

Mediation: Der gütliche Weg im Streitfall

Der Mieterverein Leverkusen bietet seinen Mitgliedern ab sofort mit dem Angebot von Mediations- und Vermittlungsgesprächen eine neue, moderne Hilfestellung bei der Lösung von Konflikten an.

Rechtsstreitigkeiten und besonders Gerichtsverfahren haben im Dauerverhältnis kaum die Möglichkeit, Konflikte wirklich zu beenden, weil sie immer nur schematisch sind und sich auf Einzelprobleme beziehen. Im Mietverhältnis, besonders im Mehrfamilienhaus, liegen aber komplizierte, auf Dauer angelegte Beziehungen und Lebenswirklichkeiten vor. Oberflächliche Lösungen führen dann oft dazu, dass kurz darauf das nächste Problem von einer der Parteien aufgebracht wird.

Mancher Mieter legt auch Wert auf ein gutes Verhältnis zu seinem Vermieter – eine Klage hingegen belastet die Atmosphäre meist erheblich. Zudem gibt es Fälle, in denen die Sachlage juristisch unklar ist, ein rechtliches Verfahren also mit Unwägbarkeiten verbunden wäre.

Für viele solcher Fälle ist die Mediation ein Verfahren, das viele Vorteile bringt: Die Mediation in ihrer heutigen Form entwickelte sich aus der Praxis der außergerichtlichen Konfliktregelung. Sie

hat dabei Ansätze der Konflikt- und der Verhandlungsforschung, des psychologischen Problemlösens, der Psychotherapie sowie der systemischen Therapie aufgegriffen. Eingeflossen sind auch Erkenntnisse aus den Fachgebieten Konflikt- und Kommunikationswissenschaft und humanistische Psychologie, weshalb die Grundlagen des Verfahrens auf unterschiedlichen Quellen ruhen. In Deutschland hat sich das Verfahren seit etwa 1990 zunehmend etabliert.

Wichtigste Grundidee der Mediation ist die Eigenverantwortlichkeit der Konfliktparteien: Der Mediator ist verantwortlich für den Prozess, die Parteien sind verantwortlich für den Inhalt. Dahinter steht der Gedanke, dass die Beteiligten eines Konflikts selbst am besten wissen, wie dieser zu lösen ist, und vom Mediator lediglich hinsichtlich des Weges dorthin Unterstützung benötigen. Damit grenzt sich die Mediation von der direkten oder indirekten (das heißt durch Boten oder Gesandte ermöglichten) Verhandlung zweier Parteien, vom Schiedsspruch oder anderen Formen der Gerichtsbarkeit und von der Schlichtung ab.

Der Mediator gestaltet das Verfahren unter anderem durch die Vorschläge zur Struktur und

durch Fragen, die auf die Klärung von Fakten und auf die Herausarbeitung der Bedürfnisse und Interessen der Parteien zielen.

Für den Mieterverein bietet die Mediation in vielerlei Hinsicht eine Bereicherung: Neben den allgemeinen Vorteilen einer Klärung auf Augenhöhe kann so auch bei Nachbarschaftskonflikten mit anderen Mietern geholfen werden. Bislang konnte der Mieterverein solche Probleme teilweise wegen Interessenkollisionen gar nicht lösen oder musste den „Umweg“ über die Einschaltung des Vermieters wählen. Durch Mediationstechniken kann nun direkt zwischen den Nachbarn vermittelt werden.

Da der Konflikt auf Augenhöhe bereinigt wird, kommt es im Falle der Konfliktlösung viel leichter zu einem harmonischen Verhältnis der Parteien. Ein Gerichtsprozess hat einen deutlich längeren Nachgeschmack für die Streitparteien, immerhin wurde man vom Mieter oder Vermieter vor Gericht gezerrt. Der Rechts-

streit zwischen Vermieter und Mieter ist oft ein Machtkampf. Zwar stehen hier die Sachthemen im Gerichtsprozess im Vordergrund, der Konflikt basiert aber womöglich auf einem Beziehungskonflikt. Sehr häufig entstehen nach einer gerichtlichen Auseinandersetzung weitere Sachkonflikte, da für den eigentlichen Beziehungskonflikt keine Lösung gefunden wurde. Bei einer Gerichtsklärung schließen die Streitparteien nur selten Frieden. Die Mediation ist hier in der Lage, die tatsächlichen Konflikte offenzulegen. Ziel der Mediation ist es unter anderem, das Verhältnis zwischen den Parteien zu normalisieren.

