Sonderumlage von 142.000 EUR, fällig in zwei Raten: 50 % am 01.06.2026, 50 % am 01.09.2026, jeweils nach MEA.

Dr. Straßburger-Möhren erklärt zu Protokoll: „Wir fechten diesen Beschluss an.“

TOP 6 – Heizungsumstellung Sole-Wasser-Wärmepumpe

Verwalter Rheineck stellt GEG-Sanierungspflicht (Gasheizung Baujahr 2018, voraussichtlich bis 2034 ohne GEG-Anforderungen) und Förderung BEG vor. Angebot Energietechnik Scholl GmbH: 98.500 EUR (Anlage 2 zum Protokoll). Klärungsbedarf: Tiefenbohrung im Innenhof (Bergrecht? Baugenehmigung? Denkmalschutz Rolandstraße).

Diskussion: Rechtslage unklar. Dr. Straßburger-Möhren verweist auf fehlende bergrechtliche Erlaubnis für Erdbohrungen in innerstädtischen Bereichen (§ 127 BBergG). Verwalter schlägt vor, zunächst Rechtsgutachten einzuholen.

Abstimmung: 4:2 angenommen (Gegenstimmen: Straßburger, Warnecke).

> **Beschluss-Nr. 2026/6:** Die WEG beschließt die Prüfung und ggf. Umsetzung einer Sole-Wasser-Wärmepumpe gem. Angebot Scholl GmbH, vorbehaltlich der Klärung aller behördlichen Genehmigungen und der bergrechtlichen Zulässigkeit. Ein Rechtsgutachten ist einzuholen.

TOP 7 – Verwalterwiederwahl

Immobilienverwaltung Rheineck GmbH wird mit **5:1-Stimmen** für weitere 3 Jahre (bis 2029) wiedergewählt.

TOP 8 – Sonstiges

Keine weiteren Punkte.

Versammlungsleiter: Jürgen Rheineck

Protokollführerin: Sabine Krämer

Köln, 20. April 2026

Unterschriften der erschienenen Eigentümer: Kowalczyk _____ / Pütz _____ / Warnecke _____ / Baier-Lichtenberg _____ / Baier-Lichtenberg _____ / **Straßburger (unter Vorbehalt der Anfechtung)**

Datei: 07_anfechtungsklage_treppenhaussanierung.md

Anfechtungsklage – Beschluss Treppenhaussanierung

Amtsgericht Köln Justizzentrum Köln Luxemburger Straße 101 50939 Köln

Köln, den **12. Mai 2026**

Kläger:

1. Dr. Cornelia Straßburger, Bachemer Straße 84, 50931 Köln-Lindenthal

2. Dr. Boris Straßburger-Möhren, Bachemer Straße 84, 50931 Köln-Lindenthal

(beide vertreten durch)

Rechtsanwältin Vanessa Hauck-Brüggemann Fachanwältin für Miet- und WEG-Recht Kanzlei
Hauck-Brüggemann Mietrecht Berrenrather Straße 114, 50937 Köln-Sülz

Beklagte: Die übrigen Wohnungseigentümer der Gemeinschaft Rolandstraße 27a, 50677 Köln (WEG
vertreten durch Verwalterin: Immobilienverwaltung Rheineck GmbH, Kerpener Straße 77, 50937 Köln)

Klage

In dem Rechtsstreit

Dr. Cornelia Straßburger und Dr. Boris Straßburger-Möhren – Kläger –

gegen

die Wohnungseigentümergeinschaft Rolandstraße 27a, 50677 Köln (übrige Eigentümer) –
Beklagte –

erheben wir namens und in Vollmacht der Kläger

****Anfechtungsklage****

gemäß § 44 Abs. 1 Satz 1 WEG gegen den Beschluss der Wohnungseigentümersammlung vom **14. April 2026, Beschluss-Nr. 2026/5**, Tagesordnungspunkt 5 (Treppenhaussanierung inkl. Sonderumlage 142.000 EUR).

I. Antrag

Die Kläger beantragen:

Den Beschluss der Wohnungseigentümersammlung WEG Rolandstraße 27a, Köln vom 14. April 2026 (Beschluss-Nr. 2026/5) über die Sanierung des Treppenhauses nebst Erhebung einer Sonderumlage von 142.000 EUR für ungültig zu erklären.

Hilfsweise: Den Beschluss auf ein Sanierungsvolumen zu reduzieren, das dem tatsächlichen Instandhaltungsbedarf entspricht, und die Sonderumlage entsprechend zu begrenzen.

II. Sachverhalt

1. Gegenstand des angefochtenen Beschlusses

Am 14. April 2026 beschloss die Wohnungseigentümersammlung der WEG Rolandstraße 27a mit 5:1-Stimmen (nach MEA: 860:140) die Sanierung des gemeinschaftlichen Treppenhauses. Der Beschluss umfasst:

- Restaurierung der Stuckdecken (Gemeinschaftseigentum)

- Erneuerung des Eichenparketts im Treppenhaus
- Erneuerung der historischen Beleuchtungsanlage
- Beauftragung Denkmalrestaurierung Kern & Partner, Köln

Die beschlossene Sonderumlage beträgt **142.000 EUR**, aufgeteilt nach Miteigentumsanteilen in zwei Raten zum 01.06.2026 und 01.09.2026.

2. Stellung der Kläger

Die Kläger sind Eigentümer der Einheit Nr. 6 (DG) mit einem Miteigentumsanteil von 140/1000. Ihr Anteil an der Sonderumlage beträgt **19.880 EUR**. Sie haben dem Beschluss ausdrücklich widersprochen und zu Protokoll erklärt, Anfechtungsklage zu erheben.

III. Rechtliche Begründung

1. Zulässigkeit

Die Klage ist gemäß § 44 Abs. 1 WEG statthaft. Sie ist fristgerecht eingelegt: Der Beschluss wurde am 14.04.2026 gefasst; die Anfechtungsklage ging am 12.05.2026 beim Amtsgericht ein, also innerhalb der Monatsfrist des § 45 Satz 1 WEG (berechnet vom Tag nach der Versammlung: Fristende 14.05.2026). Die Kläger sind anfechtungsberechtigt (§ 44 Abs. 1 WEG), da sie der Versammlung angehörten und ausdrücklich Widerspruch zu Protokoll erklärt haben.

Das Amtsgericht Köln ist örtlich zuständig nach § 43 Abs. 2 Nr. 1 WEG (Belegenheit des Grundstücks).

Aktenzeichen: 205 C 67/26

2. Begründetheit – Verstoß gegen ordnungsgemäße Verwaltung (§ 18 Abs. 2 i. V. m. § 19 WEG)

Der Beschluss entspricht nicht ordnungsgemäßer Verwaltung. Er ist daher gemäß § 44 Abs. 1 WEG für ungültig zu erklären. Im Einzelnen:

(a) Unverhältnismäßige Sonderumlage

Der tatsächliche Sanierungsbedarf wird vom Kläger Dr. Boris Straßburger-Möhren (Architekt, Bürogemeinschaft Möhren+Partner) in einem Fachgutachten auf **28.000–35.000 EUR netto** geschätzt. Schadhafte Stuckflächen beschränken sich auf einen Bereich von ca. 4,5 m² im 2. OG links (Rissbildungen, partielle Ablösung). Das Eichenparkett ist zwar optisch veraltet, aber statisch einwandfrei und weist keine Gefahr für die Verkehrssicherheit auf. Die beschlossene Gesamtmaßnahme (Planwert brutto ca. 81.000 EUR) ist damit bereits mehr als doppelt so teuer wie der sachlich gebotene Mindestaufwand. Noch weiter überschreitet die Sonderumlage von 142.000 EUR jedes vernünftige Maß: Sie enthält einen Puffer von rund 76 % über den beauftragten Planwert, ohne dass ein sachlicher Grund für diese Übersicherung vorläge.

Ordnungsgemäße Verwaltung gebietet, dass Instandhaltungsmaßnahmen wirtschaftlich und verhältnismäßig durchgeführt werden (BGH, Urt. v. 17.10.2014, V ZR 9/14, NJW 2015, 843; BGH, Urt. v. 13.01.2012, V ZR 129/11, NJW 2012, 1224). Die gewählte Maßnahme überschreitet diesen Rahmen deutlich.

(b) Fehlende hinreichende Alternativenprüfung

In der Versammlung wurden lediglich drei Restauratorangebote verglichen; eine kostengünstigere Teilsanierung (nur Stuck, kein Parkett) wurde nicht in Betracht gezogen, obwohl Dr. Straßburger-Möhren ausdrücklich eine solche Variante beantragt hatte. Eine ordnungsgemäße Verwaltung hätte die Prüfung einer solchen Variante verlangt (OLG München, Urt. v. 27.01.2011, 32 Wx 102/10).

(c) Überhöhte Sonderumlage als eigenständiger Verstoß

Die Sonderumlage von 142.000 EUR übersteigt den beauftragten Planwert (ca. 81.000 EUR brutto) um rund 75 %. Ein pauschaler Risikoaufschlag in dieser Höhe ohne nachvollziehbare Kalkulationsgrundlage ist mit ordnungsgemäßer Verwaltung unvereinbar. Die Eigentümer hätten eine Sonderumlage maximal in Höhe des tatsächlichen Auftragswertes zuzüglich eines angemessenen Reservepuffers (max. 10–15 %) beschließen dürfen.

IV. Beweisangebote

- Gutachten Dr.-Ing. Boris Straßburger-Möhren / Möhren+Partner vom 07.05.2026 (Anlage K-1)
- Protokoll der Eigentümerversammlung vom 14.04.2026 (Anlage K-2)
- Kostenvoranschläge Restauratoren (Anlage K-3a, K-3b, K-3c)
- Sachverständigenbeweis (Antrag: gerichtlicher Sachverständiger zur Schadensermittlung und Kostenplanung)

V. Streitwert

Der Streitwert entspricht dem Anteil der Kläger an der Sonderumlage, hilfsweise dem Interesse an der Aufhebung des Beschlusses: **19.880 EUR** (MEA-Anteil Straßburger), ggf. höher nach richterlichem Ermessen.

Mit freundlichen Grüßen

Hauck-Brüggemann Mietrecht

_____ Vanessa Hauck-Brüggemann Rechtsanwältin, Fachanwältin für Miet- und WEG-Recht

Anlagen: K-1: Gutachten Möhren+Partner K-2: Protokoll EV 14.04.2026 K-3a–c: Kostenvoranschläge Restauratoren Vollmacht der Kläger

Datei: 08_wirtschaftsplan_weg_2026.md

Wirtschaftsplan WEG Rolandstraße 27a – Wirtschaftsjahr 2026

Erstellt durch: Immobilienverwaltung Rheineck GmbH

Stand: 15. Februar 2026

Beschlossen: 14. April 2026 (TOP 4, 4:2-Stimmen)

1. Gemeinschaftliche Kosten (Gesamtansatz 2026)

Kostenart	Plan 2025 (EUR)	Plan 2026 (EUR)	Veränderung
Hausmeisterdienstleistung (Fa. Keßler)	4.800	5.040	+5,0 %

Kostenart	Plan 2025 (EUR)	Plan 2026 (EUR)	Veränderung
Versicherungen (Gebäude, Haftpflicht)	3.200	3.680	+15,0 %
Treppenhausreinigung	1.440	1.560	+8,3 %
Strom Gemeinschaftsflächen	980	1.050	+7,1 %
Gartenpflege Innenhof	720	780	+8,3 %
Heizung Gemeinschaftsflächen (anteilig)	2.100	2.280	+8,6 %
Verwaltungshonorar Rheineck GmbH	7.680	8.040	+4,7 %
Bankgebühren, Post, Sonstiges	420	450	+7,1 %
Rücklage Instandhaltung (§ 19 Abs. 2 Nr. 4 WEG)	6.920	7.500	+8,4 %
Energieaudit / Beratung GEG	0	2.400	neu
Reserve Unvorhergesehenes (5 %)	1.613	1.764	+9,3 %
Gesamtkosten	**29.873**	**34.544**	**+15,6 %**

Hinweis: Sonderumlage Treppenhaussanierung (142.000 EUR) sowie ggf. Kosten Heizungsumstellung sind im Wirtschaftsplan 2026 nicht enthalten; sie werden separat erhoben.

2. Hausgeldverteilung nach Miteigentumsanteilen (MEA)

Einheit	Eigentümer	MEA (Tsd.)	Anteil (%)	Monatl. Hausgeld 2026 (EUR)	Jähl. Hausgeld (EUR)
EG links (Nr. 1)	Familie Kowalczyk	172	17,2	495,31	5.943,68
EG rechts (Nr. 2)	Erbengem. Pütz	168	16,8	483,80	5.805,60
1. OG links (Nr. 3)	Warnecke	180	18,0	518,16	6.217,92
1. OG rechts (Nr. 4)	Baier-Lichten berg	175	17,5	503,73	6.044,80
2. OG (Nr. 5)	R. Baier-Lich tenberg	165	16,5	475,30	5.703,60
DG (Nr. 6)	Straßburger	140	14,0	403,01	4.836,40

Einheit	Eigentümer	MEA (Tsd.)	Anteil (%)	Monatl. Hausgeld 2026 (EUR)	Jährl. Hausgeld (EUR)
Gesamt		**1.000**	**100,0**	**2.879,31**	**34.551,00*

(Geringfügige Differenz zur Gesamtkostensumme durch Rundung; Restbetrag geht in Rücklage.)

3. Instandhaltungsrücklage (Saldo)

	EUR
Rücklage Saldo 31.12.2025	14.320
Zuführung 2026 (Wirtschaftsplan)	+ 7.500
Entnahme geplante Maßnahmen (lfd.)	– 2.800
Erwarteter Saldo 31.12.2026	**19.020**

(Die Sonderumlage Treppenhaussanierung fließt nicht in die Rücklage, sondern direkt auf das Baukostenkonto.)

