

Prozesskostenversicherung des Berliner Mieterverein e.V.

159 01/24

Für Mitglieder des Berliner Mieterverein e.V. (BMV) besteht eine Prozesskostenversicherung bei der Deutscher Mieterbund Rechtsschutzversicherung AG. Falls eine **gerichtliche Auseinandersetzung** nicht zu vermeiden ist, muss das Mitglied unverzüglich die Kostendeckung beim BMV beantragen, über die nach den folgenden Bedingungen entschieden wird.

Bedingungen für die Prozesskostenversicherung des Berliner Mietervereins

1. Versicherer

Versicherer ist die
DMB Rechtsschutz-Versicherung AG,
Bonner Str. 323, 50968 Köln,
Telefon: 0221 376 38-0, Telefax: 0221 376 38-11
www.dmb-rechtsschutz.de
Mehr Informationen zu **1. Versicherer**

2. Versicherter Personenkreis

1. Die Versicherung ist als Gruppen-Rechtsschutzversicherung mit dem Berliner Mieterverein e.V. (BMV) als Versicherungsnehmer für Mitglieder als Versicherte abgeschlossen.

2. Haben außer dem Vereinsmitglied weitere Personen den Mietvertrag unterzeichnet, sind diese mitversichert. Gehören diese Personen dem BMV nicht an oder sind als Beklagte nicht Ehepartner/-in oder eingetragener Lebenspartner/-in, wird die Erhöhungsgebühr gemäß § 2 RVG VV Nr.1008 nicht vom Versicherungsschutz erfasst.

3. Abweichend von § 44 Versicherungsvertragsgesetz (VVG) kann das Mitglied seine Rechte aus dem Versicherungsvertrag unmittelbar gegenüber dem Versicherer geltend machen, vgl. § 7 RBM (Rechtsschutz Bedingungen der DMB Rechtsschutz-Versicherung AG). Die Abkürzung RBM steht für: Rechtsschutz Bedingungen der DMB Rechtsschutz-Versicherung AG für Gruppenversicherungen mit Mietervereinen im Deutschen Mieterbund e.V.

3. Umfang des Versicherungsschutzes

1. Versichert ist die **gerichtliche** Wahrnehmung rechtlicher Interessen des Mitgliedes aus Miet- und Pachtverhältnissen in seiner Eigenschaft als Mieter, Untermieter oder Pächter. Nicht versichert sind öffentlich-rechtliche Streitigkeiten. Es besteht kein Versicherungsschutz für Kosten der außergerichtlichen Interessenwahrnehmung, da diese der BMV im Rahmen der Mitgliedschaft übernimmt.

2. Der Versicherungsschutz erstreckt sich auf die **selbstbewohnte** Wohnung einschließlich einer mietvertraglich mitvermieteten Garage. Zweit- oder Ferienwohnungen erhalten Versicherungsschutz nur, wenn für diese Objekte eine eigene Mitgliedschaft zusätzlich zur Mitgliedschaft der Erstwohnung begründet wird, d.h. ohne eine Mitgliedschaft für die Erstwohnung kann für die Ferien- oder Zweitwohnung kein Versicherungsschutz erlangt werden. Die Nutzung muss auf einem schuldrechtlichen Vertragsverhältnis beruhen. Dingliche Nutzungsrechte (z.B. Nießbrauch) sind nicht versichert. Der Versicherungsschutz wird beschränkt

auf den Umfang, in welchem er für das Hauptmietverhältnis im Rahmen dieser Versicherungsbedingungen gegeben würde. Der Versicherungsschutz ist daher insbesondere ausgeschlossen für dingliche oder schuldrechtliche Ansprüche, die auf einen dinglichen Erwerb gerichtet sind, sowie für solche Ansprüche, die auf Grund von Investitionen der Mieter, welche vor Versicherungsbeginn für das Nutzungsobjekt aufgewendet wurden, entstanden sind oder noch entstehen.

3. Nicht versichert sind selbstbewohnte Wohneinheiten, die **überwiegend** gewerblich genutzt werden und Objekte, die ausschließlich zu Gewerbe- oder Freiberufszwecken angemietet wurden.

4. Der Versicherungsschutz erstreckt sich nur auf Wohneinheiten in der Bundesrepublik Deutschland.

5. Für jeden Versicherungsfall werden Rechtsschutzleistungen bis zu 25.000 Euro übernommen.

6. Der bei einem mit Kosten abgeschlossene Rechtsschutzfall gemäß des Versicherungsvertrages vereinbarte Selbstbehalt von 150,- € wird derzeit für das Mitglied vom BMV übernommen.

4. Beginn und Ende des Versicherungsschutzes

1. Nach Beitritt besteht Versicherungsschutz erst **nach Zahlung des fälligen Vereinsbeitrages**. Der Versicherungsschutz greift im Übrigen nur für Versicherungsfälle, die nach **Ablauf der dreimonatigen Wartezeit** entstehen. Die Wartezeit entfällt, wenn das Mitglied bis unmittelbar zum Beginn der Vereinsmitgliedschaft Versicherungsschutz über einen anderen Gruppenversicherungsvertrag bei dem Versicherer (anderer Mieterverein des DMB) oder über einen anderen Rechtsschutzversicherer für das hier versicherte Risiko hat.

Versicherungsfall gemäß § 4 Abs. 2-4 RBM (Rechtsschutz-Bedingungen der DMB Rechtsschutz-Versicherung AG):

(2) Anspruch auf Rechtsschutz besteht von dem Zeitpunkt an, in dem der Versicherte, der Gegner oder ein Dritter einen Verstoß gegen Rechtspflichten oder Rechtsvorschriften begangen hat oder begangen haben soll (Rechtsschutzfall). Diese Voraussetzungen müssen drei Monate nach Beginn des Versicherungsschutzes (Wartezeit) und vor dessen Beendigung eingetreten sein.

(3) Erstreckt sich der Rechtsschutzfall über einen Zeitraum, ist dessen Beginn maßgeblich. Sind für die Wahrnehmung rechtlicher Interessen mehrere Rechtsschutzfälle ursächlich, ist der erste entscheidend, wobei jedoch jeder Rechtsschutzfall außer Betracht bleibt, der länger als ein Jahr vor Beginn des Versicherungsschutzes für den betroffenen Gegenstand der Versicherung eingetreten oder, soweit sich der Rechtsschutzfall über einen Zeitraum erstreckt, beendet ist.

4) Es besteht kein Rechtsschutz, wenn a) eine Willenserklärung oder Rechtshandlung, die vor Beginn des Versicherungsschutzes oder innerhalb von drei Monaten nach Versicherungsbeginn vorgenommen wurde, den späteren Rechtsverstoß nach Abs. 1 innerhalb des bei der DMB Rechtsschutz versicherten Zeitraums ausgelöst hat, b) der Anspruch auf Rechtsschutz erstmals später als drei Jahre nach Beendigung des Versicherungsschutzes für den be-

Berliner
Mieterverein



Landesverband Berlin
im
Deutschen Mieterbund



troffenen Gegenstand der Versicherung geltend gemacht wird.

Versicherungsfall ist also nicht erst die (spätere) Klageerhebung, sondern bereits das rechtliche oder tatsächliche Ereignis, das der gerichtlichen Auseinandersetzung zu Grunde liegt.

2. Mit Beendigung der Mitgliedschaft im BMV endet auch der Versicherungsschutz. Das gleiche gilt im Todesfall des Vereinsmitgliedes. Zugunsten der Erben der versicherten Person bleibt der Versicherungsschutz aber für die gerichtliche Wahrnehmung rechtlicher Interessen aus dem versicherten Mietobjekt bestehen, die in unmittelbarem Zusammenhang mit der Abwicklung des Mietvertrages aufgrund des Versterbens stehen und sich auf die Auseinandersetzung mit dem Vermieter beziehen. Bis zum Ablauf des dritten Monats nach dem Tod sind die Erben des Vereinsmitgliedes oder Personen, die den Mietvertrag mitunterzeichnet haben, berechtigt, durch Eintritt in den BMV und Anzeige dieses Eintritts gegenüber dem Versicherer, den Versicherungsvertrag ohne Unterbrechung des Versicherungsschutzes fortzuführen, soweit diese jeweils zum Zeitpunkt des Todesfalles einen gemeinsamen Hausstand mit dem Mitglied geführt haben.

5. Anwendung der RBM 2015

Die §§ 1-11 RBM 2015 sind ergänzend anzuwenden.

6. Obliegenheiten des Mitgliedes

1. Nach Eintritt des Versicherungsfalles (siehe § 4 Abs. 1 Satz 4) hat das Mitglied **unverzüglich eine außergerichtliche mietrechtliche Beratung durch den Berliner Mieterverein wahrzunehmen**. Damit soll der ernsthafte Versuch außergerichtlicher Erledigung unternommen werden, soweit hierdurch die Interessen des Mitgliedes nicht unbillig beeinträchtigt werden. Die telefonische Mietrechtsberatung erfüllt diese Obliegenheitsverpflichtung nicht.