Vor Einschaltung einer Mediation sollte aber stets ein Gespräch beim Mieterverein geführt werden. Einige Probleme sind nämlich über klassische juristische Arbeit durchaus schneller und erfolgversprechender zu lösen. So hat Ihr Mieterverein Leverkusen jetzt für jeden Konflikt professionell die besten Möglichkeiten. ■

Gut beraten!

Immer wieder versuchen Vermieter, von ihren Mietern Erklärungen zu erhalten, die diese rechtlich schlechter stellen. In der Rechtsberatung des Mietervereins Leverkusen tritt oft die Situation auf, dass Mieter verschiedene Unterschriften geleistet haben, zu denen sie nie verpflichtet waren.

Typische Beispiele für oft völlig unnötige und für den Mieter negative Unterschriften sind „neue“ Mietverträge bei Vermieterwechsel, Veränderungen bei Betriebskosten, Mieterhöhungen und Abnahmeprotokolle. Oft ist es dadurch schwer und teilweise unmöglich, im Nachhi-

nein die negativen rechtlichen Auswirkungen solcher Erklärungen rückgängig zu machen.

Als Mitglied des Mietervereins steht Ihnen die Rechtsberatung kostenlos zur Verfügung. Nutzen Sie dieses Angebot, bevor Sie Ihre Unterschrift leisten! Es gibt keinen Zwang, irgendwelche Erklärungen zu unterschreiben, bevor Sie sich professionell beraten lassen haben. Im Vorfeld können die Rechtsanwälte mit Ihnen abstimmen, welche Auswirkungen Ihre Unterschrift hat und ob Sie überhaupt verpflichtet sind, diese zu leisten – so tapfen Sie nicht in „Fallen“ des Vermieters. ■

Ratschläge zur Streitvermeidung mit Nachbarn

- Sprechen Sie sachlich in ruhigem Ton mit dem Nachbarn.
- Ein Großteil aller Konflikte beruht auf Missverständnissen. Fragen Sie nach.
- Versuchen Sie sich an Ruhezeiten zu halten und Rücksicht auf Ihre Nachbarn zu nehmen.
- Kinder haben besondere Rechte, dürfen insbesondere lauter sein.

Es gibt kein Recht auf „Vergeltung“. Klopfen, Gegenlärm und ähnliche Maßnahmen verschlimmern die Situation oft.

- Wenn Sie oder Ihr Nachbar sehr aufgeregt sind, führen Sie das Gespräch lieber an einem anderen Tag.



Das Team in der Rechtsberatung des Mietervereins Leverkusen hat Verstärkung erhalten: Rechtsanwältin Rieke de Haan wird zukünftig den Mitgliedern bei allen Fragen rund um

Vorgestellt: Rieke de Haan

das Thema Miete und Wohnen mit Rat und Tat zur Seite stehen. Um die kompetente und freundliche Mietrechtlerin vorzustellen, hat der Verein ein Gespräch geführt und sie über ihren bisherigen Werdegang und ihre Tätigkeit beim Mieterverein befragt.

MZ: Frau de Haan, warum haben Sie sich als Rechtsberaterin beim Mieterverein Leverkusen beworben?

Rieke de Haan: Nachdem ich in einer Kölner Kanzlei in diversen Rechtsgebieten tätig war, wollte

ich mich gerne in einem Rechtsgebiet spezialisieren. Die Arbeit in direktem Kontakt und Austausch mit Mietern bereitet mir große Freude, da man häufig durch schnelle Tipps und kurze Hilfen einen großen Erfolg erzielen kann.

MZ: Ihr Name klingt niederländisch, woher kommen Sie gebürtig?

Rieke de Haan: Ich bin in Solingen geboren. Mein Vater stammt aus Norden/Ostfriesland, daher kommt auch mein friesischer Vor- und Nachname. Niederländisch spreche ich leider nicht. Meine Mutter ist in Leichlingen geboren und ging auf das Ina-Seidel-Gymnasium in Opladen, so dass ich Opladen schon lange kenne.

MZ: Sie studierten in Bielefeld, Frankreich und Göttingen. Wie so haben Sie sich schließlich für

einen Umzug ins Rheinland entschieden?

Rieke de Haan: Die offene Mentalität der Rheinländer war für mich das stärkste Argument nach Köln zu ziehen und im Umkreis zu arbeiten. Außerdem wohne ich gerne in der Nähe meiner Familie und verkleide mich gerne an Karneval.