4. Konten der WEG

Zweck	IBAN	Bank
Laufendes Konto	DE83 3701 0050 0088 2200 14	Postbank Köln
Instandhaltungsrücklage	DE21 3702 0090 0041 7740 11	Haager Volksbank
Sonderumlagekonto	DE55 3708 0040 0224 8810 00	Commerzbank Köln

Gez. Jürgen Rheineck, Verwalter

Köln, 15.02.2026

Datei: 09_kostenvoranschlag_restaurator_a.md

Kostenvoranschlag – Restaurationsbetrieb Bauer GbR

Restaurationsbetrieb Bauer GbR Meister für Stuck und Restaurierung Eifelstraße 42, 50677 Köln Tel. 0221 / 38 12 45 **E-Mail:** info@restoration-bauer-koeln.de

Meisterbrief Nr.: HWK Köln 2003/8812

An: WEG Rolandstraße 27a, 50677 Köln c/o Immobilienverwaltung Rheineck GmbH Kerpener Straße 77, 50937 Köln

Betr.: Kostenvoranschlag Treppenhaussanierung Rolandstraße 27a, Köln

Datum: 10. März 2026

KV-Nr.: 2026/0347

Gültig bis: 30. Juni 2026

Objekt- und Zustandsbeschreibung

Altbau Baujahr 1903, Gründerzeit, 4 Vollgeschosse + DG. Treppenhaus: Gemeinschaftseigentum.
Zustand laut Ortsbegehung 03.03.2026:

- **Stuckdecken:** Profilleisten an Deckenübergängen EG bis 2. OG partiell gerissen und ausgebaucht. Aufwertende Zierrosetten alle Ebenen vorhanden, überwiegend intakt bis auf 2 fehlende Segmente (1. OG rechts). Befund: ca. 12 lfm Stuckprofil erneuerungsbedürftig, 2 Rosettensegmente zu rekonstruieren.
- **Eichenparkett Treppenabsätze:** Treppenabsätze EG bis 2. OG, Eiche massiv ca. 60 m². Zustand: locker, Einzelstäbe ausgebrochen (ca. 5 %), knarrt, oberflächlich verschlissen. Keine Substanzgefährdung.
- **Beleuchtung:** Historische Pendelleuchten (5 Stück) mit Porzellanguss-Fassung. 3 von 5 elektrisch defekt (Fassungsbruch). Elektrisch nicht mehr normgerecht (kein Schutzkleinspannung).

Leistungsverzeichnis und Preise

Pos.	Leistung	Einheit	Menge	EP (EUR)	GP (EUR)
1.1	Stuckprofil freilegen, Schadstellen mappen	pauschal	1	980	980
1.2	Stuckprofil restaurieren (Kalkputz/Gipsabguss), lfm	lfm	12	320	3.840
1.3	Rosettensegment Rekonstruktion, Stück	Stk	2	680	1.360
1.4	Beiputzarbeiten um Stuckprofile	m²	18	85	1.530
2.1	Parkett schleifen und versiegeln (3 Schliffe)	m²	60	38	2.280

Pos.	Leistung	Einheit	Menge	EP (EUR)	GP (EUR)
2.2	Einzelstäbe Austausch (Eiche, passend)	Stk	60	22	1.320
2.3	Parkett verfugen und abschließend ölen	m²	60	18	1.080
3.1	Pendelleucht en demonstrieren, prüfen, aufarbeiten	Stk	5	420	2.100
3.2	Elektroinstall ation normgerecht (E-Fachbetri eb)	pauschal	1	3.200	3.200
4.1	Gerüst und Arbeitsschutz Treppenhaus	pauschal	1	2.800	2.800
4.2	Malerarbeite n Wände/De cken Streichen	m²	320	18	5.760
4.3	Baustellenein richtung, Reinigung, Entsorgung	pauschal	1	1.800	1.800
5.0	Bauleitung und Projektk oordination (5 %)	%	1	–	1.408
Nettosumme					**29.458**
zzgl. 19 % MwSt.					5.597
Bruttosumme					**35.055**

Hinweis: Preise gelten für eine Ausführung in 2026. Preisanpassungen nach BREX (Baustoffpreisindex) möglich.

Zahlungsbedingungen: 30 % Anzahlung bei Auftragserteilung, 40 % nach Halbzeit, 30 % nach Abnahme (14 Tage netto).

Ausführungszeitraum: 8–10 Wochen nach Auftragserteilung.

Datei: 10_kostenvoranschlag_restaurator_b.md

Kostenvoranschlag – Atelier Konservierung Huck, Bonn

Atelier Konservierung und Restaurierung Huck Dipl.-Restauratorin (FH) Beate Huck Am Alten Friedhof 18, 53173 Bonn-Godesberg Tel. 0228 / 55 83 12 **E-Mail:** studio@huck-restaurierung.de Mitglied: Verband der Restauratoren e. V. (VDR)

An: WEG Rolandstraße 27a, 50677 Köln c/o Immobilienverwaltung Rheineck GmbH, Kerpener Straße 77, 50937 Köln

Betr.: Angebot – Treppenhausinstandsetzung, Rolandstraße 27a (Denkmal KD 2017-0341)

Datum: 14. März 2026 **Angebots-Nr.:** HK-2026/114

Vorbemerkung (Denkmalrechtliche Besonderheiten)

Das Gebäude Rolandstraße 27a steht unter Denkmalschutz (Eintragung Denkmalliste Köln Nr. KD 2017-0341). Sämtliche Restaurierungsarbeiten am Stuck und an der historischen Ausstattung sind in Abstimmung mit der **Unteren Denkmalbehörde Köln** (zuständig: Frau Rektorin Dr. Ilse Mönius) durchzuführen und zu dokumentieren. Unser Atelier verfügt über langjährige Erfahrung mit Kölner Denkmalbauten (u. a. Projekt Severinsstraße 112, Projekt Nippeser Markt 4). Die Genehmigungsbegleitung ist im Angebot eingeschlossen.

Leistungsumfang und Kalkulation

Pos. A – Stuckrestaurierung

Teilleistung	Einheit	Menge	EP (EUR)	GP (EUR)
Bestandsaufnahme und Kartierung (Orsttermin + Bericht)	Std.	8	95	760
Reinigung historischer Stuck (Nasstechnik)	m²	22	65	1.430
Schadhafte Stuckprofile abformen, Musterabguss	Stk	3	420	1.260
Stuckprofile restaurieren/ergänzen (Kunstharzgebunden)	lfm	12	385	4.620

Teilleistung	Einheit	Menge	EP (EUR)	GP (EUR)
Fehlende Rosettensegmente Rekonstruktion (Kalk-Gips)	Stk	2	720	1.440
Beiputzarbeiten, Angleichen	m²	22	90	1.980
Denkmalbehörde: Vor- und Nachgespräche, Dokumentation	Std.	12	95	1.140
Teilsomme A				**12.630**

Pos. B – Parkett

Teilleistung	Einheit	Menge	EP (EUR)	GP (EUR)
Parkettbefund, Zustandskartierung	Std.	4	95	380
Einzel-Stab-Austausch Eiche passend alt	Stk	65	24	1.560
Schleifen (3 Gänge), Grundieren	m²	60	42	2.520
Naturöl-Finish (Liestal, laugenbehandelt)	m²	60	22	1.320
Teilsomme B				**5.780**

Pos. C – Beleuchtung

Teilleistung	Einheit	Menge	EP (EUR)	GP (EUR)
Demontage, Reinigung, Konservierung Porzellantguss	Stk	5	280	1.400
Leitungsführung normgerecht (Elektrobetrieb Kooperation)	pauschal	1	3.800	3.800
Teilsomme C				**5.200**

Pos. D – Baunebenkosten

Teilleistung	Einheit	Menge	EP (EUR)	GP (EUR)
Gerüst und Hubarbeitsbühne	Woche	6	680	4.080
Maler (Wände/Decken)	m²	320	20	6.400
Baustelleneinrichtung + Entsorgung	pauschal	1	2.100	2.100

Teilleistung	Einheit	Menge	EP (EUR)	GP (EUR)
Projektleitung / Regie (4 %)	%			2.232
Teilsomme D				**14.812**

| **Nettosumme gesamt** | | **38.422** |

| zzgl. 19 % MwSt. | | 7.300 |

| **Bruttosumme** | | **45.722** |

Sonderkosten: Falls Behördenauflage zur vollständigen Stuckabformung aller 4 Geschosse → Aufpreis ca. 8.000 EUR netto.

Ausführungsdauer: ca. 12 Wochen. **Zahlungsplan:** 4 × 25 % nach Bauabschnitt.

Gez. Beate Huck, Dipl.-Restauratorin (FH) Bonn, 14.03.2026

Datei: 11_kostenvoranschlag_restaurator_c.md

Kostenvoranschlag – Denkmalrestaurierung Kern & Partner, Köln (Vorzugsangebot WEG)

Denkmalrestaurierung Kern & Partner GmbH & Co. KG Dipl.-Ing. Friedrich Kern und Jochen Partner
Mauritiussteinweg 56, 50676 Köln Tel. 0221 / 92 40 770 **E-Mail:** angebote@kern-restaurierung-koeln.de
Mitglied: IHK Köln, Fachverband Restaurierung und Denkmalpflege NRW

An: WEG Rolandstraße 27a, 50677 Köln c/o Immobilienverwaltung Rheineck GmbH Kerpener Straße 77, 50937 Köln

Betr.: Angebot 2026/KP-088 – Treppenhausinstandsetzung und Restaurierung

Datum: 18. März 2026 **Gültigkeit:** 60 Tage

1. Zusammenfassung (Gesamtangebot)

Denkmalrestaurierung Kern & Partner bietet die vollständige Restaurierung und Instandsetzung des Treppenhauses Rolandstraße 27a als Generalübernehmerleistung (GÜ) inkl. aller Gewerke:

Gewerk	Netto (EUR)
Stuckrestaurierung	13.500
Parkett	6.800
Beleuchtung / Elektro	5.900
Maler	7.200
Gerüst, Baustelleneinrichtung	4.800

Gewerk	Netto (EUR)
Bauleitung / GÜ-Koordination	3.200
Denkmaldokumentation	1.900
Unvorhergesehenes (5 %)	2.165
Nettogesamtbetrag	**45.465**
zzgl. 19 % MwSt.	8.638
Bruttogesamtbetrag	**54.103**

Abweichung zu Ausschreibungsprotokoll Rheineck (Planwert 64.800 EUR netto): Kern & Partner setzt auf effizienteren Gewerkeverbund und bereits vorhandene Baustellenausstattung aus Nachbarprojekt Rolandstraße 19 (bis August 2026 aktiv), was Mobilisierungskosten reduziert.

2. Erläuterungen zum Angebot

2.1 Stuckrestaurierung

Ortsbegehung 16.03.2026 mit Dipl.-Restauratorin Ingrid Fels (Kern-Partner). Befund identisch mit Bauer GbR: 12 lfm Profil restaurierungsbedürftig, 2 Rosettensegmente fehlend. Ausführung in traditioneller Kalk-Gips-Technik (reversibel, denkmalpflegekonform). Keine Kunstharze.

2.2 Parkett

Schleif- und Renovierungskonzept: 3 Schliffe (grob/mittel/fein), historisch angepasstes Öl-Wachs-Finish. Austausch ca. 55–65 Einzelstäbe (Schätzung, genaue Zahl nach Aufnahme vor Ort).

2.3 Beleuchtung

Elektrik: Kooperation Elektrounternehmen Schulz GmbH (zertifizierter Elektrobetrieb, VDE). Pendelleuchten: Konservierung Porzellanfass, neue Fassungen (E27, normgerecht), Zuleitungen in Gewebeschnur (historisch passend).

2.4 Bauleitung und Zeitplan

- Ausführungsbeginn: ca. 4 Wochen nach Auftragserteilung
- Ausführungsdauer: 10 Wochen
- Bauabschlusstermin (geschätzt): bei Auftrag bis 31.05.2026 → Fertigstellung bis 30.09.2026

2.5 Denkmalbehördliche Genehmigung

Kern & Partner übernimmt die Stellung des Genehmigungsantrags bei der Unteren Denkmalbehörde Köln sowie die baubegleitende Fotodokumentation.

3. Bewertung durch Verwalter Rheineck

*Verwalter Rheineck empfiehlt dieses Angebot als wirtschaftlichstes Vollpaket. Der Planwert-Ansatz der Beschlussvorlage (81.000 EUR inkl. 19 % MwSt.) übertrifft diesen Bruttopreis um rund 50 %, was durch die Berücksichtigung von Unvorhergesehenem (z. B. vollständiger Parkettausch, Sonderauftrag Denkmal) begründet wird. Der Verwalter hält einen Gesamtpuffer in der Sonderumlage für sinnvoll, der Puffersatz von 75 % über Auftragswert (von 54.103 EUR auf 142.000 EUR Sonderumlage) geht jedoch

über betriebsübliche Standards (10–20 %) hinaus.*

4. Referenzen Kern & Partner

- Georgsplatz 3, 50676 Köln (Stuckrestaurierung 2023, DM-Objekt)
- Bonner Straße 128, 50677 Köln (Parkett und Stuck 2024)
- Rolandstraße 19, 50677 Köln (laufend 2025/2026)

Gez. Friedrich Kern, Dipl.-Ing., GF Kern & Partner GmbH & Co. KG Köln, 18.03.2026

Datei: 12_schimmelgutachten_wallesch.md

Sachverständigengutachten – Schimmelbildung Rolandstraße 27a, DG-Wohnung

Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

Dipl.-Ing. Hubert Wallesch Fachgebiet: Baukonstruktion, Feuchtigkeits- und Schäden im Bauwesen Öff.
bestellt: Architektenkammer NRW, Best.-Nr. SV 2004-NW-0881 Anschrift: Venloer Straße 188, 50823
Köln Tel. 0221 / 50 44 92 **E-Mail:** wallesch-sv@konstrukt-koeln.de

Gutachten-Nr.: GW-2026-048

Auftraggeber: WG Albrecht / van Drosten / Sonnenfeld (Mieter), Rolandstraße 27a, 50677 Köln

(Auftrag erteilt durch Mieterverein Köln, Sachbearbeiter Wolfgang Lemke)

Datum des Ortstermins: 18. Februar 2026

Datum des Gutachtens: 05. März 2026

1. Auftrag und Fragestellung

Die Auftraggeber haben mich beauftragt zu begutachten, ob und in welchem Umfang in der Dachgeschosswohnung Rolandstraße 27a, 50677 Köln, Schimmelbildungen vorliegen, und ob diese durch bauliche Mängel oder durch nutzerbedingte Ursachen verursacht wurden.

2. Objekt- und Nutzungsbeschreibung

Das Gebäude Rolandstraße 27a ist ein viergeschossiger Gründerzeitaltbau (Baujahr 1903) mit Dachgeschossausbau. Die Dachgeschosswohnung (4 Zimmer, ca. 110 m²) wurde nach Angaben der Eigentümer im Jahr 2018 saniert; dabei wurden u. a. die Dachdämmung und die DG-Decke erneuert.

Die drei Mieter nutzen die Wohnung als Wohngemeinschaft (WG) seit 01.06.2018. Im Südschlafzimmer (Giebel Süd) wurde eine wandhohe Schrankwand aufgestellt, die den Giebel vollflächig abdeckt. Hinter dieser Schrankwand zeigten sich nach Angaben der Mieter ab Dezember 2025 Schimmelflecken.