2. Für das Mitglied gelten die Obliegenheiten aus § 4 und § 9 RBM 2015. Insbesondere **ist vom Mitglied der Beginn der gerichtlichen Auseinandersetzung unverzüglich dem BMV zu melden**.

3. Der Versicherer wird von der Verpflichtung zur Leistung frei, wenn eine der in den Absätzen 1 und 2 genannten Obliegenheiten vorsätzlich verletzt wird. Bei grob fahrlässiger Verletzung dieser Obliegenheiten ist der Versicherer berechtigt, seine Leistung in einem der Schwere des Verschuldens des Mitgliedes entsprechenden Verhältnis zu kürzen. Dies gilt nur dann, wenn die Versicherung das Mitglied durch gesonderte Mitteilung in Textform auf diese Rechtsfolge hingewiesen hat. Der Versicherungsschutz bleibt bestehen, wenn das Mitglied nachweist, dass es die Obliegenheit nicht grob fahrlässig verletzt hat. Das gleiche gilt, wenn das Mitglied nachweist, dass die Verletzung der Obliegenheit weder für den Eintritt oder die Feststellung des Versicherungsfalles noch für die Feststellung oder den Umfang der Versicherungsleistung ursächlich war. Das Mitglied kann den Vorwurf

grober Fahrlässigkeit nicht entkräften, wenn es die Obliegenheit arglistig verletzt.

7. Antragstellung

Der Antrag auf Kostendeckung ist unverzüglich an den Berliner Mieterverein e.V.,

Abt. Rechtsschutz
Spichernstraße 1, 10777 Berlin,
Fax: 030 226 26-161,

zu richten. **Dieser prüft, ob eine außergerichtliche Beratung durch den BMV mit dem ernsthaften Versuch außergerichtlicher Erledigung stattgefunden hat, der Mitgliedsbeitrag entrichtet und die Sache hinreichende Aussicht auf Erfolg hat und nicht mutwillig ist (§ 3a RBM 2015).** Der BMV erstellt eine Schadenmeldung und reicht diese nebst Unterlagen an die DMB-Rechtsschutzversicherung weiter. Diese setzt sich mit dem Mitglied in Verbindung. Der **weitere** Schriftverkehr ist dann direkt mit der DMB-Versicherung zu führen und nicht über den BMV.

8. Versicherungsombudsmann

Die versicherten Mitglieder haben die Möglichkeit, einen Versicherungsombudsmann in Anspruch zu nehmen, wenn sie mit der Entscheidung des Versicherers nicht einverstanden sein sollten. Die Beschwerde sollte innerhalb von acht Wochen eingereicht werden. Das Verfahren ist für die Mitglieder kostenfrei. Die Beschwerde ist zu richten an:

Versicherungsombudsmann e.V.
Leipziger Str. 121, 10117 Berlin
Telefon: 0800 – 36 96 000
Fax: 0800 – 36 99 000

eMail: beschwerde@versicherungsombudsmann.de
www.versicherungsombudsmann.de

Erläuterungen zur Prozesskostenversicherung des Berliner Mietervereins

Vorstehend sind die Bedingungen abgedruckt, unter denen jedes Mitglied Rechtsschutz erhält. Die dort verwendeten Begriffe sollen hier zum besseren Verständnis erläutert werden.

Es wird Rechtsschutz nur für die **gerichtliche** Auseinandersetzung gewährt. Die vor- bzw. außergerichtliche Vertretung und Korrespondenz übernehmen die Rechtsberater des Mietervereins oder das Mitglied führt diesen Schriftwechsel selbst – unter Anleitung und nach Beratung in einer Beratungsstelle.

Wer als Mitglied einen Rechtsanwalt direkt mit der **außergerichtlichen Vertretung** beauftragt, muss die Gebühren für dessen Tätigkeit selbst tragen.

Nicht jede rechtliche Auseinandersetzung führt aber zwangsläufig zu einem Rechtsstreit vor einem Gericht. Die Wahrnehmung der berechtigten Interessen der Mitglieder ist durch die Hilfe und Beratung in den hierfür zur Verfügung stehenden Beratungsstellen gewährleistet. Können die Probleme dort nicht durch Beratung und Anleitung zur Selbsthilfe gelöst werden, besteht die Möglichkeit, dass der Berliner





Mieterverein durch die hierfür angestellten Rechtsberater den Schriftverkehr übernimmt und insoweit mietrechtliche Ansprüche geltend macht oder solche des Vermieters abwehrt. Beschränkung des Rechtsschutzes auf **gerichtliche** Auseinandersetzungen bedeutet daher keinen Nachteil für die Mitglieder.

Zu 1. Versicherer

Der Deutsche Mieterbund hat für die ihm angeschlossenen örtlichen Mietervereine eine Rechtsschutzversicherung Aktiengesellschaft gebildet, um die Interessen der Mitglieder sachgerecht vertreten zu können. Der Vorteil einer Mitgliedschaft über einen Mieterverein und die damit verbundene Rechtsschutzversicherung besteht darin, dass das Versicherungsunternehmen den Versicherungsschutz nicht reduzieren kann, wenn der Versicherungsnehmer einen „Schaden“ verursacht hat, d.h. die Versicherung Geld aufwenden muss. Solches kann dem Mitglied des Berliner Mietervereins nicht passieren.

Zu 2. Versicherter Personenkreis

Vertritt ein Rechtsanwalt mehrere Mieter einer Wohnung als Auftraggeber, darf er gemäß § 2 RVG VV 1008 die Gebühren in einem bestimmten Umfang zur Anzahl der vertretenen Personen erhöhen. Sind alle Mieter gleichzeitig Mitglieder, werden diese Gebühren gedeckt. Die Übernahme dieser speziellen Gebühren entfällt, wenn Mieter nicht gleichzeitig Mitglieder sind. Sind hingegen Ehepartner/-in oder eingetragener Lebenspartner/-in beklagt, kann Versicherungsschutz auch gewährt werden, wenn diese nicht Mitglied sind.

Alle Mieter bei **Wohngemeinschaften** (siehe dort) sollten aber in die Mitgliedschaft aufgenommen werden (Namen, Vornamen und Geburtsdaten angeben).

Der Berliner Mieterverein e.V. hat mit der Rechtsschutzversicherung einen **Gruppen-Versicherungsvertrag** abgeschlossen. Beim Abschluss einer privaten Rechtsschutzversicherung schließt in der Regel nur eine Einzelperson einen Versicherungsvertrag mit dem Versicherungsunternehmen ab, wobei dann beispielsweise Familienmitglieder oder andere geschützte Personen in den Schutz des Vertrages mit einbezogen werden. Die Tatsache, dass hier ein Gruppen-Versicherungsvertrag besteht, schränkt die Rechte der einzelnen Mitglieder nicht ein: Jedes Mitglied kann die Rechte hieraus unmittelbar gegenüber der DMB Rechtsschutz-Versicherung AG geltend machen.

Zu 3. Umfang des Versicherungsschutzes

Aus einem Mietverhältnis können sich Rechtsstreitigkeiten verschiedener Natur ergeben. Schutz vor strafrechtlichen Folgen (z.B. Übernahme der Verteidigerkosten in einem Strafprozess) gewährt die Rechtsschutzversicherung nicht. Der Schutz der Rechtsschutzversicherung beschränkt sich vielmehr auf **zivilrechtliche** Auseinandersetzungen. Es sind auch **öffentlich-rechtliche** Streitigkeiten aus einem Mietver-

hältnis denkbar (z.B. Auseinandersetzungen über Wohngeld, Tätigkeit der Wohnungsämter oder aufgrund von anderen Ansprüchen von Mietern, die sich aus öffentlich-rechtlichen Vorschriften ergeben). Auch solche Streitigkeiten, die vor den Verwaltungsgerichten zu führen sind, sind **nicht** mitversichert.

Versichert sind die Rechte eines Mitgliedes aus einem Mietverhältnis, wobei das Mitglied Hauptmieter oder auch Untermieter sein kann. **Grundlage** muss jedoch ein **Mietverhältnis** oder ein **Pachtverhältnis** sein.

Bei der Untermiete ist nur das Rechtsverhältnis zum Hauptmieter (= Untervermieter) abgedeckt. Rechtsstreitigkeiten zwischen dem Untermieter und dem Hauptvermieter sind nicht vom Versicherungsschutz umfasst.

