

STEUERBERATUNG & RECHTSHILFE

DIE EXPERTEN IN IHRER NÄHE

Eigenbedarf: Wann Mieter wirklich ausziehen müssen

Eigenbedarf ist einer der häufigsten Kündigungsgründe, mit denen Mieterinnen und Mieter konfrontiert sind. Doch nicht jede Kündigung ist auch rechters.

Kündigung wegen Eigenbedarfs: Eine solche Nachricht trifft Mieter meist unvorbereitet. Umso größer ist der Schreck. Allerdings sind Mieter einer Eigenbedarfskündigung nicht völlig schutzlos ausgeliefert - es gibt Mittel und Wege, sich zu wehren. Wir beantworten wichtige Fragen zum Umgang mit dieser Art von Post.

Eigenbedarf: Was ist das überhaupt?

Mit der Kündigung wegen Eigenbedarfs können Vermietende ein Mietverhältnis beenden, um die Wohnung für sich selbst oder Angehörige zu Wohnzwecken zu nutzen. Nach Einschätzung von Mieterschützern ist Eigenbedarf in zwischen Kündigungsgrund Nummer eins.

Wichtig zu wissen: Wohnungsunternehmen können grundsätzlich keine Eigenbedarfskündigung aussprechen. Dieses Recht ist ausschließlich natürlichen Personen vorbehalten.

Für wen greift Eigenbedarf?

Der Kreis der Menschen, für die Eigenbedarf geltend gemacht werden kann, ist weit gezogen. Neben Vermieter oder Vermieterin selbst umfasst er Ehepartner, Verlobte, (Stief-)Kinder, Eltern, Schwiegereltern, Enkel, Neffen und Nichten. Außerdem kommen generell Menschen infrage, die im Haushalt des Vermieters oder der Vermieterin leben.

Pflegekräfte gehören nicht unbedingt zu den Bedarfspersonen und damit zu denen, für die so ohne Weiteres kein klassischer Eigenbedarf angemeldet werden kann.

Was fällt unter Eigenbedarf?

Die Palette reicht vom Wohnungswechsel aus Altersgründen über den Auszug der Kinder bis hin zur Wahrnehmung des Umgangsrechts von Eltern und Kindern. Zu all diesen Punkten haben Gerichte schon geurteilt - häufig zum Nachteil von Mietern.

Und was nicht?

Die lediglich vage Absicht, die

Wohnung oder das Haus irgendwann einmal nutzen zu wollen, rechtfertigt keinen Eigenbedarf. Solchen sogenannten Vorratskündigungen hat der Bundesgerichtshof eine Absage erteilt.

Welche Informationen stehen Mieterinnen und Mietern im Rahmen der Eigenbedarfskündigung zu?

Prinzipiell beschränkt sich der Anspruch darauf, dass Vermieter im Kündigungsschreiben mitteilen, für wen genau sie die Wohnung beanspruchen. Sie müssen diese(n) Menschen benennen und den Grund darlegen: Weil die Wohnung näher zum neuen Arbeitsplatz liegt, sie aus Altersgründen vom Familienheim in eine kleinere Wohnung wechseln möchten oder die erwachsenen Kinder aufgrund von Familienzuwachs mehr Platz als die aktuellen 50 Quadratmeter benötigen.

Tiefer brauchen Vermieter nicht ins Detail zu gehen. Auf Nachweise haben Mieter und Mieterinnen nach Auskunft des Mietrechtsanwalts Nico Bergerhoff keinen Anspruch - zumindest nicht im Kündigungsschreiben.

Unter dem Strich seien die Anforderungen an die Begründung niedrig, sagt Monika Schmid-Balzert vom DMB Mieterverein München. «Der Grund muss plausibel und nachvollziehbar sein. Das reicht, damit Gerichte die Eigenbedarfskündigung meistens anerkennen», sagt sie.

Was tun bei Zweifeln an der Kündigung?

Kommt Mietern etwas komisch vor, sollten sie diesem Eindruck nachgehen. Sie können dafür zum Beispiel den Vermieter anschreiben und diesen bitten, den Eigenbedarf besser zu erläutern. Zudem lässt sich recherchieren, ob seine Angaben und Gründe zutreffen. Ein Blick ins Internet hilft.

Taucht die Wohnung auf Verkaufsportalen auf, ist der angemeldete Eigenbedarf mutmaßlich vorgetauscht. Gingen der Kündigung Streitigkeiten um Mieterhöhungen und Nebenkosten voraus, sollten Mieter ebenfalls misstrauisch werden, so Monika Schmid-Balzert.



