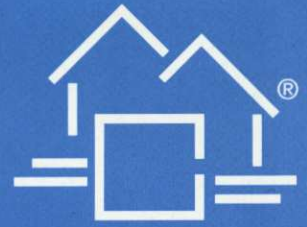


# HAUS & GRUND

IM LANDKREIS SCHAUMBURG

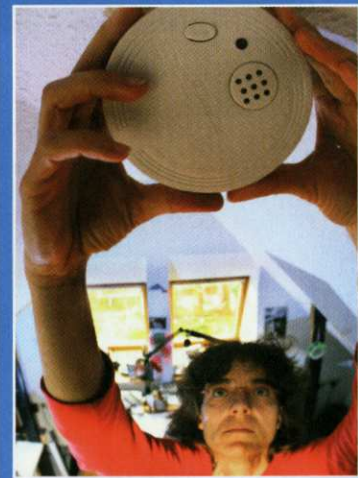


AUSGABE **10**  
April 2009



**Seite 8**

Rauchmelder: „Ein Muss“  
für den Brandschutz



**Seite 11**

Glücksfall oder Reinfall?  
Was bei der Wohnungsver-  
mietung an ALG-II-Empfän-  
ger passieren kann

**Seite 16**

Auszug und Renovierung:  
So gibt es keinen Ärger

**ab Seite 18**

Aktuelle Urteile

## Wohnungs-Mietvertrag

Hinweis: Um eine körperliche Verbindung des gesamten Dokuments zu gewährleisten, sind die Ausdrucke eindeutig zusammenzufügen.



# GLÜCKSFALL ODER REINFALL?

## Was bei der Wohnungsvermietung an ALG-II-Empfänger passieren kann

Anwaltskosten belaufen sich auf 2000 Euro, die Räumungskosten betragen 4000 Euro, so dass Baumann durch die Vermietung ein Schaden von 16000 Euro entstanden ist. Es hat sich herausgestellt, dass Winzig in der Zeit von Februar 2008 bis Januar 2009 Miete und Nebenkosten in Höhe von 6000 Euro selbst kassiert und für den Konsum von Alkohol missbraucht hat.

### Allgemeine Erläuterungen

Der Fall zeigt, warum Vermieter Angst haben an ALG-II-Empfänger zu vermieten. Da der geschilderte Fall die Ausnahme bleiben sollte, geht es nun darum, wie die Schadensgefahr für den Vermieter abgemildert oder beseitigt werden kann.

### Abhilfestrategien des JobCenters

Als ALG-II-Empfänger hat Winzig Anspruch auf Miete, die er an den Vermieter entrichten muss. Das Sozialamt (Jobcenter) zahlt die Miete nebst Nebenkosten direkt an Winzig (§§ 9,22 SGB II, 19 SGBXII). Dieser hat daher die Möglichkeit die Miete zweckentfremdet zu verwenden. Die Einwirkungsmöglichkeit des

Jobcenters ist gering, da auch einem ALG-II-Empfänger, der sich wider die Rechtsordnung stellt, gemäß § 19 SGB II finanziell unterstützt werden muss. Hat der Hilfesuchende eine zur Deckung des Bedarfs bewilligte Beihilfe bestimmungswidrig anderweitig verwendet, hat die Behörde notfalls nachzubewilligen oder durch Sachleistung die Bedarfsbefriedigung sicherzustellen (BVG, Az: 5C 106.72).

Das Jobcenter hat nur stumpfe Schwerter, um dem Missbrauch zu begegnen: Herabsetzung der Sozialleistung, gegebenenfalls Nachzahlung der Miete. Den ALG-II-Anspruch verliert derjenige aber nicht, der die Sozialleistungen zweckentfremdet verwendet. Der Vermieter hat gegenüber dem Jobcenter keinen Anspruch auf Nachzahlung der verschwundenen Miete, da er nicht Anspruchsinhaber ist, sondern der ALG-II-Empfänger.

### Abhilfestrategien des Vermieters

#### 1. Vor Abschluss des Mietvertrags

Hier muss ein Mietbewerbungsbogen für Miet-Interessenten vorgelegt und vom Mieter

Die Vermietung einer Wohnung an ALG-II-Empfänger kann sich gleichermaßen als Rein- oder Glücksfall für den Vermieter entpuppen.

