

Rechtsschutz in Mietprozessen

Der Mieterverein Leverkusen bietet seinen Mitgliedern neben der im Beitrag enthaltenen außergerichtlichen Rechtsberatung zusätzlich gegen eine geringe Gebühr (zurzeit 20 Euro pro Jahr) die Möglichkeit, im Rahmen eines bestehenden Gruppenversicherungsvertrages mit der DMB Rechtsschutz-Versicherung eine Rechtsschutzversicherung für gerichtliche Auseinandersetzungen in Mietangelegenheiten abzuschließen.

1. Die Leistung der Versicherung

Versichert sind alle Prozesse zwischen Mieter und Vermieter, welche sich aus dem eigenen Wohnraummietverhältnis ergeben. Gewerblich genutzte Wohnungen, Zweitwohnungen und gesondert angemietete Räume oder Flächen wie etwa Garagen oder Stellplätze sind nicht mitversichert.

2. Vorherige Beratung durch den Mieterverein

Für die außergerichtliche Beratung und Interessenvertretung ist ausschließlich der Mieterverein Leverkusen zuständig. Voraussetzung für die Erteilung einer Deckungszusage im Streitfall ist also immer, dass vorher eine außergerichtliche Beratung stattgefunden hat und der Versuch unternommen worden ist, den Streitfall außergerichtlich zu lösen.

Achtung: Die Beauftragung eines Rechtsanwaltes außerhalb eines Mietprozesses ist nicht versichert!

3. Wartefrist

Deckungszusage wird nur gewährt, wenn der zum Prozess führende Vorgang sich frühestens drei Monate nach Abschluss der Rechtsschutzversicherung

ereignet hat. Ein bereits bestehendes Problem kann nicht versichert werden, da eine Versicherung grundsätzlich nur für ein unbestimmtes Ereignis in der Zukunft abgeschlossen werden kann. Maßgeblich ist also nicht der Beginn des Prozesses, sondern der Zeitpunkt, zu dem der tatsächliche oder behauptete Vertragsverstoß entstanden ist.

4. Selbstbehalt

Die Versicherung übernimmt grundsätzlich nach Erteilung einer Deckungszusage die Gerichtskosten einschließlich etwaiger Zeugen- oder Gutachtergebühren, die Kosten des eigenen Anwaltes sowie die Kosten des Gegenanwaltes. Pro Versicherungsfall ist eine Eigenbeteiligung von 150 Euro zu übernehmen. Diese ist bei Übergabe des Mandates an einen Rechtsanwalt vorab als Vorschuss zu zahlen. Sie wird erstattet, wenn der Prozess gewonnen wird oder aber die Mitgliedschaft schon länger als zehn Jahre dauert. Für diesen

Fall kann selbst bei einem verlorenen Prozess mit formlosem Antrag die Rückzahlung des Selbstbehaltes veranlasst werden.

5. Pünktliche Beitragszahlung

Nach der Satzung des Mietervereins ist die pünktliche Beitragszahlung Voraussetzung für die Erteilung einer Deckungszusage im Streitfall. Ist ein Mitglied also bei der DMB Rechtsschutz-Versicherung gemeldet und mit seiner Beitragszahlung länger als sechs Monate (Stichtag: 30. Juni des laufenden Jahres) im Rückstand, so wird die Rechtsschutzversicherung beendet. Bitte achten Sie also immer auf pünktliche Beitragszahlung, damit Sie Ihren Anspruch auf Rechtsschutz nicht verlieren.

6. Vermeidung von Prozessen

Trotz Rechtsschutzversicherung ist der beste Prozess der, welcher gar nicht geführt wird. Es zeigt sich immer wieder, dass selbst

ein gut vorbereiteter und im Ergebnis voll gewonnener Prozess eine erhebliche Belastung für die meisten Mitglieder darstellt. Bei Mietproblemen bitte umgehend einen Termin zur Beratung vereinbaren, damit die Juristen des Mietervereins die Gelegenheit haben, Ihr Problem möglichst außergerichtlich zu lösen. Die Rechtsschutzversicherung zahlt nämlich nur, wenn durch entsprechende Korrespondenz nachgewiesen wird, dass die Mitglieder mit Beratung und Hilfe des Mietervereins versucht haben, einen Prozess zu vermeiden. Achtung: Nur der Mieterverein kann bei der Rechtsschutzversicherung die Kostenübernahme für den Prozess beantragen. Beauftragen Sie daher niemals einen Anwalt, ohne vorher den Mieterverein gefragt zu haben. Die dem Gruppenversicherungsvertrag zugrunde liegenden Allgemeinen Geschäftsbedingungen können im Bedarfsfall in der Geschäftsstelle eingesehen werden. ■

Was tun beim Mietprozess?