3. Befunderhebung (Ortstermin 18.02.2026)

3.1 Sichtbefund

Nach Entfernen eines Schrankfeldes (ca. 1,20 m Breite) im südlichen Schlafzimmer, Giebel, wurden auf einer Fläche von ca. **2,4 m × 1,8 m = 4,32 m²** Schimmelflecken (grün-schwarz, Aspergillus/Penicillium-Verdacht, keine Schwarzsimmel-Optik) festgestellt. Der Schimmelbefall zeigt sich konzentriert auf:

- Wandputz unmittelbar an der Giebelmauer (Süd-Außenwand)
- Holzunterkonstruktion der Schrankrückwand (partiell)
- Hinterfüllung der Dämmebene Dachdecke/Attika-Übergang

3.2 Feuchtigkeitsmessungen

Messpunkt	Messmethode	Feuchtegehalt
Giebelmauer (Außenwand)	CM-Verfahren	6,2 CM-% (Ziegelmauerwerk: Grenzwert < 3,0 %)
Wandputz, Schimmelzone	kapazitiv	94 % r. F.
Wandputz, angrenzende Zone	kapazitiv	81 % r. F.
Deckendämmung (Kernbohre)	CM-Verfahren	4,8 CM-% (Mineralwolle, Grenzwert < 2,0 %)
Raumluft (Messzeit 08:00–09:30)	Hygrometer	52 % r. F. bei 19,2 °C

Alle Raumluft-Messwerte liegen im normalen Wohnbereich (zul. 40–65 % r. F. bei 20 °C); ein übermäßig feuchtes Raumklima durch Nutzerverhalten ist ausgeschlossen.

3.3 Thermografie

Thermografische Aufnahme (FLIR E76, 09:15 Uhr, Außentemperatur +4 °C) zeigt an der Giebelmauer Süd deutliche Kältebrücken im Bereich des Attika-Übergangs (Temperaturdifferenz bis –4,8 K gegenüber benachbarter gedämmter Wand). An diesem Übergangsbereich ist die Dampfsperre unterbrochen.

4. Schadensursache

Die Untersuchung ergibt mit hoher Sicherheit:

Die Schimmelbildung ist auf eine bauliche Ausführungsursache zurückzuführen, nicht auf Nutzerverhalten.

Im Einzelnen:

1. **Fehlende / fehlerhafte Dampfsperre am Attika-Übergang:** Bei der Dachrenovierung 2018 wurde die Dampfsperre (PE-Folie) im Bereich Attika/Giebel-Übergang nicht fachgerecht eingebunden. Die Messung zeigt eine Dampfdruckumkehr im Winter: Warme feuchte Raumluft diffundiert in die Außenwand, kondensiert an der kalten Giebelmauer. Dies führt zur Durchfeuchtung von innen.
2. **Kältebrücke Attika:** Der Attikaanschluss wurde ohne zusätzliche thermische Trennung ausgeführt. Gemäß EnEV 2016 (gültig 2018) und DIN 4108-2 hätte die Kältebrücke durch thermische Dämmung der Attika von innen vermieden werden müssen. Der fRsi-Wert (Temperaturfaktor) unterschreitet den Grenzwert 0,70 deutlich (Messung: 0,51).

3. **Ausschluss Nutzermangel:** Der Luftaustausch im Schlafzimmer wurde überprüft (CO₂-Messung, Wohnungsprotokoll). Die Messwerte liegen im normalen Bereich. Die Schrankaufstellung ist typisch für WG-Nutzung und nicht Ursache der Durchfeuchtung; sie hat die Entdeckung lediglich verzögert.

5. Schadensumfang und Sanierungsempfehlung

Maßnahme	Priorität
Schimmelbefall beseitigen (Fachunternehmen, EN 15221)	**sofort**
Dampfsperre Attika-Giebel fachgerecht anschließen	**dringend**
Thermische Dämmung Attika innen (mind. 4 cm PIR)	**dringend**
Rückbau und Neuaufbau Wandputz Schadzone	nach Trocknung
Kontrolle angrenzender Deckenbereiche	empfohlen

Geschätzte Sanierungskosten: **12.000–18.000 EUR** (brutto, je nach Ausführungsumfang).

6. Minderungsrelevanz

Der festgestellte Mangel (Schimmelbefall ca. 4,32 m², baulich bedingt) beeinträchtigt die Nutzung des Südschlafzimmers erheblich. Eine Mietminderung ist berechtigt. Nach sachverständiger Einschätzung und Vergleich mit der einschlägigen Rechtsprechung (vgl. BGH, Urt. v. 17.06.2015, VIII ZR 19/14; OLG Köln, Urt. v. 28.11.2017, 22 U 14/17) erscheint eine Minderungsquote von **10–15 %** der Bruttomiete angemessen, wenn lediglich ein Schlafzimmer beeinträchtigt ist.

7. Erklärung und Unterschrift

Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt habe.

Köln, **05. März 2026**

Dipl.-Ing. Hubert Wallesch Öff. best. u. vereid. Sachverständiger, Architektenkammer NRW

Anlagen: Fotoanlage (18 Aufnahmen), Thermografiebilder (6 Aufnahmen), Messprotokolle CM-Verfahren, Klimamessblatt

Datei: 13_mietminderungsanzeige_levi_albrecht.md

Mietminderungsanzeige und Mängelanzeige gem. § 536 BGB

Köln, den **28. Januar 2026**

An: Dr. Cornelia Straßburger und Dr. Boris Straßburger-Möhren Bachemer Straße 84 50931
Köln-Lindenthal

(per Einschreiben mit Rückschein)

Von: Levi Albrecht (federführend), Femke van Drosten, Mathilda Sonnenfeld Rolandstraße 27a 50677
Köln

1. Mängelanzeige (§ 536c BGB)

Sehr geehrte Frau Dr. Straßburger, sehr geehrter Herr Dr. Straßburger-Möhren,
hiermit zeigen wir Ihnen einen erheblichen Mangel der von uns gemieteten Wohnung (Dachgeschoss, Rolandstraße 27a, 50677 Köln) an:

Im südlichen Schlafzimmer (Giebel Süd) ist hinter der Schrankwand großflächiger Schimmelbefall aufgetreten.

Der Schimmel wurde von uns erstmals im **Dezember 2025** entdeckt, als wir gelegentlich ein Schrankfach entleerten und an der dahinterliegenden Wandfläche grünlich-schwarze Flecken bemerkten. Bei näherer Betrachtung am 10.01.2026 (nach vollständigem Ausräumen des Schrankteils) stellte sich heraus, dass auf einer Fläche von ca. 3–4 m² an der Südgiebelmauer Schimmelflecken vorhanden sind.

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass die Ursache nach unserer Einschätzung **nicht in unserem Nutzungsverhalten** liegt: Wir lüften das Schlafzimmer täglich (mind. 2 x täglich Stoßlüften), die Raumtemperatur liegt bei 19–21 °C. Ein Schimmelgutachten wird derzeit durch den Mieterverein Köln veranlasst.

2. Aufforderung zur Mangelbeseitigung

Wir fordern Sie auf, den Schimmelbefall unverzüglich zu beseitigen und die bauliche Ursache (vermutlich fehlerhafte Dachdämmung) zu sanieren. Wir setzen Ihnen hierfür eine Frist bis zum **28. Februar 2026**.

Sollte die Ursache tatsächlich in unserem Nutzungsverhalten liegen (was wir nicht glauben), teilen Sie uns dies bitte schriftlich mit und erläutern Sie, welche Maßnahmen wir treffen sollen.

3. Mietminderung ab 01. Februar 2026

Da die Wohnung aufgrund des Schimmelbefalls in ihrer Tauglichkeit zum vertragsgemäßen Gebrauch herabgesetzt ist (§ 536 Abs. 1 BGB), mindern wir die Bruttomiete **ab dem 01. Februar 2026 um 30 %**:

	EUR
Bisherige Bruttomiete	2.184,00
Minderung 30 %	– 655,20

	EUR
Geminderte Miete ab 01.02.2026	**1.528,80**

Wir zahlen ab dem 01.02.2026 monatlich **1.528,80 EUR** auf Ihr Konto (IBAN DE83 3708 0040 0311 4450 00), bis der Mangel vollständig und dauerhaft beseitigt ist.

Den einbehaltenen Betrag (30 % je Monat) halten wir für eine Nachforderung bereit, falls das Gutachten eine andere Ursachenzuschreibung ergeben sollte.

4. Weiterer Vorbehalt

Wir behalten uns vor, Schadensersatzansprüche (§ 536a BGB) geltend zu machen, soweit uns durch den Schimmelbefall Gesundheitsschäden oder Sachschäden entstehen. Bisher sind keine solchen Schäden eingetreten.

Mit freundlichen Grüßen

____ Levi Albrecht
 ____ Femke van Drosten
 ____ Mathilda Sonnenfeld

Datei: 14_mahnung_mietrueckstaende_30_prozent.md

Mahnung – Mietrückstände infolge unberechtigter Minderung

Kanzlei Hauck-Brüggemann Mietrecht Berrenrather Straße 114 · 50937 Köln-Sülz

Köln, den **20. März 2026**

An: Herrn Levi Albrecht Frau Femke van Drosten Frau Mathilda Sonnenfeld Rolandstraße 27a 50677 Köln

(per Einschreiben mit Rückschein)

Betr.: Mahnung wegen Mietrückstandes – Wohnung Rolandstraße 27a, Dachgeschoss, 50677 Köln

Sehr geehrter Herr Albrecht, sehr geehrte Frau van Drosten, sehr geehrte Frau Sonnenfeld,
 namens und in Vollmacht unserer Mandanten, der Eheleute Dr. Cornelia Straßburger und Dr. Boris Straßburger-Möhren, mahnen wir Sie wegen eines **Mietrückstandes** in folgender Höhe:

Rückstandsberechnung

Monat	Soll-Miete brutto	Gezahlte Miete	**Rückstand**
Februar 2026	2.184,00 EUR	1.528,80 EUR	**655,20 EUR**
März 2026	2.184,00 EUR	1.528,80 EUR	**655,20 EUR**

Monat	Soll-Miete brutto	Gezahlte Miete	**Rückstand**
Gesamt fällig			**1.310,40 EUR**

Rechtliche Bewertung

Sie haben mit Schreiben vom 28.01.2026 eine Mietminderung von 30 % ab dem 01.02.2026 erklärt und begründen dies mit einem behaupteten Schimmelbefall im südlichen Schlafzimmer. Unsere Mandanten bestreiten die Berechtigung der Minderung in Höhe von 30 % aus folgenden Gründen:

1. Minderungsquote überhöht: Selbst wenn ein Schimmelfleck von ca. 4 m² in einem von vier Zimmern vorliegt, ist eine Minderung von 30 % der Gesamtmiete nicht gerechtfertigt. Nach ständiger Rechtsprechung des BGH und der Oberlandesgerichte ist die Minderungsquote nach dem Verhältnis der beeinträchtigten Wohnfläche zur Gesamtfläche sowie nach der Intensität der Nutzungsbeeinträchtigung zu bestimmen (vgl. BGH, Urt. v. 06.10.2004, VIII ZR 355/03; BGH, Urt. v. 17.06.2015, VIII ZR 19/14). Bei einem Mangel, der lediglich ein Zimmer (ca. 18 m² von 110 m²) betrifft, ist eine Minderung von maximal 10–15 % angemessen.

2. Keine Gesundheitsgefährdung: Das Gutachten des von Ihnen beauftragten Sachverständigen Wallesch spricht selbst von einer angemessenen Minderungsquote von 10–15 % (Gutachten GW-2026-048, Ziffer 6). Selbst nach dem von Ihnen vorgelegten Beweismittel ist Ihre eigene Minderung von 30 % unzutreffend.

3. Mangelbeseitigung geboten: Unsere Mandanten sind bereit, den Schaden unverzüglich zu beheben. Wir haben bereits mit dem Bauunternehmen Schimmel-Sano GmbH & Co. KG (Subondernerin) sowie dem Architekturbüro Möhren+Partner einen Sanierungsplan erarbeitet. Termin für Sanierungsbegehung: 04.04.2026. Wir bitten um Terminbestätigung.

Zahlungsaufforderung

Wir fordern Sie auf, den Rückstand von **1.310,40 EUR** bis zum **03. April 2026** auf das Konto unserer Mandanten

IBAN: DE83 3708 0040 0311 4450 00 (Commerzbank Köln) zu überweisen.

Darüber hinaus fordern wir Sie auf, die Minderung ab April 2026 auf **maximal 15 %** zu reduzieren und die volle Miete abzüglich dieses Betrages zu zahlen, also monatlich mindestens **1.856,40 EUR** (2.184,00 × 85 %).

Sollten Sie der Zahlungsaufforderung nicht innerhalb der gesetzten Frist nachkommen, behalten wir uns vor, Zahlungsklage zu erheben und die Kündigung wegen Zahlungsverzugs (§ 543 Abs. 2 Nr. 3 BGB) zu erklären, soweit die gesetzlichen Voraussetzungen erfüllt sind.

Mit freundlichen Grüßen

Hauck-Brüggemann Mietrecht

Vanessa Hauck-Brüggemann Rechtsanwältin, Fachanwältin für Miet- und WEG-Recht

Datei: 15_weg_beschluss_waermepumpe.md

WEG-Beschluss Heizungsumstellung – Sole-Wasser-Wärmepumpe (TOP 6, 14.04.2026)

(Auszug und Erläuterung zum Protokoll der Eigentümerversammlung 14.04.2026, Beschluss-Nr. 2026/6)

1. Beschlusstext (wortlautgetreu aus Protokoll)

> **Beschluss-Nr. 2026/6** (14.04.2026, Abstimmung: 4:2, angenommen): > „Die WEG Rolandstraße 27a beschließt die Prüfung und ggf. Umsetzung einer Sole-Wasser-Wärmepumpe gemäß Angebot Energietechnik Scholl GmbH (Anlage 2 zum Protokoll, Angebotspreis 98.500 EUR netto zzgl. MwSt.), vorbehaltlich der Klärung aller behördlichen Genehmigungen und der bergrechtlichen Zulässigkeit. Die Verwalterin wird beauftragt, ein Rechtsgutachten zur bergrechtlichen und baurechtlichen Zulässigkeit einer Tiefenbohrung im Innenhof einzuholen sowie die Fördermöglichkeiten nach dem Bundesförderungsprogramm Effiziente Gebäude (BEG) zu prüfen. Ein erneuter Eigentümerbeschluss über die konkrete Umsetzung ist erforderlich.“

2. Technische Beschreibung der geplanten Anlage

Anbieter: Energietechnik Scholl GmbH, Rhöndorfer Straße 18, 53604 Bad Honnef

Angebot-Nr.: ES-2026/0219 (Anlage 2 zum Protokoll)

Parameter	Wert
Anlagentyp	Sole-Wasser-Wärmepumpe (Erdwärme)
Modell	Vaillant geoTHERM VWS 145/4 (15 kW Heizleistung)
Tiefenbohrung	2 × 100 m (Doppel-U-Sonde) im Innenhof
Pufferspeicher	800 Liter
Warmwasserbereitung	integriert über Frischwassersystem
Netto-Angebotspreis	98.500 EUR
Brutto (inkl. 19 % MwSt.)	117.215 EUR
Geschätzte BEG-Förderung	bis zu 35 % = 41.025 EUR brutto
Eigenanteil WEG nach Förderung (ca.)	ca. 76.190 EUR
MEA-Anteil Straßburger (14 %)	ca. 10.667 EUR

3. Rechtliche Offene Punkte

3.1 Bergrechtliche Zulässigkeit (§ 127 BBergG)

In Nordrhein-Westfalen bedürfen Bohrungen zur Erdwärmennutzung ab einer Tiefe von 100 m einer Erlaubnis nach dem **Bundesberggesetz (BBergG)**. Zuständig: **Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung Bergbau und Energie in NRW (BVBF)**. In innerstädtischen Kölner Lagen bestehen teils Auflagen wegen:

- unterirdischer Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Wasser, Kanalisation)
- bestehender Bergbauberechtigungen (historisch)
- Bedenken gegenüber Grundwasserleiter-Interferenz

Dr. Boris Straßburger-Möhren hat in der Versammlung auf diese Risiken hingewiesen (Protokollvermerk). Gegenstimme Straßburger.

