

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 100 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 zuge-

stellt 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 Prozessvollmacht unterschrie-

ben 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 brauchen Sie in der Regel nicht hinzugehen. 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. ■

Dunkler Winter – hohe Kosten und Schimmel?

Die kalte dunkle Zeit ist für dieses Jahr vorbei, trotzdem werden die Folgen den einen oder anderen Mieter noch treffen. Der Winter 2012/2013 war vielleicht nicht der kälteste, aber der dunkelste Winter seit Jahrzehnten. Weniger als 100 Sonnenstunden gab es von Dezember bis Februar.

Das Klima wirkt sich für Mieter auf die schon vorliegende oder bald zu erwartende Nebenkostenabrechnung aus. Während im Jahr 2011 viele Mieter kaum höhere oder sogar geringere Nachzahlungen hatten als im Vorjahr, erwartet der Mieterverein, dass die Abrechnungen 2012 wieder

steigen, weil mehr geheizt werden musste und der Winterdienst häufiger ausrückte.

Auch Strom wird bei fallenden Temperaturen stärker nachgefragt: So bleiben die Menschen bei eisigem Wetter lieber zu Hause – und schalten dort das Licht ein. Energiefachleute beziffern diesen Effekt auf bis zu 15 Prozent über dem Normalwert. Zur kalten Zeit hinzu kommt die Steigerung der Energiekosten. Allein 2012 hat sich der Gaspreis nach Angaben von Vergleichsportalen im Internet um 13 Prozent erhöht. Wenn beides zusammentrifft, wird für viele Mieter die Abrechnung zu

einer bösen Überraschung. Die Rechtsberater im Mieterverein können dann oft helfen: Nach Erfahrungen des Mietervereins Leverkusen ist nämlich jede zweite Abrechnung falsch, so dass Mitglieder des Mietervereins hier sparen können.

Wichtig für Mieter, die sich über die Heiz- und Betriebskostenabrechnung informieren lassen wollen ist, beim Termin das Material zum Prüfen dabeizuhaben: Mietvertrag, Abrechnung und – wenn möglich – auch die Abrechnungen der zwei Jahre vorher. Alle Unterlagen müssen in Kopie mitgebracht werden, damit eine Prüfung stattfinden kann. ■

In Leverkusen wohnt man günstiger

Mieten liegen deutlich unter dem Niveau der Nachbarstädte

In Leverkusen haben es Mieter gut. Jedenfalls im Vergleich mit den benachbarten Großstädten, Köln und Düsseldorf, liegen hier die Kosten für Mietwohnungen immer noch verhältnismäßig niedrig. Besonders deutlich merkt man dies bei den Bestandsmieten: In Wiesdorf zahlt man zum Beispiel für eine normal ausgestattete Wohnung aus den 70er Jahren mit 60 Quadratmeter Wohnfläche Kaltmieten von durchschnittlich 5,45 Euro pro Quadratmeter. Keine 100 Meter entfernt, auf Kölner Stadtgebiet in Flittard, ist ein Vermieter einer ansonsten gleich ausgestatteten Wohnung berechtigt, die Mieten auf bis zu 9,10 Euro pro Quadratmeter zu erhöhen.

Im Bereich der Angebotsmieten ist der Unterschied zwar nicht ganz so enorm, aber immer noch deutlich bemerkbar.

Auch in der überregionalen Presse hat es sich inzwischen herumgesprochen, dass Leverkusen für seine gute Anbindung an Köln und Düsseldorf, aber auch für seine eigenen Qualitäten ein gemäßigtes Mietniveau hat. So berichtete die „Welt am Sonntag“ Ende Februar darüber, dass die Wohnungspreise in Le-

verkusen für Mieter in den letzten Jahren stabil waren. Auch der Geschäftsführer von Haus & Grund Leverkusen, Volker Winands, sieht derzeit keine steigenden Mieten in Leverkusen. Die niedrigeren Mieten in Leverkusen sind auch auf die gute Vertretung der Mieter im Mietspiegelkreis zurückzuführen. Anders als in vielen anderen Gemeinden wird der Mietspiegel in Leverkusen nämlich auf breiter Basis vorbereitet und ausgearbeitet, wobei nicht nur Haus & Grund mit dem Mieterverein verhandelt, sondern auch die Kommunalverwaltung und die Wohnungswirtschaft eingebunden werden. Dadurch wird eine breite Datenbasis erreicht, so dass auch günstige Mieten in die Statistik mit einfließen, aus der dann der Mietspiegel erstellt wird.

In anderen Gemeinden ist es durchaus üblich, dass Mieter (fast) jedes Jahr eine Mieterhöhung vom Vermieter erhalten.

Im Leverkusen gibt es dagegen Verträge, die seit zehn Jahren laufen und immer noch die gleiche Miete haben. Darum ist es besonders wichtig, dass Mieterhöhungen genau überprüft werden: Der Vermieter darf nämlich die Miete nur bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete erhöhen. Einige Vermieter benutzen zur Begründung einer Mieterhöhung Datenbanken von Internetportalen. So etwas ist kein Mietspiegel und darf nicht als Begründung einer Mieterhöhung genutzt werden, der Mieter muss dann nicht mehr zahlen.

Wenn Sie eine Mieterhöhung erhalten, lohnt sich der Gang zum Mieterverein immer. Oft können Fehler im Mieterhöhungsverlangen gefunden werden, aber es ist genauso wichtig für den Mieter, genau zu wissen, wann eine Mieterhöhung berechtigt ist. Stimmt ein Mieter dann nämlich nicht zu, droht ihm ein Gerichtsverfahren. ■



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