Der räumliche Schutz erstreckt sich auf die **selbstbewohnte** Wohnung einschließlich einer mietvertraglich mitvermieteten Garage. Es muss sich um selbstbewohnten **Wohnraum** handeln. Im Gegensatz dazu stehen **gewerblich genutzte Räume** nicht unter Versicherungsschutz. Problematisch wird es dann, wenn Verträge mit einer gemischten Nutzung zugrunde liegen, beispielsweise die teilgewerbliche Nutzung. Versichert wird dann nur derjenige Teil, der zum **Wohnen** genutzt wird. Nicht versichert sind selbstbewohnte Wohneinheiten, die **überwiegend** gewerblich genutzt werden. Dies deshalb, weil der Gruppenvertrag nur die Abdeckung der Nutzung zu Wohnzwecken vorsieht und nicht die gewerblichen Risiken abgedeckt sind.

Wer eine **Zweitwohnung** versichern will, muss sowohl für die Erstwohnung als auch für die Zweitwohnung eine Mitgliedschaft eingehen. Voraussetzung für den Versicherungsschutz ist jedoch, dass beide Wohnungen vom Mitglied selbst bewohnt sind und nicht vollständig untermietet sind.

Hinsichtlich der Rechtsnatur der Ansprüche eines Mieters, aus denen sich rechtliche Streitigkeiten ergeben können, wird außerdem unterschieden, ob der Mieter Rechte aus einem **schuldrechtlichen Vertrag** oder **Rechte** geltend macht, **die einem Eigentümer zustehen** oder ähnliche Rechte (z.B. Erbpacht, grundbuchrechtlich gesichertes Wohnrecht oder ähnliches). Dadurch soll verhindert werden, dass unter dem Deckmantel des Mietrechtsschutzes Eigentumsansprüche oder ähnliche Ansprüche durchgesetzt werden. Das sind im Prinzip solche, die eigentlich nur einem Vermieter zustehen.

Die Versicherung leistet pro Versicherungsfall bis zu 25.000 €.

Zu 4. Beginn und Ende des Versicherungsschutzes

Jede Versicherung gewährt nur dann Rechtsschutz, wenn die vereinbarten Prämien rechtzeitig gezahlt sind. Deshalb überprüfen wir bei einer Deckungsanfrage immer, ob das Mitglied nicht mit Mitgliedsbeiträgen im Rückstand ist. Außerdem wird nur dann Versicherungsschutz gewährt, wenn der Streit nach **dreimonatiger Wartezeit** eingetreten ist.





Maßgeblich für den Eintritt des Versicherungsfalles gemäß § 4 Abs. 2-4 RBM (Rechtsschutz Bedingungen der DMB Rechtsschutz-Versicherung AG) ist deshalb ein tatsächlicher oder nur behaupteter Verstoß gegen Rechtspflichten oder Rechtsvorschriften, der im Kausalzusammenhang mit dem später vor Gericht ausgetragenen Streit steht.

Nach § 4 Abs. 2 RBM 2015 besteht kein Versicherungsschutz, wenn der tatsächliche oder behauptete Verstoß gegen Rechtspflichten oder Rechtsvorschriften vor oder innerhalb von drei Monaten nach Versicherungsbeginn den Versicherungsfall auslöst.

Eine den Rechtsverstoß (mit-)auslösende Willenserklärung oder Rechtshandlung vor oder innerhalb von drei Monaten nach Versicherungsbeginn hat gemäß § 4 Abs. 4 a) RBM 2015 die gleiche Folge.

Durch die Regelung in § 4 Abs. 4 a) RBM 2015 soll verhindert werden, dass die Versichertengemeinschaft mit den Kosten solcher Konflikte belastet wird, die bei Abschluss des Versicherungsvertrages bzw. Eintritt in die Versichertengemeinschaft bereits die erste Stufe der konkreten Gefahrverwirklichung erreicht haben, also gewissermaßen „vorprogrammiert“ sind.

Zur Datierung des Versicherungsfalles

Der Eintrittsmonat, sowie die beiden Folgemonate stellen die Wartefrist dar. Die Wartefrist wird dabei taggenau berechnet. Ein Versicherungsfall, der in diesem Zeitraum eintritt, wird von der Versicherung nicht abgedeckt.

Die Datierung des Versicherungsfalles kann im Einzelfall Schwierigkeiten bereiten. § 4 Abs. 2 RBM definiert den Versicherungsfall als eingetreten, wenn „der Versicherungsnehmer, der Gegner oder ein Dritter begonnen hat oder begonnen haben soll, gegen Rechtspflichten oder Rechtsvorschriften zu verstoßen“.

Für die zeitliche Festlegung des Rechtsschutzfalles gemäß dem früheren § 14 (3) ARB 1975/95 bzw. § 4 Abs. 2 – 4 RBM 2015 ist auf denjenigen Verstoß abzustellen, den der Versicherungsnehmer (= Mieter) seinem Gegner anlastet (BGH v. 3.7.2019 - IV ZR 111/18 -). Deshalb kommt es für die Festlegung des Versicherungsfalles allein auf die Tatsachen an, mit denen der Versicherungsnehmer sein Rechtsschutzbegehren begründet (BGH v. 3.7.2019 - IV ZR 111/18 -), „wobei dieses Vorbringen (erstens) einen objektiven Tatsachenkern enthalten müsse, mit dem der Versicherungsnehmer (zweitens) den Vorwurf eines Rechtsverstoßes verbinde, der den Keim für die rechtliche Auseinandersetzung enthalte und auf den der Versicherungsnehmer (drittens) seine Interessenverfolgung stütze, wobei es nicht auf die Schlüssigkeit, Substantiiertheit oder die Entscheidungserheblichkeit dieser Behauptungen ankomme, so genannte Drei-Säulen-Theorie“ (BGH v. 19.11.2008 - IV ZR 305/07 -; BGH v. 3.7.2019 - IV ZR 111/18 -). Die so genannte „Drei-Säulen-Theorie“ ist auch auf den **Passivrechtstreit** des Versicherungsnehmers zu übertragen (BGH v. 3.7.2019 - IV ZR 111/18 -).

Einzelfragen:

Mängelbeseitigung

Für Ansprüche des Mitglieds auf Behebung von Mietmängeln kommt es auf den Fristablauf nach Aufforderung zur Mängelbeseitigung an.

Tritt an einem Mietobjekt noch während der Wartezeit des bereits geschlossenen Rechtsschutzversicherungsvertrages ein Mangel auf, lehnt aber der Vermieter die Mängelbeseitigung nach Ablauf der Wartezeit für den Versicherungsschutz ab, ist dem rechtsschutzversicherten Mieter eine Kostendeckung für die Durchsetzung von Mängelbeseitigungsmaßnahmen zu erteilen. Der Rechtsschutzfall tritt durch den Vorwurf des Mieters, wonach der Vermieter die Mängelbeseitigung ablehnen würde, ein. Nicht maßgebend für den Eintritt des Rechtsschutzfalles ist das den Vorwurf des Pflichtenverstoßes auslösende Ereignis des Mangleintritts am Mietobjekt. Streitauslösend ist auch nicht die Mängelanzeige, sondern das anschließende Unterbleiben der Mängelbeseitigung.

Bei einem zur Zeit des Mietvertragsabschlusses **verborgenen Mangel** tritt der Rechtsschutzfall erst mit dem Zutagetreten des Mangels und dessen nicht erfolgter Beseitigung ein (OLG Düsseldorf v. 9.5. 2000 - 4 U 148/99 -).

Mietminderung

Bei Streitigkeiten um die Berechtigung von Mietminderungen kommt es auf den Fristablauf nach Aufforderung zur Mängelbeseitigung an. Bei nicht behebbaren Mängeln (z.B. Wohnflächenabweichung) kommt es auf den Fristablauf nach Aufforderung des Mieters, der Vermieter möge eine Mietminderung akzeptieren, an.

Schadensersatzansprüche des Mieters

Macht der rechtsschutzversicherte Mieter gegen seinen Vermieter Schadensersatzansprüche wegen Wasserschäden geltend, die auf einem Mangel in der Dachabdeckung beruhen, liegt der für die Bestimmung des Rechtsschutzfalles maßgebliche Vorwurf des Versicherungsnehmers darin, dass der Vermieter trotz Aufforderung zur Mängelbeseitigung untätig geblieben ist und nicht erst im Zeitpunkt des Schadenseintritts. Der Rechtsschutzfall erstreckt sich über einen Zeitraum im Sinne des § 4 (2) ARB 2010, so dass dessen Beginn maßgeblich ist (OLG Köln v. 14.1.2020 - 9 U 54/19 -).

Mieterhöhungen

Bei Zustimmungsverlangen nach § 558 BGB kommt es auf den Ablauf der Zustimmungsfrist an.

Bei einseitigen Mieterhöhungen ist in der Regel das Datum der Mieterhöhung (Zugang) maßgeblich. Anderes kann jedoch gelten bei einer Mieterhöhung nach § 559 BGB, wenn z.B. bestritten wird, dass der Mieterhöhung eine oder nur eine unzureichende Ankündigung im Sinne des § 555 c BGB vorausging. So löst hier bereits das Datum des Baubeginns oder der Ankündigung der Modernisierung den Versicherungsfall aus.

