

# Vonovias Mieterhöhungen wegen Modernisierung sind unwirksam



Mietervereinsvorsitzender Rolf Gaßmann vor einem Gebäude der Vonovia

Der Mieterverein hat einen wichtigen Gerichtserfolg gegen den Großvermieter Vonovia erzielt: Das Landgericht Stuttgart stellte im Juli die Unwirksamkeit der Modernisierungsmieterhöhungen von Vonovia fest und verurteilte den Wohnungskonzern zur Rückzahlung der zu Unrecht erhaltenen Erhöhungsbeträge von insgesamt 4.691 Euro seit September 2018. Eine Revision wurde nicht zugelassen. Damit hat das Landgericht die Berufung von Vonovia gegen ein gleichlautendes Urteil des Stuttgarter Amtsgerichts vom Januar 2020 zurückgewiesen.

Bereits im Juni 2017 hatte Vonovia begonnen, eine vernachlässigte Wohnanlage im Stuttgarter Osten zu modernisieren. Im April 2018 erhielten die Mieter wegen der Modernisierungen saftige Mieterhöhungen. So sollte eine Mieterin für ihre 72 Quadratmeter große Wohnung ab September 2018 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 die Mieterin zunächst Sozialwiderspruch ein. Sie bezahlte die geforderte Mieterhöhung unter Vorbehalt, um dem Vermieter keinen Kündigungsgrund zu liefern. Auch über die von Vonovia angebotene Mietminderung von insgesamt 150 Euro für einhalb Jahre Baulärm, Schmutz und stark geminderten Wohnwert war die Mieterin empört und verlangte weitere 1.450 Euro Minderung. Doch Vonovia zeigte außergerichtlich kein Entgegenkommen.

Mit dem Rechtsschutz des Mietervereins im Rücken verklagte die Mieterin Vonovia auf Rückerstattung der bezahlten Mieterhöhungsbeträge und auf die erhöhte Mietminderung.

Mieteranwalt Dieter Haspel argumentierte in der Klageschrift, dass die Mieterhöhung nicht den gesetzlichen Anforderungen entsprach und die von der Mieterin sorgsam mit Fotos dokumen-

tierten Beeinträchtigungen während der langen Bauzeit eine deutlich höhere Mietminderung verlange. Mit Urteil vom 16. Januar 2020 stellte schon das Amtsgericht Stuttgart die formelle Unwirksamkeit der Mieterhöhung fest und verurteilte Vonovia zur Rückzahlung der schon erhaltenen Mieterhöhungen. Den Anspruch der Mieterin auf die höhere Mietminderung von insgesamt 1.600 Euro hatte Vonovia vor dem Amtsgericht bereits selbst anerkannt.

Mit seinem Urteil folgte das Landgericht Stuttgart dem Urteil des Amtsgerichts und den Argu-

menten des Mieteranwalts. Das Mieterhöhungsverlangen von Vonovia sei „nicht hinreichend begründet“. 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 sind. Die Modernisierungsmieterhöhung von Vonovia enthalte eine solche Aufspaltung nicht und sei deshalb unwirksam.

„Wir erwarten, dass Vonovia die richterliche Entscheidung nun zum Anlass nimmt, auf alle betroffenen Mieter zuzugehen, um eine einvernehmliche Lösung zur Rückzahlung unbegründeter Mieterhöhungen herbeizuführen“, fordert Mietervereinschef Rolf Gaßmann. Sollte Vonovia hierzu nicht bereit sein, werden die Anwälte des Mietervereins gegebenenfalls Rückforderungsansprüche weiterer Mieter gerichtlich geltend machen.

Der Mieterverein rät allen Mietern von Vonovia, auch die schon bezahlten Modernisierungsmieterhöhungen keinesfalls zu akzeptieren und ihre Rückforderung durch die Berater des Mietervereins überprüfen zu lassen. ■

## Der Mieterverein Stuttgart ist bislang coronafrei

■ Besucher und Mitarbeiter des Mietervereins sind bislang von Infektionen verschont geblieben. „Das Tragen einer Maske und die Abstandsregeln werden von unseren Besuchern vorbildlich eingehalten“, lobt Geschäftsführerin Angelika Brautmeier. Auch die Beschäftigten des Mietervereins sind durch Plexiglas und Sicherheitsabstände beim Beratungsgespräch geschützt. Ratsuchende nutzen aber auch gern die telefonischen Beratungsangebote und vereinbaren unter 0711/21 01 60 einen telefonischen Beratungstermin. Unsere Berater rufen dann zum vereinbarten Termin an.

