

## Mieterhöhungen von Vonovia unwirksam

Im Auftrag des Mietervereins hat Mieteranwalt Dieter Haspel einen wichtigen Gerichtserfolg gegen den Großvermieter Vonovia erzielt. Das Amtsgericht Stuttgart stellte nicht nur die Unwirksamkeit der Modernisierungsmieterhöhungen von Vonovia fest, sondern vervielfachte den einer Mieterin zustehenden Minderungsbetrag während der Bauarbeiten.

Im Juni 2017 hatte Vonovia begonnen, eine etwas heruntergekommene Wohnanlage in der Schwabenbergstraße zu modernisieren. Im April 2018 erhielten die Mieter wegen der Modernisierungen saftige Mieterhöhungen. So sollte Olga L. für ihre 72 Quadratmeter große Wohnung statt 521 Euro nunmehr 716 Euro bezahlen, eine Erhöhung von 37,5 Prozent. Einschließlich Nebenkosten lag die Gesamtmiete dann bei 922 Euro und beanspruchte damit fast die Hälfte des Nettoeinkommens der Familie.

Mit Hilfe des Mietervereins legte Olga L. zunächst Sozialwiderspruch ein. Sie bezahlte die geforderte Mieterhöhung unter Vorbehalt, um dem Vermieter keinen Kündigungsgrund zu liefern. Bekanntlich kann ein Vermieter kündigen, wenn ein Rückstand für zwei Monatsmieten besteht. Auch über die von Vonovia angebotene Mietminderung



**Gericht: „Modernisierungskosten von Vonovia nicht nachvollziehbar“**

von nur 150 Euro für eineinhalb Jahre Baulärm, Schmutz und geminderten Wohnwert war die Mieterin empört.

Mit dem Rechtsschutz des Mietervereins im Rücken verklagte die Mieterin Vonovia auf Rückerstattung der bezahlten Mieterhöhungsbeträge und auf eine Mietminderung von zusätzlich 1.450 Euro.

Mieteranwalt Dieter Haspel argumentierte in der Klageschrift, dass die Mieterhöhung nicht den gesetzlichen Anforderungen entsprach und die von der Mieterin sorgsam mit Fotos dokumentierten Beeinträchtigungen während der langen Bauzeit eine deutlich höhere Mietminderung verlange.

Mit Urteil vom 16. Januar 2020 stellte das Amtsgericht Stuttgart die formelle Unwirksamkeit der Mieterhöhung fest und verurteilte Vonovia zur Rückzahlung der schon erhaltenen Mieterhöhungen von 2.345 Euro. Den Anspruch der Mieterin auf die erhöhte Mietminderung hatte Vonovia vor Gericht selbst anerkannt.

Mit seinem Urteil folgte das Gericht weitgehend den Argumenten des Mieteranwalts. Eine Mieterhöhung wegen Modernisierung müsse so ausgestaltet sein, dass einem Mieter die überschlägige Überprüfung des Erhöhungsbetrages möglich sei. Deshalb müssten die Modernisierungsarbeiten nach Gewerken

untergliedert werden, z. B. Maurerarbeiten, Malerarbeiten und Gerüst. Ohne eine solche Aufstellung sei dem Mieter keine Überprüfung möglich, welche Arbeiten als Instandhaltung vom Vermieter zu tragen seien.

Die Modernisierungsmieterhöhung von Vonovia enthalte eine solche Aufspaltung nicht und sei deshalb unwirksam. Zwar hat Vonovia gegen das Urteil inzwischen Berufung eingelegt, doch mit nur geringer Aussicht auf Erfolg. In einem ähnlich gelagerten Fall hat das Landgericht Bremen bereits die Berufung von Vonovia zurückgewiesen.

Mietervereinschef Rolf Gaßmann rät deshalb, Modernisierungsmieterhöhungen von Vonovia nicht ungeprüft zu akzeptieren, sondern nur unter Vorbehalt zu zahlen. Denn wer ohne Vorbehalt mit geändertem Dauerauftrag an Vonovia zahlt, kann nichts zurückfordern, selbst wenn die Erhöhung unwirksam ist.