Wenn Sie von Ihrem Vermieter verklagt werden, obwohl vorher über den Mieterverein Leverkusen versucht worden ist, Ihr Problem außergerichtlich zu lösen, dann ist dies keine Schande. Anders als in Strafprozessen dient der Zivilprozess der sachlichen Klärung der Frage, wer Recht hat. Einige Punkte sollten Sie aber beachten, damit Ihre Interessen bei Gericht optimal vertreten werden können.

● Wenn Ihnen eine Klage gestellt wird, hilft der Mieterverein Ihnen bei der Auswahl eines im Mietrecht erfahrenen Rechtsanwaltes und klärt gleichzeitig, ob

er für Ihren Prozess Deckungszusage bei der DMB Rechtsschutz-Versicherung beantragen kann.

● Bitte rufen Sie den Verein sofort an, wenn Ihnen eine Klage zugestellt worden ist. Es laufen dann nämlich Fristen, welche unbedingt eingehalten werden müssen. Halten Sie bei dem Telefonat nicht nur die Klage selbst mit der Terminladung, sondern auch den gelben Briefumschlag

mit dem Zustelldatum bereit: Diese Daten werden von den Damen in der Geschäftsstelle schon bei der telefonischen Erstmeldung abgefragt.

● Bitte bringen Sie zu Ihrem persönlichen Rücksprachetermin die Klage nebst Zustellurkunde (gelber Umschlag) mit. Ist Ihr (Ehe-)Partner ebenfalls verklagt, sollte dieser an dem Termin teilnehmen, weil eine Prozessvoll-



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

macht unterschrieben werden muss. Bitte bringen Sie zumindest auch die zweite Klage mit, damit die Akte an einen Anwalt weitergereicht werden kann.

● Bitte bereiten Sie sich sorgfältig auf die Rücksprache mit dem Rechtsanwalt/der Rechtsanwältin vor. Wichtig ist insbesondere die aktuelle Anschrift von Zeugen. Hilfreich sind auch Fotos, Skizzen oder Dokumente.

● Zu der Gerichtsverhandlung müssen Sie in der Regel nicht erscheinen. Ihr Anwalt wird sich unter Vorlage der von Ihnen unterschriebenen Prozessvollmacht bei Gericht bestellen und den Verhandlungstermin wahrnehmen. Sie werden anschließend von Ihrem Anwalt über das Ergebnis informiert. Selbstverständlich steht es Ihnen frei, an der öffentlichen Verhandlung teilzunehmen. Fragen Sie aber bitte immer vorher Ihren Anwalt, ob es sachdienlich ist, wenn Sie schon beim ersten Termin persönlich erscheinen.

● Wenn Sie eine Rechnung über Gerichtskosten erhalten, fragen Sie bitte sofort im Anwaltsbüro nach, ob Sie das bezahlen müssen oder ob der Anwalt diese Rechnung an die Rechtsschutz-Versicherung weitergeben kann.

● Rückfragen wegen des laufenden Prozesses richten Sie bitte nur an Ihren Anwalt. Sollte jedoch während des Prozesses ein neues Problem auftauchen, zum Beispiel eine Mieterhöhung oder eine Betriebskostenabrechnung, vereinbaren Sie bitte einen Beratungstermin über die Geschäftsstelle des Vereins.

● Wenn kein Versicherungsschutz besteht, weil beispielsweise der Schaden schon vor Eintritt in die Rechtsschutz-Versicherung entstanden war oder während der Wartefrist von drei Monaten entstanden ist, und Sie nur über ein geringes Einkommen verfügen, fragen Sie bitte den Anwalt, ob Aussicht auf staatliche Prozesskostenhilfe besteht. Ihr Anwalt wird Ihnen dann weiterhelfen. ■

Vorstandswahl und Ehrungen

Die Mitgliederversammlung des Mietervereins Leverkusen verlief wie erwartet harmonisch. Ende November fanden sich die interessierten Mitglieder im Verwaltungsgebäude Opladen im alten Ratssaal ein. Die Veranstaltung war gut besucht.

Im internen Teil fand turnusmäßig, geleitet durch den Bundesdirektor des DMB, Lukas Siebenkotten, die Vorstandswahl statt. Die Schriftführerin Andrea Lampe und der Beisitzer Volker J. Ziaja kandidierten nicht mehr, dafür konnten Ute Johannes als neue Schriftführerin und Gregory Schulze-Horstrup als Beisitzer für den Vorstand gewonnen werden.