# Gemeinderat sollte mehr Wohnungsbau einfordern

Der Mieterverein fordert von Oberbürgermeister Fritz Kuhn (Grüne) realisierbare und der Bürgerschaft vermittelbare Szenarien für ein wachsendes Stuttgart. Solche Szenarien sollten dem bestehenden Wohnungsmangel wirksam abhelfen können. Laut dem städtischen Statistikamt hat Stuttgart zwischen den Jahren 2000 und 2008 um 28.000 Haushalte zugenommen. Für diese entstanden aber nur 12.000 zusätzliche Wohnungen. Die städtische Wohnungspolitik sollte zudem dem bis zum Jahr 2030 prognostizierten Bevölkerungszuwachs auf rund 650.000 Einwohner Rechnung tragen.

Nach Einschätzung des Mietervereins dienen die kürzlich von Kuhn und Baubürgermeister Peter Pätzold vorgelegten „Szenarien für den Wohnungsbau“ nicht dem Ziel, mehr Wohnungen zu schaffen, sondern waren taktisch angelegt, um eine moderate Außenentwicklung von Wohnbauflächen zu verhindern. „Ein Szenario, welches über die ganze Stadt verteilt an sechs Stel-

len große Neubaugebiete für insgesamt 6.900 Wohnungen ausweist, wurde von der Rathauspitze offensichtlich mit der Absicht erstellt, dass es am breiten Widerstand in der Bürgerschaft und im Gemeinderat scheitert“, kritisiert Mietervereinschef Rolf Gaßmann.

Wenn es dem Oberbürgermeister und der Verwaltung um eine Lösung des Problems der Flächenknappheit und um breite Akzeptanz hierfür gegangen wäre, hätte man eine Beschlussvorlage für nur ein größeres, ökologisch und nachhaltig zu gestaltendes Neubaugebiet erstellt, einschließlich einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Laut Gaßmann könnten, durch innovative Planung und Gestaltung der Baudichte, in nur einem Baugebiet (z.B. dem Birkacher Feld) knapp 6.000 Wohnungen entstehen.

Das Freiburger Beispiel des Neubaugebietes „Dietenbach“ zeige, wie ein Oberbürgermeister und der Gemeinderat, denen die Wohnungsversorgung wichtig sei, Mehrheiten in der Bürgerschaft für ein Neubaugebiet ge-

winnen könnten. So werden in Freiburg-Dietenbach auf 58 Hektar Fläche 6.900 Wohnungen für 15.000 Einwohner gebaut. Im Szenario von Kuhn und Pätzold dagegen sollen auf allen sechs vorgeschlagenen Außenflächen auf netto insgesamt 132,4 Hektar nur 6.900 Wohnungen entstehen können. Dass Wohnqualität und Dichte sich nicht ausschließen, zeigen Stadtplaner in Zürich und Freiburg.

„Auch die Behauptung des Oberbürgermeisters, durch mehr Wohnungsbau würden Probleme am Wohnungsmarkt nicht geringer, wird durch ständige Wiederholungen nicht richtiger“, so Gaßmann. Hamburg baut pro 100.000 Einwohner 600 Wohnungen pro Jahr, Stuttgart zuletzt nur 150. In Hamburg hat sich der Wohnungsmarkt für Mieter durch die große Zahl an Baufertigstellungen der letzten Jahre sichtbar entspannt.

