

Der 2. Vorsitzende des Mietervereins, Klaus Bungert, gab einen gedrängten Überblick über die Prozessstätigkeit des Mietervereins in den Berichtsjahren 1999 und 2000. Er führte dabei unter anderem aus, dass die Prozesse in der Regel das letzte Mittel darstellen, wenn eine Verständigung oder Einigung mit dem Vermieter auf außergerichtlichem Wege oder in der Mietschlichtungsstelle nicht möglich sei. Daraus resultiere zwangsläufig, dass im Verhältnis zu der Zahl der Beratungsfälle die Zahl der Prozesse niedrig sei. Im Berichtsjahr 1999 wurden 256 Prozesse begonnen, von denen bis zum Berichtstag 181 abgewickelt waren. 75 Prozesse aus dem Jahr 1999 waren bis zum 29. März 2001 noch nicht abgeschlossen. Die Statistik über die Erfolge oder Misserfolge bei den Prozessen weist aus, dass von den abgeschlossenen Prozessen 43 = 24 Prozent voll verloren gingen. Minusteilerfolge ergaben sich für 28 Prozesse mit einer Erfolgsquote zwischen einem bis 49 Prozent; das entspricht einem Satz von 15 Prozent. Vergleiche 50:50 wurden zehn abgeschlossen = sechs Prozent; gewonnen bis 100 Prozent wurden 100 Prozesse = 55 Prozent. Im Berichtszeitraum des Jahres 2000 ergaben sich 261 Prozesse, also fünf mehr als im Vorjahr. Davon waren naturgemäß erst 72 abgewickelt, 189 standen am Berichtstag 29. März 2001 noch offen. Die Erfolgsquote bei diesen Prozessen stellt sich wie folgt dar:

Voll verloren wurden 20 Prozesse = rund 30 Prozent; Minusteilerfolge mit einem bis 49 Prozent gab es bei elf Prozessen = 15 Prozent; Vergleiche (50:50) wurden zwei abgeschlossen; gewonnen wurden bis zu 100 Prozent 39 Prozesse = 55 Prozent.

Der 2. Vorsitzende wies darauf hin, dass dieses nüchtere Zahlenspiel aussagt, dass nicht alle Prozesse, die beim Mieterverein beantragt werden und die auch Deckungsschutz durch den

Bericht des Vorstandes über die Rechtsschutztätigkeit des Mietervereins Düsseldorf in den Jahren 1999 und 2000

Mieterverein erhalten, von vornherein einigermaßen aussichtsreich sind, obwohl sie sich zu Beginn der Angelegenheiten so darstellten. Das ist zum Teil darauf zurückzuführen, dass die Mitglieder ihre Rechtsposition günstiger darstellen, als sie in Wirklichkeit ist, was sich dann im Verlaufe des Prozesses in der Regel sehr schnell herausstellt. Zu beanstanden sei in diesem Fall, dass unsere Mitglieder bei Prozessen, wenn es auf Zeugen ankomme, solche nicht oder nur unzureichend zur Verfügung haben oder dass nicht selten Zeugen im Gerichtsverfahren plötzlich umkippen und sich nicht mehr erinnern können oder sogar das Gegenteil von dem sagen, was unsere Mitglieder bei der Antragstellung beim Mieterverein für diese Zeugen als Aussage prognostiziert haben. Leider ist auch festzustellen, dass in einzelnen Fällen Mitglieder von dem, was sie bei der Antragstellung beim Mieterverein vorgebracht haben, im Verlauf des Prozesses selbst abweichen und zu einer gegenteiligen Darstellung kommen, was

natürlich den Totalverlust des Prozesses und damit hohe Kosten zur Folge hat.