Anders liegt der Sachverhalt nur, wenn Vonovia die geforderte Mieterhöhung per erteiltem SEPA-Mandat abgebucht hat. Dann kann ein Mieter seinen Anspruch auf Rückzahlung der zu viel abgebuchten Miete noch geltend machen. Mietervereinsmitglieder können hierbei auf Rat und Hilfe unserer Mietrechtsexperten zählen. ■

## CDU-Abgeordnete dürfen nicht länger ihre schützende Hand über Mietwucherer halten!

Laut einer aktuellen Auswertung von Immoscout beträgt die durchschnittliche Angebotsmiete in den Innenstadtbezirken von Stuttgart bereits über 15 Euro je Quadratmeter. Die durchschnittliche Neubaumiete lag zum Jahresende

2019 sogar schon bei 16,70 Euro je Quadratmeter. Immer mehr Profiteure der Wohnungsnot tummeln sich auch am Stuttgarter Wohnungsmarkt und verlangen sogar Wuchermieten von 830 Euro für 14 Quadratmeter. In Stuttgart und Umgebung frisst

die Miete immer mehr vom Einkommen und das Wohnen ist zum Armutrisiko geworden. In einem Brandbrief an die Bundestagsabgeordneten von CDU und SPD forderte der Mieterverein Stuttgart deshalb, den Profiteuren der Wohnungsnot end-

lich das Handwerk zu legen und Strafvorschriften gegen Mietwucher und Mietpreisüberhöhung wieder wirksam zu machen. Mit einer Reform des Wirtschaftsstrafgesetzes könnten Mietpreisüberhöhung und Mietwucher wieder sanktioniert wer-

den. Das Bundesjustizministerium und mehrere Länder hatten hierfür bereits vor einem Jahr Gesetzesvorschläge gemacht, deren Umsetzung im Bundestag an der CDU scheiterten. Im Oktober hatte hierzu die bayerische Landesregierung im Bundesrat eine Gesetzesinitiative eingebracht, die mehrheitlich beschlossen wurde und inzwischen als Gesetzesantrag dem Bundestag zugeleitet wurde.

Auch weil 16 der 30 teuersten Mieterstädte Deutschlands in Baden-Württemberg liegen, fordern die 35 Mietervereine im Deutschen Mieterbund Baden-Württemberg ihre Bundestagsabgeordneten auf, der Gesetzesinitiative zuzustimmen und nicht länger ihre schützende Hand über Mietwucherer zu halten.

Der Verband der baden-württembergischen Wohnungswirtschaft (VbW) hatte in einer gemeinsamen Erklärung mit dem Mieterbund gesetzliche Sanktionen gegen Mietwucher unterstützt. Die Stuttgarter Abgeordnete Ute Vogt (SPD) bekannte sich in ihrer Antwort an den Mieterverein klar zur Zielsetzung, Mietwucher wieder unter Strafe zu stellen. Während sich auch die übrigen Abgeordneten der SPD eindeutig für die Reform aussprechen, kamen von den CDU-Abgeordneten im Lande bislang nur ablehnende oder gar keine Antworten.

Allein der Stuttgarter Stefan Kaufmann (CDU) will die Bundsratsinitiative gegen Mietwucher unterstützen. „Wir werden es nicht hinnehmen, wenn die notwendige Reform vom Wirtschaftsstrafgesetz im Bundestag erneut an der Lobby von Spekulanten in der CDU scheitert und werden deshalb die Bürger über das Abstimmungsverhalten ihrer Abgeordneten informieren“, erklärte Mietervereinschef Rolf Gaßmann. Er hofft noch auf die bessere Einsicht der Abgeordneten, dass Mieter vor Wucherern geschützt werden müssen, die den Wohnungsmangel gnadenlos ausnutzen. ■

