

# Grün-Schwarz will Zweckentfremdungsverbot nicht verbessern

■ Weil es hohen Profit bringt, bieten immer mehr Vermieter ihre Wohnungen ganz oder teilweise als Pensions- oder Hotelersatz an. So bringt eine Dachstockwohnung im Stuttgarter Süden statt 700 Euro Miete bei gewerblicher Nutzung den dreifachen Ertrag. Laut einer Untersuchung des Immobilienentwicklers GBI wurden schon im Jahre 2016 in Privatunterkünften 225.000 Übernachtungen allein in Stuttgart vermittelt. Selbst wenn die nach Meinung des Mieterbundes zu niedrige Schätzung der Stuttgarter Statistiker zutrifft, werden allein dem Woh-

nungsmarkt in Stuttgart inzwischen circa 1.200 Wohnungen entzogen. Durch die bewusst im Zweckentfremdungsgesetz belassenen Schlupflöcher verschwinden in den Hotspots von Baden-Württemberg jedes Jahr mehr Wohnungen vom Markt, wie mit hohem finanziellem Aufwand im Landeswohnraumförderprogramm entstehen. Angesichts der neuen Wohnungsnot ist für den Mieterbund völlig unverständlich, warum die Landesregierung die weitere Umnutzung von Wohnungen zu Monteurs- und Ferienwohnungen hinnimmt und keine Aus-

kunftspflicht der Vermittlungsportale an die Wohnungsämter gesetzlich vorschreibt. Mit ihrem Nichtstun fördert die Landesregierung so weiterhin die äußerst gewinnträchtige Umnutzung von Wohnraum als Hotelersatz, zudem in der Regel mit unverteuerten hohen Gewinnen. „Es ist unverantwortlich, wenn die Interessen von Profiteuren der Wohnungsnot für die Landesregierung wichtiger sind als der Erhalt bestehender Wohnungen“, so Mietervereinschef Rolf Gaßmann.

Selbst dem Wunsch der baden-württembergischen Kommunen,

durch eine gesetzliche Klarstellung auch länger andauernden Leerstand beenden zu können, verweigert sich die CDU-Fraktion. Jahrelanger Leerstand bleibt völlig legal, nur weil er schon vor Inkrafttreten einer kommunalen Satzung gegen Zweckentfremdung bestand. „Es zeugt von Missachtung der Städte durch das zuständige Wirtschaftsministerium, wenn die Verbesserungsvorschläge der Kommunen zwar erfragt wurden, aber die Regierung sie dann völlig ignoriert“, kritisiert Rolf Gaßmann den Deal von Grün-Schwarz, das Zweckentfremdungsgesetz nicht zu verbessern. ■

## An Studenten untervermieten

■ An den Stuttgarter Hochschulen gibt es circa 60.000 Studenten. Nach Schätzungen des Studierendenwerks suchten zu Beginn des Wintersemesters Anfang Oktober 4.000 Studenten eine Bleibe. Deshalb ist es gut, wenn Mieter nicht benötigte Zimmer zur Untervermietung anbieten.

Laut Gesetz haben Mieter einen Anspruch auf Untervermietung, wenn nach Abschluss des Mietvertrages ein berechtigtes Interesse des Mieters entsteht. Dieses kann durch Auszug von Familienangehörigen oder durch Verringerung des Einkommens entstehen. Wer ein solches Interesse hat, muss die Zustimmung des Vermieters einholen und dem Vermieter den Namen des Untermieters nennen. ■

## Vonovia macht einen Rückzieher

■ Der Mieterverein Stuttgart meldet einen weiteren Erfolg gegen die Versuche von Vonovia, ihren Profit auf Kosten der Mieter zu maximieren. So reduzierte Deutschlands größter Vermieter eine erst im Juni vereinbarte Altbaumiete, nachdem der Mieterverein einen klaren Verstoß gegen die in Stuttgart geltende Mietpreisbremse angemahnt hatte. Vonovia hatte die Altbauwohnung in der Klingenstrasse um 11,76 Euro pro Quadratmeter vor wenigen Monaten neu vermietet. Der Berater des Mietervereins errechnete dagegen eine ortsübliche Vergleichsmiete von 8,60 Euro pro Quadratmeter. Damit wäre gemäß Mietpreisbremse (Vergleichsmiete plus zehn Prozent) eine Miete von höchstens 9,30 Euro zulässig. Auf diesen Betrag hat Vonovia die Miete inzwischen abgesenkt. Sie will dem

Mieter die überhöht kassierte Miete von monatlich 153 Euro seit Vertragsbeginn im Juni 2018 zurückerstatten.

Mietervereinschef Rolf Gaßmann begrüßte dieses Einlenken der Gesellschaft auf die gesetzliche zulässige Miethöhe. Gaßmann fordert zudem weitere Mieter auf, bei überhöht neu vereinbarten Mieten deren Herabsetzung zu verlangen. So ist dem Mieterverein von Bewohnern der Friedhofstraße 11 mitgeteilt worden, dass Vonovia dort freiwerdende Wohnungen möbliert und um 20 Euro pro Quadratmeter vermietet. Auch diese Miete ist eindeutig unzulässig, stellt der Mieterverein klar. Denn auch bei möblierten Wohnungen gilt der Mietspiegel, zuzüglich eines vom Wert der Möbel abhängenden Möblierungszuschlags.

Laut Gesetz kann der Mieterverein leider nicht selbst gegen

solch krass überhöhte Mieten vorgehen, sondern nur im Auftrag jedes einzelnen Mieters tätig werden. „Wer nicht gesetzwidrig überhöhte Miete bezahlen will, sollte sich mit Hilfe des Mietervereins zur Wehr setzen“, so Gaßmann.