### Der Ausgangsfall

Der Vermieter Alfred Baumann vermietet an den Arbeitslosengeld-II-Empfänger Hans Winzig eine Parterre-Wohnung zum Preis von 400 Euro zuzüglich 100 Euro Nebenkosten pro Monat ab 1.1.2008. Die Miete zahlt das Sozialamt (Jobcenter).

Die Miete für Januar wird pünktlich bezahlt. Im März 2008 merkt Baumann, dass keine Miete mehr eingeht und mahnt ab. Er spricht Winzig auch persönlich an und droht ihm mit Kündigung. Baumann ruft beim Jobcenter an, das ihm aus Datenschutzgründen keine Auskunft erteilt.

Im Juni ist der Rückstand bereits auf 2500 Euro angestiegen, sodass nunmehr ein Anwalt beauftragt wird, der Räumungs- und Zahlungsklage erhebt. Im Januar 2009 wird Winzig vom Gerichtsvollzieher aus der Wohnung zwangsgeräumt und hinterlässt die Wohnung im nomadenhaften Zustand. Zur Renovierung ist ein Aufwand von 4000 Euro erforderlich. Es fehlen zwölf Monate Miete, also 6000 Euro. Die Gerichts- und

## Glaserei Wischnewski

Inh. A. Hardler

# Glas + Fenster

### Wir liefern:

Holz- u. Kunststofffenster  
Glas  
Ganzglastüren  
Überdachungen  
Reparaturen

Büro

31737 Rinteln, Herrmannstr. 18  
Tel. 0 57 51 / 7 52 60

### Vermietung:

Arbeitshebebühne  
15 m Arbeitshöhe

Werkstatt

31737 Rinteln/Möllenbeck,  
Lemgoer Str. 3  
Tel. 0 57 51 / 4 17 38

**Tag & Nacht: 0170 - 4 71 99 04**

ausgefüllt und unterzeichnet werden. Fragen nach dem Vormietverhältnis, dem Einkommen, der Bankverbindung, Insolvenz, Mietkaution sind unerlässlich. Sollten die Auskünfte falsch sein, liegt Betrug vor, sodass der Vertrag – ohne Geltung der Mieterschutzbestimmungen – angefochten werden kann. Weiter kann ein Solvenz-Check weiterhelfen.

### 2. Bei Abschluss des Mietvertrags

Hierbei sollten Vermieter ausschließlich die Vertragsformulare von Haus & Grund verwenden. Außerdem sollten Vermieter die Kaution für drei Monatsmieten ohne Nebenkosten anfordern und sich vor der Schlüsselübergabe geben lassen. Empfehlenswert ist zudem, den Mietanspruch des Mieters gegenüber dem Jobcenter abtreten zu lassen. Eine Sicherheit für den Vermieter ist aber auch dies nicht, da eine Anspruchsänderung nicht eintritt und auf einseitige Erklärung des ALG-II-Empfängers trotz Abtretung an diesen wieder gezahlt werden muss.

### 3. Nach Abschluss des Mietvertrags

Folgende Konstellationen treten erfahrungsgemäß häufig auf: Die Mietzahlung bleibt aus, die Mietwohnung wird vernachlässigt oder beschädigt, Mitmieter beschweren sich. In all diesen Fällen sollte der Vermieter ohne Rat von Haus & Grund nicht handeln. Wenn der Mieter mit mehr als zwei Mieten in Rückstand gerät, kann fristlos gekündigt werden (§543 Abs. 2 Nr.3 BGB). Aber Achtung: Der Mieter kann der Kündigung einmal dadurch entgehen, wenn er zwei Monate nach Rechtshängigkeit der Räumungsklage den Rückstand vollständig ausgleicht oder das Jobcenter sich zum Ausgleich verpflichtet. Andere Kündigungsgründe sind aus Kündigungsschutzgründen des Mieters schwer durchsetzbar und bedürfen sorgsamer Abwägung.