3.2 Baurechtliche Genehmigung

Für Bohrarbeiten im Innenhof ist eine Baugenehmigung (§ 63 BauO NRW) erforderlich. Die Innenhoffläche ist laut Bebauungsplan K-1877 als private Grünfläche ausgewiesen; ein Bohrvorbehalt besteht nicht, ist aber auch nicht ausdrücklich ausgeschlossen.

3.3 Denkmalrechtliche Aspekte

Da das Gebäude unter Denkmalschutz steht, sind Eingriffe in die Außenanlagen (Innenhof als Bestandteil des denkmalgeschützten Ensembles?) mit der Unteren Denkmalbehörde Köln abzustimmen.

4. BEG-Förderung

Nach aktuellem Programmstand (BAFA, BEG EM, Stand 01/2026) gelten folgende Fördersätze für Wärmepumpen im Bestandsgebäude:

Fördertatbestand	Fördersatz
Grundförderung Wärmepumpe (Effizienz 150 %)	30 %
Geschwindigkeitsbonus (vor GEG-Pflicht)	+ 20 % (bis 31.12.2028)
Einkommensbonus (trifft auf WEG nicht zu)	–
Maximaler Gesamtfördersatz	**50 %** (max. 30.000 EUR je WE)

Bei 6 WE und 117.215 EUR Bruttoinvestition wäre eine maximale Förderung von $6 \times 30.000 = 180.000$ EUR theoretisch möglich, jedoch begrenzt auf die tatsächlichen förderfähigen Kosten (max. 60.000 EUR je WE → Antragsgrenze bei dieser Investitionssumme). Realistisch: ca. 35.000–45.000 EUR Förderung gesamt.

Hinweis: Die Förderung ist an Energieberatung (iSFP) und fachkundige Antragstellung (Energieeffizienz-Experte) geknüpft.

5. Nächste Schritte

1. Beauftragung Rechtsgutachten Bergrecht (Kanzlei Rheinland Bergrecht, Kosten ca. 3.500 EUR)
2. Anfrage Bezirksregierung Arnsberg zu Bohrgenehmigung Innenhof Rolandstraße
3. Beauftragung Energieberatung (iSFP, Kosten ca. 1.200 EUR)
4. Außerordentliche EV bei positivem Gutachtenergebnis: Umsetzungsbeschluss

Datei: 16_beg_foerderantrag_skizze.md

BEG-Förderantrag – Skizze und Vorbereitung

Bundesförderung Effiziente Gebäude (BEG EM) – Wärmepumpe WEG Rolandstraße 27a

Erarbeitet: Kanzlei Hauck-Brüggemann / Energieberaterin Dipl.-Ing. Claudia Mensing-Baer
(Energieberaterin: BEG-registriert, Reg.-Nr. EB-NRW-2019-4441)

Stand: 25. April 2026 (Entwurf, noch nicht gestellt)

1. Antragssteller

Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) Rolandstraße 27a, 50677 Köln vertreten durch
Verwalterin: Immobilienverwaltung Rheineck GmbH, Kerpener Straße 77, 50937 Köln Steuernummer
WEG: 214/5820/3344 (Finanzamt Köln-Süd)

2. Antragsprogramm

BAFA-Programm: BEG EM (Einzelmaßnahmen) – Wärmepumpe

Förderart: Investitionszuschuss

Rechtsgrundlage: BEG-Richtlinie (BANz AT 03.11.2023 B1), i. d. F. 01.01.2026

3. Fördertatbestände und -sätze

Kriterium	Erfüllt?	Fördersatz
Wärmepumpe als primäre Heizanlage	Ja	30 % Grundförderung
Natürliches Kältemittel (EHPA) oder Effizienz > 150 % (JAZ)	Zu prüfen (JAZ Vaillant VWS 145/4: ca. 4,2–4,5 = 420–450 %)	+20 % Geschwindigkeitsbonus
Einkommen < 40.000 EUR p. a.	Nein (WEG)	–
Hydraulischer Abgleich, Heizkörper	Ja (einzuplanen)	inklusive
Gesamtfördersatz		**bis zu 50 %**

4. Förderfähige Kosten (Schätzung)

Position	Netto (EUR)
Wärmepumpe inkl. Installation	45.000
Tiefenbohrung 2 x 100 m	28.000
Pufferspeicher, Frischwassersystem	8.500
Hydraulischer Abgleich, Übergabestation	4.800
Elektroinstallation, Steuerung	3.200
Energieberatung (förderfähig 50 %)	600
Summe förderfähige Kosten (netto)	**90.100**
zzgl. 19 % MwSt.	17.119
Brutto förderfähige Kosten	**107.219**

5. Förderberechnung

	EUR
Brutto förderfähige Kosten	107.219
Fördersatz 50 %	× 0,50
Theoretischer Zuschuss	53.610
Deckelung: max. 30.000 EUR je Wohneinheit × 6 WE	180.000
(keine Deckelungsrelevanz hier)	—
Erwarteter Zuschuss	**ca. 53.610 EUR**
Eigenanteil WEG brutto	**ca. 63.605 EUR**
MEA-Anteil Straßburger (14 %)	ca. **8.905 EUR**

6. Voraussetzungen und Zeitplan

Schritt	Frist
Energieberatung / iSFP-Erstellung	bis 30.06.2026
Bergrecht-Gutachten positiv	Voraussetzung
Antragstellung BAFA (vor Maßnahmenbeginn!)	nach Rechtsgutachten, ca. 09/2026
Beschluss EV zur Umsetzung	nach positivem Gutachten
Auftragserteilung Scholl GmbH	nach BEG-Zusage
Bauausführung	2027

Wichtig: BEG-Antrag muss **vor** Vertragsabschluss mit dem Unternehmen gestellt werden. Frühzeitige Antragstellung erforderlich.

7. Risiken

- Bergrecht-Gutachten negativ → Tiefenbohrung unzulässig → Alternativsystem (Luft-Wasser-WP) prüfen
- Denkmalschutzaufgabe → Mehrkosten
- Förderprogramm-Änderung 2026/2027 (BEG-Kürzungen möglich)

Erstellt: Energieberaterin Claudia Mensing-Baer / RA'in Hauck-Brüggemann

Köln, 25.04.2026 – Entwurf, noch nicht gestellt

Datei: 17_schlichtungsvorschlag_mieterverein.md

Schlichtungsvorschlag – Mieterverein Köln und Umgebung e. V.

Mieterverein Köln und Umgebung e. V. Hahnenstraße 20 · 50667 Köln Tel. 0221 / 77 50 0 **Fax:** 0221 / 77 50 99

Sachbearbeiter: Wolfgang Lemke

Köln, den **15. April 2026**

An: Kanzlei Hauck-Brüggemann Mietrecht z. H. Frau RA'in Vanessa Hauck-Brüggemann Berrenrather Straße 114 50937 Köln-Sülz

(per Einschreiben und per E-Mail: kanzlei@hauck-brueggemann-mietrecht.de)

Betr.: Mietverhältnis Rolandstraße 27a, DG, 50677 Köln – Schlichtungsvorschlag

Sehr geehrte Frau Hauck-Brüggemann,

wir vertreten die Mieter Herrn Levi Albrecht, Frau Femke van Drosten und Frau Mathilda Sonnenfeld in der oben bezeichneten Sache. In Absprache mit unseren Mitgliedern möchten wir folgende Schlichtungsangebote unterbreiten, um das Mietverhältnis auf einvernehmlicher Basis fortzusetzen oder eine geordnete Beendigung zu ermöglichen:

I. Sachverhalt (aus Sicht der Mieter)

1. Die Eigenbedarfskündigung vom 28.02.2026 ist unser Mandantenkreis nicht bereit zu akzeptieren, ohne die Sozialklausel § 574 BGB vollständig auszuschöpfen.
2. Die Mietminderung wegen Schimmel ist nach dem Sachverständigengutachten Wallesch (05.03.2026) berechtigt; Streit besteht über die Höhe.
3. Die WEG-Beschlüsse berühren das Verhältnis der Mieter nur mittelbar (Baulärm, Instandhaltungspflichten), sind jedoch für die Wohnsicherheit relevant.

II. Schlichtungsvorschlag im Einzelnen

A. Zur Eigenbedarfskündigung

Vorschlag: Die Mieter sind bereit, die Wohnung zum **31. März 2028** (statt 31.10.2026) zu räumen, sofern:

1. Das Mietverhältnis bis zum 31.03.2028 zu unveränderten Bedingungen fortgesetzt wird (keine weiteren Kündigungen, keine Erhöhungsversuche während Staffellaufzeit).
2. Die Vermieterseite eine Umzugsbeihilfe von **5.000 EUR** zahlt (fällig bei Schlüsselübergabe).
3. Die Vermieterseite bei der Wohnungssuche aktiv behilflich ist (z. B. Empfehlungsschreiben, Kontakte zu anderen Vermietern).

Begründung: Levi Albrechts Vikariat endet 31.07.2028; Mathilda Sonnenfeld und Femke van Drosten werden voraussichtlich Staatsexamen Ende 2027 / Anfang 2028 abschließen und dann selbst umziehen wollen. Eine Verlängerung bis 31.03.2028 überbrückt die härteste Phase.

B. Zur Mietminderung / Schimmel

Vorschlag: Die Mieter akzeptieren **rückwirkend ab 01.02.2026 eine Minderung von 15 %** (statt 30 %) der Bruttomiete, wenn:

1. Die Vermieterseite unverzüglich (bis 15.05.2026) mit der Schimmelbeseitigung und Dampfsperre-Sanierung beginnt.
2. Ein verbindlicher Fertigstellungstermin bis 30.06.2026 vereinbart wird.
3. Die Mandanten den einbehaltenen Differenzbetrag (30 % vs. 15 % für Feb/Mär 2026 = $2 \times 327,60 \text{ EUR}$ = **655,20 EUR Nachzahlung**) nach Beseitigung des Mangels in zwei Raten nachzahlen.

C. Zur WEG / Sonderumlage

Kein direkter Schlichtungsgegenstand; wir bitten jedoch um Information über den Stand der WEG-Anfechtungsklage, da eine Sanierung des Treppenhauses auch die Mieter (Lärm, Treppenhaussperre) betrifft.

III. Frist und weiteres Vorgehen

Wir bitten um Rückmeldung Ihrer Mandanten bis zum **06. Mai 2026**. Sollte bis dahin keine Einigung erzielt sein, werden wir unsere Mitglieder auf das Klageverfahren (AG Köln, 213 C 188/26) und eine vollumfängliche Ausübung der Sozialklausel § 574 BGB vorbereiten.

Eine außergerichtliche Einigung wäre im Interesse aller Beteiligten, insbesondere angesichts der laufenden WEG-Streitigkeiten, die die finanzielle Belastbarkeit Ihrer Mandanten bereits erheblich beanspruchen.

Mit freundlichen Grüßen

Mieterverein Köln und Umgebung e. V.

_____ Wolfgang Lemke Sachbearbeiter Mietrecht

Datei: 18_email_kette_hauck_brueggemann_mieter.md

E-Mail-Kette – Kanzlei Hauck-Brüggemann ↔ Mieterverein / Mieter

(Zusammengefasste Dokumentation der relevanten E-Mail-Korrespondenz; Originale als .eml in Ordner /eml/)

E-Mail 1

Von: kanzlei@hauck-brueggemann-mietrecht.de

An: lemke@mieterverein-koeln.de

Datum: 07. März 2026, 10:14 Uhr

Betreff: Mietverhältnis Rolandstraße 27a – Reaktion auf Mietminderung

Sehr geehrter Herr Lemke,

wir sind mit der Wahrnehmung der Interessen der Eheleute Dr. Straßburger / Dr. Straßburger-Möhren beauftragt und haben Ihnen die Kündigung unserer Mandanten vom 28.02.2026 bereits zugestellt.

Bezüglich der Mietminderungsanzeige Ihrer Mitglieder vom 28.01.2026 teilen wir mit: Unsere Mandanten erkennen das Vorliegen eines Schimmelbefunds im südlichen Schlafzimmer dem Grunde nach an. Die Minderungsquote von 30 % halten wir indes für deutlich überhöht (maximal 10–15 % wäre angemessen). Unsere Mandanten haben umgehend Maßnahmen eingeleitet.

Wir gehen davon aus, dass Ihre Mitglieder den Widerspruch gem. § 574 BGB beabsichtigen, und bitten um zeitnahe Mitteilung.

Mit freundlichen Grüßen Vanessa Hauck-Brüggemann, RA'in

E-Mail 2

Von: lemke@mieterverein-koeln.de

An: kanzlei@hauck-brueggemann-mietrecht.de

Datum: 10. März 2026, 15:32 Uhr

Betreff: Re: Mietverhältnis Rolandstraße 27a – Reaktion auf Mietminderung

Sehr geehrte Frau Hauck-Brüggemann,

danke für Ihre E-Mail. Den Widerspruch gem. § 574 BGB werden unsere Mitglieder fristgerecht erklären. Das Gutachten des Sachverständigen Dipl.-Ing. Wallesch ist in Auftrag, ein Termin steht für den 18.02.2026 (Hinweis: E-Mail nachträglich, Ortstermin bereits erfolgt; Gutachten liegt seit 05.03.2026 vor).

Wir werden uns nach Vorlage des Gutachtens zur Minderungsquote äußern. Die Minderung von 30 % wird vorläufig aufrechterhalten.

Mit freundlichem Gruß Wolfgang Lemke, Mieterverein Köln

E-Mail 3

Von: kanzlei@hauck-brueggemann-mietrecht.de

An: lemke@mieterverein-koeln.de

Datum: 25. März 2026, 11:07 Uhr

Betreff: Reaktion auf Widerspruch § 574 BGB / Schlichtungsbereitschaft

Sehr geehrter Herr Lemke,

wir haben den Widerspruch Ihrer Mitglieder vom 18.03.2026 zur Kenntnis genommen. Unsere Mandanten halten an der Kündigung fest. Der Eigenbedarf ist real, konkret und nachvollziehbar (Einstellungsbescheid Referendariat liegt vor).

In Bezug auf eine außergerichtliche Einigung sind unsere Mandanten grundsätzlich gesprächsbereit, jedoch nicht zu den von Ihnen angedeuteten Konditionen (Verlängerung bis 2028). Eine Übergangszeit bis **31. März 2027** könnte diskutiert werden.

