

# Garagen und Stellplätze – immer wieder ein Streitpunkt

Gerade in den Innenstädten ist öffentlicher Parkraum Mangelware, aber auch sonst möchten viele Mieter ihr Auto nicht öffentlich abstellen, sondern mieten mit der Wohnung zusammen eine Garage oder einen Stellplatz an.

2018 gab es besonders viele Fragen und Probleme, die an den Mieterverein Leverkusen mit Bezug zu Parkraum gestellt wurden, insbesondere haben einige Großvermieter die Mieten für Stellplätze teils deutlich erhöht. Rechtlich ist die Situation kompliziert und einzelfallabhängig: Es kommt nämlich zuerst darauf an, ob ein einheitliches Mietverhältnis zwischen Wohnung und Stellplatz vorliegt oder ob zwei unabhängige Verträge existieren. Weniger entscheidend ist dagegen, ob es um einen Parkplatz, ein Carport, einen Tiefgaragenplatz oder eine Garage geht.

Für den Mieter ist es meist günstiger, wenn Wohnung und Stellplatz gemeinsam vermietet wurden. Dann kann der Vermieter zum einen die Miete für den Stellplatz nicht unabhängig vom Wohnungsmietvertrag erhöhen, vor allem aber kann grundsätz-



lich – weder durch den Vermieter noch durch den Mieter – eine Kündigung nur für den Stellplatz ausgesprochen werden.

Wenn hingegen zwei separate Verträge bestehen, hat der Mieter, anders als im Wohnraummietrecht, nahezu keinerlei Kündigungsschutz, so dass der Vermieter den Stellplatzmietvertrag ohne Angabe von Gründen kündigen kann.

Dies wird oft als Druckmittel eingesetzt: Besonders im Wohnpark Steinbüchel hat der Vermieter LEG sehr hohe und aus Sicht des Mietervereins eigentlich ungerechtfertigte Mieterhöhungen ausgesprochen mit der Drohung, die Verträge zu kündigen, wenn die Mieter nicht akzeptieren.

Oftmals ist es nicht ganz einfach zu klären, ob die Verträge unab-

hängig oder verbunden sind, wenn im Mietvertrag für die Wohnung die Garage nicht ausdrücklich genannt wird. Dann kommt es zum einen darauf an, was in den Verträgen vereinbart wurde, zum anderen auf alle Umstände des Einzelfalls. Indizien für zusammenhängende Verträge sind etwa eine zeitgleiche Anmietung oder die räumliche Nähe zwischen Wohnung und Stellplatz. Wenn die Frage bei Ihnen aufkommen sollte, hilft der Mieterverein Leverkusen seinen Mitgliedern natürlich gern mit professioneller anwaltlicher Beratung.

## Garagen sind keine Lagerräume

Eine Garage ist zum Abstellen eines Kraftfahrzeugs gedacht.

Zwar dürfen Zubehör (etwa Winterreifen, eine überschaubare Menge Werkzeug oder Ähnliches) auch dort gelagert werden und der Mieter darf nach der aktuellen Rechtsprechung auch einen Schrank dafür aufstellen oder Regale anbringen. Oft werden Garagen aber widerrechtlich als Lagerraum genutzt. Dazu sind sie nicht gedacht, daher ist eine solche Nutzung grundsätzlich nicht gestattet.

Ein weiteres Problem kann, besonders in großen Tiefgaragen, der Brandschutz sein. Eventuell kann aus diesem vorrangigen Recht heraus der Vermieter sogar verlangen, dass abgesehen vom Fahrzeug keine anderen Gegenstände gelagert werden.

Wenn Garagen oder Stellplätze vorhanden sind, müssen diese üblicherweise in den Nebenkosten berücksichtigt werden, selbst wenn die Mieter Pauschalverträge haben. Hier kann es aber dann eine Ausnahme geben, wenn ausschließlich Wohnungsmieter über je einen Stellplatz verfügen.

Insgesamt ist das Thema Garage ein schwieriges Gebiet, das individuell geprüft werden muss. Mietervereinsmitglieder sollten zudem beachten, dass sich die in der Mitgliedschaft enthaltene Rechtsschutzversicherung nur auf die Mietwohnung bezieht und separate Garagenverträge nicht abgesichert sind.

# Vorsicht bei Mieterhöhungen!

Momentan versuchen wieder viele Vermieter in Leverkusen, die Miete zu erhöhen. Dabei gibt es zwei unterschiedliche Methoden: Zum einen die Mieterhöhung auf die Höhe der „ortsüblichen Vergleichsmiete“, zum anderen die Erhöhung nach Modernisierung.