Wenn die politischen Entscheidungsträger den Wohnungsbau durch Verknappung der Bauflächen weiter einschränken, müssten sie in Konsequenz auch die Schaffung weiterer Arbeitsplätze in Stuttgart und damit die wirtschaftliche Entwicklung unserer Stadt deckeln. Laut Statistischem Jahrbuch sind von 2010 bis 2018 in Stuttgart zusätzlich 72.000 sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze entstanden – ohne dass ausreichender Wohnraum geschaffen wurde. In Folge ist die Zahl der täglichen Pendler nach Stuttgart um 44.000 auf 252.000 angestiegen – mit immer längeren Fahrwegen für die Arbeitnehmer. „Es zeugt nicht von ökologischer Weitsicht, wenn man eine Viertel Million Menschen täglich zu ihrem Arbeitsplatz einpendeln lässt und darin sogar die Lösung für die Zukunft von Stuttgart sieht“, schrieb Gaßmann dem Oberbürgermeister. ■

DMB-Mieterverein Stuttgart und Umgebung e. V., Moserstr. 5, 70182 Stuttgart, Tel. 07 11/2 10 16-0. Verantwortlich für den Inhalt der Seiten 16–17: Rolf Gaßmann, Vorsitzender, Stuttgart

## Rechtsberatung im Mieterverein Stuttgart – Sie haben die Wahl!

Bitte halten Sie für Ihre Terminvereinbarung unter der Telefonnummer 0711/21 01 60 Ihre Mitgliedsnummer bereit!

### ● Persönlicher Beratungstermin am Telefon

Sie vereinbaren mit uns unter 0711/21 01 60 einen Beratungstermin und Ihr/e Berater/in ruft Sie dann zum Termin an. Für die Beratung notwendige Unterlagen sollten Sie dem Mieterverein bitte zwei Tage vor dem Termin per E-Mail, Fax oder Brief zustellen.

### ● Persönlicher Beratungstermin in den Räumen des Mietervereins

Bitte die Maskenpflicht beachten! Nach telefonischer Voranmeldung unter 0711/21 01 60: in der Geschäftsstelle, Moserstraße 5 (Stadtbahn: Haltestellen Olgaek, Staatsgalerie, Eugensplatz, gebührenpflichtige Parkmöglichkeiten) oder nach den Schulferien auch wieder in unseren Außenstellen

#### Bad Cannstatt

(jeden Montag)

#### Filderstadt-Bernhausen

(jeden Dienstag)

#### Ditzingen (jeden Dienstag)

#### Leonberg (jeden Donnerstag)

und

#### Vaihingen-Rohr (jeden Dienstag).

### ● Telefonberatung für kurze Fragen ohne Terminvereinbarung

unter 0711/21 01 60

Montag bis Donnerstag von 8.30 bis 12.00 Uhr sowie von 13.00 bis 18.00 Uhr, Freitag von 8.30 bis 13.00 Uhr

### ● Energieberatung am Telefon

unter 0711/21 01 60

am 28. Oktober, 4. und 25. November, jeweils von 15.00 bis 16.00 Uhr

### ● Schriftliche Beratung per E-Mail, Fax oder Brief

#### E-Mail-Adresse:

info@mieterverein-stuttgart.de  
Fax: 0711/23 69 22 3

#### Postanschrift:

DMB-Mieterverein Stuttgart und Umgebung e.V.  
Moserstraße 5  
70182 Stuttgart

## Die MieterZeitung erhalten Sie auch digital

■ Alle Mitglieder des Mietervereins erhalten mit der Post sechsmal im Jahr die MieterZeitung mit nützlichen Tipps und aktuellen Informationen zur Wohnungs- und Mietenpolitik. Wenn Sie die MieterZeitung künftig lieber in digitaler Form lesen wollen, dann stellen wir gerne für Sie die Zustellung um. Bitte schicken Sie hierfür eine kurze Mail mit Ihrer Mitgliedsnummer und Ihrer Mailadresse an [info@mieterverein-stuttgart.de](mailto:info@mieterverein-stuttgart.de) und vermerken Sie „Digitale MieterZeitung“.

## Ist Ihr Nachbar schon Mitglied im Mieterverein?

■ Auch Ihre Nachbarn und Freunde brauchen den Rat und die Hilfe des Mietervereins zum kleinen Preis und alles inklusive: Rat, Hilfe, Schriftverkehr, Überprüfung von Heiz- und Verbrauchskosten sowie Prozesskostenhilfe. Sagen Sie Ihrem Nachbarn, was der Mieterverein Stuttgart für Mieter leistet und werben Sie ein neues Mitglied! Für jedes von Ihnen geworbene Mitglied erhalten Sie eine Prämie von 20 Euro. Gleichzeitig machen Sie die Interessenvertretung der Mieter noch stärker.