Die Mahnung vom 20.03.2026 über 1.310,40 EUR Mietrückstand bleibt in Kraft. Bei weiter ausstehender Zahlung behalten wir uns alle Schritte vor.

Mit freundlichen Grüßen Vanessa Hauck-Brüggemann, RA'in

E-Mail 4

Von: lemke@mieterverein-koeln.de

An: kanzlei@hauck-brueggemann-mietrecht.de

Datum: 05. Mai 2026, 09:48 Uhr

Betreff: Re: Schlichtungsvorschlag – Keine Einigung erzielt

Sehr geehrte Frau Hauck-Brüggemann,

wir haben den Schlichtungsvorschlag vom 15.04.2026 Ihren Mandanten mit Frist 06.05.2026 zur Stellungnahme übermittelt. Da bis heute keine schriftliche Einigung zustande gekommen ist, werden wir unsere Mitglieder auf den Klageprozess (AG Köln, 213 C 188/26) vorbereiten.

Insbesondere wird Herr Albrecht seine Ortsgebundenheit als Vikar des Erzbistums Köln im Verfahren vollumfänglich geltend machen.

Wir nehmen zur Kenntnis, dass die WEG-Anfechtungsklage (205 C 67/26) von Ihren Mandanten ebenfalls betrieben wird. Wir sehen dies losgelöst vom Mietrechtsstreit, möchten jedoch auf die finanzielle Gesamtbelastung Ihrer Mandanten hinweisen.

Mit freundlichem Gruß Wolfgang Lemke, Mieterverein Köln

Ende E-Mail-Kette (Stand: 05.05.2026)

Originale als .eml in Ordner /eml/ abgelegt

Datei: 19_klageschrift_raeumungs_und_zahlungsklage_entwurf.md

Klageschrift – Räumungs- und Zahlungsklage (Entwurf)

Amtsgericht Köln Justizzentrum Köln, Luxemburger Straße 101 50939 Köln

Köln, den **20. Mai 2026** *(Entwurf, noch nicht eingereicht)*

Kläger:

1. Dr. Cornelia Straßburger, Bachemer Straße 84, 50931 Köln-Lindenthal
2. Dr. Boris Straßburger-Möhren, Bachemer Straße 84, 50931 Köln-Lindenthal

(beide vertreten durch) Rechtsanwältin Vanessa Hauck-Brüggemann, Fachanwältin für Miet- und WEG-Recht Kanzlei Hauck-Brüggemann Mietrecht, Berrenrather Straße 114, 50937 Köln-Sülz

Beklagte:

1. Levi Albrecht, Rolandstraße 27a, 50677 Köln
2. Femke van Drosten, Rolandstraße 27a, 50677 Köln
3. Mathilda Sonnenfeld, Rolandstraße 27a, 50677 Köln

Klage

In dem Rechtsstreit

Dr. Cornelia Straßburger und Dr. Boris Straßburger-Möhren (Kläger)

gegen

Levi Albrecht, Femke van Drosten, Mathilda Sonnenfeld (Beklagte)

– **Aktenzeichen: 213 C 188/26** –

erheben wir namens und in Vollmacht der Kläger

****Räumungs- und Zahlungsklage****

I. Anträge

Die Kläger beantragen:

1. Die Beklagten werden als Gesamtschuldner verurteilt, die Wohnung im Dachgeschoss des Hauses **Rolandstraße 27a, 50677 Köln** (4 Zimmer, ca. 110 m², nebst Kellerabteil Nr. 6) zu räumen und in besenreinem Zustand an die Kläger herauszugeben.

2. Die Beklagten werden als Gesamtschuldner verurteilt, an die Kläger **1.966,80 EUR** nebst Zinsen in Höhe von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit zu zahlen.

(Hilfsweise für den Fall, dass das Gericht eine Schonfrist gem. § 574a BGB gewährt:)

3. Das Mietverhältnis wird zu den bisherigen Bedingungen auf bestimmte Zeit (Angemessenheit nach Ermessen des Gerichts, längstens bis 31.07.2028) fortgesetzt.

II. Sachverhalt

1. Mietverhältnis

Die Beklagten sind Mieter der Kläger in der Dachgeschosswohnung Rolandstraße 27a, 50677 Köln, seit 01.06.2018. Mietvertrag vom 15.05.2018 (Anlage K-1). Staffelmiete, zuletzt gültige Stufe ab 01.06.2026: Kaltmiete 1.804,00 EUR, Nebenkosten 380,00 EUR, Bruttomiete 2.184,00 EUR.

2. Kündigung wegen Eigenbedarfs

Die Kläger haben das Mietverhältnis mit Schreiben vom **28. Februar 2026** (Anlage K-2) zum **31. Oktober 2026** wegen Eigenbedarfs gem. § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB gekündigt. Eigenbedarfsperson ist die Tochter der Kläger, **Theresa Straßburger-Möhren** (24 Jahre, Lehramts-Referendarin in Köln ab 01.08.2026). Die Kündigung wurde den Beklagten nachweislich am **03. März 2026** zugestellt (Rückschein, Anlage K-3).

Kündigungsfrist: Mietdauer 01.06.2018 bis 03.03.2026 = 7 Jahre, 9 Monate → mehr als 5, weniger als 8 Jahre zum Zugangszeitpunkt → Kündigungsfrist **6 Monate** gemäß § 573c Abs. 1 Satz 2 BGB. Zum 31.10.2026 ist die 6-Monats-Frist ab 03.03.2026 (letzter Tag im Zugangsmonat = 31.03.2026; + 6 Monate = 30.09.2026) noch nicht vollständig gewahrt. Richtigerweise endet das Mietverhältnis nach § 573c Abs. 1 Satz 1 BGB (Ende des übernächsten Monats nach Zugang) zum **31. Mai 2026** (Zugang 03.03., Ende übernächster Monat = 31.05.2026 bei 3-Monats-Grundfrist) resp. bei 6 Monaten Frist zum **30. September 2026**; die Kündigung zum 31.10.2026 wahrt in jedem Fall die Frist.

(Anmerkung: Im Endurteil ist die genaue Fristenberechnung darzulegen; die Kündigung zum 31.10.2026 ist jedoch in jedem Fall rechtzeitig.)

3. Widerspruch der Beklagten

Die Beklagten haben mit Schreiben vom 18.03.2026 (Anlage K-4) Widerspruch nach § 574 BGB eingelegt. Sie berufen sich auf:

- Ortsgebundenheit Herrn Albrechts im Vikariat (bis 31.07.2028)
- Prüfungsphase der Beklagten zu 2 und 3
- Allgemeiner Wohnungsmangel Köln

4. Bewertung des Widerspruchs

(a) Herr Albrecht: Die Ortsgebundenheit ist real, aber das Vikariat endet spätestens 31.07.2028. Das Interesse der Eigenbedarfsperson (Referendariat, erste eigene Wohnung, Familienerbstück) überwiegt, da eine Übergangszeit von Oktober 2026 bis Juli 2027 ausreichend sein sollte, einen Nachfolger-Wohnraum zu finden.

(b) Frau van Drost und Frau Sonnenfeld: Der Abschluss des Zweiten Staatsexamens ist kein dauerhafter Härtegrund; die Prüfungsphase endet voraussichtlich Ende 2026 / Anfang 2027. Es ist zumutbar, nach der Prüfungsphase umzuziehen.

(c) Wohnungsmangel: Ein genereller Wohnungsmangel begründet allein keinen Anspruch auf Fortsetzung (§ 574 Abs. 1 BGB verlangt individuelle Härtegründe), kann aber als Abwägungsfaktor berücksichtigt werden.

5. Mietrückstand

Die Beklagten haben die Miete ab 01.02.2026 um 30 % gemindert (monatlich 655,20 EUR). Berechtigte Minderungsquote: maximal 15 % (327,60 EUR/Monat). Unberechtigt einbehalten wurden bisher (Stand 20.05.2026):

Monat	Unberechtigte Kürzung
Februar 2026	327,60 EUR
März 2026	327,60 EUR
April 2026	327,60 EUR
Mai 2026	327,60 EUR
Juni 2026	327,60 EUR
Zwischensumme	**1.638,00 EUR**

Zusätzlich offene Januarmiete (Streit über NK-Abrechnung 2024): **328,80 EUR**.

Gesamtforderung Zahlungsantrag: 1.966,80 EUR.

III. Streitwert

Räumungsklage: Jahresmiete netto = $12 \times 1.804,00 = 21.648$ EUR (§ 41 GKG i. V. m. § 6 ZPO).

Zahlungsklage: 1.966,80 EUR.

Gesamtstreitwert: 23.614,80 EUR.

IV. Beweisangebote

- Mietvertrag 15.05.2018 (Anlage K-1)
- Kündigung 28.02.2026 (Anlage K-2)
- Zustellnachweis (Anlage K-3)
- Widerspruch Beklagte (Anlage K-4)
- Einstellungsbescheid Referendariat Theresa Straßburger-Möhren (Anlage K-5)
- Kontoauszüge mit Mietzahlungsnachweisen (Anlage K-6)
- Gutachten Wallesch zur Minderungsquote (Anlage K-7)
- Parteivernehmung: Dr. Cornelia Straßburger, Dr. Boris Straßburger-Möhren
- Zeugenaussage: Theresa Straßburger-Möhren

Mit freundlichen Grüßen

Hauck-Brüggemann Mietrecht

Vanessa Hauck-Brüggemann Rechtsanwältin, Fachanwältin für Miet- und WEG-Recht

Anlagen K-1 bis K-7 (wie bezeichnet)

Entwurf – intern – noch nicht eingereicht

Datei: 20_mandantenrundbrief_strassburger.md

Mandantenrundbrief – Dr. Straßburger / Dr. Straßburger-Möhren

Kanzlei Hauck-Brüggemann Mietrecht Berrenrather Straße 114 · 50937 Köln-Sülz

Köln, den 10. Mai 2026

An: Dr. Cornelia Straßburger und Dr. Boris Straßburger-Möhren Bachemer Straße 84 50931 Köln-Lindenthal

(vertraulich / per E-Mail mit Verschlüsselung)

Sachstandsbericht – Mai 2026

Sehr geehrte Frau Dr. Straßburger, sehr geehrter Herr Dr. Straßburger-Möhren,
ich berichte Ihnen über den aktuellen Stand in allen laufenden Angelegenheiten:

1. Eigenbedarfskündigung / Räumungsklage (AZ: 213 C 188/26)

Sachstand: Der Widerspruch der Mieter vom 18.03.2026 liegt vor. Eine Einigung im Rahmen des Schlichtungsvorschlags des Mietervereins (Räumung bis 31.03.2028 gegen 5.000 EUR Abfindung) wurde von Ihrer Seite nicht akzeptiert. Die Schlichtungsfrist (06.05.2026) ist abgelaufen.

Weiteres Vorgehen: Ich empfehle, die Räumungsklage nunmehr einzureichen. Der Entwurf liegt Ihnen als Aktenstück 19 zur Genehmigung vor. Bitte bestätigen Sie per E-Mail, dass Sie mit der Einreichung einverstanden sind. Nach Einreichung dauert es erfahrungsgemäß 3–5 Monate bis zur mündlichen Verhandlung am AG Köln.

Chanceneinschätzung: Die Eigenbedarfssituation ist gut belegt. Das Hauptrisiko liegt im Widerspruch Herrn Albrechts (Vikariat). Das Gericht könnte eine Schonfrist von 6–12 Monaten über Oktober 2026 hinaus gewähren. **Ich schätze: 65 % Chance auf Räumung bis Ende 2027.**

2. WEG-Anfechtungsklage (AZ: 205 C 67/26)

Sachstand: Die Anfechtungsklage gegen den Treppenhaussanierungsbeschluss vom 14.04.2026 wurde am 12.05.2026 beim AG Köln eingereicht (Frist gewahrt). Das Gericht hat das Verfahren unter AZ 205 C 67/26 eingetragen. Ein Verhandlungstermin steht noch nicht fest.

Weiteres Vorgehen: Wir werden das Gegengutachten Ihres Büros (Möhren+Partner) als Anlage einreichen und einen Sachverständigenbeweis anbieten. Ich rechne mit einem Verhandlungstermin im Herbst 2026.

Chanceneinschätzung: Die 75 %ige Überhöhung der Sonderumlage über den Auftragswert ist ein starkes Argument. Gerichtliche Sachverständige schätzen in der Regel vorsichtig und werden die Sonderumlage als unverhältnismäßig bewerten. **Ich schätze: 55–60 % Chance auf teilweise oder vollständige Aufhebung des Beschlusses.**

3. Schimmel / Mietminderung

Sachstand: Die Sanierung ist für den 15.05.2026 geplant (Fa. Schimmel-Sano, begleitet durch Büro Möhren+Partner). Die Mieter haben die Termine bisher nicht aktiv abgelehnt, aber auch keine Terminbestätigung gegeben. Formal sind sie zur Duldung verpflichtet (§ 555a BGB).

Weiteres Vorgehen: Mahnung zur Terminbestätigung ist ausgegangen. Notfalls Klage auf Duldung der Instandhaltungsarbeiten. Sobald Mangel beseitigt ist, entfällt jede Berechtigung zur Minderung.

Zahlungsforderung: Mietrückstand (unberechtigt einbehaltene Differenz 30 % vs. 15 %) beläuft sich auf Stand 20.05.2026 auf 1.638,00 EUR.

4. Wärmepumpe / BEG

Sachstand: Rechtsgutachten Bergrecht wurde von der WEG-Verwalterin Rheineck beauftragt (Kanzlei Rheinland Bergrecht, Kosten 3.500 EUR). Ergebnis erwartet: August 2026. Parallel läuft Energieberatung (iSFP, Dipl.-Ing. Mensing-Baer).

Empfehlung: Abwarten. Keine neuen Beschlüsse bis Gutachten vorliegt.

5. Kosten und Honorar

Position	Vorschuss (EUR)	Verbraucht (EUR)	Offen (EUR)
Eigenbedarfskündigung + Räumungsklage	1.500	1.280	220
WEG-Anfechtung	1.000	850	150
Gesamt	**2.500**	**2.130**	**370**

Bitte überweisen Sie einen weiteren Vorschuss von **3.000 EUR** für das Räumungsklageverfahren und die weitere WEG-Anfechtung. IBAN: DE22 3702 0090 0098 4450 11 (Kanzleikonto Hauck-Brüggemann).