### Die Aussichten

Für den Vermieter ist es nicht ohne Reiz, einen ALG-II-Empfänger als Mieter zu haben, da der

Staat (Jobcenter) ihm prinzipiell eine sichere Mietzahlung zu garantieren scheint. Vermieter und ALG-II-Empfänger schließen sich nicht notwendigerweise aus. Beide Parteien sollten bemüht sein, aufeinander zuzugehen. Es gibt Mietverhältnisse über Jahrzehnte, bei denen es zwischen Vermieter und ALG-II-Empfänger zu keinerlei Störung gekommen ist.

Welchem Vermieter ist aber der im Ausgangsfall beschriebenen ALG-II-Empfänger zuzumuten? Der Staat lässt den Vermieter mit seinem Problem (fast) allein. Deshalb ist der Vermieter gut beraten, Mitglied von Haus & Grund zu sein, um alle Möglichkeiten auszuloten, die ihn zu dem Entschluss kommen lassen, sein Eigentum mietweise einem ALG-II-Empfänger zu überlassen.

*Friedbert Wittum*

*Der Autor ist Fachanwalt für Erb- und Verkehrsrecht sowie Vorsitzender von Haus & Grund Schaumburg-Obernkirchen e.V.*

# WIEDERHOLTE EIGENBEDARFSKÜNDIGUNG IST MÖGLICH



## BGH gibt Vermieter in einem aktuellen Urteil Recht

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat entschieden, dass die wiederholte Kündigung aus demselben Grund – im verhandelten Fall Eigenbedarf – wirksam sein kann (BGH vom 21.01.2009, Az: VIII ZR 62/08).

Dem Urteil liegt folgender Sachverhalt zugrunde: Vermieter und Mieter hatten 1994 einen Mietvertrag geschlossen, der 1999 durch einen fünfjährigen Zeitmietvertrag ersetzt wurde. Dieser wurde Ende 2003 in einen unbefristeten Mietvertrag umgewandelt. Ende 2004 kündigte der Vermieter fristgerecht wegen Eigenbedarfs, da seine Tochter in Kürze ihr Studium beenden würde und in die Wohnung des Mieters ziehen wolle.

*Anders als im Arbeitsrecht ist im Mietrecht eine wiederholte Kündigung aus demselben Grund möglich. Das hat der BGH im Januar entschieden.*

Nachdem der Mieter sich weigerte, wurde die Räumungsklage des Vermieters wegen Verstoßes gegen § 242 BGB rechtskräftig abgewiesen, da dem Vermieter bei Abschluss des 2003 vereinbarten Mietvertrages bewusst war, dass er die Wohnung gegebenenfalls für seine Tochter benötigen würde, was er dem Mieter nicht mitgeteilt hatte, wodurch er sich widersprüchlich und rechtsmissbräuchlich verhalten hatte.

Im Dezember 2006 kündigte der Vermieter erneut wegen Eigenbedarf – mit derselben Begründung – und erhob nach Widerspruch des Mieters erneut Räumungsklage. Amts- und Landgericht wiesen die Klage mit der Begründung ab, dass einerseits weiterhin ein Verstoß gegen § 242 BGB vorläge, andererseits aber auch der Klagegrund Eigenbedarf für die Tochter „verbraucht“ sei.

Dem ist der BGH in seinem aktuellen Urteil entgegengetreten. Auch eine wiederholte Kündigung aus demselben Grund ist – anders als im Arbeitsrecht – im Mietrecht möglich. Das einzig entscheidende Kriterium im vorliegenden Fall ist die Frage des Verstoßes gegen § 242 BGB – also ob sich der Vermieter dadurch rechtsmissbräuchlich verhalten hat, dass er die Wohnung 2003 unbefristet vermietet hat, obwohl er mit Eigenbedarf rechnen konnte.

Im vorliegenden Fall hat der BGH die Zulässigkeit der Eigenbedarfskündigung damit begründet, dass der Mieter schon seit 1994 bei dem Vermieter wohnte, somit die Familienverhältnisse desselben kannte und somit bei Abschluss des 2003er Mietvertrags selbst absehen konnte, dass der Vermieter die Wohnung alsbald für seine Tochter benötigen könnte.

