

Prozesskosten

Oft hängt die Entscheidung des Mieters, ob er einen mietrechtlichen Rechtsanspruch gerichtlich durchsetzt oder nicht von der Frage ab, ob das Prozesskostenrisiko tragbar ist. Keiner kann ja endgültig voraussagen, wie ein Prozess letztlich ausgeht. Wenn der Mieter keine Rechtsschutzversicherung für Mietangelegenheiten hat, ist das Risiko sinnvollerweise nach eingehender Rechtsberatung abzuwägen, da - wie weiter unten ersichtlich - die Kosten eines Mietprozesses leicht in die Tausende gehen können.

Kommt es wegen einer Meinungsverschiedenheit zwischen Mieter und Vermieter zu einem gerichtlichen Verfahren, so entstehen hierfür Gebühren und Auslagen.

Das Gericht trifft neben seiner Sachentscheidung (z.B. über die Berechtigung einer Kündigung oder Mieterhöhung) auch eine Entscheidung darüber, wer die Kosten des Verfahrens zu tragen hat.

Die Verfahrenskosten setzen sich aus den Gerichtskosten und den Rechtsanwaltskosten zusammen, wenn eine oder beide Parteien zur Wahrnehmung ihrer Rechte einen Rechtsanwalt beauftragt haben. Die Gerichtskosten und die Rechtsanwaltskosten setzen sich aus bestimmten Gebühren zusammen. Im Regelfall fallen in einem Prozess erster Instanz drei Gerichts- und je Partei zweieinhalb Anwaltsgebühren an. Wird ein Vergleich geschlossen, fallen dreieinhalb Anwaltsgebühren an – die Gerichtsgebühr reduziert sich auf eine einfache Gebühr.

Kosten für ein Sachverständigengutachten

Zu den Gerichtskosten zählen grundsätzlich nur die Kosten für ein vom Gericht in Auftrag gegebenes Sachverständigengutachten. Musste ein Sachverständiger *im Prozess* ein Gutachten vorlegen, was in einem Streit über die Miethöhe oder in einem Verfahren über vom Vermieter zu beseitigende Wohnungsmängel häufig der Fall ist, dann können sich die Prozesskosten unter Umständen noch einmal um einen Betrag zwischen 500 und 2000 € erhöhen, da Sachverständige bekanntermaßen teuer sind.

Ein Gutachten hingegen, das der Vermieter *vorprozessual* in Auftrag gegeben hat, um ein Mieterhöhungsverlangen zu begründen, muss von ihm selbst bezahlt werden, auch wenn er den späteren Prozess gewinnt (LG Bremen WuM 84, 114; LG Frankenthal WuM 84, 114; LG Hannover WuM 83, 182).

Die Höhe der Gerichts- und Anwaltskosten richtet sich nach dem **Gerichtskostengesetz**, bezie-

hungsweise nach dem Rechtsanwaltsvergütungsgesetz (**RVG**). Es entscheidet der **Streit-, bzw. Gegenstandswert** über die einzelnen Kostenansätze. Auf der Grundlage des ermittelten Streitwerts setzt das Gericht nach Beendigung des Prozesses die Gerichts- und Anwaltskosten fest. Diese hat dann die unterlegene Partei zu zahlen (§ 91 ZPO).

Es genügt also ein Blick in die maßgeblichen Gebührentabellen, um vorab zu überschlagen, welche Kosten im schlimmsten Fall entstehen können.

Wichtig: Die unterlegene Partei hat neben den Gerichtskosten sowohl die Kosten des eigenen Anwalts, als auch die Kosten des gegnerischen Anwalts zu tragen (wenn Anwälte in Anspruch genommen wurden). Wird ein Prozess teilweise gewonnen, so werden die Kosten entsprechend dem Ergebnis geteilt. Beispiel: Bei einer Mieterhöhungsklage spricht das Gericht dem Vermieter 1/3 der verlangten Mieterhöhung zu. Dann hat er 2/3 der Kosten zu tragen, der Mieter nur 1/3.

Hinweis: Vom Kläger müssen drei Gerichtsgebühren als **Vorschuss** an das Gericht eingezahlt werden. Leider kann Ihnen auch die Rechtsschutzversicherung des Berliner Mieterverein e.V. nicht ersparen, diese Vorschüsse zunächst selbst vorzustrecken, wenn Sie keine Zeitverzögerung in Kauf nehmen wollen. Wenn Sie den Vermieter verklagen wollen, wird das Gericht nur tätig, wenn Ihr Anwalt mit der Klage drei Gerichtsgebühren als Vorschuss einzahlt. Sie erhalten den Betrag natürlich von der Rechtsschutzversicherung auf Antrag zurück, sobald der Rechtsschutz bewilligt worden ist. Wollen Sie den Vorschuss nicht vorstrecken, muss der Rechtsschutz anhand der fertigen Klageschrift beantragt werden und Ihr Anwalt reicht die Klage erst ein, wenn die Versicherung Deckungszusage erteilt und den Vorschuss auf das Anwaltskonto überwiesen hat. All dies spielt natürlich keine Rolle, wenn Sie verklagt werden. Denn dann hat ja der Vermieter als Kläger den Gerichtskostenvorschuss zu entrichten.

