



## RATGEBER

# Mieter vor Gericht

Stand: 07 / 2014

Der Mieterverein Dortmund und Umgebung e.V. bietet seinen Mitgliedern eine umfassende Rechtsberatung in allen mietrechtlich wichtigen Fragen.

Hierüber hinaus kooperieren wir mit der Verbraucherzentrale Dortmund, als Mitglied unseres Mietervereins erhalten Sie dort z.B. Vergünstigungen auf Publikationen, sowie Rat und Hilfe in Fragen, welche nur indirekt mit einem Mietverhältnis zu tun haben, z.B. zu Rechtsfragen beim Kauf einer neuen Waschmaschine.

In allen miet- und wohnungsrechtlichen Fragen, d.h. allen Fragen des Abschlusses und der Kündigung eines Mietvertrages, sei es über eine Wohnung, wie Garage oder über Geschäftsräume, alle hieraus entstehenden Probleme, aber auch bei Fragen der Befragung eines Maklers, Beantragung von Wohngeld und Wohnungsfragen beim Sozialgeld/ALG II (bei Streitigkeiten über die Übernahme der Wohnkosten) beraten Sie die Juristinnen und Juristen des Mietervereins, und führen, soweit notwendig, den hierfür notwendigen Schriftverkehr.

Nach unseren Erfahrungen ist es in den meisten Fällen möglich, durch eine umfassende Beratung oder durch die Aufnahme von Korrespondenz mit Ihrem Vermieter Ihr Problem zu lösen und somit Ihr Anliegen zu erledigen. In einigen Fällen zeigt sich jedoch, dass eine einvernehmliche außergerichtliche Regelung nicht gelingt, z.B. wenn Ihr Vermieter sich ohne Grund weigert die dringend erforderliche Reparatur in Ihrer Wohnung vorzunehmen, oder aber möchte, dass Sie eine unberechtigte Betriebskostennachzahlung auf jeden Fall leisten. Im ersten Fall bleibt Ihnen nichts anderes übrig, als Ihren Vermieter zu der Reparatur zu zwingen, indem Sie ihn auf Vornahme der Reparatur verklagen, im zweiten Fall wird Ihr Vermieter Sie verklagen, da er außergerichtlich keine Zahlung von Ihnen erhält.

### Gerichtsverfahren - Was dann?

Grundsätzlich bedeutet eine gerichtliche Auseinandersetzung an sich noch keinen Nachteil. Ob und wie Sie sich auf einen Prozess einlassen sollten, richtet sich immer nach der rechtlichen Beurteilung Ihres konkreten Problems. Genau hierüber werden Sie die Juristinnen und Juristen des Mietervereins präzise beraten. Wir sehen es als unsere Aufgabe an, überflüssige und aufwendige Auseinandersetzungen vor Gericht zu vermei-

den. Um Streit zwischen zwei Parteien zu vermeiden, bedarf es jedoch beider Parteien, wenn eine Partei nicht mitspielt, kann es notwendig werden, ein Gericht entscheiden zu lassen, um Klarheit über Ihre Rechte zu schaffen, oder Ihnen erhebliche Zahlungen zu ersparen. Wichtig ist hierbei jedoch, dass Sie die für eine gerichtliche Auseinandersetzung wichtigen Spielregeln bei einem Prozess kennen, auch die Kosten eines Prozesses einschätzen können. Aufgabe der Gerichte ist es, das geltende Recht durchzusetzen, wenn Sie die Spielregeln vor Gericht, die Sie erwartenden Kosten und die rechtlichen Chancen Ihres persönlichen Konfliktes kennen, ist die Drohung "dann verklage ich Sie" für Sie keine Drohung mehr.

Im Folgenden haben wir für Sie einige typische Situationen zusammengestellt, in denen Sie mit dem Gericht konfrontiert werden können.

Wir bitten Sie, die für diese Situationen jeweils gegebenen Hinweise genauestens zu beachten, gerade bei gerichtlichen Auseinandersetzungen steckt der Teufel, und damit die Frage, wer den Prozess verliert, oft im Detail.