**Ortsübliche Vergleichsmiete**  
Mieterhöhungen auf die ortsübliche Vergleichsmiete kann der Vermieter nicht einseitig „anord-

nen“, es gilt das Zustimmungsverfahren. Danach wird die Mieterhöhung nur wirksam, wenn der Mieter zustimmt oder ihn das Gericht zur Zustimmung verurteilt. Der Mieter muss zustimmen, wenn die Mieterhöhung formal in Ordnung ist, der Vermieter nicht mehr als die ortsübliche Vergleichsmiete fordert, Jahressperrfrist und Kappungsgrenze eingehalten sind.

Jahressperrfrist heißt, dass zwischen dem Einzug in die Woh-

nung beziehungsweise zwischen der letzten Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete und der neuen Erhöhung mindestens zwölf Monate liegen. Kappungsgrenze bedeutet, dass der Vermieter relativ niedrige Mieten nicht „auf einen Schlag“ auf die ortsübliche Vergleichsmiete anheben darf. Die Miete darf in Leverkusen derzeit in drei Jahren höchstens um 15 Prozent steigen. Bei der Erhöhung wird sich der Vermieter meist auf die ortsübli-

che Vergleichsmiete berufen. Das ist jene, die für vergleichbare Wohnungen hinsichtlich Bauweise, Ausstattung, Größe und Wohnlage gezahlt wird. Grundlage ist in der Regel der Mietspiegel. Achtung: Nicht alles, was Vermieter als „Mietspiegel“ bezeichnen, kann für die Begründung einer Mieterhöhung eingesetzt werden. Gerade im Internet kursieren verschiedene Aufstellungen der Miethöhe, die mit den gesetzlich vorgesehenen Begrün-

dungsmitteln nichts zu tun haben. Für Leverkusen gibt es nur einen qualifizierten Mietspiegel, der von der Stadt und dem Arbeitskreis Mietspiegel, zu dem auch der Mieterverein gehört, herausgegeben wird. Derzeit ist der Mietspiegel aus dem Jahr 2017 gültig, der neue wird vorbereitet und in den nächsten Monaten wahrscheinlich veröffentlicht. Beruft sich der Vermieter auf einen falschen Mietspiegel oder gibt nicht die notwendigen Angaben, um die Erhöhung zu prüfen, besteht unabhängig davon, ob eine Mieterhöhung möglich wäre, keine Pflicht, dieser zuzustimmen. Der Mietspiegel für Leverkusen kann beim Mieterverein erworben werden. In Leverkusen liegt die ortsübliche Vergleichsmiete deutlich unter den Mieten in Köln und Düsseldorf.

### Modernisierungsmieterhöhung

Unabhängig von der ortsüblichen Vergleichsmiete dürfen die Kosten für eine Modernisierung, durch die der Wohnwert gesteigert oder Energie gespart wird, auf den Mieter umgelegt werden. Hierfür gilt seit 2019 eine Obergrenze von maximal acht Prozent der Modernisierungskosten pro Jahr. Auch gibt es seit Anfang des Jahres eine Kapplungsgrenze; um mehr als 3 Euro pro Quadratmeter darf die Miete nach Modernisierungen nicht steigen. Es werden allerdings oft falsche Kosten mit einberechnet, nämlich solche, die sowieso aufgrund notwendiger Reparaturen angefallen wären.

Zur Überprüfung der Mieterhöhung hat der Mieter ausreichend Zeit. Er kann in dem Monat, in dem er die Erhöhung erhält, und in den beiden darauf folgenden Monaten klären, ob er zustimmt. Dabei sollte er gründlich prüfen. Wenn einer Mieterhöhung zugestimmt wurde, kann das normalerweise auch dann nicht zurückgenommen werden, wenn die Erhöhung rechtlich falsch war. Der Mieterverein Leverkusen hilft seinen Mitgliedern natürlich gern weiter. ■

# Trauriger Spitzenplatz für Leverkusen

■ Bei den öffentlichen Nebenkosten (Grundsteuer, Abwasser und Müllentsorgung) ist Leverkusen die teuerste von den 100 größten deutschen Städten. Belegt wird dies durch eine neue Studie des Instituts der deutschen Wirtschaft in Köln, die der Haus- und Grundeigentümergeverband in Auftrag gegeben hat.