Der neue Vorstand setzt sich nun wie folgt zusammen: 1. Vorsitzender Walter Goch, 2. Vorsitzende Miriam Christiné-Diehl, Kassierer Ralph Kleine, Schriftführerin Ute Johannes, Beisitzerin Martina Frimmersdorf und Beisitzer Gregory Schulze-Horstrup.

Volker J. Ziaja wurde im Anschluss an die Wahlen aufgrund seiner langjährigen Leistungen für den Verein zum Ehrenmitglied des Vorstandes ernannt.

Geehrt wurden außerdem die Mitglieder, die ihr 25- und 40-jähriges Vereinsjubiläum feiern durften.

Die Revisoren Peter Scheler und Günter Fiesser bleiben dem Verein eine weitere Amtszeit treu. Der 1. Vorsitzende Walter Goch berichtete von den lokalen mieterpolitischen Entwicklungen. Besonders betont wurde hierbei, dass seit Mai 2014 das neue Wohnungsaufsichtsgesetz in NRW in Kraft getreten ist und auch in Leverkusen angewendet werden kann. Die Behörden haben dadurch jetzt zum einen schnellere Eingriffsmöglichkeiten gegen Vermieter, die Wohnungen verwahrlosen lassen, indem bei notwendigen Erhaltungsmaßnahmen gespart wird, zum anderen sind die Druckmittel auch härter geworden, wenn der Vermieter nicht freiwillig die Missstände behebt, droht ihm ein Eintrag im Grundbuch.

Der Geschäftsführer des Mietervereins, André Juffern, berichtete aus der Arbeit der Geschäftsstelle. Die Rechtsberatung nahm wie immer den Großteil der Tätigkeit des Mietervereins ein. Mehr als 5.000 Beratungen wurden 2014 durchgeführt, in den allermeisten Fällen konnte den Mietern dadurch außergerichtlich und erfolgreich geholfen werden. Auch die Kooperation mit der Stadt Leverkusen hat sich für beide Seiten bewährt. Empfän-

ger von Arbeitslosengeld II oder Grundsicherung können bei mietrechtlichen Problemen vom Sozialamt die Mitgliedschaft im Mieterverein erstattet bekommen, so dass ihnen professionell geholfen werden kann.

Den Anschluss bildete im öffentlichen Teil dann der Vortrag von Lukas Siebenkotten über die mietrechtlichen Entwicklungen in der Bundespolitik. So begrüßt der DMB die Einführung der Mietpreisbremse, allerdings sind hier in einigen Details des Gesetzes noch Nachbesserungen notwendig. Nach dem im März letzten Jahres vorgelegten Entwurf des Bundesjustizministers sollen Vermieter künftig nach einem Mieterwechsel nur noch die ortsübliche Vergleichsmiete zuzüglich zehn Prozent fordern dürfen. Liegt die bisherige Miete schon vorher über dieser Grenze, gilt Bestandsschutz. Die Mietpreisbremse soll in Deutschland nicht flächendeckend eingeführt werden, sondern nur in Gebieten mit erhöhtem Wohnungsbedarf, die von den Bundesländern festgelegt werden müssen. Nach den ursprünglichen Plänen von Bundesjustizminister Heiko Maas sollte die Mietpreisbremse zwar nicht die Erstvermietung im Wohnungsneubau betreffen, wohl aber die Zweit- und Drittvermietung in diesem Bereich. Der jetzt gefundene Kompromiss trägt den Forderungen von CDU/CSU und Wohnungswirtschaft Rechnung. Bei der Mietpreisbremse wird der Neubau vollständig und nicht nur bei der Erstvermietung von den gesetzlichen Regelungen zur Mietpreisbremse ausgenommen.

Nachbesserungsbedarf sieht der Deutsche Mieterbund dagegen bei der Frage möglicher Sanktionen gegen die Mietpreisbremse. Hält sich der Vermieter nicht an die durch die Mietpreisbremse gezogenen Grenzen, kann der Mieter die Miete „rügen“ und von diesem Zeitpunkt an nur noch die gesetzlich zulässige Miete zahlen. „Das ist eine Einladung an Vermieter, es zunächst einmal mit überhöhten Mieten zu versuchen. Deshalb müssen Mieter auch die seit Vertragsabschluss bis zur Rüge zu viel gezahlten Mieten zurückfordern können“, forderte Siebenkotten. „Daneben muss die Mietwucher-Vorschrift des Paragraphen 5 Wirtschaftsstrafgesetz erhalten und reformiert werden. Es muss dabei bleiben, dass Wucherforderungen von Vermietern als Ordnungswidrigkeit geahndet werden, dass überhöhte Mieten zurückzuzahlen sind.“ ■