

Einladung zur Mitgliederversammlung

am 26. Oktober 2019, um 15.00 Uhr



**Andreas Hofer, Intendant der IBA 2027,
will bezahlbaren Wohnungsbau**

Liebe Mitglieder,

auf unserer Mitgliederversammlung am Samstag, den 26. Oktober 2019, erhalten Sie nicht nur wichtige Informationen zum wohnungspolitischen Geschehen, sondern Sie können auch die Angelegenheiten unseres großen Vereins mit seinen 30.000 Mitgliedern mitgestalten. Vorstand und Geschäftsführung legen Rechenschaft über ihre Arbeit ab und stellen sich den Mitgliedern zur Diskussion.

Anträge an die Mitgliederversammlung können Sie schriftlich bis spätestens 22. Oktober 2019 an den Vorstand einreichen.

Entsprechend dem demokratischen Aufbau des Mietervereins werden alle wichtigen Funktionen im Mieterverein durch Wahlen besetzt. Kommen sie bitte auch deshalb zu dieser wichtigen Versammlung!

Wann? Am Samstag, den 26. Oktober 2019, um 15.00 Uhr (bis ca. 17.00 Uhr)

Wo? Im Haus der Wirtschaft (König-Karl-Halle, Willi-Bleicher-Straße 19, Stuttgart). Sie erreichen das Haus der Wirtschaft über die Haltestellen Börsenplatz, Stadtmitte oder Schlossplatz. Getränke, Kaffee und Kuchen sind für Sie selbstverständlich frei. Mitglieder erhalten zudem ein nützliches Präsent.

Wichtig: Bringen Sie möglichst Ihren Mitgliedsausweis mit. Auch Familienmitglieder oder Lebenspartner können an der Versammlung (ohne Stimmrecht) teilnehmen. Vorstand und Mitarbeiter freuen sich auf das Zusammentreffen unserer großen Gemeinschaft.

Für den Vorstand

Rolf Gaßmann, Vorsitzender

Tagesordnung der Mitgliederversammlung

1. Konstituierung
 - a) Wahl der Versammlungsleitung
 - b) Beschluss über die Geschäfts- und Tagesordnung
 - c) Bestellung der Wahl- und Mandatsprüfungskommission
2. Gastvortrag Andreas Hofer (Intendant der IBA 2027):
„Die Internationale Bauausstellung in der Stadtregion Stuttgart – Verdrängung von Mietern oder eine Perspektive für mehr bezahlbaren Wohnraum?“
3. Berichte und Entlastung des Vorstands
 - a) mieterpolitischer Bericht des Vorsitzenden Rolf Gaßmann
 - b) Bericht der Geschäftsführerin Angelika Brautmeier
 - c) Kassenbericht des stellvertretenden Vorsitzenden Jürgen Hesse
 - d) Bericht der Revisoren
 - e) Aussprache und Entlastung des Vorstands
4. Wahlen
Wahlen des Vorsitzenden, der ersten und zweiten stellvertretenden Vorsitzenden, des Schriftführers, der drei Beisitzer, der Revisoren und der Schiedskommission
5. Anträge an die Mitgliederversammlung



Im Mieterverein entscheiden die Mitglieder

Mietkosten für Rauchwarnmelder sind vom Eigentümer zu bezahlen

■ Rauchwarnmelder retten Leben. Deshalb hatte der Landtag von Baden-Württemberg per Gesetz alle Hauseigentümer verpflichtet, Schlafräume, Gänge und Treppen (Fluchtwege) mit Rauchwarnmeldern auszustatten. Im Wohnungsbestand gilt die Pflicht seit Januar 2015. Nur die Sicherstellung der Betriebsbereitschaft (Batteriewechsel) liegt bei vermieteten Wohnungen beim Mieter. Gute Rauchwarnmelder gibt es laut Stiftung Warentest bereits für 20 Euro. Doch große Ablesefirmen wie Minol haben das Gesetz als neuen „Goldesel“ entdeckt. Sie bieten Vermietern Anmietung und Wartung der Geräte zu Wucherpreisen an – die Leis-

tungen seien über die Betriebskosten auf die Mieter umlegbar. Dem Mieterverein liegt ein solcher Vertrag vor, bei dem für zwei Rauchmelder einer Wohnung (Kaufpreis 40 Euro) in zehn Jahren über 860 Euro zu bezahlen sind, also das Zwanzigfache vom Kaufpreis plus Batteriewechsel. Viele Vermieter haben solche überbeuerten Verträge abgeschlossen – im Glauben an die Abwälzbarkeit auf die Mieter. In einem Musterprozess hat Mieteranwalt Thorsten Majer mit Hilfe des Rechtsschutzes des Mietervereins ein großes Wohnungsunternehmen auf Rückzahlung der Mietkosten für Rauchmelder verklagt. Das Amtsgericht Leonberg gab dem Mieter mit Urteil vom 9.

