

Neues Gesetz gegen Zweckentfremdung gibt Stadt mehr Rechte

Der Landtag hat das Zweckentfremdungsverbotsgesetz verbessert. Die deutliche Erhöhung des Bußgeldes, die neu eingeführte Auskunftspflicht für Internetportale und eine Registrierungspflicht für Anbieter von Ferienwohnungen stoßen auf Zustimmung des Mietervereins. Weil zu wenig bezahlbare Wohnungen neu gebaut werden, muss der Wohnungsmangel auch durch Aktivierung schon vorhandener Wohnungen gelindert werden. Leider versäumte die grün-

schwarze Koalition es zu regeln, dass auch bestehender Wohnungsleerstand verfolgt werden kann. Mit dem Zweckentfremdungsverbot können Kommunen nur Leerstand ahnden, wenn dieser erst nach Erlass einer kommunalen Satzung entstanden ist. Mietervereinschef Rolf Gaßmann: „Dies widerspricht klar der Zielsetzung des Gesetzes, allen leer stehenden Wohnraum dem Wohnungs-

markt zur Verfügung zu stellen.“ Wenn Städte nur gegen Leerstand vorgehen können, der seit wenigen Monaten besteht, jahrelanger Leerstand aber hingenommen werden muss, versteht das kein Mensch. In einem Brief an den Stuttgarter Baubürgermeister Peter Pätzold hat der Mieterverein die Stadt aufgefordert, ihre Zweckentfremdungssatzung umgehend zu erneuern, damit die neuen Möglichkeiten des Gesetzes genutzt werden können. Es ist zeitaufwendig und erfordert ausreichend städtisches

Personal, Vermieter zur Wiedervermietung leerer Wohnungen zu bringen. Weil die Verfolgung von Leerstand sehr zeitaufwendig ist und die damit beauftragten zwei Teilzeitkräfte heillos überfordert waren, forderte der Mieterverein bereits seit 2016 personelle Verstärkung. Nun hat der Gemeinderat endlich fünf weitere Stellen für diese wichtige Aufgabe beschlossen. Wenn auch in Ihrer Nachbarschaft Wohnraum leer steht oder für Kurzzeitvermietung zweckentfremdet wird, melden Sie dies bitte per E-Mail dem Mieterverein oder direkt der Stadt: poststelle.zweckentfremdung@stuttgart.de

■

Digitale MieterZeitung

■ 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 lieber digital lesen wollen, stellen wir gerne für Sie die Zustellung um. Bitte schicken Sie eine Mail mit Ihrer Mitgliedsnummer und Ihrer Mailadresse an info@mieterverein-stuttgart.de. Vermerken Sie „Digitale MieterZeitung“.

Delle bei der Einwohnerzahl mindert nicht Wohnungsnot

Erstmals seit 20 Jahren war Stuttgarts Einwohnerzahl im Jahr 2020 rückläufig. Sie verringerte sich laut Statistischem Amt um 6.339 und damit um ca. ein Prozent der Einwohner. Die Ursache lag im Corona-Jahr beim Abbau von Jobs und der weitgehenden Einstellung des Präsenzbetriebes der Universitäten. Der allein in den letzten zehn Jahren aufgelaufene Wohnungsfehlbestand ist jedoch viel zu

hoch, als dass er sich durch eine Delle bei der Einwohnerentwicklung entspannen würde. Denn für die allein von 2010 bis 2018 um 50.000 Personen angestiegene Einwohnerzahl entstanden nur 12.000 Wohnungen. Damit stieg der seit 2010 bestehende Fehlbestand bis 2018 um weitere 12.000 Wohnungen. Nach Schätzung des Mietervereins liegt der aktuelle Fehlbestand in Stuttgart bei ca. 25.000 Wohnungen. ■

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. Für jedes von Ihnen geworbene Mitglied erhalten Sie eine Prämie von 20 Euro – und stärken die Interessenvertretung der Stuttgarter Mieter.