Der 2. Vorsitzende mahnte in seinem Kurzvortrag die Mitglieder dahingehend, dass sie absolut objektiv ihren Sachverhalt beim Mieterverein zu schildern hätten, um den Juristen, die beim Mieterverein tätig sind, auch eine qualifizierte Bewertung ihrer Erfolgsaussichten möglich zu machen. Eine solche Arbeitsweise sei notwendig, um den Prozess einigermaßen erfolgreich beenden zu können und damit dem Mitglied Kosten zu ersparen, denn bei jedem Prozess, der ganz oder teilweise verloren geht, hat das Mitglied eine Selbstbeteiligung von 200 Mark zu leisten. Ein verlorener Prozess, der zur Folge hat, dass ein Mitglied neben der eingeklagten Summe, die dem Vermieter zu zahlen ist, außerdem noch 200 Mark Selbstbeteiligungskosten aufzubringen hat, ist sicherlich nicht im Interesse unserer Mitglieder. Das zu ändern liegt aber im Wesentlichen in der Hand unserer Mitglieder selbst, wenn sie unvoreinge-

nommen alles so schildern, wie es tatsächlich ist. Gegebenenfalls haben sie Beweise zu sichern. Dazu gehört beispielsweise bei Lärmbelästigungen, dass stündlich in einem Dokument festgehalten wird, welcher Lärm zu welchen Tageszeiten an welchem Tag die Mitglieder nachhaltig gestört hat. Nur solche umfassende Darstellungen der Lärmbelästigung haben eine Chance, bei Gericht anerkannt zu werden. Die Mitglieder sollten sich gegebenenfalls auch gegen ein kleines Entgelt den sachverständigen Rat und die Begutachtung durch unsere Außendienstmitarbeiter beschaffen, die ihnen dann als Zeugen im Falle anstehender Gerichtsprozesse zur Verfügung stehen würden.

Der 2. Vorsitzende mahnte die Mitglieder außerdem, im Falle einer Klage des Vermieters gegen sie mit dieser Klage sofort, umgehend zum Mieterverein zu kommen, damit die juristischen Mitarbeiter des Vereins Gelegenheit haben, sich der Angelegenheit ernsthaft und gründlich anzunehmen, bevor sie weiter zum prozessführenden Rechtsanwalt gegeben wird. Leider haben die Mitglieder häufig die Angewohnheit, erst in letzter Minute sozusagen ihre Klagen beim Mieterverein einzubringen, wo dann eine ordentliche und gewissenhafte Prüfung der Erfolgschancen und gegebenenfalls die notwendige Auswahl des betreffenden Rechtsanwalts auf Probleme stößt. Auch hier liegt oft die Ursache für einen negativen Ausgang des Prozesses. Zusammenfassend erklärte der 2. Vorsitzende: Die Statistik der Erfolge bei den Prozessen könnte zweifellos verbessert werden, wenn sich die Mitglieder ernsthaft und objektiv an der Vorbereitung einer solchen gerichtlichen Auseinandersetzung beteiligen würden. Wunschenken sei hier fehl am Platze. Hier gelte es, objektive Tatbestände zu schildern. Nur dann wäre bei Gericht auch mit einer entsprechenden positiven Rechtsprechung zu rechnen. ■

WIR STELLEN VOR

Unsere juristischen Berater

Die Hauptaufgabe des Mietervereins besteht darin, seine Mitglieder in Fragen des Mietrechts juristisch zu beraten und ihnen zu helfen, die richtigen Entscheidungen zu treffen. Zu diesem Zweck beschäftigt der Mieterverein Düsseldorf in seinen Geschäftsstellen zur Zeit elf Volljuristen, die die zweite juristische Staatsprüfung bestanden haben und berechtigt sind, den Titel Assessor zu führen. Es handelt sich um Damen und Herren, die insbesondere in allen Fragen des Mietrechts und den damit zusammenhängenden Problemen erfahren sind. Wir stellen Ihnen in dieser Ausgabe der Mieter-Zeitung vier Damen und Herren vor, die diese verantwortungsvolle Tätigkeit beim Mieterverein zum Nutzen unserer Mitglieder täglich durchführen und ihnen in den Beratungsstunden des Vereins zur Verfügung stehen. Diese Mitarbeiter beraten Sie nicht nur in telefonischen Kurzberatungen oder im Büro, sondern führen naturgemäß auch für Sie die notwendigen Telefonate mit dem Vermieter oder seinem Beauftragten und führen den notwendigen Schriftverkehr mit dem Vermieter oder mit seinen Anwälten. Dieser Schriftverkehr wird sachkundig geführt, immer mit dem Ziel, eine für unsere Mitglieder vernünftige und gerechte Lösung zu finden. Alle diese Arbeiten sind mit dem Mitgliedsbeitrag abgegolten; es gibt dafür keine zusätzlichen Gebühren.