Mai 2019 (AZ 2C 11/19) recht. Laut Gericht „handelt es sich bei den Mietkosten der Rauchwarnmelder um nicht umlegbare Kosten“. Zur Anschaffung der Melder sei der Eigentümer verpflichtet. Er könne die Mietkosten auch nicht als „sonstige Betriebskosten“ auf den Wohnungsmieter abwälzen. Denn ein Rauchwarnmelder sei nicht mit Geräten zur Verbrauchserfassung von Wärmeenergie oder Wasser vergleichbar. So habe der Bundesgerichtshof 2008 entschieden, dass auch Mietkosten z. B. für Öltanks oder Verbindungsleitungen nicht als Betriebskosten umlegbar sind. Das Urteil ist rechtskräftig, da der Vermieter die eingelegte Berufung zurücknahm. ■

Immobilienverband IWS: „Entmietung durch Modernisierung ist nicht branchenüblich“

■ Die Immobilienfirma Schwäbische Bauwerk GmbH hatte nach dem Erwerb mehrerer Mietshäuser in Stuttgart viele Mieter zum Auszug gedrängt, indem sie ihnen extrem hohe Mieterhöhungen angedroht hatte. So sollte der Mietpreis eines Rentnerhepaares von 431 auf 1.138 Euro im Monat steigen, für andere Wohnungen waren Steigerungen von 488 auf 1.155 oder von 508 auf 1.055 Euro angekündigt. In ihrem erfolglosen Unterlassungsbegehren gegen den Mieterverein Stuttgart behauptete die Schwäbische Bauwerk vor Gericht, ihre unseriösen Geschäftspraktiken seien „völlig branchenüblich“. Daraufhin fragte der Mieterverein Stuttgart mit einem Brief an die Vertretung der Immobilienwirtschaft in der Region Stuttgart (IWS) nach. „Der weit überwiegende Teil der Immobilienbesitzer und Vermieter ist daran interessiert, Modernisierungen so vorzunehmen, dass sie sinnvoll und die Belastungen

für die Mieter erträglich sind“, heißt es in der Antwort des Vorstandsvorsitzenden der IWS, Marc Bosch. Weiter schreibt Bosch: „Es kann nicht davon gesprochen werden, dass Entmietungen durch Modernisierungsankündigungen, wie vom Mieterverein dargestellt, ein übliches Vorgehen in der Branche sind.“

Zudem sei die Schwäbische Bauwerk auch nicht Mitglied des IWS. Das vom Mieterverein heftig kritisierte „Geschäftsmodell“ des Spekulanten Marc-René Ruisinger und seiner Firmen besteht ja auch bekanntlich darin, nach der Mieterverdrängung leer geräumte Häuser mit Maximalprofit weiterzuverkaufen. ■

Erklärfilme des Mietervereins auf YouTube

■ Was muss ich beachten, wenn ich eine Mieterhöhung erhalten habe? Welche Rechte haben Mieter rund um die Mietkaution? Antworten auf diese und weitere Fragen erhalten Sie auf unserer Homepage www.mieterverein-stuttgart.de unter der Rubrik „Erklärfilme“. Unter dem Button „Mitglied werden“ sehen Sie zudem einen Film über unser Leistungsangebot und die Vorteile einer Mitgliedschaft im Mieterverein Stuttgart. Alle kurzen Erklärfilme finden Sie auch auf dem YouTube-Kanal des Mietervereins.

Rauer Ton

■ Mit Hilfe von Mieterberater Stefan Conzelmann konnte Mieterin Carolin R. erfolgreich ein unbegründetes Mieterhöhungsverlangen abwenden. Verwundert zeigte sie sich über die Reaktion ihrer Ditzinger Vermieterin. Denn diese schrieb ihr anschließend, sie solle sich „wegen des unzufriedenen Zustands baldmöglichst um eine neue Wohnung bemühen“. Verbunden mit der Drohung „es wäre gut, wenn Sie bis Ende des Jahres eine neue Wohnung gefunden hätten“. Carolin R. reagierte „mehr amüsiert als beunruhigt“ auf die haltlose Drohung: „Wir sind nicht weiter darauf eingegangen.“

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**
23. Oktober, 6. und 13. November, 4. und 11. Dezember 2019 jeweils 15.00 bis 16.00 Uhr
- Unser 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 16–17: Rolf Gaßmann, Vorsitzender, Stuttgart