Einer Eigenbedarfskündigung kann bei unzumutbarer Härte durch den Mieter widersprochen werden - zum Beispiel bei fortgeschrittenem Alter.

Foto: Karolin Krämer/dpa-mag

Kann ich schon am Kündigungsschreiben ablesen, ob die Kündigung berechtigt ist oder nicht?

Ja, das geht.

- Ist der Nutzungswunsch konkret genug beschrieben, um ihn nachzuvollziehen
- Hat der Vermieter erläutert, für wen er meine Wohnung beansprucht?
- Gehört die Bedarfsperson tatsächlich zur nahen Verwandtschaft oder zum Haushalt?

«Wenn nicht, ist eine Kündigung wegen Eigenbedarfs grundsätzlich nicht begründet», sagt Rechtsanwältin Nico Bergerhoff. Die Antworten auf diese entscheidenden Fragen liefern also erste Hinweise, ob Mieter die Kündigung eher akzeptieren oder dagegen vorgehen sollten.

Auch eine Unterschriftenkontrolle kann lohnen: Gerade vermietende Paare und Erbengemeinschaften unterschreiben Mietverträge oft gemeinsam. Dann müssen auch alle die Eigenbedarfskündigung unterzeichnen. Hier passieren Fehler: Manchmal hat nur einer unterschrieben, manchmal fehlt zumindest eine Person. Dann kann die Kündigung infällig sein.

Stehen mehrere Mietende im Vertrag, gilt es nachzusehen, ob sämtlichen Mietern gekündigt wurde. Wurde einer oder eine übersehen, kann auch das ein

Hebel zur Abwehr der Kündigung sein.

So oder so: Wer gegen Eigenbedarf vorgehen will, braucht Argumente. «Man muss seine Zweifel mit stichhaltigen Belegen untermauern», sagt Monika Schmid-Balzert. Sie empfiehlt, erst rechtlichen Rat einzuholen, bevor Mieterinnen und Mieter Zweifel und Widerspruch beim Vermieter anmelden. Chancen und Risiken einer Auseinandersetzung lassen sich so besser abwägen.

Welche Möglichkeiten haben Mieter, wenn sie den Eigenbedarf nicht akzeptieren wollen?

Mieter und Mieterinnen haben ein Widerspruchsrecht. Es greift vor allem, wenn eine unzumutbare Härte - hohes Alter, schwere Krankheit - als Hindernis für den Auszug angeführt wird. Der Widerspruch muss spätestens zwei Monate vor Ablauf der Kündigungsfrist schriftlich erfolgen.

Meistens läuft der Widerspruch auf ein Gerichtsverfahren hinaus. Das zeigt die Erfahrung von Mietrechtsexperten.

Gut zu wissen: Vermieter müssen in der Kündigung zwar nicht über das Recht auf Widerspruch sowie über dessen Frist und Form hinweisen. Verzichteten sie aber darauf, haben Mietparteien laut Monika Schmid-Balzert die Möglich-

keit, ihrer Kündigung noch im Räumungsprozess zu widersprechen.

Welche Kündigungsfristen gelten?

Das hängt von der Mietdauer ab - je länger diese war, desto länger ist auch die Kündigungsfrist: Wer bis zu fünf Jahre in einer Mietwohnung gelebt hat, kann mit einer dreimonatigen Frist gekündigt werden. Nach Ablauf des fünften Jahres beträgt die Kündigungsfrist bereits sechs Monate, nach dem achten Jahr neun Monate.

Bei Teilung eines Mehrfamilienhauses in Eigentumswohnungen können Bergerhoff zufolge Kündigungssperrfristen entstehen. Mieter, die schon vor der Aufteilung dort wohnten, sind laut Gesetz grundsätzlich drei Jahre nach dem ersten Verkauf der Wohnung nach Teilung vor Eigenbedarf geschützt. Die Bundesländer dürfen die Frist ausdehnen. In Bayern sind es in Städten wie München zehn Jahre, in Baden-Württemberg fünf Jahre.

Geht es auch ohne Streit?

Vielleicht gibt es eine gütliche Einigung, indem Vermieter Mieterinnen und Mietern mehr Zeit bis zum Auszug oder eine finanzielle Beteiligung an den Umzugskosten in Aussicht stellen. Bieten Vermieter so etwas nicht von sich aus an, kann es sich für Mieterinnen und Mieter darum lohnen, nachzuzufahren. (DPA)

Eigenbedarf: In welchen Härtefällen Mieter bleiben dürfen

Wenn der Vermieter eine Kündigung aufgrund von Eigenbedarf ausspricht, ist wohl jede Mieterin und jeder Mieter erst einmal etwas aufgelöst. Doch manchen Mieter trifft eine solche Nachricht deutlich härter als andere - etwa weil er alt oder krank ist. Dann gilt eine Besonderheit.