Beratungsgespräche mit unseren Juristen müssen beim Empfang im Hause des Mietervereins terminiert werden. Unseren Mitgliedern steht naturgemäß

Assessor Uwe Warnecke arbeitet seit dem 9. November 1998 als Rechtsberater beim Mieterverein



Assessorin Annette von Daak ist seit dem 1. April 1996 als Rechtsberaterin tätig

Assessorin Beate Guderley berät unsere Mitglieder seit dem 1. September 1992



Jahreshauptversammlung des Mietervereins Düsseldorf am 29. März 2001

BERICHT DES VORSITZENDEN - 1. TEIL -

Die nach den Vorschriften der Satzung alle zwei Jahre durchzuführende Mitgliederversammlung des Mietervereins Düsseldorf hatte als wesentliche Beratungspunkte der Tagesordnung den Rechenschaftsbericht des Vorstandes für die Jahre 1999 und 2000 sowie den Kassenbericht und den Rechnungsprüfungsbericht zu behandeln.

MIETRECHTSREFORM

Der Vorsitzende des Vereins, Andreas Dahmen, stattete vor der leider nicht besonders stark vertretenen Mitgliedschaft den Rechenschaftsbericht ab. Er befasste sich zunächst mit den laufenden Gesetzgebungsarbeiten zum Mietrecht. Andreas Dahmen führte aus, dass bereits 1974 der Bundestag die Bundesregierung aufforderte, einen Gesetzentwurf vorzulegen, der das derzeit geltende, zahlreich zersplitterte Recht über die soziale Sicherheit des Wohnens bereinigt und diese Vorschriften einheitlich, für die Betroffenen verständlich und übersichtlich zusammenfasse. Erst in der Koalitionsvereinbarung von CDU/CSU und FDP vom 14. November 1994 für die 13. Legislaturperiode wurde dieser umfassende Ansatz wieder aufgegriffen, und zwar am 25. Januar 1996 durch die Bund- und Länderkommission. Die Arbeitsergebnisse lagen im Dezember 1996 vor.

Leider blieben die Arbeitsergebnisse dieser Kommission erfolglos, weil sich die damaligen Regierungsparteien nicht auf einen gemeinsamen Gesetzentwurf einigen konnten. Vor allem die Koalitionspartner CSU und FDP fanden seinerzeit keinen gemeinsamen Nenner. Erst mit der neuen Bundesregierung aus SPD und GRÜNEN ist in Sachen Mietrechtsreform ein neuer Anlauf genommen worden.

WOHNUNGSBAU IN NRW

Für den Bereich des Landes Nordrhein-Westfalen wurde von ihm in Kurzform folgendes berichtet:

Im Jahre 1999 wurden in NRW für 24 050 Wohnungseinheiten Mittel bereit gestellt. Im Jahre

2000 waren es nur noch 21 750 Wohnungen, und für 2001 sind lediglich 15 000 Wohnungseinheiten zur Förderung vorgesehen. In 1999 erhielt die Stadt Düsseldorf Landesmittel für 546 Wohnungseinheiten, davon 190 aus der Fehlbelegungsabgabe. Im Jahre 2000 beliefen sich die Zuweisungen auf 330 Wohnungseinheiten, davon 84 aus der Fehlbelegungsabgabe. Für das Jahr 2001 sind lediglich 307 Wohnungseinheiten vorgesehen, davon 156 aus der Fehlbelegungsabgabe.