## Nach Auszug verdoppelt sich die Miete

Entsetzt beschrieb Mieter W. seine Erfahrungen bei der Wohnungssuche: „Bei meiner Wohnungssuche wurde für eine Dachgeschosswohnung in der Rosenbergstraße ein Mietpreis von 1.930 Euro kalt für 104 Quadratmeter verlangt. Die vorherigen Mieter, ein älteres Ehepaar, hatten noch 900 Euro bezahlt. Das Haus wurde 1889 er-

baut und vor 20 Jahren renoviert.“

Der gegenüber dem Mietspiegel um ca. 900 Euro überhöhte Mietpreis ist leider legal, solange die Landesregierung die Mietpreisbremse nicht wieder in Kraft setzt, stellt der Mieterverein empört fest. Er fordert seit langem, dass auch das Anbieten solch maßlos überteuer-

ter Wohnungen unter Strafe gestellt werden muss. Daniel Campolieti, Vizechef im Mieterverein Stuttgart, sagte hierzu: „Immer mehr Vermieter verlieren offensichtlich jeglichen Anstand. Sie nutzen den Mieterwechsel zur Verdoppelung des Mietpreises – ohne dabei auch nur einen Euro in die Wohnung zu investieren.“ ■

## Stadt verkauft zu viele Grundstücke

In den sechs Jahren von 2014 bis 2019 hat die Stadt Stuttgart 621.000 Quadratmeter Grund und Boden verkauft und damit über 235 Millionen Euro eingenommen. Im selben Zeitraum wurden nur 313.000 Quadratmeter an Fläche von der Stadt gekauft. Dies ergibt sich aus einer Aufstellung der Stadt an den Gemeinderat. Nur im Jahr 2019 war die Stadt noch stärker auf der Käuferseite. Der Mieterverein spricht sich seit Jahren für

eine andere Grundstücks politik aus. Weil Boden ein knappes Gut ist, sollte die Stadt Stuttgart keine Grundstücke verkaufen, sondern sie grundsätzlich nur in Erbpacht vergeben. „Wir dürfen unser Tafelsilber nicht weiter verramschen, denn auch kommende Generationen benötigen Flächen für den Gemeinwohlbedarf“, kritisiert Mietervereinsvorstand Käthe Rudel.

Der Mieterverein zeigt auch wenig Verständnis dafür, dass die

Stuttgarter Genossenschaften das Bauen mit Erbbaurecht ablehnen und nur dann Sozialwohnungen erstellen wollen, wenn die Stadt ihnen die Grundstücke verkauft. Zudem sind Grundstücksverkäufe für die Stadt ein schlechtes Geschäft: Weil sich die Bodenpreise in den vergangenen acht Jahren verdoppelt haben, läge der Wert der für 235 Millionen Euro verkauften Grundstücke heute schon bei ca. 450 Millionen Euro. ■



Axel Englmann

### Mit dem Rad in den Mietervereinsvorstand: Axel Englmann

„Erst wenn alle eine menschenwürdige Wohnung bekommen und darin auf Dauer leben können, haben wir eine soziale Wohnungspolitik erreicht“, sagt Axel Englmann und fordert angesichts zunehmender Wohnungslosigkeit mehr sozialen Wohnungsbau und eine Bodenvorratspolitik, die beide auf Dauer angelegt sind.

Als Student der Sozialarbeit hatte er sich zunächst theoretisch mit den Ursachen von Wohnungslosigkeit und den Strategien zu ihrer Behebung auseinandergesetzt. Praktisch führte ihn sein beruflicher Weg konsequent zum Verein Ambulante Hilfe Stuttgart: Diese Organisation berät nicht nur auf der Straße, im Café 72, im Medmobil und in frauen- bzw. männerspezifischen Beratungsstellen Wohnungslose, sondern

baut selbst Wohnungen und vermietet sie an Menschen, die sonst kein Dach über dem Kopf hätten. In den 20 Jahren als Geschäftsführer der Ambulanten Hilfe trug Axel Englmann auch die finanzielle Verantwortung für deren Wohnbauprojekte. Seit seiner Wahl zum stellvertretenden Vorsitzenden im Mieterverein Stuttgart im Oktober 2019 kümmert er sich nun ehrenamtlich um die Finanzen der Mieterorganisation.