Schwere Erkrankungen, Schwangerschaft, fortgeschrittenes Alter in Kombination mit Verwurzelung im Ort oder dem sozialen Umfeld, kurz bevorstehende Prüfungen sowie Suizidgefahr geltend laut Gesetz als unzumutbare Härte. «In solchen Fällen eröffnet sich Mietern die Möglichkeit, Widerspruch einzulegen», sagt der Freiburger Mietrechtsanwalt Nico Bergerhoff.

Härtefälle gehen vor Gericht Solche Streits landen dann regelmäßig vor Gericht, wenn beide Parteien auf ihr jeweiliges Recht bestehen - dann ist es an den Richtern, über den potenziellen Härtefall zu entscheiden. Dort müssen Mieterinnen und Mieter

ihre Situation Bergerhoff zufolge belegen können. «Gerichte können zudem medizinische Gutachter bestellen», so der Anwalt. Ob und wie lange jemand aufgrund unzumutbarer Härte in seiner Wohnung bleiben kann, entscheidet sich im Laufe des Verfahrens. Mitunter hilft Mietern ja aber schon ein Aufschub weiter.

Wichtig ist, dass betroffene Mieter ihren Widerspruch aufgrund potenzieller unzumutbarer Härte schriftlich an den Vermieter adressieren - und zwar spätestens bis zu zwei Monate vor Ablauf der Kündigungsfrist, weil Vermieter das Ansinnen sonst aus formalen Gründen ablehnen können.

Etwas anderes gilt nur, wenn Vermieter nicht rechtzeitig vor Ablauf der entsprechenden Frist auf die Möglichkeit, die Form und Frist des Widerspruchs hingewiesen haben - etwa im Rahmen der Kündigung. Dann ist ein Widerspruch auch noch im ersten Termin eines möglichen Räumungsrechtsstreits möglich. (DPA)



Janina Hitzemann
Rechtsanwältin
Fachanwältin
für Arbeitsrecht

§ Ihre Kanzlei für Arbeitsrecht

- ♦ Arbeitsrecht für Arbeitnehmer und Arbeitgeber
- ♦ Vertragsrecht
- ♦ Verkehrsrecht
- ♦ Grundstücksrecht
- ♦ Testamentsvollstreckung



05139/970 92 30 oder 05130/976 69 19
www.kanzlei-hitzemann-burgwedel.de

Steuern? Wir machen das.

VLH.



Vereinigte Lohnsteuerhilfe e.V. LOHNSTEUERHILFEVEREIN

Beratungsstellen vor Ort

31275 Lehrte, Parkstr. 17, Olaf.Meier@vlh.de ☎ 05132/8214821
 31275 Lehrte, Ahltener Str. 12, Veronika.Broszeit@vlh.de ☎ 05132/825344
 31303 Burgdorf, Marktstraße 6, Olaf.Meier@vlh.de, ☎ 05136/9702780
 31319 Sehnde, Ferd.-Wahrendorff-Str. 7, Heike.Melzer@vlh.de ☎ 05132/586878

www.vlh.de Wir beraten Mitglieder im Rahmen von § 4 Nr. 11 StBerG.



Ilse Kühn-Blaschek
Rechtsanwältin und Notarin a. D.

- Scheidungsrecht
- Erbrecht
- Grundstücksrecht
- Trennungs- und Scheidungsvereinbarungen

31275 Lehrte • Spreewaldstr. 1 • Tel. 05132/23 79
E-Mail: Rechtsanwaeltin@Kuehn-Blaschek.de

Ein-Prozent-Methode vs. Fahrtenbuch

Was lohnt sich eher?

Durch die private Nutzung eines Dienstwagens entsteht begünstigter Beschäftigten ein geldwerter Vorteil, der versteuert werden muss. Dafür gibt es zwei unterschiedliche Verfahren: die Fahrtenbuchmethode und die Pauschalmethode, auch 1-Prozent-Methode genannt. «Je niedriger der Bruttolistenpreis bei der Erstzulassung, desto vorteilhafter kann die 1-Prozent-Methode sein», sagt Jana Bauer, Geschäftsführerin beim Bundesverband Lohnsteuerhilfevereine. Die Fahrtenbuchmethode ist häufig günstiger, wenn der Dienstwagen überwiegend geschäftlich genutzt wird.

