

## Blaue Briefe für raffgierige Vermieter

Leider gibt es in Stuttgart viele Fälle, bei denen Vermieter den großen Wohnungsmangel in Stuttgart für maßlos übertriebene Mietforderungen ausnutzen und Mieten von über 30 Euro pro Quadratmeter fordern. Nach Meinung des Mietervereins sollte die Stadt das nicht weiter tatenlos hinnehmen, sondern dagegen vorgehen, wie es in Freiburg seit Januar 2022 praktiziert wird. Erhält Freiburg Kenntnis darüber, dass der objektive Tatbestand der Mietpreisüberhöhung oder des Mietwuchers erfüllt ist, erstattet sie gegebenenfalls Anzeige. Der dortige Gemeinderat hatte dies beschlossen, um die Bezahlbarkeit von Wohnungen im Bestand zu sichern. Auch der Stuttgarter Oberbürgermeister Frank Nopper hatte sich auf der Mitgliederversammlung des Mietervereins im Mai 2022 offen für eine Übertragung des Freiburger Modells auf Stuttgart gezeigt und angekündigt, die Umsetzung zu prüfen.

Weil aber sechs Monate lang nichts geschah, erinnerte der Mieterverein Anfang November Nopper an seine Ankündigung vom Mai und erläuterte ihm nochmals das „Modell Freiburg“: Die Stadt Freiburg kooperiert mit der Firma Mietenmonitor. Der Dienstleister wertet anhand öffentlich zugänglicher Daten die großen Immobilienportale danach aus, ob bei eingestellten Vermietungsangeboten der Verdacht auf Mietpreisüberhöhung oder Mietwucher besteht. Dafür überprüft er online die verfügbaren Inserate mit Hilfe des gültigen Mietspiegels. Wenn der Verdacht einer Mietpreisüberhöhung bzw. Mietwucher vorliegt, stellt der Dienstleister die erhobenen Daten der Stadtverwaltung zur Verfügung. Die Verwaltung schreibt die betroffenen Vermieter dann zunächst an und wirkt auf eine Senkung der Miete hin. Gelingt dies nicht, leitet die Stadt in geeigneten Fällen ein Bußgeldverfahren

ein. Erste Erfahrungen aus Freiburg zeigen, dass manche überhöhte Forderung auch aus Unkenntnis der Vermieter gestellt wird und manche für den Hinweis auf ihre überhöhte Miete durchaus dankbar sind.

Die Aktion wird in Freiburg selbst vom Eigentümerverband Haus & Grund unterstützt: „Private Vermieter haben ein Interesse an langfristigen und guten Mietverhältnissen“, erklärte hierzu der dortige Geschäftsführer. Dies sei „mit überhöhten Mietpreisen oder gar Mietwucher nicht zu vereinbaren“.

Dass auch in Stuttgart ein gutes Mietverhältnis sich nicht mit weit überhöhten Mieten vereinbaren lässt, gilt für den dortigen Hauseigentümerverband aber offensichtlich nicht: Auf die Bitte von Mietervereinschef Gaßmann um Unterstützung des Freiburger Modells antwortete Haus & Grund Stuttgart erst nach drei Monaten und dann nur ausweichend. ■

## „Goldene Mietenklatsche“ 2022 an Spekulant Rettich

Markus Rettich, ein landesweit tätiger Spekulant, ist der diesjährige „Preisträger“ der „Goldenen Mietenklatsche“ des Stuttgarter Mietervereins. Sein Geschäftsmodell besteht darin, langjährigen Mietern zu kündigen, um danach den Profit zu maximieren. Er verdreifacht die Mieten, indem er die Räume einzeln als WG-Zimmer zu extrem hohen Preisen vermietet.

Dabei bedient sich Rettich wiederholt unwirksamer Kündigungsschreiben seiner Anwaltskanzlei aus Biberach und hofft, dass sich die Mieter einschüchtern lassen und ausziehen. Er begründet die Kündigungen offen und dreist damit, dass er nur durch Umbau und Aufteilung der Wohnung in WG-Zimmer eine angemessene wirtschaftliche Verwertung erhält und seine Miete vervielfachen will. Wenn Rettich mit seinen rechtswidrigen Kündigungen zunächst keinen Erfolg hat, versucht er es mit Abfindungsangeboten. Dabei weiß er längst, dass seine Kündigungen nicht das Papier wert sind, auf denen sie ge-



Betroffene Mieter und Vorstandsmitglieder des Mietervereins verliehen die Mietenklatsche an Spekulant Rettich

druckt sind: Laut höchstrichterlicher Rechtsprechung hat ein Vermieter nämlich keinen Anspruch auf maximalen Profit.

