

400 Euro für 15 Quadratmeter

Die Stadt bittet erstmals Vermieter zur Kasse, weil er horrende Summen für eine Mini-Wohnung verlangt hat

VON ANNA PAARMANN

Lüneburg. Es ist das erste Mal, dass die Stadt ein Bußgeld wegen einer unangemessen hohen Miete verhängen musste: 500 Euro soll ein Vermieter zahlen, der für eine 15 Quadratmeter große Dachgeschosswohnung in der Lüneburger Innenstadt 400 Euro Kaltmiete verlangt hat. „Das entspricht einem Quadratmeterpreis von mehr als 26 Euro und ist damit erheblich überhöht“, sagt Mareike Westerhoff, Juristin im Rechtsamt der Stadt. 500 Euro ist keine Unsumme, gleichwohl hofft die Verwaltung, dass dieser Fall abschreckt – und Vermieter sich an den ortsüblichen Preisen orientieren.

Hoffnung auf eine abschreckende Wirkung

Es ist schon eine Weile her, dass der Anwalt der Mieterin Anzeige bei der Staatsanwaltschaft erstattet und gleichzeitig auch das Rathaus ins Bild gesetzt hat. Ann-Kristin Jenckel, Pressesprecherin bei der Stadt, teilt auf Nachfrage mit, dass damals der Vorwurf des Mietwuchers im Raum gestanden habe. Der Tatbestand ist laut Strafgesetzbuch dann erfüllt, „wenn der Vermieter die Zwangslage, den Leichtsinnsinn oder die Unerfahrenheit des Mieters ausbeutet, indem er sich eine Miete gewährleisten lässt, die in einem auffälligen Missverhältnis zu seiner Leistung steht“.

Jenckel sagt, dass die Staatsanwaltschaft den Fall überprüft und das Verfahren dann im vergangenen Jahr eingestellt habe. Es ging zurück an die Stadt, die die Möglichkeit hat, solche Ord-



In der Innenstadt wurde eine 15 Quadratmeter kleine Dachgeschosswohnung für 26 Euro pro Quadratmeter vermietet. Das hielt die Stadt für unangemessen und verhängte ein Bußgeld. Foto: A/Boldt

nungswidrigkeiten mit einer Geldbuße bis zu 50 000 Euro zu ahnden.

Den einzigen Hebel, den die Stadt hat, um als Ordnungsbehörde einzugreifen, ist Paragraph 5 des Wirtschaftsstrafgesetzes: Danach handelt der Vermieter ordnungswidrig, der vorsätzlich oder leichtfertig für die Vermietung von Wohnraum unangemessen hohe Mieten for-

dert. Doch was ist eigentlich unangemessen hoch? Darunter fallen Summen, die 20 Prozent über den ortsüblichen Mieten für Wohnungen in vergleichbarer Lage, Art und Ausstattung liegen. „Im konkreten Fall haben wir errechnet, dass die verlangte Miete 75 Prozent über den in Lüneburg marktüblichen Mietensatz“, sagt Mareike Westerhoff.

Für die Berechnung wurden

verschiedene Ermittlungsquellen herangezogen: Da es in der Region keinen Mietspiegel gibt, dient eine Statistik des Gutachterausschusses für Grundstückswerte als Ersatz (siehe Infobox). „Diese Mietenübersicht wird auch bei zivilrechtlichen Streitigkeiten anerkannt“, macht Ann-Kristin Jenckel deutlich. Zusätzlich seien Mieten aus verschiedenen öffentlichen Portalen zusammengetragen und Informationen aus der Wohngeldstelle eingeholt worden.

Ursprünglich hatte die Stadt ein Bußgeld wegen Mietpreisüberhöhung gegen zwei Männer verhängt, so vermieten sie die teilmöblierte, einfach ausgestattete Wohnung gemeinsam. Das Duo legte Einspruch beim Amtsgericht ein. Dort urteilte ein Richter, dass einer der beiden Vermieter nicht unmittelbar am Abschluss des Mietvertrags beteiligt war – und stellte das Verfahren gegen ihn ein. Der andere Mann muss blechen. Über die beiden Vermieter war nicht mehr herauszubekommen. Jenckel sagt nur so viel: „Es sind nicht zwei, die das Mietgeschehen in Lüneburg dominieren.“

Mieter sollten selbst tätig werden

Kontrollieren, ob die Miete der Dachgeschosswohnung nun auch tatsächlich angepasst wurde, kann die Stadt nicht. Sie kann in freies Vertragsrecht, und darunter fallen Mietverträge, nicht eingreifen. „Falls sich da nichts verändert, muss man sich bei uns melden. Beim Mietrecht ist es generell so, dass wir darauf angewiesen sind, dass die Leute selbst tätig werden und sich bei uns melden, wenn sie das Gefühl haben, dass ihre Miete überhöht ist.“ Mareike Westerhoff betont in dem Zusammenhang aber auch: „Für uns ist es wichtig, dass hier diejenigen zur Rechenschaft gezogen werden, die den Wohnraum in der Stadt ausnutzen und völlig überhöhte Mieten verlangen.“

„Für uns ist es wichtig, dass hier diejenigen zur Rechenschaft gezogen werden, die den Mangel an Wohnraum in der Stadt ausnutzen.“

Mareike Westerhoff
Rechtsamts-Juristin

WEM GEHÖRT
LÜNEBURG?

ZAHLEN FÜR DIE STADT Mietspiegel-Ersatz

Insgesamt 2745 Mieteninformationen aus dem gesamten Landkreis sind in die Übersicht eingeflossen. Abhängig ist die Miethöhe von Wohnfläche, Lage des Objekts, Ausstattung und der für die Baualtersklasse typischen Beschaffenheit. Hier einige Beispiele für die Nettomonatsmiete:

► **bis 40 m²**: 9,40 Euro (erbaut bis 1950), 10,50 Euro (1987 bis 1990), 12 Euro (ab 2016)

► **60 bis 80 m²**: 7,40 Euro, 8,20 Euro, 9,20 Euro

► **über 100 m²**: 7 Euro, 7,80 Euro, 8,70 Euro

Die Mietenübersicht ist auf der Homepage der Stadt zu finden: www.hansestadt-lueneburg.de.

Quelle: Grundstücksmarktbericht 2019, Stand: 31. Dezember 2018