Ein konkretes Rechenbeispiel bringt Klarheit:

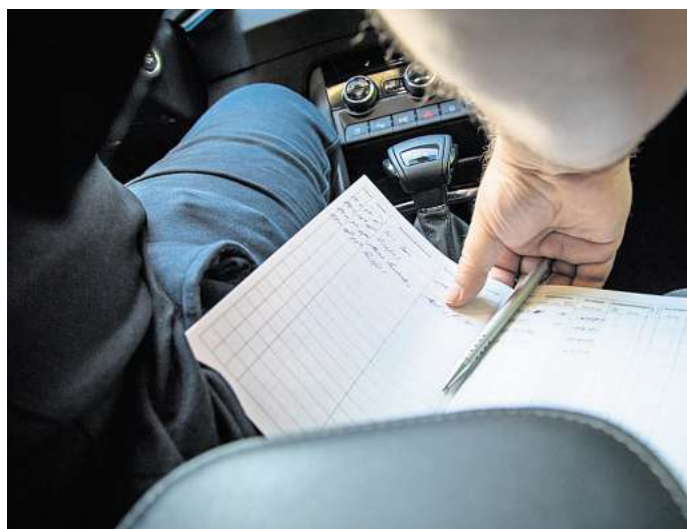
Angenommen ein Dienstwagen hat einen Bruttolistenpreis von 45.000 Euro.

• Bei der Pauschalmethode wäre die Privatnutzung des Pkw dann kilometerunabhängig mit einem Prozent des Bruttolistenpreises pro Monat zu versteuern - macht 5.400 Euro auf das Jahr gerechnet.

• Hinzu kommt der geldwerte Vorteil für die Wegstrecke zur Arbeit mit 0,03 Prozent des Bruttolistenpreises pro Kilometer und Monat. Beträgt die einfache Wegstrecke zwischen Wohnung und Arbeitsstelle 20 Kilometer, kämen also noch einmal 3.240 Euro hinzu.

• Macht in Summe einen mit dem persönlichen Steuersatz zu versteuernden geldwerten Vorteil von 8.640 Euro auf das Jahr gerechnet. Unerheblich ist hier, wie viel der Dienstwagen tatsächlich privat genutzt wird.

Bei der Fahrtenbuchmethode ist das anders. Hier werden Beschäftigten nur die Kosten als geldwerter Vorteil auferlegt, die tatsächlich durch die Privatnut-



Kann sinnvoll sein, wenn der Dienstwagen nur selten für private Fahrten genutzt wird: das Führen eines Fahrtenbuchs. Foto: Christin Klöse/dpa-mag

zung veranlasst wurden. Dafür ist zunächst zu ermitteln, wie hoch die Gesamtkosten des Dienstwagens pro gefahrenem Kilometer sind, ehe der geldwerte Vorteil anteilig berechnet werden kann.

• In dem obigen Beispiel taxiert Jana Bauer die jährlichen Gesamtkosten des Dienstwagens bei einer Laufleistung von 20.000 Kilometern auf 12.000 Euro.
• Das macht einen individuellen

Kilometersatz von 0,60 Euro.
• 9.400 Kilometer davon sollen für die Privatnutzung und die Fahrten zur Arbeit angefallen sein - multipliziert mit dem individuellen Kilometersatz ergibt sich ein geldwerter Vorteil von 5.640 Euro.

Die günstigere Methode hängt vom Einzelfall ab - das bedeutet: In diesem Beispiel fällt der zu versteuernde geldwerte Vorteil bei der Fahrtenbuchmethode um 3.000 Euro günstiger aus. Hier könnte sich der Mehraufwand also lohnen, Tag für Tag genau zu dokumentieren, inwieweit der Wagen geschäftlich und inwieweit privat genutzt wird. Bauer zufolge ist das regelmäßig so, wenn der Dienstwagen überwiegend geschäftlich genutzt wird.

Je höher der private Nutzungsanteil ist, desto eher kann die Pauschalmethode lohnen - bei dieser Besteuerungsart sind sämtliche privat veranlassten Fahrten steuerlich abgegolten. (DPA)



Vermachen Sie ein Lächeln.

ZUKUNFT FAIR MACHEN

Ermöglichen Sie Bildung und faire Chancen für Kinder weltweit - mit Ihrem Testament.
Wir informieren Sie gern zu Ihren Möglichkeiten.

Ihre Ansprechpartnerin: Dagmar Löffler
laecheln@plan.de
040 / 607 716 - 260
www.plan.de/laecheln





Gibt Kindern eine Chance