MZ: Der Beruf des Rechtsberaters ist sicherlich auch mit viel Stress und Druck verbunden. Finden Sie hierfür in der Freizeit Ausgleich?

Rieke de Haan: Als Ausgleich für die Berührung mit zum Teil schwierigen Schicksalen in der Beratungstätigkeit mache ich gerne Sport. Ich spiele Tennis in einer Damenmannschaft im Kölner KTC und seit zwei Jahren Beachvolleyball, wenn ich Zeit finde. Außerdem reise ich gerne in ferne Länder und versuche regelmäßig, meine Französisch- und Spanischkenntnisse zu verbessern. ■

Mietspiegel – helfen Sie mit!

Der qualifizierte Mietspiegel für Leverkusen wird derzeit erstellt. Erstmals erhält Leverkusen damit einen wissenschaftlich erstellten Mietspiegel. Durch die Stadt und die Mitglieder des „Mietspiegelkreises“, also dem Mieterverein, Vertretern der Wohnungsunternehmen, Vermieter und Makler, wurde das Institut „InWIS“ aus Bochum mit der Datenarbeit beauftragt. Der qualifizierte Mietspiegel ist für die Arbeit des Mietervereins umso wichtiger geworden, weil seit 2015 die „Mietpreisbremse“ gilt und auch bei Neuvermietungen die festgestellte ortsübliche Vergleichsmiete relevant geworden ist.

Derzeit läuft die erste Datenerhebungsphase. Dazu werden 10.000 Mieter in Leverkusen zufällig ausgewählt und angeschrieben. Damit ein verlässlicher und rechtssicherer Mietspiegel erstellt werden kann, ist es nötig, dass möglichst viele der angeschriebenen Mieter an der Umfrage teilnehmen. Daher bittet der Mieterverein seine Mitglieder um aktive Teilnahme an der Datenerhebung.

Sofern Sie oder auch Nachbarn, Freunde oder Verwandte zu den befragten Mietern zählen, sollten Sie sich über das angebotene Internetportal des Forschungs-

instituts anmelden und die Befragung durchführen. Es werden Angaben zu Ihrer Wohnung, Ihrer Miethöhe und dem Vermieter nötig. Bestens vorbereitet sind Sie, wenn Sie vorher Ihren Mietvertrag, Ihre letzte Mieterhöhung und Ihre aktuelle Betriebskostenabrechnung herausuchen.

Im Anschluss werden die Daten anonymisiert, zum Abgleich und zur Ergänzung fehlender Daten wird dann eine Umfrage bei den Hauseigentümern derjenigen Mieter durchgeführt, die an der Umfrage teilgenommen haben. Ihre abgegebenen Daten sind dabei sicher, außer dem zur Verschwiegenheit verpflichteten Forschungsinstitut wird niemand auf Einzeldaten zugreifen können, die auf Ihre Angaben schließen lassen.

Der Mieterverein hilft seinen Mitgliedern natürlich auch. Sofern Sie sich selber das Ausfüllen des Online-Fragebogens nicht zutrauen, können Sie natürlich gerne einen Rechtsberatungstermin vereinbaren, damit der Verein mit Ihnen zusammen die Umfrage ausfüllt.

Sollte die Datenerhebung erfolgreich sein, rechnet der Mieterverein zum Jahresende oder Anfang 2017 mit der Veröffentlichung des Mietspiegels. ■

Mitgliederversammlung

Ergänzung der Tagesordnung

Für die Mitgliederversammlung am Donnerstag, **8. September 2016**, 18.00 Uhr im Ratssaal im Verwaltungsgebäude „Rathaus Opladen“, Goetheplatz 1, 51379 Leverkusen, wird die Tagesordnung aufgrund § 11 Nr. 2 der Satzung wie folgt ergänzt:

Tagesordnung

1. Begrüßung mit der Eröffnung durch den 1. Vorsitzenden
2. Ehrung der Jubilare
3. Bericht des 1. Vorsitzenden
4. Bericht des Geschäftsführers
5. Bericht der Revisoren
6. Aussprache über die Berichte
7. Entlastung des Vorstandes
8. Neuwahl der Revisoren
9. Verschiedenes

Kleine Pause mit frischen Brezeln und Getränken

10. Vortrag zu aktuellen Mieterthemen, Referent: Lukas Siebenkotten, Bundesdirektor des Deutschen Mieterbundes

Für den Vorstand

Walter Goch, 1. Vorsitzender
Miriam Christiné-Diehl, stellvertretende Vorsitzende



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