Zu den Kosten bei Beantragung eines **Mahnbescheides** vgl. unserer *Info Nr. 199*.

Berliner
Mieterverein



Landesverband Berlin
im
Deutschen Mieterbund



Was kostet der Mietprozess?

Für untenstehende Tabelle wurde folgende Ausgangslage angenommen:

Auf beiden Seiten werden Rechtsanwälte eingeschaltet. Bei den Rechtsanwaltsgebühren sind die Portokostenpauschalen von höchstens 40 € und 19% MwSt bereits berücksichtigt. Es ergeht ein normales erstinstanzliches Urteil mit Begründung (~~dreifache Gerichtsgebühr~~). Bei einem Vergleich vor Gericht erhöhen sich die Anwaltsgebühren um

die Einigungsgebühr – die Gerichtskosten reduzieren sich ~~auf eine einfache Gebühr~~.

Die in der folgenden Tabelle angegebenen Kosten für die zweite Instanz (Berufung) sind die inklusiv der ersten Instanz anfallenden Kosten.

Die Kosten für den Prozess betragen dann nach einer vorsichtigen Schätzung, die immer etwas nach oben korrigiert werden sollte, insgesamt (in €) **circa**:

| Streit- und Gegenstandswert bis ... € | 1. Instanz ohne gerichtlichen Vergleich | 1. Instanz mit gerichtlichem Vergleich | 2. Instanz ohne gerichtlichen Vergleich (Kosten inkl. 1. Instanz) | 2. Instanz mit gerichtlichem Vergleich (Kosten inkl. 1. Instanz) |
|---------------------------------------|---|--|--|---|
| 500 | 420 | 457 | 907 | 977 |
| 1.000 | 682 | 767 | 1.475 | 1.616 |
| 1.500 | 944 | 1.076 | 2.042 | 2.256 |
| 2.000 | 1.207 | 1.386 | 2.610 | 2.896 |
| 3.000 | 1.567 | 1.829 | 3.386 | 3.792 |
| 4.000 | 1.928 | 2.273 | 4.162 | 4.688 |
| 5.000 | 2.288 | 2.717 | 4.939 | 5.584 |
| 6.000 | 2.648 | 3.161 | 5.715 | 6.480 |
| 7.000 | 3.009 | 3.605 | 6.491 | 7.376 |
| 8.000 | 3.369 | 4.049 | 7.268 | 8.273 |
| 9.000 | 3.730 | 4.492 | 8.044 | 9.169 |
| 10.000 | 4.090 | 4.936 | 8.820 | 10.065 |
| 13.000 | 4.442 | 5.345 | 9.583 | 10.917 |
| 16.000 | 4.794 | 5.755 | 10.345 | 11.770 |
| 19.000 | 5.145 | 6.164 | 11.107 | 12.622 |

In obiger Tabelle nicht berücksichtigt sind:

- Kosten für Zustellung von prozessualen Schriftstücken (z.B. Klagezustellung)
- die Kosten der Beweisaufnahme selbst (z.B. **Kosten des Sachverständigen**, Zeugenentschädigung usw.)
- Kosten für das Zwangsvollstreckungsverfahren
- erhöhte Rechtsanwaltsgebühren, weil mehrere Mandanten vertreten werden (Diese Gebühren erhöhen sich bei einer Mehrheit von Auftraggebern gem. § 7 RVG um 3/10, also bereits dann wenn im Mietprozess mehrere Mieter einer Wohnung vertreten werden müssen, da sie alle gemeinsam den Mietvertrag unterschrieben haben.)
- Nebenkosten bei Rechtsanwaltsgebühren, z.B. Hebegebühr, Kopierkosten, Fahrtkosten, usw.

Zweite Instanz (Berufung)

Verfahren der zweiten Instanz setzen einen Streitwert von mindestens 600 € bzw. die Zulassung der Berufung durch das Amtsgericht voraus. Die Anwaltskosten erhöhen sich um etwa 12%. Bei den Gerichtskosten erhöht sich die Urteilsgebühr von 3 auf 4 Gebühren, wenn ein Urteil mit Begründung erfolgt.





Wie wird der Gebührenstreitwert ermittelt ?