Demnach liegen die durchschnittlichen Kosten aus diesem Bereich für eine vierköpfige Familie bei fast 2.000 Euro jährlich und damit mehr als doppelt so hoch wie in der günstigsten Stadt Deutschlands, Regensburg. Auch die großen direkten Nachbarstädte Köln und Düsseldorf liegen bei dieser Kostenbelastung deutlich niedriger, dort zahlt man jährlich zwischen 800 und 900 Euro weniger.

In den meisten Mietverhältnissen dürfen diese öffentlichen Umlagen vom Vermieter in der Betriebskostenabrechnung an die Mieter weitergegeben werden. Trotz niedrigerer Kaltmieten ist das Leben in Leverkusen daher für einige Mieter fast genauso teuer wie in den Nachbarstädten.

Bereits seit Jahren kritisieren der Mieterverein Leverkusen, aber auch andere lokale Verbände insbesondere die hohen Müllgebühren und die Grundsteuer, die durch die lokale Politik in den vergangenen Jahren mehrfach erhöht wurde, um Haushaltslöcher zu stopfen.

Besonders ärgerlich in diesem Zusammenhang ist es, dass die städtische Müllentsorgung AVEA im vergangenen Jahr Rekordgewinne bekannt gab. Hier werden auf Kosten der Gebührenzahler öffentliche Kassen gefüllt.

Zwar wurde angekündigt, zumindest bei den Müllkosten die

Gebührensätze zu reduzieren, nach Ansicht des Mietervereins Leverkusen kann dies aber nur ein erster Schritt sein. Die lokale Politik ist jetzt in der Pflicht, sich an den Lösungen der anderen Kommunen zu orientieren und Sparpotenziale zu suchen. Immerhin macht es, und dies ist jetzt wissenschaftlich belegt, wirklich jede andere Stadt besser, zumindest aber günstiger als Leverkusen.

Die Studie hat nur die öffentlichen Gebühren untersucht, steigende Nebenkosten sind aber auch auf anderen Gebieten ein Problem, wie der Mieterverein aus seiner Arbeit weiß: Besonders bei Großvermietern kennen die Kosten nur eine Richtung,

massiv nach oben. Wir empfehlen allen Mietern, ihre Nebenkostenabrechnung prüfen zu lassen. Zum einen ist mehr als jede zweite Abrechnung fehlerhaft, zum anderen ist es bereits ein wichtiger Schritt, den überregionalen Großvermietern zu zeigen, dass ein großer Anteil der Mieterschaft die Kosten eben nicht stillschweigend erduldet, sondern das Thema ernst nimmt und genau prüft.

In den kleineren Nachbarstädten Leverkusens, die von der Studie nicht erfasst wurden, ist die Situation nach Einschätzung des Mietervereins etwas besser, aber auch hier lohnt es sich, Nebenkostenabrechnungen genau zu prüfen. ■

## Bitte jetzt zahlen

■ Diese höfliche, aber auch dringende Bitte richten wir an alle Mitglieder, die sich noch nicht entschließen konnten, das SEPA-Lastschriftverfahren mit uns zu vereinbaren. Das gestattet es nämlich, die Beiträge in vereinbarter Höhe rechtzeitig zu Beginn eines Jahres – für Halbjahreszahler nochmals zur Jahresmitte – abzubuchen. Gerade wenn der Beitrag sich ändert, hilft das Verfahren, Falschzahlungen, Nach- und Umbuchungen und nicht zuletzt Mahnungen zu verhindern.

Wer also seine Mitgliedschaft bequem und komfortabel gestalten möchte, braucht nur das in der Geschäftsstelle oder auf unserer Internetseite zur Verfügung stehende Formular auszufüllen und an uns zu senden. Alles Weitere wird von der Buchhaltung erledigt.

Wer trotzdem Selbstzahler bleiben möchte, sollte darauf achten, dass die Fälligkeit bereits im Januar eingetreten ist: Also bitte sofort zahlen, damit nicht kostenintensiv gemahnt werden muss. Sollte Ihnen die Beitragszahlung in diesem Jahr schwerfallen, setzen Sie sich bitte unmittelbar mit der Geschäftsstelle in Verbindung und nicht erst dann, wenn Sie eine Mahnung vorliegen haben. Hierdurch entstehen zusätzliche Kosten. Zögern Sie nicht, uns anzusprechen: Wir wollen und können Ihnen helfen.

DMB

MIETERVEREIN LEVERKUSEN e.V.  
FÜR LEVERKUSEN UND UMGEBUNG

Mieterverein Leverkusen e. V., Kölner Straße 39–41, 51379 Leverkusen, Tel. 0 21 71/40 40 70.  
Verantwortlich für den Inhalt der Seiten 16–17: André Juffern, Leverkusen