Betriebskostenabrechnungen

Auch hier ist in der Regel das Datum der Abrechnung (Zugang) entscheidend, es sei denn, es liegt ein Dauerverstoß vor (z.B. Mieter streitet sich bereits in den Vorjahren um





dieselbe Position). Hier sind jedoch mögliche Vereinbarungen im Mietvertrag zu beachten. So enthalten alte Verträge des Öfteren, dass z.B. „bis zum 30.6. über die vorangegangene Heizperiode abzurechnen ist“. Wird also auf Vorlage der Abrechnung geklagt oder werden Verzugszinsen geltend gemacht, stellt in diesem Fall der 1.7. den Eintritt des Versicherungsfalles dar, da der Vermieter sich seit diesem Tage im Verzuge mit der Abrechnung befindet. Ähnlich liegt es bei der Regelung aus § 20 III NMV.

Vertragsverstöße

Das Datum der (angeblichen) Vornahme der Handlung, also z.B. der Zeitpunkt des ungenehmigten Umbaus, Beginn der unerlaubten Untervermietung, stellt noch nicht den Eintritt des Versicherungsfalles dar, sondern erst die erste Abmahnung oder gar die Kündigung.

(ordentliche) Kündigung des Vermieters

Bei einem Streit über die Berechtigung der Kündigung des Vermieters wegen Eigenbedarfs ist der Zugang der Kündigung entscheidend (LG Stuttgart v. 20.1.1983 - 16 S 296/82 -). Wird die Kündigung wegen Eigenbedarfs mehrfach wiederholt, wobei die nachfolgenden Kündigungen lediglich formale Versäumnisse der vorangegangenen ausräumen, der Kündigungsgrund aber identisch bleibt, ist der Zeitpunkt der 1. Kündigung für den Eintritt des Versicherungsfalles maßgeblich (AG Köln v. 20.12.1994 - 134 C 432/94 -). Bietet der Vermieter dem Mieter die Wohnung zum Kauf an, so wird dadurch noch **nicht** der Versicherungsfall im Hinblick auf eine spätere Kündigung wegen „Hinderung wirtschaftlicher Verwertung“ ausgelöst (LG Köln vom 27.10.93 - 24 S 39/93 -).

Auch die mögliche **Verletzung** von vertraglichen **Rücksichtnahme-, Treue- und Fürsorgepflichten** im Sinne des § 241 Abs. 2 BGB löst bereits den Rechtsverstoß aus.

Beispiel: Spricht der Vermieter den Mieter an, um ihn darüber zu informieren, dass er beabsichtige, Eigenbedarf an dessen Mietwohnung anzumelden, handelt es sich um ein vorbereitendes Gespräch, wofür der Rechtsschutzversicherer dem Mieter noch keinen Rechtsschutz zu gewähren hat. Der Mieter kann dem Vermieter im Sinne der „Drei-Säulen-Theorie“ des BGH noch keinen möglichen Rechtsverstoß vorwerfen. Der Vermieter hat mit dem Mieter nur ein vorbereitendes Gespräch über die Möglichkeit der Beendigung des Mietverhältnisses geführt. Damit verletzt der Vermieter noch nicht eine mietvertragliche Fürsorgepflicht. Anders verhält es sich dagegen, wenn der Mieter Hinweise darauf hat, dass dieses Begehren des Vermieters nur vorgeschoben sein könnte, um unter Verstoß gegen seine vertragliche Treuepflicht zum Beispiel den Mieter loszuwerden oder eine höhere Miete durchzusetzen.

Fristlose Kündigung des Vermieters

Erhebt der Vermieter Räumungsklage nach fristloser Kündigung des Mietverhältnisses gegen seinen rechtsschutzversicherten Mieter wegen rückständigen Mietzinses, kommt es für die zeitliche Einordnung des Versicherungsfalles in diesem Passivprozess nicht auf den vom Vermieter gegenüber dem Mieter geltend gemachten Kündigungsgrund an, sondern

allein auf den Ausspruch der nach Ansicht des Mieters unbeberechtigten Kündigung (OLG Köln v. 14.1.2020 - 9 U 54/19 -). Auch bei einer **nur angedrohten** rechtswidrigen Kündigung, liegt ein - behaupteter - Rechtsverstoß vor, für den der Kündigungsgegner eine Eintrittspflicht des Rechtsschutzversicherers verlangen kann. Dabei kommt es nicht darauf an, ob die Kündigung tatsächlich rechtswidrig wäre (BGH v. 19.11.2008 - IV ZR 305/07 -).

Schönheitsreparaturen

Falls der Mieter die Durchführung von Schönheitsreparaturen fordern kann, wird auf den Eintritt der Fälligkeit dieser Schönheitsreparaturen abzustellen sein (Fristenplan!). Nach Ablauf der vom Mieter gesetzten angemessenen Frist zur Renovierung tritt der Versicherungsfall ein. So wird auch der Versicherungsfall zu bestimmen sein, wenn der Vermieter bei andauerndem Vertragsverhältnis die Durchführung von Schönheitsreparaturen fordert.

Leugnet der Vermieter etwa durch ein Schweigen auf ein an ihn gestelltes Renovierungsverlangen des rechtsschutzversicherten Mieters seine Verpflichtung zur Ausführung von Schönheitsreparaturen und will der Mieter deswegen diese Verpflichtung des Vermieters durch eine Feststellungsklage gerichtlich klären lassen, ist damit der Rechtsschutzfall im versicherten Zeitraum eingetreten, auch wenn der Mietvertrag mit der unwirksamen Renovierungsklausel im vorvertraglichen Zeitraum geschlossen wurde.

Verlangt der Vermieter vom rechtsschutzversicherten Mieter die Ausführung fälliger Schönheitsreparaturen bei Mietende unter Berufung auf eine unwirksame Schönheitsreparaturklausel im Mietvertrag, hat der Rechtsschutzversicherer dem Mieter für die Abwehr des vermeintlichen Anspruchs des Vermieters Rechtsschutz auch dann zu gewähren, wenn die unwirksame Renovierungsklausel vor Beginn des Versicherungsschutzes vereinbart wurde. Der Rechtsschutzfall wird erst dadurch ausgelöst, dass der Vermieter die gesetzliche Rechtsposition des Mieters, wonach dieser bei einer unwirksamen Renovierungsklausel keine Schönheitsreparaturen schuldet, nicht akzeptiert (vgl. AG Hannover v. 21.10.2011 - 522 C 3403/11 -).

Beide Parteien streiten sich nämlich **nicht** über die Wirksamkeit der Schönheitsreparaturklausel, sondern über den Renovierungsbedarf, der nach der Behauptung des Mieters im rechtsschutzversicherten Zeitraum eingetreten sein soll; dies ist – ausgehend vom Vorbringen beider Parteien – der versicherungsrechtlich relevante Streitfall.





Kaution

Für Ansprüche auf Rückzahlung der Kaution tritt der Versicherungsfall mit Ablauf der Frist ein, welche das Mitglied dem Vermieter für die Rückzahlung der Kaution gesetzt hat.

Schlüsselerückgabe

Fällt die Kündigung des Mietvertrages in die dreimonatige Wartezeit, so sind auch die Kosten eines Rechtsstreites über die Rückgabe von Schlüsseln nicht gedeckt (AG Eschweiler v. 6.8.1987 - 5 C 265/87 -).

Duldung von Modernisierungen

Für den Anspruch des Vermieters auf Duldung einer Modernisierung die er mit einer Duldungsklage durchzusetzen versucht, tritt der Versicherungsfall mit Ablauf der Frist ein, welche dem Mitglied vom Vermieter für die Abgabe der Duldung gesetzt wurde.

Klagt der Mieter auf Feststellung der Unwirksamkeit einer Modernisierungsankündigung ist in der Regel das Datum der Ankündigung bzw. der Eintritt des zu beseitigenden Schadens maßgeblich.

In diesen Fällen zieht sich jedoch die Auseinandersetzung häufig über einen größeren Zeitraum hin. Es ist nicht in jedem Fall auf das „früheste Ereignis“ zurück zu gehen. Wenn z.B. eine Auseinandersetzung über den Umfang einer Modernisierungsduldung geführt wurde und die Klage des Vermieters wurde abschlägig beschieden und legt dieser dann nach zwei Jahren eine erneute Modernisierungsankündigung vor, so gilt der alte Streit als „verbraucht“.

Zu 5. Anwendung der RBM 2015

(Rechtsschutz Bedingungen der DMB Rechtsschutz-Versicherung AG)

Das Verhältnis zwischen Versicherungsnehmer und der Versicherung ist durch das VVG (Versicherungsvertragsgesetz) sowie die genannten RBM 2015 geregelt.