Seit 2018 ist der 66-Jährige im Ruhestand. In seiner Heimatstadt Esslingen war und ist er kulturell engagiert, z. B. als Mitbegründer und Vorsitzender des Kulturzentrums Dieselstraße; außerdem singt er bei Singebration mit, einem in Esslingen bekannten Chor. Im Stuttgarter Literaturhaus ist er Miteigentümer der dortigen Buchhandlung gewesen und heute noch für die gesamte Buchhaltung und die EDV verantwortlich.

Auch sportlich hat er einiges drauf: Mit einem Dienstfahrrad der Ambulanten Hilfe, bei der er noch einen Minijob hat, fährt er von Esslingen nach Stuttgart auch zu den Vorstandssitzungen und Terminen im Mieterverein. Sein Hauptanliegen verfolgt er dort mit großem Engagement – den Kampf für eine soziale Wohnungspolitik.

# 14 Quadratmeter für 830 Euro

Zunehmend finden sich in den einschlägigen Wohnungssuch-Portalen extrem überteuerte Angebote für sogenanntes Co-Living. So bot das auf Wucherangebote spezialisierte Unternehmen „Homefully GmbH“ ein Zimmer mit gemeinschaftlicher Mitbenutzung von Bad und Küche für 830 Euro an. Der Gesamtpreis für die als Einzelzimmer vermietete Wohnung beträgt damit 2.300 Euro.

Die im 5. Stock an der Hohenheimer Straße liegende Dachgeschosswohnung wurde erst kürzlich von einem Architekten gekauft und nicht an normale Mieter vermietet, sondern über „Homefully“ zur Kurzzeitvermietung. Für die darunter liegende, deutlich größere Wohnung bezahlt ein normaler Mieter eines anständigen Wohnungseigentümers 800 Euro. Homefully verlangt mit billiger Möblierung also mehr als die dreifache Miete.

Das Geschäftsmodell der Firma besteht offensichtlich darin,



Foto: Andreas Rosar

**Der Mietervereinschef ist empört über die Wuchermieten, die „Homefully“ verlangt**

Wohnungen für zehn Jahre vom Eigentümer anzumieten, sie aufzuhübschen und zu Wucherpreisen insbesondere an „internationale Kunden“ weiterzuvermieten.

Auch der für Höchstmieten bekannte Stuttgarter Makler Erich Hildenbrandt hat dieses Geschäftsmodell zur Profitmaximierung entdeckt. Er bietet in der Rosenbergstraße Einzelzimmer zur Kurzzeitmiete als „Citylodge 53“ in ehemaligen Mietwohnungen über Airbnb zum Wucherpreis an. In der Reinsburgstraße 163 hat Hildenbrandt zwei Wohnungen an „Homefully“ vermietet, die auch dort die Zimmer einzeln zum Wucherpreis anbietet.

„Homefully“ wirbt selbst damit, dass man allein in Stuttgart 103 Wohnungen in der Vermietung habe. „Spekulantentziehen so dem Wohnungsmarkt dringend benötigte Mietwohnungen“, empört sich Mietervereinsvorsitzender Rolf Gaßmann. Er hat gegen Homefully und Hildenbrandt Anzeige wegen Zweckentfremdung von Wohnraum erstattet und die Stadt aufgefordert, diese Wohnungen wieder dem Mietwohnungsmarkt zuzuführen. ■

## Verbesserung des SIM-Konzeptes kam zu spät und zu zaghaft

Anlässlich des äußerst bescheidenen Beitrags des Stuttgarter Stadt-Innenentwicklungs-Konzeptes (SIM) zum Neubau von Sozialwohnungen kritisiert der Mieterverein die Gemeinderatsmehrheit und OB Fritz Kuhn. „Das beschämende Ergebnis von nur 106 Sozialmietwohnungen in neun Jahren war politisch gewollt und der Hebel zu seiner Verbesserung wurde viel zu spät und zu zaghaft umgesetzt“, so Rolf Gaßmann.