● Kündigungen (Räumungsklage)

12 Nettokaltmieten (§ 41 Abs. 2 Satz 1 GKG), ausnahmsweise sind bei der Vereinbarung von Nebenkostenpauschalen auch diese Nebenkostenpauschalen zu berücksichtigen (§ 41 Abs. 2 i.V.m. Abs.1 Satz 2 GKG)

Beispiel: Der Mieter zahlt monatlich 650 € Miete (ohne Nebenkosten). Der Streitwert für eine Räumungsklage beträgt demnach $12 \times 650 \text{ €} = 7800 \text{ €}$.

● Widerspruch des Mieters gegen eine Kündigung nach der Sozialklausel und Verlängerungsverlangen (§§ 574 ff. BGB)

Summe des Mietzinses der Verlängerungsdauer, höchstens jedoch ein 12-facher Nettokaltmietenbetrag (§ 41 Abs. 1 Satz 1 GKG)

● Bestehen oder Dauer des Mietverhältnisses oder einzelner Bestandteile des Mietvertrages (z.B. Dachboden)

streitiger Zeitraum, maximal die Jahresmiete im Umfang des streitigen Anteils (z.B. 1/10 oder Miete für Dachboden) (§ 41 Abs. 1 Satz 1 GKG)

● Mieterhöhungen

Erhöhungsbetrag mal 12 (§ 41 Abs. 5 Satz 1 GKG)

Bei der Streitwertfestsetzung muss ein unwidersprochenes Teilanerkennnis eines Mieterhöhungsverlangens zugunsten des Mieters berücksichtigt werden (AG Münster WuM 79, 269).

● Mieterhöhungen bei Gewerberäumen

Erhöhungsbetrag mal 42 (§ 9 ZPO; OLG Brandenburg MM 95, 440)

● Instandhaltung/Mängelbeseitigung

monatlicher Minderungsbetrag mal 12 (§ 41 Abs. 5 GKG)

● Mietminderung

Summe aller Minderungsbeträge, mindestens aber Minderungsbetrag mal 12, nach neuester Rechtsprechung Minderungsbetrag mal 42

● Modernisierungs-Duldungsklage (§ 555 d Abs. 1 BGB)

voraussichtlicher Modernisierungszuschlag mal 12 (§ 41 Abs. 5 Satz 1 GKG)

● Anspruch auf Mietermodernisierung

In Anlehnung an § 41 Abs. 5 Satz 1 GKG vermutlich 12-facher Betrag der monatlichen fiktiven

Mieterhöhung für die Maßnahme, wenn der Vermieter dies durchgeführt hätte.

● Instandhaltungs-Duldungsklage (§ 555 a Abs. 1 BGB)

monatlicher Minderungsbetrag mal 12 (§ 41 Abs. 5 Satz 1 GKG)

● Unterlassung des Lastschriftinzugs

Monatsmiete mal 42 (§ 9 ZPO; LG Berlin - 67. ZK - GE 95, 1553)

● andere Zahlungsansprüche (z.B. aus Betriebskostenabrechnung)

jeweils geforderter Betrag

● § 5 WiStG - Rückzahlungsanspruch

jeweils geforderter Betrag

● § 5 WiStG - Klage auf Feststellung der höchstzulässigen Miete

wohl zukünftig umstritten: bisher behaupteter Überhöhungsbetrag mal 42 (LG Hamburg - 316 S 57/93), Nunmehr in Anlehnung an § 41 Abs.5 Satz 1 GKG (Hartmann § 41 GKG Rn 37) möglicherweise nur der 12-fache Überhöhungsbetrag.

● Schönheitsreparaturen

jeweils geforderter Schadensersatz (d.h. Wert der streitigen Renovierungsarbeiten)

● Beweissicherungsverfahren

Der Gebührenstreitwert für das selbständige Beweisverfahren richtet sich nach dem Gegenstandswert der Hauptsache (LG Berlin GE 96, 1549)

● Aufnahme von Lebensgefährten/Untermieter

voraussichtlicher Untermietzins mal 42 (§ 9 ZPO; LG Hamburg v. 25.8.93 - 316 T 67/92 -)

● Unterlassung (z.B. Anspruch auf Unterlassung des Klavierspielens oder der Tierhaltung)

freies Ermessen des Gerichts (§ 3 ZPO; LG Berlin - 67. ZK - GE 96, 470)

