



Mieteranwalt Conzelmann will den Missbrauch von Eigenbedarfskündigungen nicht weiter hinnehmen

■ Besorgt stellt der Mieteranwalt Stefan Conzelmann fest, dass Vermieterkündigungen wegen Eigenbedarf drastisch zunehmen. So stiegen die Anträge auf Rechtsschutz wegen Eigenbedarfskündigungen zwischen 2013 und 2018 um 72 Prozent. Häufig ist aber der Eigenbedarf nur vorgeschoben, um Mieter loszuwerden, welche von ihren Rechten Gebrauch machen. „Wer sich gegen überhöhte Mieten und Betriebskostenabrechnungen wehrt oder vom Vermieter die Beseitigung von Wohnungsmängeln verlangt, muss mit der Eigenbedarfskündigung

Vorgetäuschter Eigenbedarf kann für den Vermieter teuer werden

rechnen“, empört sich Conzelmann. Der Mieterverein Stuttgart begegnet dieser „Aushöhlung der Mieterrechte“ deshalb verstärkt mit Schadensersatzklagen gegen lügende Vermieter – und erzielt dabei vor Gericht Erfolge.

Im jüngsten Fall verurteilte das Amtsgericht Waiblingen eine Vermieterin zur Zahlung von 7.646 Euro Schadensersatz, weil sie ihre vermietete 3,5-Zimmer-Wohnung in Fellbach wegen Eigenbedarf gekündigt hatte, „obwohl ein solcher nicht vorlag“, wie das Gericht feststellte. Auch dieser Kündigung war ein Meinungsstreit zwischen Vermieterin und Mieterin um die Zulässigkeit einer Mieterhöhung vorausgegangen. Das Aufmaß durch den Mieterverein hatte ergeben, dass die Wohnung nicht 115 Quadratmeter Wohnfläche hatte, sondern nur 90. Deshalb lehnte Mieterin Alexandra L. die Mieterhöhung ab. Drei Monate später erhielt sie die Kündigung der Vermieterin, weil diese angeb-

lich mit ihren zwei kleineren Kindern selbst in die Wohnung einzuziehen wollte.

Dagegen gestaltete sich die Wohnungssuche für Alexandra L. und ihre Familie äußerst schwierig, zumal sich ihre Tochter in der Zeit von Wohnungssuche und Umzug mitten in den Abiturprüfungen befand. „Die Ängste, Sorgen und der Stress wegen der Kündigung waren für meine Tochter und mich enorm“, berichtete sie dem Mieterverein.

Empört musste Alexandra L. fünf Monate nach ihrem Umzug in eine kleinere und teurere Wohnung feststellen, dass die ehemalige Vermieterin nicht in ihre Wohnung eingezogen war, sondern neue Mieter zu erheblich höherem Mietpreis nun in der Wohnung lebten.

Mit Hilfe des Mietervereins forderte Alexandra L. von der Lügen-Vermieterin Schadensersatz: für 24 Monate die Mietdifferenz in Höhe von 6.480 Euro sowie Umzugskosten über 1.166 Euro. Als die Vermieterin nicht

reagierte, klagte die Mieterin und erhielt Recht.

Dabei nahm das Gericht der Vermieterin ihre Erklärung nicht ab, sie habe wegen einer schweren Erkrankung ihres amerikanischen Mannes, welcher nun der Pflege in seiner Heimat bedürfe, ihre Umzugspläne verschieben müssen. Denn weder hatte die Vermieterin die Erkrankung ihres Mannes hinreichend belegt, noch hatte sie der Mieterin vor Ablauf der Kündigungsfrist den Wegfall des Eigenbedarfs mitgeteilt, wozu sie verpflichtet gewesen wäre.

„Gestützt auf dieses Urteil wird der Mieterverein bei nicht realisiertem Eigenbedarf zukünftig verstärkt Schadensersatz einfordern“, erklärt Mieteranwalt Conzelmann. Er rät Mietern dringend, nach Auszug zu überprüfen, wer in ihre ehemalige Wohnung eingezogen ist. Zudem sollten Mieter alle durch den Umzug bedingten Aufwendungen und Mehrkosten durch Belege nachweisen können. ■

Stuttgarter Angebotsmieten steigen im Jahr 2018 um 7,2 Prozent

■ Der Mieterverein Stuttgart hat die Entwicklung der Angebotsmieten der vergangenen Jahre bei Immoscout ausgewertet. Danach stiegen die Angebotsmieten in Stuttgart im vergangenen Jahr um 7,2 Prozent, in den vergangenen vier Jahren sogar um 26,8 Prozent. In den Innenstadtbezirken verteuerten sich die Mietpreise sogar um 28 Prozent in den vergangenen vier Jahren.

In den fragten Innenstadtbezirken Süd, West und Nord nähern sich die Angebotsmieten den 15 Euro pro Quadratmeter

an. Rechnet man die Betriebskosten hinzu, so ist gemäß den Zahlen von Immoscout eine Dreizimmerwohnung (70 Quadratmeter) nicht mehr unter 1.200 Euro pro Monat zu bekommen, selbst eine Zweizimmerwohnung (55 Quadratmeter) kostet inzwischen fast 1.000 Euro. „Es ist untragbar, dass für Durchschnittsverdiener in Stuttgart die Hälfte und mehr des Nettoeinkommens für die Wohnkosten draufgeht“, erklärt hierzu Mietervereinschef Rolf Gaßmann.