Zu 6. Obliegenheiten des Mitgliedes

Weil rechtliche Auseinandersetzungen vor Gericht sehr viel Geld kosten, müssen diese Auseinandersetzungen naturgemäß auf solche Fälle beschränkt werden, in denen „hinreichende Aussicht auf Erfolg“ besteht und der Streit nicht nur „mutwillig“ angezettelt wird. Auch dies dient letztlich dem Schutz der anderen Versicherungsnehmer. Völlig aussichtslose Ansprüche können daher nicht vom Versicherungsschutz umfasst werden.

„Obliegenheiten“ sind Pflichten einer Vertragspartei, die ihr auferlegt werden, um sie vor finanziell nachteiligen Schäden zu bewahren. Das Mitglied sollte bei Anbahnung eines Streites so schnell wie möglich (unverzüglich) eine **Beratungsstelle** des Mietervereins **aufsuchen**. In einem frühen Stadium kann ein solcher Streit womöglich noch durch ein klärendes Gespräch über die Rechtslage oder Schriftwechsel mit dem Vermieter geschlichtet werden. Viele Streitigkeiten lassen sich auch durch einen Vergleich, der die Interessen beider Seiten berücksichtigt, beenden. Die Inanspruchnahme

der **telefonischen Rechtsberatung** des Berliner Mieterverein e.V. ist **keine** Erfüllung der Obliegenheit.

Wer eine Mieterhöhung oder eine Kündigung erhält und nichts unternimmt, sondern auf die Klageerhebung des Vermieters wartet, muss in diesem Fall damit rechnen, keinen Rechtsschutz zu erhalten.

Wenn eine Beratung stattgefunden hat, oder Schriftwechsel geführt wurde, ist bei Zugang der Klage durch den Vermieter bzw. bei Erhebung einer Klage durch das Mitglied bzw. den hierzu beauftragten Rechtsanwalt folgendes zu beachten:

Der Beginn der gerichtlichen Auseinandersetzung muss dem Berliner Mieterverein e.V., zuständig ist die Geschäftsstelle Spichernstr. 1, 10777 Berlin, Abt. Rechtsschutz, unverzüglich angezeigt werden. Dies geschieht in der Regel dadurch, dass der das Mitglied vertretende Rechtsanwalt eine Kopie der für das Mitglied gefertigten Klage bzw. eine Kopie der Klage des Vermieters **und** im Passivfall die Klageerwidderung an die Geschäftsstelle schickt, verbunden mit dem Antrag auf Kostendeckung.

In diesem Schreiben sollen Mitgliedsnummer, Name und Anschrift des Mitgliedes sowie Zeit und Ort einer hierüber durchgeführten Beratung oder ein Hinweis auf den Sachbearbeiter bzw. die in der Geschäftsstelle geführte Akte enthalten sein.

Vorsorglich sollte der Rechtsanwalt auch den Eintrittstag des Mitgliedes erfragen (auf dem Mitgliedsausweis ersichtlich), um vorab zu prüfen, ob der Streit (Versicherungsfall) schon vor Ablauf der dreimonatigen Wartefrist eingetreten ist. In Fällen, wo dies eindeutig vorliegt, ist die Anfrage entbehrlich.

Es gibt leider immer wieder Fälle, in denen das Mitglied oder der beauftragte Rechtsanwalt erst nach Abschluss eines gerichtlichen Verfahrens hiervon Mitteilung macht und nachträglich um Kostendeckung bzw. Kostenerstattung bittet. Bei diesem krassen Verstoß gegen die Verpflichtung, den Beginn der gerichtlichen Auseinandersetzung unverzüglich anzuzeigen, wird möglicherweise keine volle Kostenübernahme durch den Versicherer erfolgen.

§ 9 Absatz 6 RBM 2015:

Wird eine der in den Abs. 1 oder 5 genannten Obliegenheiten vorsätzlich verletzt, verliert der Versicherte seinen Versicherungsschutz. Bei grob fahrlässiger Verletzung einer Obliegenheit ist die DMB Rechtsschutz berechtigt, ihre Leistung in einem der Schwere des Verschuldens des Versicherten entsprechenden Verhältnis zu kürzen. Der vollständige oder teilweise Wegfall des Versicherungsschutzes hat bei der Verletzung einer nach Eintritt des Rechtsschutzfalls bestehenden Auskunfts- oder Aufklärungsobliegenheit zur Voraussetzung, dass die DMB Rechtsschutz den Versicherten durch gesonderte Mitteilung in Textform auf diese Rechtsfolge hingewiesen hat. Weist der Versicherte nach, dass er die Obliegenheit nicht grob fahrlässig verletzt hat, bleibt der Versicherungsschutz bestehen. Der Versicherungsschutz bleibt auch bestehen, wenn der Versicherte nachweist, dass





die Verletzung der Obliegenheit weder für den Eintritt oder die Feststellung des Rechtsschutzfalls noch für die Feststellung oder den Umfang der der DMB Rechtsschutz obliegenden Leistung ursächlich war. Das gilt nicht, wenn der Versicherungsnehmer/Versicherte die Obliegenheit arglistig verletzt hat.

Zu 7. Antragstellung

Wie bereits vorstehend ausgeführt, ist der Antrag auf Übernahme der Kosten eines Rechtsstreites an die Geschäftsstelle, Abt. Rechtsschutz, zu richten. Dort wird vorab geprüft, ob die „Obliegenheiten“ eingehalten wurden und ob das betreffende Mitglied Mitgliedsbeiträge pünktlich bezahlt hat.

Wenn nichts beanstandet wird und die eingereichten Unterlagen vollständig sind (siehe oben), leitet der Berliner Mieterverein e.V. die Anfrage direkt an die Rechtsschutzversicherung beim Deutschen Mieterbund in Köln weiter. Die Antwort von dort erfolgt dann direkt an den beauftragten Rechtsanwalt.

Auch in den Fällen, in denen kein Rechtsschutz gewährt werden kann, muss ein Mitglied nicht die Flinte ins Korn werfen. Ob man einen Rechtsstreit gewinnt, hängt nicht davon ab, ob man rechtsschutzversichert ist, sondern davon, ob der mit der Klage geltend gemachte Anspruch besteht oder nicht. Bei einer sorgfältigen und gewissenhaften Prüfung und gerichtlichen Geltendmachung eines Anspruches des Mieters bzw. der Abwehr von vermeintlichen Ansprüchen des Vermieters steht die Vertretung durch den Rechtsanwalt im Vordergrund. Das Gericht ist nicht daran interessiert, ob die Parteien des Rechtsstreites rechtsschutzversichert sind, sondern daran, ob der geltend gemachte Anspruch besteht oder ob hiergegen berechtigte Einwände vorgetragen wurden. Bei einem Obsiegen entstehen in der Regel keine Kosten.

Im Übrigen kann bei niedrigem Einkommen ein Antrag auf **Prozesskostenhilfe** bei Gericht gestellt werden. Wird dieser bewilligt, deckt die Prozesskostenhilfe beim Unterliegen im Rechtsstreit die Gebühren des eigenen Anwaltes und die Gerichtskosten ab, nur die Gebühren des gegnerischen Anwaltes müssen dann übernommen werden.

Zu 8. Versicherungsombudsmann

Die versicherten Mitglieder haben die Möglichkeit, einen Versicherungsombudsmann in Anspruch zu nehmen, wenn sie mit der Entscheidung des Versicherers nicht einverstanden sein sollten. Die Beschwerde sollte innerhalb von acht Wochen eingereicht werden. Das Verfahren ist für die Mitglieder kostenfrei. Die Beschwerde ist zu richten an:

Versicherungsombudsmann e.V., Leipziger Str. 121 in 10117 Berlin, Tel.: 0800 369 90 00

ABC der Rechtsschutzversicherung

Abgetretene Ansprüche

siehe auch: Ausgeschlossene Risiken

Die Rechtsschutzversicherung bezieht sich immer nur auf eigene Ansprüche des Mitgliedes. Die Kostenübernahme für abgetretene Ansprüche ist ausgeschlossen. Könnte sich das Mitglied fremde Ansprüche, bei denen der Versicherungsfall schon eingetreten ist, abtreten lassen und für den Streit daraus die eigene Rechtsschutzversicherung in Anspruch nehmen dürfen, würde sich das Schadensrisiko für die Versicherung unangemessen erhöhen.

Adressenänderung

siehe: Umzug; Versicherte Wohnung

Ansprüche aus Versicherungsverhältnis

→ 2. Ziff. 3 RS-Bedingungen BMV

Ansprüche auf Versicherungsschutz gegenüber der Rechtsschutzversicherung kann das Mitglied entgegen § 44 VVG direkt gegenüber dem Versicherer geltend machen, vgl. § 7 RBM (Rechtsschutzbedingungen der DMB Rechtsschutz-Versicherung AG).