● Klage auf Nebenkostenabrechnung

1/3 der jährlichen Vorauszahlungen oder zu erwartender Erstattungsbetrag



Beispiele

| Art der Klage / Streitgegenstand | Streitwertberechnung | Streitwert in € | Gebühren RA (eigener) | in € | Gebühren RA (Gegenseite) | Gerichtsgebühren in € | Gesamtkosten 1. Instanz in € |
|----------------------------------|---|------------------------------|--|--|--------------------------|-----------------------|------------------------------|
| Leistungs-/ Zahlungsklage | Der Streitwert bestimmt sich nach der strittigen Summe | z.B. 3.000,- | Prozessuale Anwaltsgebühr + Postpauschale + 19 % MwSt. | 502,50 + 40,00 + 103,08 = 645,58 | 645,58 | 315,- | 1.606,16 |
| Instandsetzungsklage | 12-facher Betrag des monatl. Minderungsbetrages; hier: Herdinstandsetzung / Minderung 5 % der Miete / z.B. 30,-€ bei 600,-€ Miete | 30,- € x 12 = 360,- € | Prozessuale Anwaltsgebühr + Postpauschale + 19 % MwSt. | 112,50 + 26,75 + 26,46 = 165,71 | 165,71 | 105,- | 436,42 |
| Mietminderung | 42-facher Betrag des monatl. Minderungsbetrages; hier: erheblicher Baulärm (auch nachts) und starke Verschmutzung / Minderung 25 % der Miete / z.B. 225,- € bei 900,- € Monatsmiete | 225,- € x 42 = 9.450,- € | Prozessuale Anwaltsgebühr + Postpauschale + 19 % MwSt. | 1.395,00 + 40,00 + 272,65 = 1.707,65 | 1.707,65 | 714,- | 4.129,30 |
| Kündigung | 12-facher Betrag der monatlichen Miete; hier: z.B. 900,- € Monatsmiete | 900,- € x 12 = 10.800,- € | Prozessuale Anwaltsgebühr + Postpauschale + 19 % MwSt. | 1.510,00 + 40,00 + 294,50 = 1.844,50 | 1.844,50 | 789,- | 4.478,00 |

Wie man sich gegen das Prozesskostenrisiko absichern kann

Wegen der hohen Prozesskosten schrecken viele Mieter davor zurück, sich mit ihrem Vermieter auch vor Gericht anzulegen. Hinzu kommt, dass in den meisten Fällen auch von einem Experten nicht mit Sicherheit gesagt werden kann, wie ein Prozess ausgehen wird. Wer die möglichen finanziellen Folgen der gerichtlichen Klärung eines mietrechtlichen Problems also abwenden will, muss sich hiergegen absichern. **Mitglieder des Berliner Mieterverein e.V. sind automatisch abgesichert!** Die Gefahr, zur Übernahme der gesamten Verfahrenskosten verurteilt zu werden („Prozesskostenrisiko“), besteht für unsere Mitglieder nicht. Der Beitrag, der von den Mitgliedern des Berliner Mietervereins gezahlt wird, finanziert auch die Kosten einer **Mietrechtsschutzversicherung**, die im Falle eines vom Mieter verlorenen Prozesses sämtliche Kosten übernimmt, die im Laufe des Prozesses anfallen können. Ob die Rechtsschutzversicherung allerdings zur Übernahme der Kosten im Einzelfall verpflichtet ist, hängt unter anderem ganz wesentlich davon ab, ob der Beitritt zum Berliner Mieterverein rechtzeitig vor Auftreten eines Streitfalles erfolgte. Wie bei allen anderen Rechtsschutzversicherungen gibt es eine Wartezeit von drei Monaten mit der Folge, dass nur solche Streitfälle abgesichert sind, die erst nach Ablauf der Wartezeit entstehen. Lesen Sie hierzu unser umfangreiches *Info Nr. 159 „Rechtsschutzversicherung des Berliner Mieterverein e.V.“*.

Prozesskostenhilfe

Wer mit seinem Einkommen unterhalb bestimmter Grenzen liegt, kann über seinen Anwalt **Prozesskostenhilfe (PKH)** gem. §§ 114 ff. ZPO beantragen. Jeder Anwalt hat entsprechende Antragsformulare. Der PKH-Antrag wird üblicherweise zusammen mit dem Entwurf der Klageschrift dem zuständigen Amtsrichter vorgelegt. Hält das Gericht eine Klage oder die Verteidigung dagegen für aussichtsreich und hat der Beantragende entsprechende Einkommensverhältnisse nachgewiesen, so können die Kosten des eigenen Anwalts unter Umständen ganz von der Staatskasse übernommen oder zumindest darlehensweise vorgestreckt werden. Verliert derjenige, dem Prozesskostenhilfe vom Gericht bewilligt wurde, trotzdem den Prozess, hat er allerdings dennoch die Kosten des gegnerischen Anwalts zu tragen.

Weitere Einzelheiten hierzu sind unserem *Info Nr. 168* zu entnehmen.

Berliner
Mieterverein



Landesverband Berlin
im
Deutschen Mieterbund