Der Vorsitzende betonte, dass das Aufkommen aus der Fehlbelegungsabgabe erwähnenswert sei. In NRW wurden im Jahr 2000 1 105 Wohnungseinheiten gefördert; in Düsseldorf waren es, wie gesagt, 190. In der Zeit von 1989 bis 1999 waren es 1 548 Wohnungseinheiten.

DÜSSELDORFER WOHNUNGSMARKT

Im weiteren Verlauf seines Rechenschaftsberichts wendete sich der Vorsitzende dem Wohnungsmarkt in Düsseldorf zu. Er führte aus, dass der kommunale Wohnungsmarkt nicht einheitlich sei. Er setze sich vielmehr aus widersprüchlichen Teilmärkten zusammen. Erschwert werde diese Situation zusätzlich durch örtliche und regionale Besonderheiten. Allgemeine Trends, wie zum Beispiel rückläufige Förderquoten für preisgebundenen Wohnungsbau oder verstärkt auslaufende Wohnungsbindungen, lieferten zwar wichtige Hinweise zur Entwicklung des Wohnungsmarktes, müssten jedoch durch zusätzliche Indikationen und Instrumente ergänzt werden.

Die laufende Wohnungsmarktbeobachtung biete den Kommunen ein Instrumentarium, um Trendwenden in Angebot und Nachfrage am Wohnungsmarkt frühzeitig zu erkennen. Sie stellt den Entscheidungsträgern in Politik, Verwaltung und Wohnungswirtschaft eine neue, zeitnahe Informationsgrundlage bereit und leistet damit einen Beitrag zur Realisierung einer bedarfs- und

marktgerechten Wohnungspolitik. Dies gilt es in Aktionen umzusetzen, forderte der Vorsitzende.

DÜSSELDORF IN ZAHLEN

Düsseldorf hatte zu Beginn des Jahres 2000 rund 567 000 Einwohner.

■ Der Gesamtwohnungsbestand stieg bis 1999 auf insgesamt 320 913 Wohnungen.

■ Die Zahl der Haushalte ging von 311 000 (1997) auf 307 000 (1999) zurück.

■ Die Zahl der Baufertigstellungen blieb mit rund 2 300 Wohneinheiten 1999 auf dem Niveau von 1997.

■ Die Zahl der Baugenehmigungen sank kontinuierlich von 2 512 (1997) auf 2 070 (1999). Gleichzeitig stieg die Zahl der Ein- und Zweifamilienhäuser von 222 (1997) auf 398 (1999).

■ Die Zahl der Sozialwohnungen ging weiterhin zurück auf zur Zeit 36 785 Wohnungen.

■ Die Zahl der registrierten wohnungssuchenden Haushalte nach Paragraf 25 II. Wohnungsbaugesetz ist mit 6 409 (1999) auf hohem Niveau weiterhin konstant.

■ Die Entwicklung der Mieten verläuft im allgemeinen steiler als die Kostensteigerung für die Lebenshaltung.

■ Die Grundstückspreise für Wohnungsbauflächen und Immobilien stiegen nach einer Stagnation 1997 in 1998 und 1999 um rund 3,4 bis 4 Prozent.

■ Der Hypothekenzinssatz steigt seit 1999 und liegt derzeit bei zirka 6,5 Prozent.

Im Wohnungsbarometer für Düsseldorf wird von den befragten Experten (WfA) und anderen der Mangel an geeignetem Bauland als das größte Hemmnis für den Wohnungsbau in Düsseldorf dargestellt. ■

Mieterverein Düsseldorf e. V., Oststraße 47, 40211 Düsseldorf, Telefon 02 11/1 69 96-0
Verantwortlich für den Inhalt der Seiten 15-18:
Klaus Bungert, Redaktion: Arnold Wechsel



Assessorin Claudia Obermann steht unseren Mitgliedern rechtsberatend seit dem 1. September 1999 zur Verfügung

das Recht zu, sich eine Beraterin oder einen Berater selbst zu wünschen, allerdings müssen dabei bereits vereinbarte Termine mit anderen Mitgliedern berücksichtigt werden. ■