Anwaltswechsel

siehe auch: Doppelversicherung

Es geschieht vereinzelt, dass die Mitglieder unzufrieden mit dem zunächst beauftragten Anwaltsbüro im laufenden Verfahren einen **anderen Anwalt** mit ihrer Vertretung beauftragen wollen. Die dadurch entstehenden (erheblichen) Mehrkosten trägt die Versicherung nicht! Die Versicherung übernimmt nur die Gebühren **eines** Rechtsanwaltes, nicht solche, die durch Anwaltswechsel doppelt entstehen. Es ist in diesem Fall dem Mitglied zu empfehlen, sich mit dem zunächst beauftragten Anwaltsbüro auseinander zu setzen, um vielleicht auch bei diesem einen Verzicht auf die Gebührenforderungen zu erreichen (was sicherlich nur bei Versäumnissen möglich sein wird).

Wechselt das Mitglied den Anwalt wegen eines Fehlers des Anwaltes, können die von der Versicherung nicht abgedeckten, doppelten Gebühren möglicherweise im Regress gegen den ersten Anwalt geltend gemacht werden. Für einen möglichen Regress besteht allerdings kein Versicherungsschutz.

Aufrechnung

→ § 5 Abs. 5 RBM

Klagt der Mieter Zahlungsansprüche ein, die durch Aufrechnung mit vorvertraglichen Ansprüchen des Vermieters erlöschen, ist der Versicherungsschutz ausgeschlossen bzw. fällt nachträglich weg.

Ausgeschlossene Risiken

→ § 3 RBM

In dieser Vorschrift sind einzelne Risikoausschlüsse aufgezählt bzw. Tatbestände aufgeführt, die nicht versichert werden.





- a. Der Versicherungsnehmer verursacht vorsätzlich und rechtswidrig den Versicherungsschaden.
 - b. Ansprüche, die nach Eintritt des Versicherungsfalles auf den Versicherungsnehmer übertragen worden sind, fallen ebenfalls unter den Ausschluss.
 - c. Das gilt auch für Ansprüche Dritter, die vom Versicherungsnehmer im eigenen Namen geltend gemacht werden.
- Es besteht kein Versicherungsschutz für solche Fälle, die dem Versicherer später als 3 Jahre nach Ende der Mitgliedschaft gemeldet werden.

Ausschluss der Versicherungsleistung

→ § 5 Abs. 5 RBM

Hier sind zwei Tatbestände hervorzuheben.

a. Vergleich:

Die Versicherung trägt nur die Kosten, die objektiv im Verhältnis des Obsiegens zum Verlieren stehen; spiegelt die Kostenquotelung dieses Verhältnis nicht wider, trägt das Mitglied die Mehrkosten selbst (kein Vergleich zu Lasten der Versicherung).

b. Zwangsvollstreckung:

Mehr als die Kosten für drei Vollstreckungsversuche übernimmt die Versicherung nicht. Wird Zwangsvollstreckung aus einem Kostenfestsetzungsbeschluss betrieben, kann sich der Rechtsanwalt die ihm zustehenden Gebühren von der Rechtsschutzversicherung auszahlen lassen. Die Forderung geht gemäß § 86 VVG auf die Versicherung über.

Beginn des Versicherungsverhältnisses

Mit Beitritt als Mitglied beginnt auch das Versicherungsverhältnis. Weil volle Monatsbeiträge anfallen, erfolgt der Beitritt jeweils zum Monatsersten.

Beratungspflicht

siehe auch: Obliegenheit

→ 6. Ziff. 1 RS-Bedingungen BMV

Die Beratungspflicht nach Eintritt eines Versicherungsfalles ist obligatorisch. Eine Ausnahme besteht nur dann, wenn hierdurch die Interessen des Mitgliedes unangemessen beeinträchtigt würden.

Der begünstigte Dritte (= Mieter) verletzt grob fahrlässig eine Obliegenheit, wenn er nach Zustellung eines Mahnbescheids nicht sofort den Mieterverein aufgesucht hat, sondern zuerst zu seinem Rechtsanwalt gegangen ist und von diesem hat Widerspruch einlegen lassen, wodurch bereits Gerichtskosten entstanden sind, bevor der Mieterverein Gelegenheit hatte, den Mieter zu beraten (AG Köln v. 9.1.87 – 126 C 137/86 -).

Datsche

siehe: Versicherte Wohnung

Deckungszusage

siehe: Kostendeckungsanfrage; Rechtsmittel

Doppelversicherung

→ § 78 VVG

Mehrere Versicherer haften dem Versicherungsnehmer als Gesamtschuldner, jedoch im Ganzen nicht mehr, als dem

Betrag des Schadens entspricht. Dies bedeutet, dass das Mitglied, wenn noch eine private Rechtsschutzversicherung besteht, trotzdem nur einmal die fälligen Gebühren und Kosten erstattet bekommt. Mehrere Versicherer teilen sich dann den Schaden untereinander auf.

Ehegatte

siehe: Mitversicherte, dritte Personen

Eintritt des Versicherungsfalles

→ § 4 RBM

→ 4. Ziff. 1 RS-Bedingungen BMV

Es gilt der Versicherungsfall zu dem Zeitpunkt als eingetreten, in dem der Versicherungsnehmer, der Gegner oder ein Dritter begonnen hat oder begonnen haben soll, gegen Rechtspflichten oder Rechtsvorschriften zu verstoßen. Bei mehreren Verstößen ist der erste adäquat ursächliche Verstoß maßgeblich, wobei tatsächliche oder behauptete Verstöße, die länger als ein Jahr vor Beginn des Versicherungsvertrages für das betroffene Wagnis zurückliegen, für die Feststellung des Versicherungsfalles außer Betracht bleiben. Liegt der tatsächliche oder behauptete Verstoß gegen Rechtspflichten oder Rechtsvorschriften innerhalb von drei Monaten nach Versicherungsbeginn oder löst eine Willenserklärung oder Rechtshandlung, die vor oder innerhalb von drei Monaten nach Versicherungsbeginn vorgenommen wird, den Versicherungsfall aus, besteht kein Versicherungsschutz.

Ende des Versicherungsverhältnisses

Bei Kündigung der Mitgliedschaft endet das Versicherungsverhältnis mit dem Ende der Mitgliedschaft. Die Kündigungsfristen ergeben sich aus § 3 Ziff. 5 der Satzung der BMV. Mit Beendigung der Mitgliedschaft im BMV endet auch der Versicherungsschutz. Das gleiche gilt im Todesfall des Vereinsmitgliedes. Zugunsten der Erben der versicherten Person bleibt der Versicherungsschutz aber für die gerichtliche Wahrnehmung rechtlicher Interessen aus dem versicherten Mietobjekt bestehen, die in unmittelbarem Zusammenhang mit der Abwicklung des Mietvertrages aufgrund des Versterbens stehen und sich auf die Auseinandersetzung mit dem Vermieter beziehen. Bis zum Ablauf des dritten Monats nach dem Tod sind die Erben des Vereinsmitgliedes oder Personen, die den Mietvertrag mitunterzeichnet haben, berechtigt, durch Eintritt in den BMV und Anzeige dieses Eintritts gegenüber dem Versicherer, den Versicherungsvertrag ohne Unterbrechung des Versicherungsschutzes fortzuführen, soweit diese jeweils zum Zeitpunkt des Todesfalles einen gemeinsamen Hausstand mit dem Mitglied geführt haben.

Erfolgsaussicht

→ § 3a RBM

→ 7. RS-Bedingungen BMV

Eine Deckungspflicht des Rechtsschutzversicherers kommt nicht schon dann in Betracht, wenn der Prozessvortrag des Versicherungsnehmers schlüssig war. Bietet die Wahrnehmung der rechtlichen Interessen des Versicherungsnehmers nach Ansicht der Versicherung keine hinreichende Aussicht





auf Erfolg, kann die Versicherung die Übernahme der Kosten ablehnen (vgl. LG Berlin v. 8.10.1985 - 7 S 50/84 -).

Dagegen kann der Rechtsanwalt des Versicherungsnehmers einen Stichentscheid auf Kosten der Versicherung herbeiführen. Daran ist die Versicherung gebunden, wenn nicht die Ansicht des Rechtsanwaltes offenbar von der wirklichen Sach- und Rechtslage abweicht.

Garage

→ 3. Ziff. 2 RS-Bedingungen BMV

Der Versicherungsschutz erstreckt sich auf eine mietvertraglich mitgemietete Garage, also nur dann, wenn ein einheitlicher Vertrag über Wohnung und Garage besteht.

Gerichtsstand

→ § 11 RBM / § 215 VVG

Für Klagen, die aus dem Versicherungsverhältnis gegen die DMB Rechtsschutz erhoben werden, bestimmt sich die gerichtliche Zuständigkeit nach deren Sitz oder ihrer für das jeweilige Versicherungsverhältnis zuständigen Niederlassung. Ist der Versicherungsnehmer eine natürliche Person, ist auch das Gericht örtlich zuständig, in dessen Bezirk der Versicherungsnehmer seinen Wohnsitz oder, in Ermangelung eines solchen, seinen gewöhnlichen Aufenthalt hat.