### Fall 1: Sie bekommen einen Mahnbescheid zugestellt.

Ihr Vermieter versucht, auf diesem Wege eine Zahlungsforderung Ihnen gegenüber in einem vereinfachten Verfahren zu titulieren. Der Mahnbescheid stellt zunächst nur eine Zahlungsaufforderung dar. Sie sollten mit einem Ihnen zugestellten Mahnbescheid jedoch sorgfältig umgehen, da dieser Grundlage für einen Vollstreckungsbescheid sein kann, aus diesem Vollstreckungsbescheid kann dann Ihr Vermieter durch den Gerichtsvollzieher Ihnen gegenüber vollstrecken.

Um dieses zu vermeiden, müssen Sie innerhalb von zwei Wochen nach Zustellung des Mahnbescheides Widerspruch einlegen. Die Zweiwochenfrist beginnt mit dem Datum der Zustellung, nicht mit dem Tag, an dem Sie den Mahnbescheid erst vorfinden. Das Datum des Fristbeginns ist auf dem Umschlag des Mahnbescheides oben rechts vermerkt. Also auch den Umschlag unbedingt aufbewahren und zur Beratung mitbringen!

Um den Widerspruch einzulegen können Sie das braungetönte Formular verwenden, welches jedem Mahnbescheid beigelegt wird. Auf diesem Formular kreuzen Sie bitte das oberste Feld ("Ich widerspreche dem Anspruch insgesamt") an und unterschreiben den

### Hinweise zur Mietrechtsberatung für Mitglieder des Mietervereins:

**Hotline für allgemeine Mietrechtsfragen:** montags bis freitags von 9.00 bis 12.00 Uhr und montags bis donnerstags von 16.00 bis 17.30 Uhr – bitte wählen Sie dann: 0231 / 55 76 56 -56!

**Persönliche Rechtsberatung in unserer Geschäftsstelle (Kampstr. 4) nach vorheriger Terminvereinbarung unter 0231 / 55 76 56 -0**

Die Öffnungszeiten unserer **Außenberatungsstellen** (Beratung ohne Voranmeldung!) in Lünen, Lünen-Brambauer, Castrop-Rauxel und Waltrop erfahren Sie unter 0231/557656-0 oder www.mvdo.de

Widerspruch in dem Kästchen unten rechts. Anschließend senden Sie diesen Widerspruch an das als Absender angegebene Gericht. Achten Sie bitte darauf, dass bei Ehepaaren oder mehreren Personen als Mieter Mahnbescheide mit dem gleichen Inhalt jeder einzelnen Person zugestellt werden. Dann ist es wichtig, dass auch jeder einzelne einen eigenen Widerspruch einlegt! Mahnbescheide oder Vollstreckungsbescheide, welche Sie uns zusenden oder bei uns abgeben, können wir nicht bearbeiten!!!!

In unseren Augen ist es sehr wichtig, dass gegen den Mahnbescheid unbedingt fristgemäß und umfassend Widerspruch erhoben wird. Daher melden Sie sich bitte umgehend bei uns.

Sobald der Widerspruch eingelegt wurde, steht ausreichend Zeit zur Verfügung, um ausführlich zu besprechen wie Sie in dieser Sache weiter vorgehen.

Sie können beispielsweise ohne weitere Kosten den Widerspruch immer noch ganz oder teilweise zurücknehmen. Sobald jedoch umgekehrt ein rechtskräftiger Vollstreckungsbescheid existiert, müssen Sie den dort ausgewiesenen Betrag zahlen, auch wenn diese Forderung nicht korrekt ist, selbst wenn diese frei erfunden sein sollte.

### **Fall 2: Sie bekommen einen Vollstreckungsbescheid zugestellt**

Ein Vollstreckungsbescheid (Vb) kann Ihnen nur zugestellt werden, wenn Sie zuvor einen Mahnbescheid erhalten haben und gegenüber diesem keinen Widerspruch erhoben haben.