An den Vorstand von Vonovia richtet der Mieterverein die Forderung, die Wohnungsnot in Stuttgart nicht weiterhin für weit überhöhte Wiedervermietungsmieten auszunutzen und sich sozial verantwortlich zu verhalten. ■

### Neue Telefonanlage

Um Ihre Telefonanrufe gezielter weiterleiten zu können, hat der Mieterverein Stuttgart eine automatische Anrufweiterleitung eingerichtet. Mit Ihrer Wahl Taste entscheiden Sie, an welcher Stelle Ihre Wünsche bearbeitet werden: Sie haben dabei die Wahl zwischen telefonischer Kurzberatung, Vereinbarung eines Beratungstermins oder Ihrem sonstigen Anliegen. Mit der neuen Telefonanlage sollen die Wartezeiten für die Mitglieder verkürzt werden.

## Untervermietung verweigert: 1.867 Euro Schadensersatz

Verweigert der Vermieter zu Unrecht die Erlaubnis zur Untervermietung, kann er sich schadensersatzpflichtig gegenüber dem Mieter machen. Im konkreten Fall stand bei einem Mieter in der Urbanstraße ein berufsbedingter dreijähriger Auslandsaufenthalt bevor. In dieser Zeit wollte er einen Teil der Wohnung untervermieten und bat seinen Vermieter um die notwendige Erlaubnis.

Weil der Vermieter dies zunächst

verweigerte, klagte der Mieter wegen der entgangenen Mietentnahme auf Schadensersatz. Die Stuttgarter Gerichte gaben dem Mieter in zwei Instanzen Recht und verurteilten den Vermieter zur Zahlung von 1.867 Euro Schadensersatz für drei Monate Mietausfall. Die Gerichte sahen wegen der befristeten Abwesenheit ein berechtigtes Interesse des Mieters an der Untervermietung eines Wohnungsteils. Nur wenn der Mieter die gesamte Wohnung

hätte untervermieten wollen, hätte der Vermieter die Untervermietung verweigern können. Rechtsanwalt Bernd Menz freut sich über den gerichtlichen Erfolg: „Die Gerichte haben klargestellt, dass die Erlaubnis zur Untervermietung nicht willkürlich verweigert oder verzögert werden darf.“

Die Berater des Mietervereins sind auch Ihnen behilflich, wenn der Vermieter die Erlaubnis verweigert. ■

## SWSG-Mieten werden 2019 nicht erhöht

Bis zum Jahre 2015 erhöhte die städtische Wohnungsgesellschaft die Mieten alle drei Jahre um circa zehn Prozent. Doch schon im Jahre 2016 war es auf Initiative von Stadtrat Martin Körner (SPD) gelungen, die Mieterhöhung auf sechs Prozent für drei Jahre zu begrenzen. Nun ergriff er nochmals die Initiative, um die für 2019 geplanten Mieter-

höhungen vollständig auszusetzen. Eine Koalition aus CDU, SPD, FDP, Freien Wählern und SÖS/Linke-plus beschloss, dass angesichts schon hoher Mietpreise in Stuttgart die städtischen Mieter nicht noch mehr belastet werden. Freuen können sich über diese Entscheidung 11.000 Mieterhaushalte von SWSG-Wohnungen, die nicht schon ei-

ner Sozialbindung unterliegen. Wenig Verständnis hat der Mieterverein Stuttgart für die Haltung der Grünen-Gemeinderäte. Diese hatten den Mietenstopp mit der Begründung abgelehnt, bei der SWSG gäbe es schon soziale Mietpreise und man solle die städtischen Mieter gegenüber den Mietern in der freien Wohnungswirtschaft nicht bevorzugen. ■



Mietwucher in der Ostendstraße

### 33 Euro Miete für den Quadratmeter

Immer mehr Vermieter nutzen die Wohnungsnot schamlos aus. So verlangt die Firma Schapmann GbR für ein kleines Zimmer am Ostendplatz mit 13 Quadratmetern bereits 430 Euro (33 Euro pro Quadratmeter). Hinzu kommen 120 Euro Nebenkosten und eine unzulässige Verpflichtung zu Schönheitsreparaturen. Der betroffene Mieter wurde vom Jobcenter an den Mieterverein Stuttgart überwiesen, um sich dort Rat und Hilfe zu holen. Nun geht der Anwalt des Mietervereins mit Hilfe der Mietpreisbremse gegen den maßlosen Vermieter vor. ■

## Erste Erfolge mit der Mietpreisbremse

33 Euro pro Quadratmeter verlangt ein Vermieter in der Stuttgarter Ostendstraße für ein sehr einfaches Zimmer. Ein derartig geschröpfter Mieter wehrt sich nun mit Hilfe des Mietervereins Stuttgart und verlangt

die Herabsetzung der Miete. In einem weiteren Fall musste ein stadtbekannter Spekulant für ein überbelegtes Zimmer in der Talstraße die überhöhte Miete zurückzahlen. Zur Erinnerung: In Stuttgart, Fellbach und Filder-

stadt gilt die Mietpreisbremse. Bei neu abgeschlossenen Mietverträgen darf die Miete grundsätzlich nur zehn Prozent über dem Mietspiegelwert liegen. Nutzen auch Sie den Mietpreischeck des Mietervereins. ■

### Rechtsberatung in Ihrer Nähe

Nach telefonischer Voranmeldung unter 07 11/2 10 16-0 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: 2 10 16-0**

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: 2 10 16-0**

10. und 31. Oktober, 14. und 28. November sowie 12. Dezember 2018 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 11/2 10 16-0. Verantwortlich für den Inhalt der Seiten 16-17: Rolf Gaßmann, Vorsitzender, Stuttgart