Trotz dieser Entscheidung sollten Sie jedoch mit einer unbefristeten Vermietung vorsichtig sein, wenn Sie absehen können, dass innerhalb der nächsten fünf Jahre Eigenbedarf an der vermieteten Wohnung entstehen könnte.

Maximilian Wittum

Der Autor ist Rechtsanwalt in Obernkirchen und Vertragspartner von Haus & Grund Schaumburg-Obernkirchen e.V.

# WENN RENTNER INS VISIER DER STEUERFAHNDUNG GERATEN

## Was Senioren bei der Steuererklärung beachten sollten

Endlich in den wohlverdienten Ruhestand. Keine nervigen Kollegen und Chefs mehr. Und kein Finanzamt. Der letzte Punkt hat sich jedoch mit dem neuen Alterseinkünftegesetz zum Leidwesen vieler Ruheständler geändert. Denn alle, die 2005 bereits in Rente waren oder sich in jenem Jahr in den Ruhestand verabschiedet haben, müssen nun 50 Prozent der gesetzlichen Rente versteuern.

Zuvor war diese mit dem deutlich günstigeren Ertragsanteil steuerpflichtig. Durch die neue gesetzliche Regelung sind laut „Welt online“ rund 1,3 Millionen Rentner-Haushalte in die Steuerpflicht gerutscht. Der steuerpflichtige Anteil der Alterseinkünfte steigt nun von Rentnerjahrgang zu Rentnerjahrgang an, bis 2040 die kompletten Auszahlungen versteuert werden müssen. Wer sich 2008 zur Ruhe gesetzt hat, muss 56 Prozent seiner Rente versteuern.

Eine Steuererklärung müssen Ruheständler in jedem Fall bei ihrem zuständigen Finanz-

amt einreichen, wenn der Gesamtbetrag der Einkünfte bei Alleinstehenden 7700 Euro und bei Verheirateten 15401 Euro übersteigt. Dann müssen Rentner ihre Einkünfte und Ausgaben in der „Anlage R“ eintragen. Das Einkommen lässt sich mit Ausgaben wie Werbungskosten oder außergewöhnlichen Belastungen jedoch kräftig drücken, sodass nicht zwingend ein Obolus an den Fiskus fällig wird. Auf das steuerpflichtige Einkommen wird wie bei allen der individuelle Steuersatz (zwischen 15 und 42 Prozent) plus Solidaritätszuschlag und eventuell Kirchensteuer fällig.

### Die gesetzliche Rente

In die Zeilen 4 bis 13 tragen Ruheständler jene Alterseinkünfte ein, die mit dem sogenannten Besteuerungsanteil versteuert werden. Dazu gehören die gesetzliche Rente, Auszahlungen aus einer Rürup-Rente, landwirtschaftliche Alterskassen sowie Renten aus berufsständischen Versorgungseinrichtungen. Seit 2005 entschei-

Nutzen Sie unser Angebot für einen **kostenlosen und unverbindlichen Sicherheits-Check** in Ihren Räumen. Rufen Sie uns einfach an und vereinbaren Sie einen Termin mit uns. Oder besuchen Sie uns.



- Schlüssel, Schlösser, Schließanlagen
- Türen- und Fenstersicherungen
- Tresore aller Klassen und Größen
- Briefkästen und Briefkastenanlagen
- Schlüsseldienst
- Videoüberwachung
- Gefahrenmeldeanlagen
- professioneller Montageservice
- kostenlose Beratung vor Ort

Wenn es um Ihre Sicherheit geht, dann sind wir für Sie da.

Mehr Infos erhalten Sie unter:

**05033 - 98 05 03\***

\*im Netz der dt. Telekom

oder direkt im

**Haus für Sicherheit**

Michael Kühn

Am breiten Graben 19

31558 Hagenburg

[www.sicherheit-kuehn.de](http://www.sicherheit-kuehn.de)

DA BIN ICH SICHER!

Ihr Hagenburger

Schlüsseldienst jetzt

auf dem Parkplatz

E - Neukauf in Hagenburg.

... und über 50x in Deutschland

**24h-Notdienst**  
05033 - 98 05 03



**Haus für Sicherheit**