Auch gegen einen Vollstreckungsbescheid können Sie sich noch wehren. Innerhalb einer Frist von zwei Wochen nach der Zustellung eines Vollstreckungsbescheides können Sie gegen diesen Vollstreckungsbescheid das Rechtsmittel des Einspruchs einlegen. Die Einzelheiten zur Fristberechnung verhalten sich genau wie beim Mahnbescheid.

Beachten Sie bitte, dass dem Vollstreckungsbescheid nicht unbedingt ein Vordruck für den Einspruch beigelegt ist. Sie müssen den Einspruch dann selbst formulieren, können hierzu folgendes Muster verwenden:

Beachten Sie bitte, dass der Vollstreckungsbescheid zwei Wochen nach Zustellung rechtskräftig wird. Sollte der Einspruch auch nur einen Tag zu spät bei dem Mahngericht eintreffen, ist alles zu spät. Dann ist kein Rechtsmittel mehr möglich, vollkommen unabhängig davon, ob die in dem Vollstreckungsbescheid geforderte Summe zu Recht von Ihnen gefordert wurde, oder frei erfunden ist. Sobald der Vollstreckungsbescheid rechtskräftig ist, bleibt Ihnen nichts anderes übrig, als den titulierten Betrag zu zahlen.

Gegen den Mahnbescheid ist Widerspruch oder gegen den Vollstreckungsbescheid Einspruch eingelegt - Wie geht es weiter?

Allgemein bedeutet die Einlegung von Widerspruch oder Einspruch, dass das gerichtliche Mahnverfahren beendet wird.

Wenn gegen einen Ihnen zugestellten Mahnbescheid fristgemäß Widerspruch eingelegt wurde, kann Ihnen nichts passieren.

Der Antragsteller wird vielmehr hierdurch gezwungen, seinen durch den Mahnbescheid geltend gemachten Anspruch zu begründen.

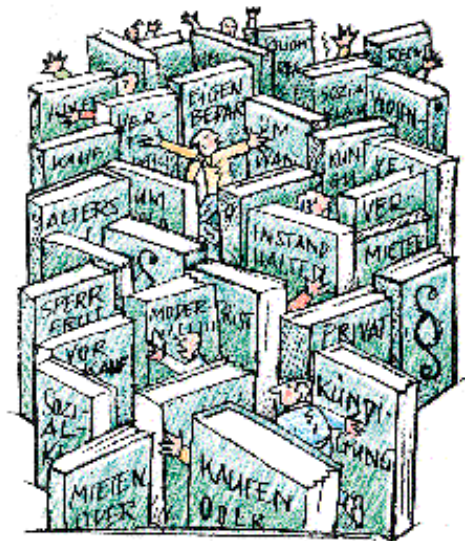
Vom Mahngericht wird das Verfahren hierzu zunächst an das eigentlich zuständige Gericht, in Wohnraummiet-

sachen im Regelfall an das Amtsgericht Dortmund abgegeben; gegenüber diesem Gericht muss der Antragsteller dann seinen Anspruch in Form einer vollständigen Klageschrift begründen.

Diese Klagebegründung wird Ihnen sodann vom Gericht zugestellt. Zugleich wird das Gericht Sie auffordern, mitzuteilen ob Sie sich gegen die Klage überhaupt verteidigen möchten. Diese Aufforderung hat konkret nichts mit dem geltend gemachten Anspruch zu tun, sondern soll für das Gericht nur die weitere Verfahrensweise erleichtern, wenn z.B. die nun eingeklagte Forderung nur vergessen wurde zu bezahlen, eigentlich keine Einwände gegen die Forderung bestehen.

Für diese Verteidigungsanzeige wird das Gericht eine Frist von zwei Wochen setzen. Diese Frist muss auf jeden Fall gewahrt werden, eine Verlängerung dieser Frist ist nicht möglich. Um diese Frist zu wahren, müssen Sie dem Gericht lediglich Folgendes schriftlich mitteilen:

Zugleich wird das Gericht Sie auffordern, Ihre Einwände gegen die Klage umfassend schriftlich mitzuteilen. Hierzu wird Ihnen eine weitere Frist gesetzt, die ebenfalls zwei Wochen, oder aber auch länger sein kann. Auch diese Frist muss beachtet werden, zumindest muss innerhalb dieser Frist ein begründeter Fristverlängerungsantrag gestellt werden.