Seit Jahren hatte der Mieterverein beklagt, dass das bislang geltende SIM-Konzept nicht als Instrument zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum taugte.

So musste ein Investor bei neuem Baurecht nur 20 Prozent der Wohnungen im geförderten Wohnungsbau errichten, davon wiederum nur ein Drittel als Sozialmietwohnungen. Wenn ein Bauherr 100 Wohnungen erstellte, waren also nur sieben Sozialmietwohnungen gefordert. Zudem musste erst ab dem Bau von 15 Wohnungen die erste Sozialwohnung erstellt werden.

Auch die ab diesem Jahr gültige Quote von 20 Sozialmietwohnungen pro 100 Wohnungen bleibt deutlich hinter dem Münchner Modell zurück. Dort müssen bei neuem Baurecht pro 100 Wohnungen 30 Sozialmietwohnun-

gen und zehn Mietwohnungen für mittlere Einkommensbezieher erstellt werden. Eine solche Quote fordert der Mieterverein seit langem auch für Stuttgart. Zudem sollte bereits ab der fünften neu gebauten Wohnung eine Sozialmietwohnung erstellt werden müssen und nicht erst ab dem Bau von zehn Wohnungen. Angesichts einer Notfallkartei mit fast 5.000 wohnungssuchenden Haushalten ist völlig unverständlich, dass Gemeinderat und OB Kuhn das in München sehr erfolgreiche Instrument zur Erstellung von Sozialwohnungen in Stuttgart nicht wirksamer ausgestalten. ■

### Rechtsberatung in Ihrer Nähe

Nach telefonischer Voranmeldung 0711/21 01 60 können Sie sich beraten lassen:

● **in der Geschäftsstelle, Moserstraße 5**

(Stadtbahn: Haltestellen Olgaek, Staatsgalerie, Eugensplatz, gebührenpflichtige Parkmöglichkeiten)

● **in Bad Cannstatt**

im Kursaal, Königsplatz 1, Thouret-Saal

14.00 bis 18.00 Uhr

JEDEN MONTAG

● **in Filderstadt-Bernhausen**

in der Martinstraße 5, Bürgerbüro, Eingang im Untergeschoss, Ecke Martinstraße/Johannesstraße

15.00 bis 18.00 Uhr

JEDEN DIENSTAG

● **in Ditzingen**

im Haus der Vereine (Fuchsbau), Leonberger Straße 39, Zimmer 35 (3. Stock)

14.00 bis 17.00 Uhr

JEDEN DIENSTAG

● **in Leonberg**

Belforter Platz 1, Rathaus Zugang Haupteingang, danach links, Raum Nr. 00.22

14.00 bis 18.00 Uhr

JEDEN DONNERSTAG

● **in Stuttgart-Rohr**

Vereinshaus Rohr, Alte Rohrer Schule Egelhaafstraße 1, Raum 1

15.00 bis 18.00 Uhr

JEDEN DIENSTAG

**Rechtsberatung am Telefon:**

**0711/21 01 60**

Kurze Fragen: Montag bis Donnerstag von 8.30 bis 12.00 Uhr und 13.00 bis 18.00 Uhr sowie Freitag von 8.30 bis 13.00 Uhr  
Bitte Mitgliedsnummer bereithalten!

**Energieberatung am**

**Telefon: 0711/21 01 60**

29. April, 6. und 20. Mai 2020, jeweils 15.00 bis 16.00 Uhr

**User Faxanschluss:**

2 36 92 23

**Unsere E-Mail-Adresse:** info@mieterverein-stuttgart.de

DMB-Mieterverein Stuttgart und Umgebung e. V., Moserstr. 5, 70182 Stuttgart, Tel. 07 11/21 01 60. Verantwortlich für den Inhalt der Seiten 16–18: Rolf Gaßmann, Vorsitzender, Stuttgart