Stuttgart will Wohnungsbedarf neu ermitteln

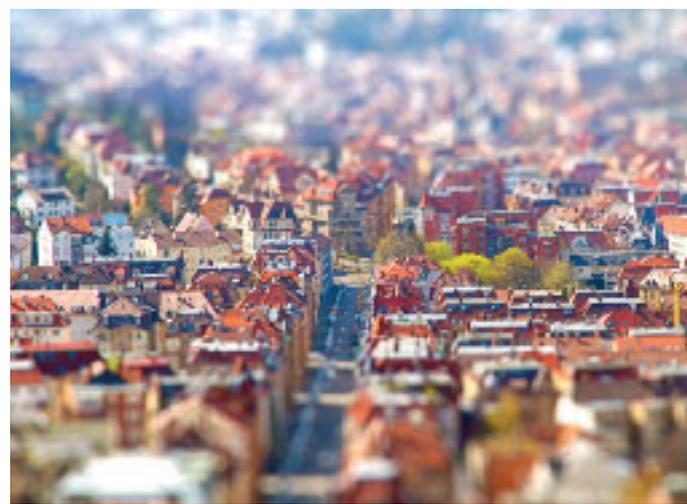


Foto: iStock/fotojog

■ Wegen der langfristigen Planung von Baubedarf und Baugebieten drängte der Mieterverein seit langem auf eine seriöse Bedarfsanalyse. Diese hatte der neue OB Frank Nopper dem Mieterverein vor der OB-Wahl auch zugesagt. Zum Jahresanfang hat der Stuttgarter Gemeinderat nun eine solche Studie in Auftrag gegeben. Die städtischen Statistiker sollen den Wohnungsbedarf für die

nächsten 20 Jahre ermitteln. Das ist auch Voraussetzung zur Beurteilung, ob die Wohnbauflächen in der Zeitstufenliste der Stadt zu gering sind. Das Ergebnis will die Stadt Ende Mai vorlegen. Im Vorfeld der Diskussion über dringend benötigte Baugrundstücke hatte der Verbandsdirektor der Region, Thomas Kiwitt, erklärt, „es ist fatal, wenn Stuttgart das Signal sendet, dass die Stadt eigentlich schon komplett gebaut ist“. ■

Wohnungsangebote nur noch möbliert

Wer auf Wohnungssuche ist, sieht immer mehr Angebote mit dem Zusatz „möbliert“. Zwar gibt es in einer mobilen Arbeitswelt eine Nachfrage nach möblierten Wohnungen, doch längst nicht in dieser Menge. So beklagen Wohnungssuchende, dass in Stuttgart bei Immoscout bis zur Hälfte der Angebote möbliert vermietet wird. Dahinter steckt oft die Absicht der Vermieter, die Mietpreisbremse zu umgehen.

Denn viele glauben, dass die Mietpreisbremse für möblierte Wohnungen nicht gilt und sie Wuchermieten verlangen dürfen. Doch auch der Preis von möblierten Wohnungen kann mit dem

Mietspiegel plus einem Möblierungszuschlag ermittelt werden. Dabei soll der Zuschlag den Wert der Gebrauchsmöglichkeit für den Mieter widerspiegeln. Dabei ist vom Zeitwert der Möbel auszugehen. Dieser muss für den Vermieter verzinst werden.

Außerdem ist dem Umstand Rechnung zu tragen, dass Möbel durch die Benutzung wertlos werden. Es muss also auch eine angemessene Abschreibung berücksichtigt werden. Gerichte (so das Landgericht in Berlin) gehen bislang von zwei Prozent des Zeitwertes der Möbel bei Überlassung aus. Hat der Vermieter für 5.000 Euro kurz vor Mietvertragsbeginn die Wohnung möbliert,

ergibt sich ein monatlicher Möblierungszuschlag von 100 Euro. Will der Mieter nun prüfen, ob die Mietpreisbremse für seine möblierte Wohnung greift, so hat er einen Auskunftsanspruch hinsichtlich Anschaffungskosten und Anschaffungszeitpunkt der Einrichtungsgegenstände. Übersteigt die vom Vermieter verlangte Miete für die möblierte Wohnung die ortsübliche Vergleichsmiete für möblierten Wohnraum um mehr als zehn Prozent, besteht ein Rückforderungsanspruch des Mieters. Allerdings gilt die Mietpreisbremse in Baden-Württemberg erst für Verträge seit Juni 2020 und sie hat einige Ausnahmeregelungen. ■