Gewerberaum

siehe auch: Teilgewerbliche Nutzung

→ 3. Ziff. 3 RS-Bedingungen BMV

Streitigkeiten, in denen der Vermieter von Gewerberäumen ausgeht, der Mieter aber behauptet, es liege überwiegend Wohnraumnutzung vor, sind deshalb regelmäßig nicht versichert.

Hauswart-Dienstverhältnis

Bei verbundenen Verträgen (einheitlicher Dienst- und Mietvertrag) kann die Kündigung des Dienstverhältnisses auch das Mietverhältnis beenden.

Auf arbeitsrechtlicher Ebene wäre dann zu prüfen, ob das Kündigungsschutzgesetz greift (§§ 1 I, 23 I KSchG) oder die Kündigung aus anderen Gründen unwirksam ist (§ 13 II KSchG, § 138 BGB).

Für das Verfahren vor dem Arbeitsgericht gibt es über die Mitgliedschaft keinen Rechtsschutz, weil es dort um die rechtlichen Interessen des Arbeitnehmers (nicht des Mieters) geht. Ist das Arbeitsverhältnis wirksam beendet worden, ist die Beendigung des Mietverhältnisses getrennt zu prüfen, siehe §§ 576 BGB, insbesondere § 576 b BGB. Bei einem gerichtlichen Verfahren gibt es insoweit Rechtsschutz nach den allgemeinen Bedingungen.

Höchstgrenzen der Versicherungsleistung

→ § 5 Abs. 6 RBM

Die Versicherung deckt Schäden pro Versicherungsfall mit 25.000 € ab. Dies ist in der Regel völlig ausreichend. Leistungen mehrerer Rechtsschutzfälle, die zeitlich und ursächlich zusammenhängen werden zusammengerechnet.

Inhalt des Versicherungsschutzes

→ 3. Ziff. 1 RS-Bedingungen BMV

Versichert ist die Wahrnehmung rechtlicher Interessen schuldrechtlicher Art als Mieter, Untermieter oder Pächter. Gemeint sind Ansprüche schuldrechtlicher, nicht dinglicher Art aus dem Vertragsverhältnis zum Vermieter, Hauptmieter oder Verpächter.

Nicht unter den Versicherungsschutz fallen daher dingliche Nutzungsrechte (z.B. Nießbrauch) und Streitigkeiten aus Art. 231 § 5 EGBGB/§ 4 II Vermögensgesetz.

Weitere Ausnahmen bestehen für solche Ansprüche, die nicht im Mietverhältnis ihre rechtliche Anspruchsgrundlage finden. Dazu gehören beispielsweise **Kaufverträge** zwischen Vormieter und Nachmieter („**Abstand**“), Ansprüche gegen einen Makler auf Rückzahlung der **Maklerprovision**, deliktische Ansprüche (§ 823 BGB), Herausgabeansprüche wegen Eigentum oder Besitz, sowie ein Streit über die Zahlung des **Genossenschaftsanteils** bei einer Genossenschaftswohnung. Ebenso fallen auch Ansprüche des Mieters gegen einen anderen Mieter (z.B. wegen Störung, § 862 BGB) nicht unter den Versicherungsschutz. Für **Abfindungsansprüche** auf Basis eines Mietaufhebungsvertrages kann im Wege der Kulanz und nach vorheriger Abstimmung unter bestimmten Voraussetzungen Versicherungsschutz gewährt werden; Einzelheiten bitte erfragen.

Auch wenn das **Vorkaufsrecht** im Mietvertrag vereinbart ist, stellt es ein eigenes Rechtsgeschäft dar, für welches kein Mietrechtsversicherungsschutz gewährt wird (AG Köln v. 26.4.1988 - 115 C 20/88 -).

Kaution

→ oben „Zur Datierung des Versicherungsfalles“

Kostendeckungsanfrage

→ 7. RS-Bedingungen BMV

Die Kostendeckungsanfrage ist an den BMV zu richten, damit die in § 7 genannten Vorprüfungen durchgeführt werden können. Damit dies geschehen kann, sind **Kopien der Klage, gegebenenfalls der Klageerwiderung beizufügen, im übrigen Name und Anschrift des Mitgliedes, Mitgliedsnummer, sowie Ort und Zeit der vorgerichtlichen Beratung anzugeben.**

Leider kommt es noch viel zu häufig vor, dass in den Anfragen bestimmte Angaben fehlen, so dass aufwendige Nachfragen erforderlich sind.

Kündigung der Mitgliedschaft

siehe: Ende des Versicherungsverhältnisses; Widerruf der Kündigung

Lebensgemeinschaft – Übernahme des Rechtsschutzes nach Trennung (Teilung)

Bei Beendigung oder Trennung einer Lebensgemeinschaft zieht ein Mitglied und Mieter aus der gemeinsam bewohnten Wohnung aus und verliert dadurch den Versicherungsschutz. Durch eine neue Mitgliedschaft für die neue Wohnung beginnt die Wartefrist neu zu laufen. Diesen Nachteil können wir den Mitgliedern ersparen, indem wir die alte Mitgliedschaft „teilen“: Die Person, die auszieht, kann eine





neue Mitgliedschaft begründen und sich auf die alte Mitgliedschaft berufen. Die Rechtsschutzversicherung rechnet dann die Vorversicherung aus der alten Mitgliedschaft unter Wegfall der Wartefrist an, wenn ein „nahtloser“ Übergang von der alten in die neue Mitgliedschaft erfolgt. Das bedeutet: Man sollte nicht zu viel Zeit verstreichen lassen, sondern sich beizeiten um solche Belange kümmern. Wer das auf die lange Bank schiebt, kann bei einem Neu-Beitritt nicht mit einem Verzicht der Rechtsschutzversicherung auf die Wartefrist rechnen.

Mitmieter

siehe: *Mitversicherte, dritte Personen*

Mitversicherte, dritte Personen

→ 2. Ziff. 2 RS-Bedingungen BMV

Personen, die den Mietvertrag mitunterzeichnet haben, sind mitversichert. Die Erhöhungsgebühr gem. § 7 RVG wird von der Versicherung dann nicht übernommen, wenn die betreffende Person nicht Mitglied ist. Ausnahme bitte beachten.

Obliegenheiten

siehe auch: *Beratungspflicht*

→ § 9 RBM

→ 6. Ziff. RS-Bedingungen BMV

Zu den wichtigsten Obliegenheiten gehört neben der Beratungspflicht die Verpflichtung des Mitgliedes, den Beginn einer gerichtlichen Auseinandersetzung unverzüglich dem BMV anzuzeigen. Im Übrigen muss die Versicherung jeweils über Art und Inhalt sowie Verfahrensgang informiert werden.

Auf Verlangen der Versicherung darf das Mitglied vorerst nur einen angemessenen Teil der Ansprüche einklagen, wenn seine Interessen dadurch nicht unangemessen beeinträchtigt werden. Darauf beruft sich die Rechtsschutzversicherung regelmäßig bei hohen Zahlungsansprüchen.

Bei Verstößen gegen diese Verpflichtung kann sich für die Versicherung Leistungsfreiheit ergeben (§ 9 Abs. 6 RBM, § 6 Ziff. 3 RS-Bedingungen BMV).

Private Mietrechtsschutzversicherung

→ Vereinswechsel

Rechnung Justizkasse

Diese Zahlungsaufforderung geht nicht an den Anwalt, sondern an das prozessbeteiligte Mitglied direkt. Sucht das Mitglied deswegen beim BMV Rat, ist es an den beauftragten Anwalt zu verweisen. Bei kurzen Fristen soll das Mitglied den Betrag auch zahlen und – bei Vorliegen einer Deckungszusage – unter Angabe der Schaden-Nr. von der Versicherung erstattet verlangen.

Rechtsmittel

Eine Deckungszusage der Rechtsschutzversicherung gilt grundsätzlich nur für die erste Instanz, wenn nicht ausdrücklich etwas anderes vereinbart ist (LG Konstanz v. 4.11.1993 - 2 O 354/93 -). Es ist vor jeder Instanz eine neue Kostendeckungsanfrage zu stellen.

Selbstbewohnte Wohnung

siehe: *Versicherte Wohnung*

Sicherheitsleistung

→ §§ 719 I, 707 I ZPO

Eine Sicherheitsleistung zur Verhinderung der Zwangsvollstreckung übernimmt die Versicherung nicht.

Stichentscheid

siehe: *Erfolgsaussicht*

Teilgewerbliche Nutzung

Überwiegt der Wohnraum, wird die Deckungszusage nur anteilig, im Verhältnis des gesamten Raumes zum Wohnraum gewährt.