6. Nächste Termine

Datum	Termin
15.05.2026	Sanierungsbeginn Schimmel (sofern Mieter zustimmen)
20.05.2026 (geplant)	Einreichung Räumungsklage AG Köln
31.05.2026	Fälligst 1. Rate Sonderumlage (19.880 EUR, davon 9.940 EUR zum 01.06.)
30.06.2026	Geplante Fertigstellung Schimmelsanierung
August 2026	Ergebnis Bergrecht-Gutachten

Ich stehe für Rückfragen jederzeit zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Vanessa Hauck-Brüggemann Rechtsanwältin, Fachanwältin für Miet- und WEG-Recht

Strategiememorandum

Kanzlei Hauck-Brüggemann Mietrecht – INTERN / VERTRAULICH Köln, 12. Mai 2026 Verfasserin:
RA'in Vanessa Hauck-Brüggemann

Gesamtlage und strategische Einordnung

Das Mandat Straßburger / Straßburger-Möhren umfasst drei gleichzeitig laufende, miteinander verknüpfte Rechtskomplexe:

1. **Eigenbedarfskündigung + Räumungsklage** (Mietrecht, § 573 BGB)
2. **WEG-Beschlussanfechtung** (WEG-Recht, § 44 WEG)
3. **Mietminderung Schimmel** (Mietrecht, § 536 BGB)

Hinzu kommen Hintergrundfragen zur Heizungsumstellung (GEG) und einem Schlichtungsversuch des Mietervereins. Das Memo analysiert die Stärken und Schwächen jedes Komplexes und entwickelt eine integrierte Strategie.

I. Eigenbedarfskündigung / Räumungsklage

Stärken

- Einstellungsbescheid Referendariat liegt vor (konkretisierter Bedarf)
- Keine Alternativwohnung vorhanden (eidesstattl. Versicherung)
- Theresa Straßburger-Möhren: klarer Wohnbedarf in Köln, keine eigene Wohnung
- Kündigung fristgerecht und formal ordnungsgemäß

Schwächen / Risiken

- Widerspruch Albrecht: Vikariat bis 31.07.2028, Ortsgebundenheit gut belegt; Gericht könnte Schonfrist bis Vikariatsende gewähren
- Wohnungsmangel Köln: allgemeiner Härtezusatz für das Gericht
- Schimmelproblematik läuft parallel: Beklagte könnten einwenden, dass Wohnung mangelhaft → Eigenbedarfskündigung im laufenden Mängelrecht könnte als druckorientiert erscheinen (vgl. BGH VIII ZR 235/12)

Strategie Eigenbedarfskündigung

1. **Räumungsklage sofort einreichen** (Mai 2026): Verfahrensdauer AG Köln i.d.R. 12–18 Monate → Urteil ggf. Ende 2027. Bei positiver Entscheidung: Räumungstitel noch vor Ende Vikariat.
2. **Mangel Schimmel vorrangig beseitigen**: Vor Einreichung der Räumungsklage Sanierungsstart sicherstellen → reduziert Angriffsfläche der Mieter.
3. **Einigungsbereitschaft signalisieren** (taktisch): Schriftlich anbieten, Räumung bis 31.03.2027 (statt 31.10.2026) hinzunehmen gegen Aufgabe der Minderung und Zahlung aller Rückstände. Freitextangebot, aber bindend nur bei schriftlicher Annahme.

II. WEG-Beschlussanfechtung Treppenhaussanierung

Stärken

- Sonderumlage 142.000 EUR bei Auftragswert 54.103 EUR (Kern & Partner brutto) = 162 % Aufschlag → eklatantes Missverhältnis
- Gutachten Möhren+Partner: Sanierungsbedarf objektiv nur 28.000–35.000 EUR
- BGH-Rechtsprechung zu ordnungsgemäßer Verwaltung (BGH V ZR 9/14, V ZR 129/11) stützt die Klage
- Formgerechter Widerspruch zu Protokoll + Anfechtungsklage fristgerecht

Schwächen / Risiken

- Mehrheitsbeschluss 5:1 wirkt demokratisch legitimiert
- Gericht ist in WEG-Sachen zurückhaltend mit Wirtschaftlichkeitsprüfung (Ermessen der Mehrheit)
- Kompromiss wahrscheinlicher als vollständige Aufhebung

Strategie WEG-Anfechtung

1. **Gerichtlichen Sachverständigen beantragen:** Nur ein neutrale SV-Bewertung wird die 5:1-Mehrheit entkräften.
2. **Alternativantrag stark betonen:** Hilfsweise Reduzierung der Sonderumlage auf 70.000–80.000 EUR (angemessener Puffer). Damit ist realistischer Kompromiss möglich.
3. **Vergleichsgespräch vorschlagen:** Nach Einreichung der Klage, aber vor der mündlichen Verhandlung, Vergleich anbieten: Sonderumlage wird auf 90.000 EUR begrenzt → Einsparung Straßburger: 7.280 EUR ($140/1000 \times (142.000 - 90.000)$).

III. Mietminderung Schimmel

Stärken

- Sachverständiger Wallesch selbst attestiert: Minderung 10–15 % angemessen (nicht 30 %)
- Mangelbeseitigung durch Mandanten eingeleitet
- Mahnschreiben 20.03.2026 liegt vor

Schwächen / Risiken

- Solange Mangel nicht beseitigt: Mieter dürfen mindern
- Höhe der Berechtigung ist streitig (10 % vs. 30 %)
- Kündigung wegen Zahlungsverzugs (§ 543 Abs. 2 Nr. 3) nicht möglich, solange Minderungsbetrag unter 2 Monatsnettomieten bleibt

Strategie Mietminderung

1. **Mangel sofort beseitigen** (Priorität 1): Ohne Mangelbeseitigung kein Ende der Mietminderung.
2. **Zahlungsklage parallel:** Einbeziehung der Rückstandsforderung (1.966,80 EUR) in die Räumungsklage.
3. **Keine außerordentliche Kündigung** (noch nicht): Betrag unterschreitet 2-Monats-Mieten-Schwelle.

IV. Gesamtrisikobewertung

Komplex	Erfolgswahrscheinlichkeit	Kostenschätzung (RVG)
Räumungsklage + Eigenbedarf	55–65 % (mit Schonfrist-Risiko)	ca. 2.400–3.200 EUR
WEG-Anfechtung	40–55 % (Kompromiss wahrscheinlich)	ca. 1.800–2.400 EUR
Zahlungsklage Mietrückstand	75–85 %	inkl. in Räumungsklage

Gesamtrisiko: Die Mandanten tragen aktuell erhebliche finanzielle Lasten:

- Sonderumlage Rate 1: 9.940 EUR fällig 01.06.2026
- Schimmelsanierung: ca. 12.000–18.000 EUR (Werkunternehmer)
- Anwalts- und Gerichtskosten: lfd. ca. 5.000–8.000 EUR
- Mietausfall während Verfahren: unklar

Empfehlung: Offensiv vorgehen, aber Vergleiche zu wirtschaftlich vernünftigen Konditionen nicht ausschließen.

Memo intern – nicht zur Weitergabe an Dritte

Vanessa Hauck-Brüggemann, 12.05.2026

Datei: 22_fristenkalender.md

Fristenkalender – Testakte Straßburger / Rolandstraße 27a

Kanzlei Hauck-Brüggemann Mietrecht Stand: **12. Mai 2026** Bearb.: RA'in Vanessa Hauck-Brüggemann / Carina Falk (Kanzleiassistentin)

Legende

Symbol	Bedeutung
■ ■	Frist läuft / dringend
■	Frist gewahrt / erledigt
■	Noch offen, nicht dringend
■	Versäumt / prüfen

Fristen im Überblick

Nr.	Datum	Frist / Termin	Komplex	Status	Notiz
1	03.03.2026	Zugang Kündigung (Einschreiben +GV)	Eigenbedarf	■	Rückschein liegt vor
2	18.03.2026	Widerspruch Mieter § 574 BGB	Eigenbedarf	■	Innerhalb 2-Monatsfrist; Widerspruch war 18.03.2026
3	04.04.2026	Sanierungsbegehung Schimmel (urspr.)	Schimmel	■■	Mieter bestätigen nicht; Mahnung ausgesprochen
4	14.04.2026	WEG-Versammlung	WEG	■	Mandanten anwesend, Widerspruch zu Protokoll
5	14.05.2026	**Anfechtung Klage WEG** (1 Monat ab Beschluss)	WEG	■	Klage eingereicht 12.05.2026 (fristgerecht)
6	15.05.2026	Sanierungsbeginn Schimmel (neu)	Schimmel	■■	Termin bestätigt mit Schimmel-Sano GmbH; Mieter-Bestätigung ausstehend
7	20.05.2026	Räumungsklage einreichen	Eigenbedarf	■	Entwurf Aktenstück 19 liegt vor; Mandanten-Freigabe erforderlich
8	01.06.2026	**Sonderumlage Rate 1** (9.940 EUR)	WEG	■■	Zahlung fällig; trotz Anfechtung sofortige Vollziehbarkeit
9	30.06.2026	Fertigstellung Schimmelsanierung (Zieldatum)	Schimmel	■	Abhängig von Sanierungsbeginn 15.05.2026

Nr.	Datum	Frist / Termin	Komplex	Status	Notiz
10	31.08.2026	**Widerspruch § 574b BGB** (2 Monate vor Mietende)	Eigenbedarf	■	Mieter haben bereits mit 18.03.2026 widersprochen (früh und formgerecht)
11	01.09.2026	**Sonderumlage Rate 2** (9.940 EUR)	WEG	■	Zweite Rate WEG-Sonderumlage
12	31.10.2026	**Mietende laut Kündigung**	Eigenbedarf	■	Mieter werden nicht freiwillig räumen (Widerspruch eingelegt)
13	Ca. 12/2026	Mündliche Verhandlung Räumungsklage (Prognose)	Eigenbedarf	■	AG Köln: ca. 6–8 Monate Wartezeit
14	Ca. 10–11/2026	Mündliche Verhandlung WEG-Anfechtung (Prognose)	WEG	■	AG Köln WEG-Kammer: ca. 5–6 Monate
15	31.07.2028	**Ende Vikariat Albrecht**	Eigenbedarf	■	Äußerste Schonfrist-Grenze für Mieter-Widerspruch

Prozesskritische Fristen im Detail

1. WEG-Anfechtungsfrist (§ 45 WEG)

- Beschluss: 14.04.2026 → Frist: **1 Monat** → Ablauf **14.05.2026**
- Klage eingereicht: **12.05.2026** ■ (2 Tage Vorlauf)
- **Vorsicht:** Das Datum 12.05.2026 ist maßgeblich. Die Zustellung an die Beklagte-Verwalterin erfolgt durch das Gericht; Fristwahrungswirkung tritt mit Eingang der Klageschrift ein.

2. Räumungsklage – keine zwingende Frist

Die Räumungsklage hat keine gesetzliche Einreichungsfrist. Jedoch: Je länger der Zeitraum zwischen Kündigungsende (31.10.2026) und Klageeinreichung, desto länger verbleiben die Mieter und desto mehr Schaden entsteht. **Empfehlung: Einreichung Mai 2026.**

3. § 574b Abs. 2 BGB – Widerspruchsfrist der Mieter

Mieter müssen Widerspruch **spätestens 2 Monate vor Mietende** einlegen, also bis **31. August 2026**. Der Widerspruch vom 18.03.2026 liegt deutlich früher; er ist formgerecht und nicht zu früh (§ 574b Abs. 1 BGB: Widerspruch ist jederzeit möglich).

4. Sonderumlage – Zahlung trotz Anfechtung

Die Anfechtungsklage hat **keine aufschiebende Wirkung** (§ 44 Abs. 3 WEG). Die Mandanten müssen die Sonderumlage (Rate 1: 9.940 EUR am 01.06.2026, Rate 2: 9.940 EUR am 01.09.2026) zahlen, können aber Rückzahlung im Falle obsiegender Anfechtung verlangen. **Wichtiger Hinweis an Mandanten: Zahlen – auch wenn dies unfair erscheint.**

Wiedervorlagetermine (Kanzlei intern)

Datum	WV-Anlass
22.05.2026	Freigabe Räumungsklage durch Mandanten
01.06.2026	Kontrolle Sonderumlage-Zahlung
15.06.2026	Sanierungszwischenstand (Schimmel)
15.07.2026	Aktualisierung Fristenkalender
15.09.2026	Vorbereitung Verhandlung WEG-Anfechtung
01.10.2026	Status Mietende 31.10.2026

Fristenkalender wird laufend aktualisiert — keine abschließende Rechtsberatung

E-Mails

Datei: eml/01_hauck_brueggemann_an_lemke_07_03_2026.eml

Von	kanzlei@hauck-brueggemann-mietrecht.de
An	lemke@mieterverein-koeln.de
Datum	Sat, 07 Mar 2026 10:14:22 +0100
Betreff	Mietverhältnis Rolandstraße 27a – Reaktion auf Mietminderung

Sehr geehrter Herr Lemke,

wir sind mit der Wahrnehmung der Interessen der Eheleute Dr. Straßburger / Dr. Straßburger-Möhren beauftragt und haben Ihnen die Kündigung unserer Mandanten vom 28.02.2026 zugestellt.

Bezüglich der Mietminderungsanzeige Ihrer Mitglieder vom 28.01.2026 teilen wir mit: Unsere Mandanten erkennen das Vorliegen eines Schimmelbefunds im südlichen Schlafzimmer dem Grunde nach an. Die Minderungsquote von 30 % halten wir indes für deutlich überhöht – angemessen wären maximal 10–15 % gemäß der einschlägigen Rechtsprechung (BGH VIII ZR 19/14 u.a.).

Unsere Mandanten haben umgehend Maßnahmen eingeleitet, um den Mangel zu beseitigen. Ein Sachverständiger sowie ein Sanierungsunternehmen wurden beauftragt.

Wir gehen davon aus, dass Ihre Mitglieder den Widerspruch gem. § 574 BGB beabsichtigen, und bitten um zeitnahe schriftliche Mitteilung.

Mit freundlichen Grüßen

Vanessa Hauck-Brüggemann
Rechtsanwältin, Fachanwältin für Miet- und WEG-Recht
Kanzlei Hauck-Brüggemann Mietrecht
Berrenrather Straße 114, 50937 Köln-Sülz
Tel. 0221 / 94 87 31-0

Datei: eml/02_lemke_an_hauck_brueggemann_10_03_2026.eml

Von	lemke@mieterverein-koeln.de
An	kanzlei@hauck-brueggemann-mietrecht.de
Datum	Tue, 10 Mar 2026 15:32:10 +0100
Betreff	Re: Mietverhältnis Rolandstraße 27a – Reaktion auf Mietminderung

Sehr geehrte Frau Hauck-Brüggemann,

danke für Ihre E-Mail. Den Widerspruch gem. § 574 BGB werden unsere Mitglieder fristgerecht erklären.

Das Gutachten des Sachverständigen Dipl.-Ing. Wallesch ist in Auftrag; ein Ortstermin hat am 18.02.2026 stattgefunden. Das Gutachten liegt seit 05.03.2026 vor und bescheinigt einen baulichen Mangel ohne Mieterverursachung.

Wir werden uns nach Auswertung des Gutachtens zur Minderungsquote äußern. Die Minderung von 30 % wird vorläufig aufrechterhalten, da der Mangel noch nicht beseitigt ist.