### **Fall 3: Sie erhalten eine Klageschrift**

Wenn Ihnen eine Klage zugestellt wird, ist es wichtig, dass Sie bitte den farbigen Umschlag verwahren. Nur aufgrund dieses Briefumschlages lässt sich der korrekte Zustelltag ermitteln, die Ihnen gesetzeten Fristen berechnen. Halten Sie Rücksprache mit uns!

In beiden Fällen, egal ob Sie die Klagebegründung direkt vom Gericht oder über uns erhalten, ist es unbedingt erforderlich, dass Sie mit uns innerhalb der nächsten Tage einen Besprechungstermin vereinbaren. Rufen Sie uns bitte hierzu unter der Rufnummer der Zentrale an und teilen Sie dem/r dort arbeitenden Kollegen/in mit, dass Sie eine Klagebegründung zugestellt erhalten haben.

Für diese Situation haben wir ständig einige Termine reserviert, so dass eine Terminvereinbarung auch dann zustandekommen kann, wenn die Nachfrage nach Beratungsterminen bei uns etwas grösser ist. Dieser Termin dient dazu, die weitere Vorgehensweise mit Ihnen zu besprechen, insbesondere abzuklären, ob und wie Sie



am besten einen Rechtsanwalt beauftragen. Bitte achten Sie darauf, dass Ihr Rückruf noch so rechtzeitig innerhalb der Ihnen gesetzten Frist erfolgt, dass innerhalb der Frist noch reagiert werden kann.

Etwas anders verhält es sich, wenn der Widerspruch gegen den Mahnbescheid zu spät erfolgte, oder erst gegen den sich anschließenden Vollstreckungsbescheid Einspruch eingelegt wurde.

Auch dann muss der Antragsteller in vollem Umfang Klage erheben, Sie erhalten die Gelegenheit, sich umfassend gegen diese Klage zu wehren und kann je nach Rechtslage ohne weiteres diesen Prozess gewinnen. Das weitere Verfahren verläuft so, wie zuvor gerade dargestellt.

Da vor diesem eigentlichen Prozess jedoch bereits der Vollstreckungsbescheid Ihnen zugestellt worden war, ist die Gegenseite berechtigt, "vorläufig" bei Ihnen zu vollstrecken. Auf diesem Wege könnten Sie gezwungen werden, erst einmal die Forderung an die Gegenseite zu zahlen, nach gewonnenem Prozess können Sie diesen Betrag voll und ganz zurückverlangen. Unter bestimmten Voraussetzungen lässt sich selbst bei einem Vollstreckungsbescheid noch verhindern, dass die Gegenseite vorläufig vollstreckt. Besprechen Sie dieses bitte in einem Gesprächstermin bei Ihrer/m Rechtsberater/in.

### Was kostet ein Gerichtsverfahren?

Der beste Schutz vor den Kosten eines Prozesses ist immer noch, den Prozess zu gewinnen. Bei einem von Ihnen gewonnenen Prozess trägt die Gegenseite alle Kosten. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem RATGEBER "Prozesskosten".

Vorteilhaft ist es immer, wenn frühzeitig eine Rechtsschutzversicherung abgeschlossen wird. Für unsere Mitglieder bieten wir ein sehr gutes Angebot.

### Rechtsschutzversicherung

Eine Rechtsschutzversicherung für Mietrechtsstreitigkeiten bietet der Mieterverein seinen Mitgliedern zu einem günstigen Tarif an (Nutzen Sie ggf. das unten abgedruckte Formular).

Wenn Sie bereits über eine woanders abgeschlossene Rechtsschutzversicherung verfügen oder eine allgemeine Rechtsschutzversicherung abschließen möchten, sollten Sie darauf achten, dass die üblicherweise angebotenen Rechtsschutzversicherungspakete auch den Wohnungsmietrechtsschutz umfassen. Dies ist nicht in allen Fällen gegeben.