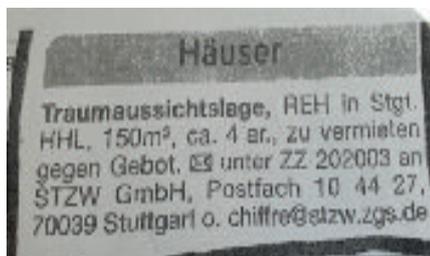
Mit dem Mieterverein 11.000 Euro gespart

Als nach 26 Jahren Mietzeit dem Ehepaar H. die Zweizimmerwohnung wegen Eigenbedarfs gekündigt wurde, machte es sich sofort auf Wohnungssuche. Der Vermieter gab sich großzügig, wollte bei Auszug bis Ende Mai 2019 auf Schönheitsreparaturen verzichten und bot eine Umzugshilfe von 10.000 Euro an. Mit Glück fanden die Mieter eine neue Wohnung am Stadtrand, ihre Umzugsfirma räumte die Wohnung vereinbarungsgemäß am 31. Mai. Nur im Keller verblie-

ben Schränke, die etwas später abgeholt wurden, denn die Tochter des Vermieters hatte gesagt, sie wolle sie vielleicht übernehmen. Doch statt der Umzugshilfe schickte der Vermieter nach Auszug eine Rechnung über 11.000 Euro für die Beseitigung eines bauartbedingten Schimmelschadens und für angebliche Beschädigungen der Wohnung. Zudem verlangte er eine weitere Monatsmiete, weil die Kellerräume am 31. Mai nicht vollständig geräumt waren. Die Mieter wei-

gerten sich zu zahlen und schalteten den Mieterverein ein. Als der Vermieter 11.000 Euro einklagte, halfen Mieteranwalt Ulrich-Michael Weiss und die Rechtsschutzrichtlinie des Mietervereins.

Das Amtsgericht folgte den Argumenten des Mieteranwalts, dass Wohnung und Schlüssel am 31. Mai vertragsgemäß zurückgegeben worden waren. Weil der Vermieter seine Klage erst am 14. Dezember eingereicht hatte, waren seine Ansprüche verjährt, für Schadenersatzansprüche gilt die sechsmonatige Verjährungsfrist. Weil er nicht vor dem 1. Dezember geklagt hatte, prüfte das Gericht auch nicht, ob ein Schadenersatzanspruch überhaupt bestand. Auch die eingelegte Berufung brachte ihm vor dem Landgericht keinen Erfolg. Dem Mieterhepaar bleibt die Zahlung von 11.000 Euro erspart. Nun streitet es noch um die versprochene Umzugshilfe. ■



Vermieter will Bieterrally

Ein bislang noch ungewöhnliches Wohnungsangebot fiel unserem Mitglied Andreas F. in der Zeitung auf:

„Reihenhaus, 150 m², zu vermieten gegen Gebot“. Offensichtlich will der geldgierige, anonyme Vermieter mit einer Bieterrally den Mietpreis hochschrauben. Damit solch unanständige Vermietungsmethoden sich nicht ausbreiten, rät der Mieterverein dringend davon ab, sich auf Wohnungen „gegen Gebot“ zu bewerben und sich an der Mietenrally zu beteiligen.

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 in unseren Außenstellen

Bad Cannstatt

(jeden Montag)

Filderstadt-Bernhausen

(jeden Dienstag)

Ditzingen (jeden Dienstag)

Leonberg (jeden Donnerstag)

und Vaihingen-Rohr (jeden Dienstag).

Ob Beratungen in unseren Außenstellen wieder möglich sind, erfahren Sie bei der Terminvereinbarung.

● **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 21. April, 5. und 26. Mai, jeweils 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

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