

Mieterverein stellt Beratung wegen Corona um

Im Mieterverein Stuttgart läuft auch in Corona-Zeiten die Beratung durch unsere Mietrechtsexperten am Telefon uneingeschränkt weiter. Mitglieder und Berater haben inzwischen gute Erfahrungen mit telefonischen Beratungsgesprächen gemacht.

Sie vereinbaren mit unserer Telefonzentrale einen telefonischen Beratungstermin bei unseren Mietrechtsexperten unter der Telefonnummer 0711/21 01 60. Der Berater ruft dann im vereinbarten Zeitkorridor an. Da in der Regel zur Beantwortung von Mieterfragen und zur Problemlösung die Einsicht in die Unterlagen notwendig ist, sollten Kopien (z.B. Mietvertrag und Schriftverkehr mit dem Vermieter) per E-Mail, Fax oder Brief spätestens zwei Tage vor dem Beratungstermin dem Mieterverein zugestellt werden.

Für kurze Fragen kann auch ohne Anmeldung die Telefonberatung in Anspruch genommen



Rechtsanwalt Stefan Conzelmann installiert im Mieterverein Handspender zur Desinfektion

werden: Montag bis Donnerstag von 8.30 bis 12 Uhr und von 13 bis 18 Uhr sowie am Freitag von 8.30 bis 13 Uhr sind die Rechtsberater unter der Telefonnummer 0711/21 01 60 für Mitglieder des Mietervereins am Telefon.

Aus Gründen des Gesundheitsschutzes war die Geschäftsstelle in der Moserstraße bis Ende Mai für den Publikumsverkehr geschlossen. Bei Redaktionsschluss liefen die Vorbereitungen für die Wiederöffnung entsprechend den Hygienevorschriften. So sollen im Mitgliederempfang und in den Beratungszimmern Spuckschutzplatten und Spender für Desinfektionsmittel installiert werden.

Auch bittet der Mieterverein darum, beim Besuch in der Geschäftsstelle eine Mundschutzmaske mitzubringen. Wann wegen der Hygienevorschriften eine persönliche Beratung in den Außenstellen des Mietervereins wieder möglich ist, steht bislang nicht fest. ■

Mieter greifen auf Ersparnisse zurück

Wegen Corona leiden viele Mieterhaushalte unter Einnahmeverlusten, insbesondere durch Kurzarbeit oder verlorene Arbeitsplätze. Damit niemand wegen der Epidemie seine Wohnung verlieren muss, waren Bundestag und Bundesregierung der Forderung des Deutschen Mieterbundes nachgekommen und beschlossen, dass wegen coronabedingter Rückstände bei Mietzahlungen für die Monate April, Mai und Juni 2020 nicht gekündigt werden darf. Allerdings wurde die Pflicht zur Mietzahlung dem Mieter nicht erlassen, sondern nur bis Juni 2022 gestundet. Nach einer Erhebung des Mietervereins haben in Stuttgart davon kaum Mieter Gebrauch gemacht: Stand Mitte Mai hatten nur drei von 30.000 Mitgliedern wegen einer Stundung der Miete die Bera-

tung des Mietervereins in Anspruch genommen. „Offensichtlich kratzen die Mieter ihre letzten Ersparnisse zusammen, um ihre Miete trotz Einkommensverlusten zahlen zu können“, erklärt hierzu die Geschäftsführerin des Mietervereins, Angelika Brautmeier.

Eine Umfrage der „Stuttgarter Zeitung“ bei Eigentümerverbänden bestätigte, dass auch bundesweit weniger als ein Prozent der Mieterhaushalte bislang den neuen Kündigungsschutz in Anspruch nahmen. Allerdings befürchtet der Mieterbund, dass die Notgroschen der Mieter bei Fortdauer der Krise bald aufgebraucht sein werden und fordert deshalb eine Verlängerung des Kündigungsschutzes wegen coronabedingter Zahlungsprobleme für weitere drei Monate. ■

Ab Juni gilt die Mietpreisbremse in Baden-Württemberg

Leider hatte sich die Landesregierung von Winfried Kretschmann anderthalb Jahre Zeit gelassen, um die von Gerichten wegen Formfehlern ausgesetzte Mietpreisbremse wieder in Kraft zu setzen. Damit waren die Mieter in vielen Städten Baden-Württembergs über Jahre nicht vor überhöhten Mietforderungen geschützt und den Mietwucherern ausgeliefert. Zum 1. Juni 2020 soll die Mietpreisbremse nun endlich in 89 Gemeinden des Landes gelten, davon liegen 24 in der Region Stuttgart.