Wichtig bei allen Rechtsschutzversicherungen ist der Zeitpunkt des Beginns des Versicherungsschutzes. Bei allen Rechtsschutzversicherungen gilt, dass der Versicherungsfall erst drei Monate nach Abschluss des Versicherungsvertrages eingetreten sein darf, um versichert zu sein.

Versicherungsfall ist dabei niemals der Beginn des gerichtlichen Verfahrens, sondern immer der Beginn der Ursache des dann später vor Gericht ausgetragenen

Streits.

Konkret bedeutet dieses, dass der Versicherungsvertrag bereits drei Monate laufen muss, um für einen danach zum ersten Mal auftretenden Mangel, z. B. Feuchtigkeit, in einem möglicherweise dann Jahre später folgenden gerichtlichen Verfahren über Instandsetzung, oder Mietminderungen, Rechtsschutz zu erhalten.

Eine Rechtsschutzversicherung übernimmt für ein gerichtliches Verfahren bei bestehenden Erfolgsaussichten alle anfallenden Kosten. Einzige Ausnahme hierzu ist eine vereinbarte Selbstbeteiligung, bei der vom Mieterverein angebotenen Rechtsschutzversicherung beträgt diese 100,00 Euro.

#### Musterbrief ... "Verteidigungsabsicht"

Name und Anschrift  
aller Mieter

Dortmund, den ..

An  
Amtsgericht  
Musterstadt (Anschrift)

In dem Rechtsstreit  
X gegen Y  
Geschäftsnummer

teilen wir mit, dass wir uns gegen die Klage verteidigen werden.

Unterschrift(en) aller Mieter

#### Musterbrief ... "Fristverlängerung"

Name und Anschrift  
aller Mieter

Dortmund, den ..

An  
Amtsgericht  
Musterstadt (Anschrift)

In dem Rechtsstreit  
X gegen Y  
Geschäftsnummer

bitten wir darum, die uns gesetzte Frist zur Klagerwiderrung bis zum YY.XX.CC zu verlängern. Wir haben für die Zeit von .. .. bis .. .. eine Reise nach (z.B. Mallorca) gebucht. Eine Kopie des Flugtickets fügen wir bei.

Unterschrift(en) aller Mieter"

**Bitte beachten Sie: Dieser RATGEBER ersetzt keine Rechtsberatung! In Zweifelsfällen oder bei Unklarheiten bitte unbedingt rechtlichen Rat unserer Fachjuristen einholen!**

Der Mieterverein Dortmund führt kostenlose Rechtsberatungen für seine Mitglieder durch und bietet telefonische Kurzberatungen an. Wir helfen Ihnen kurzfristig weiter! Hinweise zur Rechtsberatung auf der Vorderseite!

**Fragen zur Mitgliedschaft. Terminvereinbarungen, weitere Informationen und Ratgeber:**

Mieterverein Dortmund und Umgebung e.V. Geschäftsstelle Dortmund,  
Kampstr. 4 44137 Dortmund (nähe Reinoldikirche), Tel. 0231/557656 -0 [www.mvdo.de](http://www.mvdo.de)

## Das DMB Mieterlexikon



Die Neuauflage 2013/2014 enthält über 2.000 Gerichtsurteile zu mehr als 500 Stichworten auf rund 720 Seiten. Den Mietrechtsklassiker des Deutschen Mieterbundes gibt es in Deutschland seit mehr als 30 Jahren. Mit einer bisher verkauften Auflage von über 800.000 Exemplaren gehört das Mieterlexikon zu den führenden Fachbüchern in Deutschland. Das Mieterlexikon 2013 / 2014 ist komplett überarbeitet und aktualisiert worden. Eingearbeitet sind nicht nur neue Gesetze und Verordnungen auf dem Gebiet des Wohnungs- und Mietrechts, wie zum Beispiel die Heizkostenverordnung und das Wohngeldgesetz. Berücksichtigt und erklärt werden Urteile der Amts- und Landgerichte und die wichtigsten Grundsatzzentscheidungen des Bundesgerichtshofs. Allein in den letzten beiden Jahren hat der Bundesgerichtshof über 100 Urteile gefällt, die Mieter und Vermieter kennen sollten. Alle wichtigen Fragen und Probleme des Mietens und Wohnens werden anhand von alphabetisch geordneten Stichworten beantwortet und in leicht verständlicher Sprache erklärt. Das gilt für die mietrechtlichen Standardthemen, wie Nebenkosten, Eigenbedarfskündigung, Mieterkündigung, Kündigungsfristen, Nachmieterstellung, Mieterhöhung, Wohnungsmängel, Mietminderung, Schönheitsreparaturen, Mietkaution oder Modernisierung. Das gilt aber auch für die typischen "kleinen" Alltagsprobleme rund um die Wohnung, wie Lärm, Feiern, Kinderwagen im Hausflur, Rauchen in der Wohnung, Schlüssel, Haustiere usw. Autoren des Mieterlexikons sind die Mietrechtsexperten und erfahrenen Juristen des Deutschen Mieterbundes, die die juristischen Sachverhalte und Zusammenhänge für Mieter und Vermieter sachlich und kompetent darstellen und erläutern.