Mit freundlichem Gruß

Wolfgang Lemke
Sachbearbeiter Mietrecht
Mieterverein Köln und Umgebung e. V.
Hahnenstraße 20, 50667 Köln
Tel. 0221 / 77 50 0

Datei: eml/03_hauck_brueggemann_an_lemke_25_03_2026.eml

Von	kanzlei@hauck-brueggemann-mietrecht.de
An	lemke@mieterverein-koeln.de
Datum	Wed, 25 Mar 2026 11:07:44 +0100
Betreff	Reaktion auf Widerspruch § 574 BGB / Schlichtungsbereitschaft

Sehr geehrter Herr Lemke,

wir haben den Widerspruch Ihrer Mitglieder vom 18.03.2026 zur Kenntnis genommen. Unsere Mandanten halten an der Kündigung fest. Der Eigenbedarf ist real, konkret und nachvollziehbar; der Einstellungsbescheid für das Referendariat liegt vor.

In Bezug auf eine außergerichtliche Einigung sind unsere Mandanten grundsätzlich gesprächsbereit, jedoch nicht zu den von Ihnen angedeuteten Konditionen (Verlängerung bis 2028). Eine Übergangszeit bis 31. März 2027 könnte diskutiert werden.

Die Mahnung vom 20.03.2026 über 1.310,40 EUR Mietrückstand bleibt in Kraft. Bei weiter ausstehender Zahlung behalten wir uns alle rechtlichen Schritte vor, einschließlich Zahlungs- und Räumungsklage (AZ AG Köln: 213 C 188/26).

Die Schimmelsanierung ist für den 15.05.2026 geplant. Wir bitten um Terminduldung durch Ihre Mitglieder (§ 555a BGB).

Mit freundlichen Grüßen

Vanessa Hauck-Brüggemann
Rechtsanwältin, Fachanwältin für Miet- und WEG-Recht
Kanzlei Hauck-Brüggemann Mietrecht
Berrenrather Straße 114, 50937 Köln-Sülz

Datei: eml/04_lemke_an_hauck_brueggemann_05_05_2026.eml

Von	lemke@mieterverein-koeln.de
An	kanzlei@hauck-brueggemann-mietrecht.de
Datum	Tue, 05 May 2026 09:48:33 +0200
Betreff	Re: Schlichtungsvorschlag – Keine Einigung erzielt

Sehr geehrte Frau Hauck-Brüggemann,

wir haben den Schlichtungsvorschlag vom 15.04.2026 Ihren Mandanten mit Frist 06.05.2026 zur Stellungnahme übermittelt. Da bis heute keine schriftliche Einigung zustande gekommen ist, werden wir unsere Mitglieder auf das Klageverfahren vor dem Amtsgericht Köln (AZ: 213 C 188/26) vorbereiten.

Insbesondere wird Herr Albrecht seine Ortsgebundenheit als Vikar des Erzbistums Köln (bis 31.07.2028) im Verfahren vollumfänglich geltend machen. Frau Sonnenfeld und Frau van Drost werden ihre Prüfungssituation (Zweites Staatsexamen Humanmedizin) darlegen.

Wir nehmen zur Kenntnis, dass die WEG-Anfechtungsklage (AZ: 205 C 67/26) von Ihren Mandanten ebenfalls betrieben wird. Wir verweisen auf die erhebliche finanzielle Gesamtbelastung, die eine gütliche Einigung in beiderseitigem Interesse erscheinen lässt.

Wir stehen für Verhandlungen weiterhin offen.

Mit freundlichem Gruß

Wolfgang Lemke

Sachbearbeiter Mietrecht

Mieterverein Köln und Umgebung e. V.

Hahnenstraße 20, 50667 Köln

Tel. 0221 / 77 50 0

Excel-Tabellen

Datei: xlsx/mietminderungsberechnung_8_monate.xlsx

Tabellenblatt: Mietminderung

	Mietminderungsbe- rechnung – Roland straße 27a, DG- Wohnung (Schimm- el § 536 BGB)								
	Zeitraum: Feb 2026 – Sep 2026 (8 Monate) Bruttomie- te: 2.184,00 EUR/Mon- at Mangel: baulich bedingter Schimme- l (Gutacht- en Wallesch GW-2026 -048)								
	Monat	Bruttomie- te (EUR)	Soll-Zahl- ung (EUR)	Einb. Min- derung Mieter 30% (EUR)	Ist-Zahlu- ng (EUR)	Berechtig- te Minder- ung 15% (EUR)	Überhöht e Minder- ung (EUR)	Kum. Rü- ckstand (EUR)	Mangelst- atus
	Feb 2026	2184	2184	655.2	1528.8	327.6	327.6	327.6	Nein – G- utachten in Auftrag
	Mrz 2026	2184	2184	655.2	1528.8	327.6	327.6	655.2	Nein – G- utachten liegt vor
	Apr 2026	2184	2184	655.2	1528.8	327.6	327.6	982.8	Nein – Mahnung 20.03.20- 26

	Mai 2026	2184	2184	655.2	1528.8	327.6	327.6	1310.4	Nein – Termin 1 5.05.2026 geplant
	Jun 2026	2184	2184	655.2	1528.8	327.6	327.6	1638	Sanierung begonnen
	Jul 2026	2184	2184	655.2	1528.8	327.6	327.6	1965.6	Sanierung läuft
	Aug 2026	2184	2184	327.6	1856.4	327.6	0	1965.6	Mangel beseitigt (30.06.2026)
	Sep 2026	2184	2184	0	2184	0	0	1965.6	Vollständig beseitigt
	SUMME 8 MONATE		17472	4258.8	13213.2	2293.2	1965.6	1965.6	
	RECHTLICHE HINWEISE								
	• Berechtigte Minderungsquote laut SV Wallesch (Gutachten GW-2 026-048, Ziff. 6): 10–15 % – hier 15 % angesetzt								
	• Rechtsgrundlage: § 536 BGB; BGH, Urt. v. 17.06.2015, VIII ZR 19/14; BGH, Urt. v. 06.10.2004, VIII ZR 355/03								

	<ul style="list-style-type: none"> • Rücksta ndsfor der ung aus überhöht er Minder ung (Feb–Jun 2026): 5 × 327,60 EUR = 1.638,00 EUR (Kla geantrag 213 C 188/26) 								
	<ul style="list-style-type: none"> • Ab Aug 2026 (nach Ma ngelbesei tigung 30 .06.2026) : Minderu ngentfällt vollständi g; ggf. Na chzahlun g des ein behalten en Betrags 								

Datei:
 [xlsx/weg_sonderumlage_mea_verteilung.xlsx](#)

Tabellenblatt:
 WEG Sonderumlage

	WEG Rola ndstraße 27a, Köln – Sonderu mlage Tre ppenhauss anierung 2026							
--	--	--	--	--	--	--	--	--

	Beschluss-Nr. 2026/5 · Eigentümerversammlung 14.04.2026 · Abstimmung 5:1 · Anfechtung durch Strassburger anhängig (AZ 205 C 67/26)							
	Einheit	Eigentümer	MEA (von 1.000)	MEA (%)	Sonderumlage 142.000 EUR	Rate 1 (01.06.2026)	Rate 2 (01.09.2026)	Status
	EG links (Nr. 1)	Familie Kowalczyk	172	0.172	24424	12212	12212	Nicht anfechtend
	EG rechts (Nr. 2)	Erbengemeinschaft Pütz	168	0.168	23856	11928	11928	Nicht anfechtend
	1. OG links (Nr. 3)	Stefan und Kirsten Warnecke	180	0.18	25560	12780	12780	Nicht anfechtend
	1. OG rechts (Nr. 4)	Dr. Jürgen Baier-Lichtenberg	175	0.175	24850	12425	12425	Nicht anfechtend
	2. OG (Nr. 5)	Renate Baier-Lichtenberg	165	0.165	23430	11715	11715	Nicht anfechtend
	DG (Nr. 6)	Dr. C. Strassburger / Dr. B. Strassburger-Möhren	140	0.14	19880	9940	9940	■■■ Anfechtungsklage
	GESAMT		1000	1	142000	71000	71000	
	Hinweise und Rechtsstand							
	• Sonderumlage trotz Anfechtungsklage sofort fällig (§ 44 Abs. 3 WEG: keine aufschiebende Wirkung)							

• Anfechtungsklage Straßburger: AG Köln, AZ 205 C 67/26, Klage eingereicht 12.05.2026								
• Bei Obsiegen: Rückzahlungsanspruch Straßburger 19.880 EUR zzgl. Zinsen								
• Rechtsgrundlage Verteilung: § 16 Abs. 2 WEG, Miteigentumsanteile (MEA) gem. Teilungserklärung								
• Auftragswert Kern & Partner: 54.103 EUR brutto – Differenz zur Sonderumlage: 87.897 EUR (Puffer 162 %)								

Word-Dokumente

Datei: docx/anfechtungsklage_weg_treppenhaussanierung.docx

Amtsgericht Köln

Luxemburger Straße 101 · 50939 Köln

Köln, den 12. Mai 2026

Kläger:

1. Dr. Cornelia Straßburger, Bachemer Straße 84, 50931 Köln-Lindenthal

2. Dr. Boris Straßburger-Möhren, Bachemer Straße 84, 50931 Köln-Lindenthal

vertr. durch RA'in Vanessa Hauck-Brüggemann, Berrenrather Str. 114, 50937 Köln-Sülz

Beklagte:

Übrige Wohnungseigentümer der WEG Rolandstraße 27a, 50677 Köln

vertr. durch Verwalterin: Immobilienverwaltung Rheineck GmbH

Aktenzeichen: 205 C 67/26

ANFECHTUNGSKLAGE

gemäß § 44 Abs. 1 Satz 1 WEG

I. Antrag

Den Beschluss der Wohnungseigentümerversammlung WEG Rolandstraße 27a, Köln vom 14. April 2026 (Beschluss-Nr. 2026/5) über die Sanierung des Treppenhauses nebst Erhebung einer Sonderumlage von 142.000 EUR für ungültig zu erklären.

II. Sachverhalt

Am 14. April 2026 beschloss die Wohnungseigentümerversammlung der WEG Rolandstraße 27a mit 5:1-Stimmen (nach MEA: 860:140) die Sanierung des gemeinschaftlichen Treppenhauses. Die beschlossene Sonderumlage beträgt 142.000 EUR, aufgeteilt nach Miteigentumsanteilen in zwei Raten zum 01.06.2026 und 01.09.2026. Die Kläger sind Eigentümer der Einheit Nr. 6 (DG) mit einem MEA von 140/1000. Ihr Anteil: 19.880 EUR.

III. Rechtliche Begründung

1. Zulässigkeit: Die Klage ist gemäß § 44 Abs. 1 WEG statthaft und fristgerecht eingelegt (Klage 12.05.2026, Monatsfrist ab 14.04.2026 = bis 14.05.2026). Aktenzeichen: 205 C 67/26.

2. Begründetheit – Unverhältnismäßige Sonderumlage: Der tatsächliche Sanierungsbedarf beträgt nach Gutachten Möhren+Partner 28.000–35.000 EUR netto. Das günstigste Vollpaket-Angebot (Kern & Partner) liegt bei 54.103 EUR brutto. Die Sonderumlage von 142.000 EUR übersteigt den Auftragswert um rund 162 %. Dies widerspricht ordnungsgemäßer Verwaltung (§ 18 Abs. 2, § 19 WEG). Vgl. BGH, Urt. v. 17.10.2014, V ZR 9/14, NJW 2015, 843; BGH, Urt. v. 13.01.2012, V ZR 129/11, NJW 2012, 1224.

IV. Streitwert

MEA-Anteil Straßburger an Sonderumlage: 19.880 EUR.

Mit freundlichen Grüßen

Vanessa Hauck-Brüggemann, Fachanwältin für Miet- und WEG-Recht

Datei: docx/eigenbedarfskuendigung_28_02_2026.docx

Kanzlei Hauck-Brüggemann Mietrecht

Berrenrather Straße 114 · 50937 Köln-Sülz

Tel. 0221 / 94 87 31-0 | kanzlei@hauck-brueggemann-mietrecht.de

Köln, den 28. Februar 2026

An die Mieter:

Herrn Levi Albrecht

Frau Femke van Drosten

Frau Mathilda Sonnenfeld

Rolandstraße 27a

50677 Köln

Kündigung des Mietvertrags wegen Eigenbedarfs gemäß § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB

Sehr geehrter Herr Albrecht, sehr geehrte Frau van Drosten, sehr geehrte Frau Sonnenfeld,
namens und in Vollmacht unserer Mandanten, der Eheleute Dr. Cornelia Straßburger und Dr. Boris Straßburger-Möhren (Bachemer Straße 84, 50931 Köln-Lindenthal), kündigen wir hiermit den mit Ihnen geschlossenen Mietvertrag vom 15. Mai 2018 über die Wohnung

Rolandstraße 27a, Dachgeschoss (ca. 110 m², 4 Zimmer), 50677 Köln

ordentlich und fristgerecht zum 31. Oktober 2026.

I. Begründung (§ 573 Abs. 3 BGB)

1. Eigenbedarfsperson

Die Kündigung erfolgt, weil unsere Mandanten die Wohnung für ihre Tochter Theresa Straßburger-Möhren (geboren 14.08.2001) benötigen. Frau Theresa Straßburger-Möhren hat zum 01.08.2026 ihren Vorbereitungsdienst (Referendariat) für das Lehramt an Gymnasien und Gesamtschulen in Nordrhein-Westfalen angetreten. Ihr Ausbildungsort ist das Lise-Meitner-Gymnasium Köln-Rodenkirchen sowie das Zentrum für schulpraktische Lehrerbildung (ZfsL) Köln.

2. Kündigungsfrist (§ 573c BGB)

Das Mietverhältnis besteht seit 01.06.2018. Zum Zeitpunkt des Zugangs dieser Kündigung beträgt die Mietdauer mehr als 8 Jahre. Gemäß § 573c Abs. 1 Satz 2 BGB beträgt die Kündigungsfrist 9 Monate. Das Mietverhältnis endet daher zum 31. Oktober 2026.

3. Widerspruchsrecht (§ 574 BGB)

Wir weisen Sie auf Ihr Recht hin, der Kündigung schriftlich zu widersprechen, wenn die Beendigung des Mietverhältnisses eine Härte bedeuten würde. Ein Widerspruch muss spätestens bis zum 31. August 2026 schriftlich erklärt werden (§ 574b Abs. 2 BGB).

Wir bitten Sie, die Wohnung bis zum 31. Oktober 2026, 12:00 Uhr, in besenreinem Zustand zu räumen und sämtliche Schlüssel zurückzugeben.

