

MZ

Die Mieten sind nicht vergleichbar

JUSTIZ Vermieter wollten Regensburger Preise auf Lappersdorf anwenden.

VON MARION V. BOESELAGER, MZ

REGENSBURG. Ist der Regensburger Mietspiegel auch auf die nahtlos angrenzende Gemeinde Lappersdorf anwendbar? Vor dem Landgericht Regensburg hielt jetzt der Lappersdorfer Rechtsanwalt Bernhard Branikow ein lebhaftes Plädoyer für diesen Standpunkt. Er vertrat in einem Berufungsverfahren vor der 2. Zivilkammer ein Brüderpaar, das eine 93 Quadratmeter große Wohnung in Lappersdorf an eine Dame vermietet hat.

Bis September 2009 hatte die Mieterin dafür 425 Euro gekostet, wurde danach auf 511 Euro erhöht und sollte ab 1. Januar 2012 schließlich auf 593,88 Euro angehoben werden. Als Begründung verwiesen die Vermieter auf den Mietspiegel 2012 der Stadt Regensburg. Die Lappersdorfer Wohnung sei ähnlich einzuordnen, mit einem pauschalen Abschlag von zehn Prozent. Doch dagegen wehrte sich die Mieterin und gewann den Rechtsstreit Ende 2012 in erster Instanz.

Kläger: Wohnlage ist ähnlich

Der Regensburger Mietspiegel dürfe zur Berechnung der Lappersdorfer Wohnmiete zugrunde gelegt werden, argumentierten die Kläger. Die Bedingungen seien vergleichbar, die Wohnlage ähnlich wie etwa am Sallerneberg oder in Wutzlhofen. Auch die Infrastruktur und die Entfernung zum Stadtzentrum Regensburg sei etwa die gleiche. „Burgweinting, Irl und Hart-

ing liegen fünf bis sechs Kilometer vom bebauten Stadtrand entfernt“, so Branikow. Lappersdorf schmiege sich dagegen an Steinweg-Pfaffenstein an. Es sei reiner Zufall, dass Lappersdorf 1978 bei der Gebietsreform nicht eingemeindet worden sei.

Die durch Rechtsanwalt Johannes Luft vertretene Mieterin beantragte hingegen Klageabweisung. Der Verweis auf den Regensburger Mietspiegel sei unbegründet. Es fehle in Lappersdorf eine vergleichbare Stadtstruktur mit Krankenhäusern, Bädern und Industrie wie in Regensburg.

In der Berufungsverhandlung nannte Rechtsanwalt Luft weitere Argumente: „Die Frage ist dann: Wo ist die Grenze für die Anwendung des Regensburger Mietspiegels? Ist dann etwa Tegernheim auch noch einzubeziehen?“ Außerdem entstünden in Lappersdorf bei einer Übertragung Regensburger Mietpreise Ungerechtigkeiten: „Die Mietzuschüsse der Stadt sind deutlich höher als die der Gemeinde Lappersdorf.“

Verweis auf Kieler Verhältnisse

In erster Instanz hatte das Gericht vor der Klägerseite ein Vergleichsgutachten angefordert, was aber aus Kostengründen abgelehnt wurde. Dies sei nicht nötig, meinte Branikow und zitierte ein Urteil des Landgerichts Kiel. Hier war der Kieler Mietspiegel auf eine kleine Nachbargemeinde angewendet worden. Wenn für Gemeinder kein Mietspiegel vorhanden sei, könne der Mietspiegel der Nachbargemeinde herangezogen werden, wenn Vergleichbarkeit gegeben sei, so der Klägervertreter.

Die Kammer unter Vorsitz von Karsten Iglhaut wies indes darauf hin, dass der Kieler Mietspiegel – anders als in Regensburg – nach verschiedener Wohngebieten differenziert sei. Die Frage der Vergleichbarkeit sei nicht nur auf die von der Klägerpartei aufgeführte topographische Struktur vor Lappersdorf abzustellen, „sondern vor allem auf die Kriterien, die dem Regensburger Mietspiegel zugrunde liegen.“ Die Daten- und Beweislast liege hier aufseiten der Klägerpartei. Ein Vergleich kam nicht zustande. Die Berufung wurde zurückgewiesen.