Seit über acht Jahren sind die Mitglieder des Mietervereins Düsseldorf trotz steigender Kosten im Personal-, Sach- und Prozessbereich von Beitragserhöhungen verschont geblieben. Mit 120 Mark Jahresbeitrag ist der Mieterverein Düsseldorf unter den großen Mietervereinen des Deutschen Mieterbundes in unserem Lande sozusagen „der billige Jakob.“ Die im Hinblick auf die zunehmende Beratungstätigkeit notwendige Verstärkung unseres Beratungsdienstes mit Juristen und die notwendige technische Ausrüstung mit modernen Büroeinrichtungen erforderten große finanzielle Aufwendungen. Außerdem musste die Zahl der Beratungsräume erhöht werden. Dies hat in den letzten Jahren zweimal zu erheblichen Belastungen beim Ausbau unseres Verwaltungsgebäudes geführt. Die in diesem Zusammenhang notwendigen Baukosten beliefen sich auf zwei Millionen Mark, ein Betrag, der nur über Darlehen des mit uns verbundenen Bankinstituts finanziert werden konnte. Diese Darlehen mussten zurückgezahlt und außerdem verzinst werden. Die außerordentlich wirtschaftliche Arbeit des Mietervereins machte es möglich, diese Darlehensschulden in wenigen Jahren zu tilgen und in einem gewissen Umfang sogar eine kleine Rücklage zu bilden. Ein Dienstleistungsunternehmen wie der Mieterverein Düsseldorf muss aber Sorge dafür tragen, dass die Ansprüche der Mitgliedschaft auch dann gesichert sind, wenn der „Nachschub“ an neuen Mitgliedern nicht so laufen sollte wie bisher. Mit anderen Worten: Es muss eine größere Rücklage für alle Fälle gebildet werden. Der Mieterverein muss auch eine ausreichende Rücklage für das Prozessrisiko haben, das nicht vorhersehbar groß werden kann, wenn Prozesse in größerem Umfang geführt werden müssen, als dies bisher der Fall war. Das heißt, die Leistungen, die der Mieterverein seinen Mitgliedern zu gewährleisten hat, zum Beispiel die Übernahme

Was sein muss, muss sein

der Kosten nach der Rechtschutzrichtlinie und der Kosten, die sich aus der Beratungstätigkeit ergeben, müssen über einen längeren Zeitraum garantiert werden können. Dazu bedarf es einer nicht übermäßig großen, aber vernünftigen Rücklage. Zur Zeit verfügt der Mieterverein nur über eine kleine Rücklage. Diese deckt nicht einmal das Prozessrisiko im gesamten Umfang und Kosten allgemein ab, die man aus Sicherheitsgründen in der Rücklage haben muss, wenn es schlechtere Zeiten mit weniger Beitragseinnahmen geben sollte.

Die hier geschilderten Umstände hätten den Mieterverein normalerweise gezwungen, eine Beitragserhöhung schon vor etwa zwei Jahren durchzuführen, nämlich nach dem Abschluss der größeren Aufbau- beziehungsweise Umbauarbeiten und vor dem zweiten Bauabschnitt der Umbau- und Erweiterungsarbeiten.

Mit Rücksicht auf den Umstand, dass ab 1. Januar 2002 das

Währungssystem auf Euro umgestellt wird und damit auch die Mitgliedschaft den Mitgliedsbeitrag in Euro zu leisten hat, der sich aufgrund des Umrechnungskurses in einer anderen Form darstellt als der DM-Betrag, hat der Vorstand auf eine an sich notwendige Beitragserhöhung verzichtet und diese für den Beginn des Jahres 2002, also ab Beginn der Euro-Währung, geplant. Die Vorstellungen des Vorstandes werden in den nächsten Wochen präzisiert werden, um herauszufinden, welche Beitragserhöhung notwendig ist, um für eine Reihe von Jahren der Mitgliedschaft weitere Beitragserhöhungen zu ersparen. Mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit wird aber auch nach einer Beitragserhöhung der Beitrag des Mietervereins Düsseldorf nicht die Höhe erreichen, die heute andere größere Mietervereine bereits haben. Voraussetzung dafür ist zweifellos, dass die bisherige rationale und wirtschaftliche Arbeit des Mietervereins