Das Mieterlexikon 2013/2014, 717 Seiten, ISBN 978-3-933091-96-3, kostet 13 Euro und ist erhältlich bei:

- Mieterverein Dortmund, Kampstr. 4, 44137 Dortmund, 0231/557656-0 oder Zu bestellen über [info@mieterverein-dortmund.de](mailto:info@mieterverein-dortmund.de)
- im Buchhandel
- sowie im DMB-Online-Shop

## Mieterverein Dortmund und Umgebung e.V.

### Sie haben

- ... Mängel in Ihrer Wohnung?
- ... Probleme mit der Nebenkostenabrechnung?
- ... Fragen zu Schönheitsreparaturen und Mietkautionen?
- ... eine Mieterhöhung oder Kündigung erhalten?
- ... Schwierigkeiten bei den Kosten der Unterkunft (ALG II, Sozialgeld, Grundsicherung) ?

### Wir helfen!

Kompetent, schnell und wirkungsvoll berät der Mieterverein Dortmund und Umgebung e.V. Sie als Mieter bei Ihren Mietrechtsproblemen und vertritt Sie außergerichtlich gegenüber Ihrem Vermieter und Behörden.

Durch unsere wohnungspolitische Arbeit verschaffen wir den Anliegen von Mieterinnen und Mietern Gehör in der Öffentlichkeit und Politik. Die rund 16.000 Mitglieder des Vereins stehen für unsere erfolgreiche Arbeit.

### Das Herz unserer Arbeit

ist die Rechtsberatung. Acht hochspezialisierte Fachjuristinnen und -juristen unterstützen Sie bei Fragen und Problemen zum Miet- und Wohnungsrecht

### Ihre Interessen an erster Stelle

Unser Verein finanziert sich ausschließlich über Mitgliedsbeiträge. Wir müssen keine Prozesse führen, um Gewinne zu erwirtschaften. Ziel ist zunächst eine außergerichtliche Lösung.

### Öffentlichkeitsarbeit & Wohnungspolitik

Über unsere umfassende Pressearbeit schaffen wir Öffentlichkeit für die Belange von Mietern. Gegenüber Politik & Verwaltung setzen wir uns für Mieterinteressen ein, z.B. bei der Mietspiegel-Erstellung.

### Mit Mietern für Mieter

Wir fördern und unterstützen die Bildung und laufende Arbeit von Mieterinitiativen und -beiräten.

### Mieter schützen – Mietern nützen

Wir setzen uns für das Grundrecht auf menschenwürdiges Wohnen ein. Das beinhaltet bezahlbare und angemessene Mieten, ausreichenden Kündigungsschutz sowie eine sozial und ökologisch orientierte Stadterneuerung.

### Gemeinsam stark

Durch die Mitgliedschaft im Landes- und Bundesverband des Deutschen Mieterbundes (DMB) vertreten wir Ihre Interessen auf Landes- und Bundesebene. Über MieterForum Ruhr e.V. bündeln wir mit anderen Mietervereinen aus dem Ruhrgebiet unsere wohnungspolitische Arbeit.