Für Rettichs dreistes Vorgehen hatte die stellvertretende Mietervereinsvorsitzende Katharina Rudel ihn vor dem letzten „Projekt“ seines Profitstrebens in

der Gnesener Straße ausgezeichnet. Auch Mieteranwalt und Stadtrat Stefan Conzelmann kritisierte vor Ort unter Teilnahme vieler betroffener Mieter „solch ungesetzliche Wildwest-Methoden dieses Vermieters“. Urkunde und „Goldene Mietenklatsche“ wurden Rettich zugestellt. ■

## Nutzen Sie schon unser Mitgliederportal?

In unserem Mitgliederportal können Sie viele Dinge erledigen, bei denen Sie sonst auf Mail oder Telefon zurückgegriffen haben. So haben Sie die Möglichkeit,

- Ihre persönlichen Kontaktdaten, wie Postanschrift oder Telefonnummer zu ändern,
- einen Beratungstermin zu reservieren oder einen vereinbarten Termin zu stornieren,
- allgemeine kurze Rechtsfragen im Rahmen unserer Onlineberatung von Zuhause bequem an uns

zu richten. Umfangreiche Sachverhalte oder laufende Verfahren, zu denen bereits Schriftwechsel erfolgte, können online nicht beantwortet werden.

Wichtig ist, dass Sie sich beim ersten Mal mit den beim Mieterverein hinterlegten Daten für den Mitgliederbereich registrieren. Sollten Sie beim Erstellen des Onlinezugangs Hilfe benötigen, wenden Sie sich bitte telefonisch unter 0711/21 01 60 an unsere Verwaltung. ■

## Zweckentfremdung durch Prostitution beenden

Die „Stuttgarter Zeitung“ berichtete Ende Oktober darüber, dass die Gewerbebehörde im Besitz einer Liste „illegaler Adressen in Stuttgart“ ist, deren Räume der Prostitution dienen. Dabei soll es sich um rund 100 Wohnungen im Leonhardsviertel handeln. In sehr vielen dieser Wohnungen liegt damit offenbar der Tatbestand einer rechtswidrigen Zweckentfremdung vor.

Auch angesichts des sich verschärfenden Wohnungsmangels in Stuttgart erwartet der Mieterverein, dass der zuständige Baubürgermeister Pätzold und seine Ämter die zweckentfremdeten Wohnungen einer Wohnnutzung zuführen. Mietervereinschef Rolf Gaßmann schrieb dazu dem Baubürgermeister: „Vermieter von Wohnräumen zur

Prostitution haben in der Regel wenig Chancen, ihre illegale Nutzung für Prostitution als Wohnnutzung zu deklarieren, wenn Ihr Amt auch die Unterstützung der Polizei anfordert. In uns bekannten Fällen konnten andere Städte mit Hilfe der Polizei den Nachweis der überwiegenden Nutzung von Wohnungen für Zwecke der Prostitution erbringen.“

Der Mieterverein bat Baubürgermeister Pätzold um Auskunft, „ob Ihre Abteilung gegen Zweckentfremdung beim Stuttgarter Gewerbeamt die Liste der illegalen Wohnungen bereits angefordert hat und was diese Abteilung unternimmt, damit die illegale Zweckentfremdung von Wohnraum für Zwecke der Prostitution umgehend beendet wird.“ ■

## Weihnachtsgrüße

*Besinnliche Feiertage, einen guten Rutsch ins Jahr 2023 und bleiben Sie gesund!*

*Zum Ausklang des Jahres bedanken sich Vorstand und Mitarbeiter für Ihre Anregungen und Ihre Treue zum Mieterverein. Gerne stehen wir auch im neuen Jahr mit gutem Rat und Hilfe an Ihrer Seite.*

*Ihr Rolf Gaßmann ■*



Foto: IMAGO/PantherMedia/Jelena Jovanovic

## Heizkörperventil vom Vermieter ferngesteuert

Schon lange vor der Energiekrise bekam Mieterin Elena G. ihre Wohnung nicht richtig warm. Erst als sie Mieterberater Rüggeberg Fotos ihrer Heizkörper zeigte, wurde die Ursache dafür aufgedeckt. Die installierten Thermostatventile konnten vom Vermieter ferngesteuert werden und dieser nutzte die Möglichkeit, die Temperatur nach seinen Vorstellungen zu regulieren.

Er begründete sein Vorgehen mit „Energiesparen“ und erklärte, er stelle die Temperatur so ein, dass „die Wohnung ausreichend warm“ werde. Offensichtlich berücksichtigte er aber nicht, dass sich die Messfühler für die Temperatur in der Nähe des Heizkör-

pers befinden und nicht in der Mitte des Raumes. Die an den Vermieter gefunkte Messtemperatur gab also nicht die tatsächliche Raumtemperatur an.

Zum Glück für die Mieterin fiel wegen eines Defekts die Funksteuerung aus und der Vermieter verlangte Zugang zur Wohnung, um „die Thermostatventile instand setzen zu lassen“. Auf Anraten des Mietervereins verweigert die Mieterin das. „Ihnen wird nicht der Zutritt zur Wohnung gewährt, um sich nicht erneut die Möglichkeit zur Regelung der Raumtemperatur verschaffen zu können“, schrieb Mieterberater Jens Rüggeberg an den Vermieter. ■

## Hat sich Ihre Kontoverbindung geändert?

Leider kommt es nicht selten vor, dass bei der Abbuchung der Mitgliedsbeiträge Rücklastschriften wegen Kontoänderungen erfolgen. Bitte ersparen Sie sich und uns hohe Bankgebühren und teilen Sie uns per Mail oder Brief Ihr neues Konto mit. Sie können die Änderung auch selbst über das Mitgliederportal des Mietervereins Stuttgart vornehmen. ■