

Donnerstag, 16. Juli 2020 Niedersachsen

Landgericht bremst Mietpreisbremse aus

Mieter wollten Quadratmeterpreis nicht zahlen – und scheitern in der Berufung

Von Michael Zgoll

Hannover. Das Amtsgericht Hannover hatte die Mieterschutzverordnung des Landes Niedersachsen bereits im vergangenen Dezember für ungültig geklärt – und auch das Landgericht Hannover wird, so hat es jetzt den Anschein, die Mietpreisbremse aus formellen Gründen für unwirksam erklären. Die Regelung sei nicht ausreichend begründet worden.

In einer Berufungsverhandlung, die nur wenige Minuten dauerte, gab die 7. Zivilkammer unter Vorsitz von Richterin Elisabeth Fughe am Mittwoch zu verstehen, dass das für den 12. August 2020 angekündigte Urteil nicht im Sinne des Klägers, des Internetportals Wenigermiete.de, ausfallen dürfte. Das Portal tritt stellvertretend für zwei Mieter einer Wohnung in Linden-Nord auf. Diese hielten die Kaltmiete von 9,50 Euro pro Quadratmeter, die sie beim Einzug 2018 zahlen sollten, für zu hoch. Doch der Vermieter ist laut Gericht nicht zu Auskünften über frühere Mieten oder Modernisierungen verpflichtet.

Die Mietpreisbremse gilt in „Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten“. Laut Landesverordnung von 2016 zählen dazu niedersachsenweit zwölf Städte (unter anderem Hannover, Langenhagen und Braunschweig) sowie sieben ostfriesische Inseln. Laut Mieterschutzverordnung darf die Miete zu Beginn eines Vertragsverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete höchstens um 10 Prozent übersteigen. Die Mieter aus der Velberstraße in Linden-Nord, die für ihre 60-Quadratmeter-Wohnung 570 Euro Kaltmiete zahlen sollten, forderten kurz nach ihrem Einzug über den Rechtsdienstleister Wenigermiete.de vom Vermieter vermeintlich zu viel gezahlte Miete zurück. Dabei sollte ihnen der Eigentümer auch Auskünfte über frühere Mieterhöhungen und Moderni-

sierungsmaßnahmen erteilen – was dieser verweigerte.

Das hannoversche Amts- wie auch das Landgericht stützten sich bei ihrer Einschätzung auf ein Urteil des Bundesgerichtshofs (BGH) zur hessischen Mietpreisbremse. Demnach muss die Ausweisung eines Gebiets mit angespanntem Wohnungsmarkt gut begründet werden, etwa in Bezug auf überdurchschnittlich steigende Mieten, geringe Leerstände oder keine ausreichende Neubautätigkeit.

Das niedersächsische Umwelt- und Bauministerium hatte die Verordnung im November 2016 zwar erlassen, doch die Begründung erst im März 2018 nachgeliefert – was laut BGH nicht zählt und somit die Mieterschutzverordnung unwirksam werden lässt.