Die durchschnittliche Ange-

botsmiete liegt inzwischen um 34 Prozent über der durchschnittlichen Bestandsmiete des Stuttgarter Mietspiegels. Während die Mietspiegelwerte in den letzten vier Jahren um schon 13,7 Prozent nach oben gegangen sind, sind die Angebotsmieten mit 26,8 Prozent fast doppelt so stark gestiegen, in den Innenstadtbezirken noch stärker.

Leider wirkt sich die Explosion der Angebotsmieten auch extrem auf die Bestandsmieten aus. Denn 62 Prozent aller für den neuen Mietspiegel erhobe-

nen relevanten Mietpreise stammen bereits aus den Neu- und Wiedervermietungen der vergangenen vier Jahre. Sie sind damit der Preistreiber des neuen Mietspiegels. „Der Bund muss deshalb sein beim Wohngipfel in Berlin gegebenes Versprechen umgehend einlösen und das Mietspiegelgesetz verändern: Alle erhobenen Mieten müssen in die Mietspiegelwerte eingehen. Laut Mietspiegelgesetz finden bislang nur die in den letzten vier Jahren neu vereinbarten oder erhöhten Mietpreise Eingang in die Mietspiegel.“ ■

Mieter gehen am 26. Mai wählen

Bei den Kommunalwahlen stimmen Sie darüber ab, welche Wohnungspolitik in unserer Stadt gemacht wird. Der Gemeinderat entscheidet, ob Mieter durch Erhaltungssatzungen vor Verdrängung geschützt werden, ob dringend notwendige zusätzliche Baugebiete ausgewiesen werden, ob Wohnungsleerstand unterbunden und ob der Bau von bezahlbaren Woh-

nungen durch die Stadt ausreichend gefördert wird. Bitte wählen Sie deshalb nur Parteien, die sich schon bislang für eine soziale Wohnungspolitik eingesetzt haben.

Der Deutsche Mieterbund ruft Deutschlands Mieter auch zur Wahl zum Europaparlament am 26. Mai auf. Für Mieter ist es wichtig, dass das Europaparlament in den nächsten Jahren

auch die Förderung des sozialen Wohnungsbaus als notwendige Aufgabe begreift. Unser Wohlstand beruht stark auf dem Zugang von Fachkräften. Abschottung und Fremdenfeindlichkeit sind keine Lösung. Deshalb brauchen Europas wachsende Städte dringend die finanzielle Unterstützung der Europäischen Union bei der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum. ■

Mieterverein für Wohnungstauschportal nach Berliner Vorbild

Viele ältere Mieter leben in Wohnungen, welche zu groß für sie geworden sind. Dagegen suchen Familien vergeblich nach einer größeren Wohnung. Die Bereitschaft älterer Mieter zum Umzug scheitert in der Regel daran, dass die kleinere Wohnung teurer ist als die große. Die Berliner landeseigenen Wohnungsunternehmen haben nun eine Initiative zur Förderung des Wohnungstausches ge-

startet. Das Besondere: Die Mieten der beiden Wohnungen bleiben beim Tausch unverändert. Sechs kommunale Wohnungsunternehmen haben dazu ein Wohnungstausch-Portal eingerichtet, welches seit September 2018 online ist.

Nachdem der ehemalige SWSG-Vorstand Wilfried Wendel auch beim Hamburger Wohnungsunternehmen Saga einen solchen Wohnungstausch einführt, hat

der Stuttgarter Mieterverein die städtische SWSG und die Genossenschaften aufgefordert, sich ebenfalls für dieses Tauschmodell einzusetzen und ein gemeinsames Internet-Portal dafür zu entwickeln. Ein Wohnungspool könnte mit SWSG und Stuttgarter Genossenschaften einen Gesamtbestand von 37.000 Wohnungen umfassen. Bislang zeigt nur die SWSG Bereitschaft, den Wohnungstausch zu fördern. ■

Vermieter will Kautionsarbeiten



Der Vermieter darf die Kautionsrückzahlung nicht einfach abarbeiten

Als Mieter Riad R. von Hausbesitzer Fridolin K. nach dem Auszug seine Kautionsrückzahlung forderte, erhielt er eine überraschende Antwort. „Weil

ich in den letzten Monaten finanzielle Probleme hatte, beschloss ich, mit Ihrer Kautionsrückzahlung die Löcher zu stopfen“, schrieb der Vermieter und bat für sein gesetzwidri-

ges Handeln um Verständnis. Er habe keinen anderen Ausweg gesehen und wisse, dass sein „Verhalten nicht korrekt ist“.

Dann machte er dem Mieter einen ungewöhnlichen Vorschlag: „Wenn Sie wollen, kann ich für Sie arbeiten, z. B. Ihre Wohnung putzen oder für Sie Einkäufe erledigen. So kann ich meine Kautionsrückzahlung abarbeiten.“ Doch R. war nicht an solcher Hilfe interessiert, sondern bestand auf Rückzahlung der Kautionsrückzahlung in bar und erstattete gegen den Vermieter Strafanzeige wegen Untreue. Mietertipp: Lassen Sie sich nach Zahlung der Kautionsrückzahlung die vom Vermieterkonto getrennte Anlage des Geldes von dessen Bank schriftlich bestätigen. ■

Rechtsberatung in Ihrer Nähe

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

- **in der Geschäftsstelle, Moserstraße 5** (Stadtbahn: Haltestellen Olgaeck, 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: 210 16-0**
15. Mai, 29. Mai und 5. Juni 2019, jeweils von 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 60-0. Verantwortlich für den Inhalt der Seiten 16-17: Rolf Gaßmann, Vorsitzender, Stuttgart