Tod des versicherten Mitgliedes

→ 4. Ziff. 2 RS-Bedingungen BMV

Mit Beendigung der Mitgliedschaft im BMV endet auch der Versicherungsschutz. Das gleiche gilt im Todesfall des Vereinsmitgliedes. Zugunsten der Erben der versicherten Person bleibt der Versicherungsschutz aber für die gerichtliche Wahrnehmung rechtlicher Interessen aus dem versicherten Mietobjekt bestehen, die in unmittelbarem Zusammenhang mit der Abwicklung des Mietvertrages aufgrund des Versterbens stehen und sich auf die Auseinandersetzung mit dem Vermieter beziehen. Bis zum Ablauf des dritten Monats nach dem Tod sind die Erben des Vereinsmitgliedes oder Personen, die den Mietvertrag mitunterzeichnet haben, berechtigt, durch Eintritt in den BMV und Anzeige dieses Eintritts gegenüber dem Versicherer, den Versicherungsvertrag ohne Unterbrechung des Versicherungsschutzes fortzuführen, soweit diese jeweils zum Zeitpunkt des Todesfalles einen gemeinsamen Hausstand mit dem Mitglied geführt haben.

Umzug

siehe auch: *Adressenänderung; versicherte Wohnung*

→ § 5 Absatz 2 RBM

Bei Umzug ist der Streit aus dem alten Mietverhältnis, der nach dem Auszug entsteht, versichert. Das gilt auch für den Streit, der vor Bezug der neuen Wohnung eintritt.

Untermieter

siehe auch: *Inhalt des Versicherungsschutzes*

Die Wahrnehmung rechtlicher Interessen des Untermieters gegenüber seinem Vertragspartner, dem Hauptmieter, ist versichert. Zum Eigentümer/Vermieter gibt es keine vertraglichen Beziehungen, weshalb beispielsweise bei Räumungsklagen des Eigentümers gegen den/die Untermieter Rechtsschutz versagt wird, weil der Anspruch auf dinglichen Rechten (§ 985 BGB) beruht.

Vereinswechsel

Bei nahtlosem Wechsel aus einem Mieterverein mit Mietrechtsschutzversicherung geht der Versicherungsschutz ohne Wartefrist auf die Rechtsschutzversicherung des BMV über. Hierzu muss eine schriftliche Mitteilung des ehemaligen Vereins über das Bestehen einer Mietrechtsschutzversi-





cherung für das Mitglied an den BMV erfolgen. Entsprechendes gilt bei Kündigung einer (privaten) Mietrechtschutzversicherung und nachfolgendem Eintritt in den Berliner Mieterverein.

Vergleichskosten

siehe auch: *Ausschluss der Versicherungsleistung*

→ § 5 Abs. 5 RBM

Entspricht die Kostenaufteilung bei einem Vergleich nicht dem Verhältnis des Obsiegens zum Unterliegen, trägt die Versicherung die Mehrkosten nicht.

Versicherte Wohnung

→ 3. Ziff. 2 RS-Bedingungen BMV

Grundsätzlich wird für einen Mitgliedsbeitrag nur Rechtsschutz für eine Wohnung gewährt. Geht eine Umzugsmeldung, Adressenänderung o.ä. beim BMV ein, wird dies – ohne genauere Bestimmung des Mitgliedes – als Umzug gewertet mit der Folge, dass die neue Wohnung als versicherte Wohnung gilt. Nutzt ein Mitglied eine Zweitwohnung (Ferienwohnung, Datscha), muss diese im Zweifel durch eine zweite Mitgliedschaft neben der ersten versichert werden.

Versicherungsfall

siehe: *Eintritt des Versicherungsfalles*

Widerruf der Kündigung

siehe auch: *Ende des Versicherungsverhältnisses*

Die Kündigung der Mitgliedschaft kann widerrufen werden. Der Widerruf muss dann aber bis spätestens zu dem Zeitpunkt beim Berliner Mieterverein e.V. eingegangen sein, zu dem ursprünglich gekündigt wurde.

Wohngemeinschaft

Unter Wohngemeinschaft (WG) wird der Fall verstanden, dass mehrere Bewohner einer Wohnung Partei desselben Mietvertrages sind, somit jeder Mieter hinsichtlich der gesamten Wohnung Gesamtgläubiger und Gesamtschuldner gegenüber dem Vermieter ist. Keine Wohngemeinschaft in diesem Sinne liegt also vor, wenn eine Person die gesamte Wohnung gemietet und dann einzelne Zimmer untervermietet hat. Ebenfalls nicht als Wohngemeinschaft behandelt wird der in der Praxis nicht ganz seltene Fall, dass jeder Mitbewohner sein Zimmer einzeln vom Vermieter gemietet hat. Ein Vereinsmitglied, das in einer Wohngemeinschaft lebt, kann seinen Mitbewohnern den Versicherungsschutz „vermitteln“, soweit durch die weiteren Personen die Kosten des Rechtsstreits nicht erhöht werden (vgl. OLG Frankfurt v. 28.3.1988 - 19 U 108/87 -). Insoweit sind also auch die übrigen WG-Mitglieder vom Kostenrisiko befreit. Nicht versichert ist allerdings die jeweilige Erhöhungsgebühr gemäß § 7 RVG.

Die Wohngemeinschaft muss unbedingt als solche im Mitgliedsanmeldeformular kenntlich gemacht werden. Entweder Sie nutzen die zweite Namenszeile zur Eintragung möglichst aller Nachnamen oder sie tragen in diese Zeile „Wohngemeinschaft“ ein. Damit es bei dem nicht seltenen Wechsel innerhalb der Wohngemeinschaft nicht zu Problemen mit dem Versicherungsschutz kommt, benötigt die Rechtsschutzversicherung immer an erster Stelle, also auch in der

ersten Namenszeile, den Namen des jeweiligen Vereinsmitglieds. Zieht das an erster Stelle gemeldete Vereinsmitglied aus der Wohngemeinschaft aus, so nimmt es seinen Versicherungsschutz in die neue Wohnung mit. Die WG ist ab Auszug nicht mehr versichert. Dem kann entgegengewirkt werden, indem schnellstmöglich und natürlich zeitlich nahtlos eines der übrigen WG-Mitglieder eine eigene Vereinsmitgliedschaft und damit ein eigenes neues Versicherungsverhältnis begründet. Das frühere „Versicherungsverhältnis“ über das ausgezogene Mitglied ließe sich dann anrechnen wie eine Vorversicherung, so dass keine neue Wartezeit entstünde. Analog müsste auch verfahren werden bei vollständiger Auflösung einer WG. Jedes Mitglied müsste also eine einzelne Mitgliedschaft begründen. Als Alternative bei Auszug nur des Vereinsmitglieds käme noch in Betracht, dass dieses zugunsten seiner alten WG bzw. einer ausdrücklich genannten Person aus deren Mitte auf die Rechte aus der Mitgliedschaft und dem Versicherungsverhältnis verzichtet. So etwas sollte unbedingt schriftlich geregelt und der Rechtsschutzversicherung (über den Mieterverein) unverzüglich mitgeteilt werden.

Vermeiden lassen sich solche Probleme größtenteils, wenn von vornherein alle WG-Mitglieder unter einer eigenen Mitgliedsnummer gemeldet werden. Es müsste dann allerdings auch jedes WG-Mitglied einen Mitgliedsbeitrag zahlen. Die Erhöhungsgebühr für den eigenen Rechtsanwalt ließe sich auf diese Weise auch absichern.

Wichtig: Der Versicherungsschutz bezieht sich immer nur auf die selbst bewohnte Wohnung, damit aber auch ggf. auf das einzelne selbst bewohnte Zimmer. Sind Zimmer durch den Hauptmieter untervermietet, gelten sie zum einen nicht als selbst bewohnt, zum anderen hat dieses Mitglied auch eine Doppel-eigenschaft, nämlich einmal als Mieter und einmal als Vermieter. Dies führt zwangsläufig zu einer Risikoveränderung und -erhöhung. Seine Untermieter haben kein Mietverhältnis zum Wohnungsvermieter/Eigentümer. Eine Streitigkeit „aus dem Mietverhältnis“ im Sinne des Gruppenvertrages richtet sich somit immer gegen den (Unter-)Vermieter, somit gegen das Vereinsmitglied und einen Versicherten. Eine solche Vertragskonstruktion ist aber über einen Mitgliedsbeitrag nicht versicherbar.

Wohnungswechsel

siehe: *Versicherte Wohnung*

Zweitmitglied

siehe auch: *Mitversicherte, dritte Personen*

Als Zweitmitglied können alle weiteren Personen, die ebenfalls Mieter sind, eingetragen werden.

Zweitwohnung

siehe: *Versicherte Wohnung*

Dieses Merkblatt ersetzt keine Rechtsberatung. Vor Befolgung der Hinweise sollten Sie unbedingt rechtlichen Rat einholen. Der BERLINER MIETERVEREIN e.V. steht Ihnen dabei gern zur Verfügung.