Die neue „Gebietskulisse“ wurde durch das F+B-Institut erhoben. Dieses stellte zusätzlich zu den sich bereits in der Gebietskulisse befindenden neun Städten weitere 15 neue Städte mit Mangel an bezahlbarem Wohnraum fest. Die neuen Gemeinden mit Mietpreisbremse sind Backnang, Ditzingen, Eisligen, Esslingen, Ludwigsburg, Kernen, Kornwestheim, Leonberg, Leinfelden-Echterdingen, Kirchheim, Nürtingen, Remseck, Waiblingen und Weinstadt, Wernau.

Weiterhin gilt die Mietpreisbremse in Bietigheim-Bissingen, Denkendorf, Fellbach, Filderstadt, Möglingen, Sindelfingen, Stuttgart, Winnenden und Wendlingen.

Nicht mehr gilt die neue Bremse in fünf Gemeinden der Region, so in Altbach, Asperg, Freiberg a. N., Neuhausen und Plochingen.

Video statt Wohnungsbesichtigung

Tipps für Mieter auf Wohnungssuche

In Corona-Zeiten wird häufig versucht, die Besichtigung der angebotenen Wohnung durch das Bereitstellen eines Wohnungsvideos zu ersetzen. Der Mieterverein Stuttgart rät grundsätzlich davon ab, eine Wohnung ohne vorherige persönliche Besichtigung anzumieten, denn die Helligkeit der Räume, das Wohnumfeld, Lärm und mögliche Wohnungsmängel lassen sich in der Regel nur durch eigenen Augenschein in Erfahrung bringen.

Dass im Reiseprospekt das Urlaubshotel oft ganz anders wirkt als in der Realität, ist allgemein bekannt. Nicht anders ist es mit Fotos oder Videos einer Wohnung, nur dass der Mieter sich dabei mindestens für drei Monate Mietzeit (gesetzliche Kündigungsfrist) durch den Mietvertrag bindet und zudem hohe Kos-

ten (Umzug, neue Möbel, Schönheitsreparaturen) trägt.

Wer mangels Alternative trotzdem ohne persönliche Besichtigung anmieten muss, sollte folgende fünf Hinweise beachten:

1. In den meisten Mietverträgen ist im Kleingedruckten die Verpflichtung des Mieters zu finden, Wohnungsmängel innerhalb eines Monats nach Mietbeginn anzuzeigen. Deshalb sollte jeder Mieter bei Einzug Mängel dokumentieren (möglichst mit Fotos) und dem Vermieter schriftlich anzeigen.

2. Grundsätzlich sind Ausstattung und der Zustand einer Wohnung bei Anmietung die Vertragsgrundlage für Mieter und Vermieter. Wohnungsmängel, auf die der Mieter nicht hingewiesen wurde (z.B. im Video oder Mietvertrag), berechtigen selbstverständlich auch zur Mietmin-

derung. Der Mieter hat dabei die Pflicht, den Vermieter zur Behebung des Mangels aufzufordern. Der Mieterverein berät über rechtlich korrektes Vorgehen und mögliche Minderungsbeträge.

3. Werden dem Mieter vor Abschluss des Mietvertrages wesentliche Mängel verschwiegen (z.B. Schimmel) kann ein betrügerisches Vorgehen des Vermieters vorliegen. Der Mieter kann dann den Vertrag anfechten, vom Mietvertrag zurücktreten und sogar Schadensersatz verlangen.

4. Vorsicht vor Mietbetrügnern. Wer die Wohnung nicht selbst besichtigt hat, kann nicht sicher sein, ob es die Wohnung überhaupt gibt oder ob der angebliche Vermieter existiert. Deshalb sollte vor Mietbeginn auch keine Kautionszahlung werden. Rechtlich darf der Vermieter die Kauti-

on nur in drei Monatsraten ab Mietbeginn verlangen.