weiter fortgeführt werden kann. Der Vorstand wird aber auch bei seinen Überlegungen zur Veränderung des Beitragssatzes mit überprüfen wollen, ob nicht in bestimmten Bereichen, insbesondere im Prozessbereich, gewisse Verbesserungen des Deckungsschutzes für unsere Mitglieder erreichbar sind. Auch dazu bedarf es gründlicher Berechnungen, um festzuhalten, dass diese Beitragserhöhung mit den Leistungsverbesserungen nicht zu einer weiteren Beitragserhöhung führt. Unsere Mitglieder können versichert sein, dass der Vorstand mit großer Sorgfalt die Frage der Beitragsänderung, die eine Anpassung an die Kostenentwicklung darstellt, diskutieren und entscheiden wird. Jährlich werden von den Gewerkschaften Lohn- und Gehaltserhöhungen durchgesetzt, die natürlich auch für die Beschäftigten des Mietervereins Düsseldorf gelten. Diese Kosten müssen in die Zukunft projiziert werden, um abzuschätzen, in welchem Umfang man die Beitragsgestaltung zu verändern hat, um auch diese Kostenerweiterungen für einige Jahre so abzudecken, dass eine allzuschnelle Beitragserhöhung nicht notwendig wird. Außerdem wird zur Zeit geprüft, ob nicht durch eine weitere Verstärkung unseres Personals die Beratungszeiten etwas verlängert werden können, damit die Mitglieder mit den juristischen Beratern mehr Zeit zur Erörterung ihrer Probleme haben.

Der Mieterverein wird seine Mitglieder nicht nur über ihre Zeitung, sondern voraussichtlich auch mit einem gesonderten Brief rechtzeitig darüber informieren, was bei der Umstellung auf Euro zu beachten ist und wie die Beitragserhöhung aussehen wird. Dies gilt sowohl für den Umfang dieser Beitragsanpassung als auch für den Zeitpunkt. Bis zum 31. Dezember 2001 werden die Beiträge noch in DM fällig. Wer ab 1. Januar 2002 seinen Beitrag zahlt, muss dies in Euro tun und mit dem dann geltenden Beitragssatz. ■

MIETERBUND MONHEIM

Einladung zur ordentlichen Hauptversammlung

am Freitag, 29. Juni 2001 um 18.30 Uhr im Kulturzentrum (Volkshochschule),
Raum 21, Tempelhofer Straße 15, 40789 Monheim, Einlass ab 18.00 Uhr

TAGESORDNUNG

1. Eröffnung und Begrüßung durch den 1. Vorsitzenden
2. Totenehrung
3. Feststellung der ordnungsgemäßen Einberufung und Beschlussfähigkeit der Hauptversammlung
4. Anerkennung der Tagesordnung
5. Geschäftsbericht des 1. Vorsitzenden
6. Kassenberichte
7. Prüfungsberichte der Revisoren
8. Aussprache zu den Punkten 5. bis 7.
9. Entlastung des Vorstandes
10. Ergänzungswahlen
 - a) Stellvertretender Vorsitzender, b) Beisitzer, c) Revisoren
11. Anträge
12. Wünsche und Anregungen

Anträge an die Hauptversammlung sind schriftlich spätestens eine Woche vor derselben an den Vorstand des Mieterbundes, Schulstraße 30, 40789 Monheim, einzureichen (gem. § 9 Abs. 2 d Satzung). Sie können in der Hauptversammlung nur behandelt werden, wenn sie bekanntgegebene Tagesordnungspunkte betreffen.

Mit freundlichen Grüßen Mieterbund Monheim
Andreas Dahmen, 1. Vorsitzender