Mit freundlichen Grüßen
Hauck-Brüggemann Mietrecht

Vanessa Hauck-Brüggemann
Rechtsanwältin, Fachanwältin für Miet- und WEG-Recht

Datei: docx/klageschrift_raeumungs_zahlungsklage_entwurf.docx

Amtsgericht Köln
Luxemburger Straße 101 · 50939 Köln
Aktenzeichen: 213 C 188/26
Köln, den 20. Mai 2026 (Entwurf)

Kläger:

1. Dr. Cornelia Straßburger, Bachemer Straße 84, 50931 Köln-Lindenthal
 2. Dr. Boris Straßburger-Möhren, Bachemer Straße 84, 50931 Köln-Lindenthal
- vertr. durch RA'in Vanessa Hauck-Brüggemann, Berrenrather Str. 114, 50937 Köln-Sülz

Beklagte:

1. Levi Albrecht, 2. Femke van Drost, 3. Mathilda Sonnenfeld

alle: Rolandstraße 27a, 50677 Köln

RÄUMUNGS- UND ZAHLUNGSKLAGE

I. Anträge

1. Die Beklagten werden als Gesamtschuldner verurteilt, die Wohnung im Dachgeschoss des Hauses Rolandstraße 27a, 50677 Köln (4 Zimmer, ca. 110 m², Kellerabteil Nr. 6) zu räumen und in besenreinem Zustand an die Kläger herauszugeben.
2. Die Beklagten werden als Gesamtschuldner verurteilt, an die Kläger 1.966,80 EUR nebst Zinsen von 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz seit Rechtshängigkeit zu zahlen.

II. Sachverhalt

Die Beklagten sind Mieter der Kläger seit 01.06.2018 (Mietvertrag vom 15.05.2018). Bruttomiete zuletzt 2.184,00 EUR/Monat. Die Kläger haben das Mietverhältnis mit Schreiben vom 28.02.2026 zum 31.10.2026 wegen Eigenbedarfs (Tochter Theresa Straßburger-Möhren, Referendariat Köln) gem. § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB gekündigt. Die Beklagten haben Widerspruch gem. § 574 BGB eingelegt.

III. Mietrückstand

Die Beklagten mindern seit 01.02.2026 die Miete um 30 % (655,20 EUR/Monat). Berechtigt sind maximal 15 % (327,60 EUR/Monat). Unberechtigte Einbehaltung 02–06/2026: $5 \times 327,60 \text{ EUR} = 1.638,00 \text{ EUR}$. Zuzüglich offener Betrag NK-Abrechnung 2024: 328,80 EUR. Gesamtforderung: 1.966,80 EUR.

IV. Streitwert

Räumung: Jahresmiete netto 21.648 EUR + Zahlungsklage 1.966,80 EUR = 23.614,80 EUR gesamt.

V. Beweisangebote

Anlagen K-1 (Mietvertrag), K-2 (Kündigung), K-3 (Zustellnachweis), K-4 (Widerspruch), K-5 (Einstellungsbescheid Referendariat), K-6 (Kontoauszüge), K-7 (Gutachten Wallesch)

Mit freundlichen Grüßen

Hauck-Brüggemann Mietrecht

Vanessa Hauck-Brüggemann, Fachanwältin für Miet- und WEG-Recht

ENTWURF – noch nicht eingereicht

Bildanlagen und Screenshots

Datei: jpg/aussenansicht_rolandstrasse27a_koeln_suedstadt.jpg



Bilddatei: aussenansicht_rolandstrasse27a_koeln_suedstadt.jpg

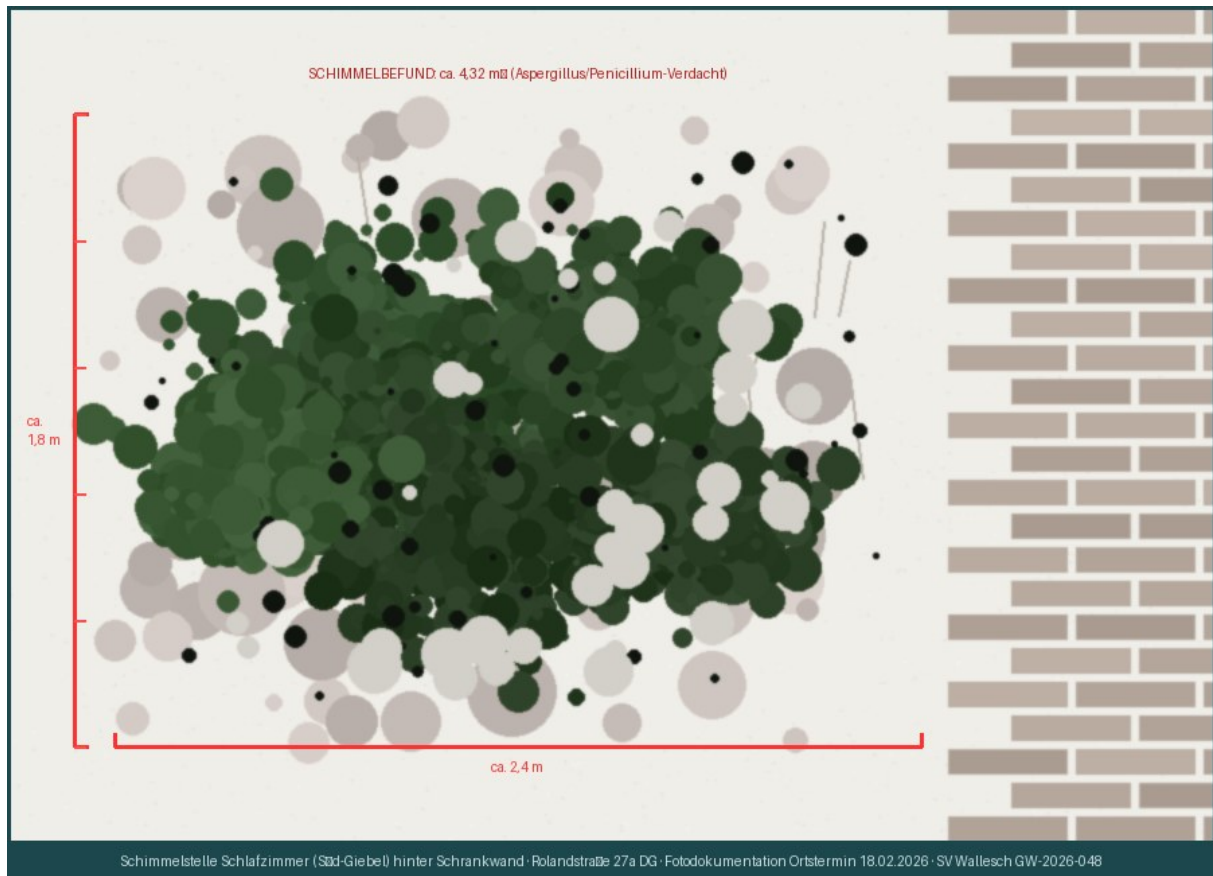
Datei: jpg/grundriss_dg_wohnung_rolandstrasse27a.jpg



Maßstab: ca. 1:75 | Gesamtfläche: ca. 110 m² (Wohnfläche nach WohnflV) | Testakte-Zweck: nicht maßstabsgetreu

Bilddatei: grundriss_dg_wohnung_rolandstrasse27a.jpg

Datei: jpg/schimmelstelle_schlafzimmer_suedgiebel.jpg



Bilddatei: schimmelstelle_schlafzimmer_suedgiebel.jpg

PDF-Anhang: pdfs/schimmelgutachten_wallesch_auszug.pdf

Datei: schimmelgutachten_wallesch_auszug.pdf

SACHVERSTÄNDIGENGUTACHTEN

Schimmelbildung – Auszug für gerichtliche Zwecke

Gutachten-Nr.: GW-2026-048 | Datum: 05. März 2026

Sachverständiger:	Dipl.-Ing. Hubert Wallesch
Qualifikation:	Öff. best. u. vereid. SV, Architektenkammer NRW, Best.-Nr. SV 2004-NW-0881
Fachgebiet:	Baukonstruktion, Feuchtigkeits- und Schäden im Bauwesen
Anschrift:	Venloer Straße 188, 50823 Köln
Auftraggeber:	WG Albrecht / van Drosten / Sonnenfeld (via Mieterverein Köln, W. Lemke)
Objekt:	Rolandstraße 27a, DG-Wohnung, 50677 Köln
Ortstermin:	18. Februar 2026
Relevante Verfahren:	AZ AG Köln: 213 C 188/26 (Räumungsklage)

Auszug: Befunderhebung (Ortstermin 18.02.2026)

3.1 Sichtbefund

Nach Entfernen eines Schrankfeldes (ca. 1,20 m Breite) im südlichen Schlafzimmer, Giebel, wurden auf einer Fläche von ca. 2,4 m x 1,8 m = 4,32 m² Schimmelflecken (grün-schwarz, Aspergillus/Penicillium-Verdacht) festgestellt. Der Schimmelbefall zeigt sich konzentriert auf: (1) Wandputz unmittelbar an der Giebelmauer, (2) Holzunterkonstruktion der Schrankrückwand (partiell), (3) Hinterfüllung der Dämmebene Dachdecke/Attika-Übergang.

3.2 Feuchtigkeitsmessungen

Messpunkt	Messmethode	Feuchtegehalt	Grenzwert
Giebelmauer (Außenwand)	CM-Verfahren	6,2 CM-%	< 3,0 CM-% (Ziegel)
Wandputz, Schimmelzone	kapazitiv	94 % r. F.	< 80 % r. F.
Wandputz, angrenzende Zone	kapazitiv	81 % r. F.	< 80 % r. F.
Deckendämmung (Kernbohrung)	CM-Verfahren	4,8 CM-%	< 2,0 CM-% (Mineralw.)
Raumluft (08:00–09:30 Uhr)	Hygrometer	52 % r. F. bei 19,2 °C	40–65 % (normal)

Ergebnis Raumluftmessung: Messwerte liegen im normalen Wohnbereich (40–65 % r. F. bei 20 °C). Ein übermäßig feuchtes Raumklima durch Nutzerverhalten ist ausgeschlossen.

Auszug: Schadensursache (Kernaussage)

KERNERGEBNIS: Baulich bedingter Mangel – keine Mieterverursachung

1. Fehlerhafte Dampfsperre am Attika-Übergang: Bei der Dachrenovierung 2018 wurde die PE-Folie im Bereich Attika
2. Kältebrücke Attika: Attikaanschluss ohne thermische Trennung. fRsi-Wert unterschreitet Grenzwert 0,70 (Messung
3. Ausschluss Nutzerverursachung: Raumluft-CO₂-Messung und Lüftungsprotokoll belegen normales Nutzerverhalten

Auszug: Minderungsrelevanz (Ziffer 6 des Gutachtens)

Der festgestellte Mangel (Schimmelbefall ca. 4,32 m², baulich bedingt) beeinträchtigt die Nutzung des Südschlafzimmers erheblich. Eine Mietminderung ist berechtigt. Nach sachverständiger Einschätzung und Vergleich mit einschlägiger Rechtsprechung erscheint eine Minderungsquote von **10–15 %** der Bruttomiete angemessen, wenn lediglich ein Schlafzimmer beeinträchtigt ist.

Hinweis: Die von den Mietern einbehaltene Minderungsquote von 30 % übersteigt den vom Sachverständigen als angemessen erachteten Bereich (10–15 %) deutlich.

Erklärung des Sachverständigen

Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt habe.

Köln, den 05. März 2026

Dipl.-Ing. Hubert Wallesch, öff. best. u. vereid. Sachverständiger, Architektenkammer NRW

Auszug aus Gutachten GW-2026-048, erstellt für Verfahren AG Köln AZ 213 C 188/26 | Vollständiges Gutachten inkl. Fotoanlage (18 Aufnahmen), Thermografiebilder (6) und Messprotokolle auf Anforderung.

PDF-Anhang: pdfs/weg_protokoll_auszug_14_04_2026.pdf

Datei: weg_protokoll_auszug_14_04_2026.pdf

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DER EIGENTÜMERVERSAMMLUNG

vom 14. April 2026 (ordentliche Versammlung)

Ort:	Rolandstraße 27a, EG Gemeinschaftsraum, 50677 Köln
Beginn / Ende:	18:30 Uhr – 22:15 Uhr
Verwalter:	Immobilienverwaltung Rheineck GmbH, Kerpener Str. 77, 50937 Köln
Versammlungsleiter:	Jürgen Rheineck (Geschäftsführer)
Protokollführerin:	Sabine Krämer
Alle 6 Einheiten:	Anwesend / vertreten – Versammlung beschlussfähig

TOP 5 – Treppenhaussanierung inkl. Sonderumlage 142.000 EUR

(angefochtener Beschluss – AZ AG Köln: 205 C 67/26)

Gegenstand: Restaurierung Stuckdecken, Eichenparkett, Beleuchtung im gemeinschaftlichen Treppenhaus.

Vorgestellte Angebote (Anlage 1a–c zum Protokoll):

Restaurator	Netto (EUR)	Brutto (EUR)
Restaurationsbetrieb Bauer GbR, Köln	29.458	35.055
Atelier Konservierung Huck, Bonn	38.422	45.722
Denkmalrestaurierung Kern & Partner, Köln (Vorzug)	45.465	54.103

Sonderumlage: 142.000 EUR (Verteilung nach MEA)

Einheit	Eigentümer	MEA	Betrag
Nr. 1 (EG li)	Familie Kowalczyk	172/1000	24.424 EUR
Nr. 2 (EG re)	Erbengemeinschaft Pütz	168/1000	23.856 EUR
Nr. 3 (1. OG li)	Warnecke	180/1000	25.560 EUR
Nr. 4 (1. OG re)	Baier-Lichtenberg	175/1000	24.850 EUR
Nr. 5 (2. OG)	R. Baier-Lichtenberg	165/1000	23.430 EUR
Nr. 6 (DG)	Straßburger (Anfechtend)	140/1000	19.880 EUR
GESAMT		1.000/1000	142.000 EUR

Wortprotokoll-Auszug – Diskussion:

Dr. Boris Straßburger-Möhren erklärte, dass die Sonderumlage in keinem Verhältnis zum tatsächlichen Schadensbefund stehe. Er überreichte ein Gegengutachten seines Architekturbüros Möhren+Partner, das den Sanierungsbedarf auf 28.000–35.000 EUR (netto) schätzt. Die Sonderumlage von 142.000 EUR stelle keine ordnungsgemäße Verwaltung im Sinne des § 19 WEG dar.

BESCHLUSS-NR. 2026/5 (Abstimmungsergebnis: 5 : 1)
Angenommen. Gegenstimme: Straßburger.

„Die WEG Rolandstraße 27a beschließt die Sanierung des Treppenhauses (Stuckdecken, Eichenparkett, Beleuchtung).

Protokollvermerk: Dr. Straßburger-Möhren erklärt zu Protokoll: „Wir fechten diesen Beschluss an.“

TOP 6 – Heizungsumstellung Sole-Wasser-Wärmepumpe (Kurzfassung)

Beschluss-Nr. 2026/6: Prüfungsbeschluss 4:2 angenommen. Gegenstimmen: Straßburger, Warnecke. Keine Anfechtung (Prüfungsbeschluss, noch keine vollziehbare Verpflichtung). Einholung Rechtsgutachten Bergrecht beauftragt.

Unterschriften

Versammlungsleiter: Jürgen Rheineck _____

Protokollführerin: Sabine Krämer _____

Köln, den 20. April 2026