5. Misstrauen ist insbesondere geboten, wenn der angebliche Vermieter Barzahlung oder Zahlung an Western Union verlangt. Im Netz gibt es viele Fake-Wohnungsangebote, oft erkenntlich durch besonders günstigen Mietpreis und den „Vermieter, der im Ausland lebt und nicht nach Deutschland kommen kann“. In der Regel ist die Kautionszahlung in solchen Fällen weg und der Betrüger nicht auffindbar.

Auch in Corona-Zeiten ist nach wie vor die persönliche Besichtigung der beste Weg, sich von der Wohnung den richtigen Eindruck zu machen. Abstand halten und Maske tragen sind auch bei einer Wohnungsbesichtigung möglich und sinnvoll. Es versteht sich von selbst, dass nur Vermieter, Altmietler und Wohnungsinteressent anwesend sein sollten und Massenbesichtigungen ordnungsrechtlich unzulässig sind. ■

Mieten seit 2010 um 52 Prozent erhöht

Nur wenig coronabedingte Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt stellt das Marktforschungsinstitut des Immobilienverbandes Deutschland (IVD) in seinem „City-Report Stuttgart Frühjahr 2020“ fest. Bedingt durch die hohe Nachfrage habe die Pandemie nur geringe Folgen für die Preise im mittleren und bezahlbaren Preissegment. Allerdings habe sich beim Verkauf von Eigentumswohnungen durch die Einschränkungen von Corona die Angebotsdauer bis zum Verkauf auf durchschnittlich 9,2 Wochen verlängert. Ein Jahr zuvor betrug die Vermarktungsdauer noch 6,2 Wochen. Insbesondere die Bereitschaft von Kapitalanlegern aus aller Welt, in Innenstadtlagen fast jeden Preis zu akzeptieren, lässt die Kaufpreise explodieren. So erhöhte sich der Kaufpreis von Baugrund für Mehrfamilienhäuser in zehn Jahren um 161 Pro-



Nicht nur in der Innenstadt explodieren die Wohnungspreise

zent. Für Eigentumswohnungen stieg der Preis seit 2010 um mehr als das Doppelte (108 Prozent). Laut IVD werden im Stadtbereich für eine neu errichtete Eigentumswohnung mit gutem Wohnwert durchschnittlich 8.000 Euro pro Quadratmeter bezahlt – 11,1 Prozent mehr als vor einem Jahr. Die Spitzenwerte liegen sogar bei 15.000 Euro.

Auch wer eine vermietete Wohnung schon seit vielen Jahren sein Eigentum nennt, sie vor Jahren ererbt oder zu einem Bruchteil des heutigen Preises erwor-

ben hat, versucht von der Preisexplosion zu profitieren. So stiegen die Bestandsmieten laut IVD seit 2010 um 52 Prozent. Mietern, welche im Jahr 2010 noch 490 Euro für die Wohnung zahlten,

wurde die Miete durchschnittlich um 255 Euro erhöht. „Viele Vermieter haben ihre Einnahmen drastisch gesteigert, ohne oft nur einen Euro in ihren Wohnungsbestand zu investieren“, stellt Mietervereinschef Rolf Gaßmann fest und ergänzt: „Vermieter, welche ihre Wohnungen finanziert hatten, steigern ihren Profit wegen der billigen Kredite sogar noch mehr.“ Gaßmann kennt keinen Fall, bei dem ein Privatvermieter die verbilligte Finanzierung der Wohnung auch nur teilweise durch eine Mietsenkung weitergegeben hat. ■

Kein Seniorenausflug in diesem Jahr

Wegen der Corona-Pandemie kann der Seniorenausflug in diesem Jahr erstmals seit 30 Jahren nicht stattfinden. „Die Begegnung von älteren Mitgliedern mit Vorständen und Geschäftsführerin des Mietervereins ist uns wichtig und wir bedauern die coronabedingte Absage sehr“, erklärt hierzu der Vereinsvorsitzende Rolf Gaßmann. Der Mieterverein hofft, dass zumindest der Vorweihnachtsnachmittagskaffee für Senioren im Dezember wieder möglich sein wird.