

Rechts-anwälte

RECHTSANWÄLTE
BESOLD · SCHREINER · WILDE

Fachanwalt für Verkehrsrecht
 Roland Besold

Fachanwalt für Familienrecht
 Wolfgang Wilde

Fachanwältin für Familienrecht
 Heike Freund

Fachanwalt für Arbeitsrecht
 Bernd Eckerlein

Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
 Felix Beer

Rechtsanwältin
 Jeanette Groß

Rechtsanwälte/ Fachanwältin
 91126 Schwabach
 Penzendorfer Str. 20
 Tel. 09122.18020
 rech@rae-bsw.de
 www.rae-bsw.de

RECHTSANWALTSKANZLEI

Klaus Berger
 Miet-/WEG-Recht
 Baurecht
 Verwaltungsrecht
 Vertragsgestaltung

Anna Soonius
 Familienrecht
 Erbrecht
 Arbeitsrecht
 Verkehrsrecht

Eisenstraußstraße 4
 91126 Schwabach
 Telefon (091 22) 1 60 61
 Telefax (091 22) 52 26
 E-Mail: berger-schiel-rae@t-online.de

Mussbach, Blum & Uhl
 Rechtsanwälte

Kanzlei Gründung 1947

Hans M. Blum *
 Dr. Klaus Uhl
 Albrecht Schuhmann **
 Oliver Blum ***
 Christian Veit
 Stella Sundberg
 Christiane Böhm

* auch Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
 ** auch Fachanwalt für Verkehrsrecht
 *** auch Fachanwalt für Familienrecht

91126 Schwabach, Bahnhofstraße 34 ☺
 Telefon 0 91 22 / 9 33 95-0, Fax 0 91 22 / 9 33 95-55
 E-Mail: kanzlei@blum-uhl.de

Hofmann & Rothenbacher
 Rechtsanwälte

Roland Hofmann & Elke Rothenbacher

Rathausgasse 9 . 91126 Schwabach
 Telefon 09122-188770 . e-mail: info@hr-kanzlei.de

BIENERT & KOLLEGEN
 RECHTSANWÄLTE

JOHANNES M. BIENERT **SILKE BIENERT** **NADINE WIEGNER**

Fachanwältin f. Familienrecht
 Dipl. Sozialpädagogin (FH)

Familien- & Erbrecht
 Baurecht
 Grundbesitzrecht
 Arbeitsrecht

Familien- & Erbrecht
 Arbeits- & Sozialrecht
 Strafrecht
 Fortbildungsgang

Familien- & Erbrecht
 Miet- & WEG-Recht
 Verkehrsrecht
 Arbeitsrecht

RdA BIENERT & KOLLEGEN, LINDENSTR. 2, 91126 SCHWABACH, TEL. 09122/2016
 E-MAIL: INFO@RA-BIENERT.DE, BÜROANGABE: WWW.RA-BIENERT.DE

Kündigung des Mietverhältnisses wegen Eigenbedarfs

Im Laufe eines Mietverhältnisses entstehen immer wieder Situationen, in denen Streit zwischen Vermietern und Mietern herrscht. So bemängelt etwa der Mieter den Zustand der Wohnung, ohne dass der Vermieter diese Mängel beseitigt; der Vermieter möchte mehr Miete, die der Mieter aber nicht bezahlen will; Nachbarn beschweren sich über Lärm aus der Wohnung und so weiter. Solche Streitigkeiten führen in der Regel nicht dazu, dass der Vermieter wirksam eine Kündigung aussprechen kann, um das Mietverhältnis zu beenden.

Es ist allgemein bekannt, dass der mit einem Mieter abgeschlossene Mietvertrag nicht einfach gekündigt werden kann, sondern dass es hierfür wichtige Gründe geben muss. Somit ist eine Kündigung nur zulässig, wenn entweder der Mieter gegen seine vertraglichen Pflichten wie z.B. der Zahlung der Miete verstößt, oder wenn der Vermieter ein sogenanntes „berechtigtes Interesse“ an der Beendigung des Mietvertrages hat. Die bekannteste Möglichkeit der Kündigung ist die Kündigung wegen Eigenbedarfs.

Könnte es da nicht der einfachste Weg sein, das Mietverhältnis wegen Eigenbedarfs zu kündigen und so tun, als würde die gerade volljährig gewordene Tochter die Wohnung beziehen wollen? Man wird ja hinterher behaupten können, sie hätte sich anders überlegt. Nach einem Urteil des Bundesgerichtshofs vom Mai 2016 stellt sich diese Überlegung als schlechte Idee heraus, da dem Mieter Schadensersatz zugesprochen wurde, den der Mieter zunächst mit über 60.000 Euro geltend gemacht hat.

Es muss daher für eine wirksame Kündigung tatsächlich Eigenbedarf vorliegen.

Ein Eigenbedarf liegt dann vor, wenn der Vermieter die Wohnung für sich oder einen nahen Familienangehörigen für Wohnzwecke benötigt. Das kann der Fall sein, wenn Vermieter, deren Kinder zwischenzeitlich aus dem Haus ausgezogen sind, nicht mehr in einem Familienhaus wohnen, sondern lieber in eine Wohnung ziehen wollen, weil sie nicht mehr so viel Platz brauchen. Eigenbedarf kann auch dann vorliegen, wenn ein Kind inzwischen die Ausbildung beendet hat und einen eigenen Hausstand gründen möchte.

Wenn sich jedoch nach dem Auszug der Mieter herausstellt, dass der Vermieter den Eigenbedarf nur vorgeschoben hatte, um unliebsame Mieter loszuwerden, so kann der Mieter die ihm entstandenen Unkosten für den Umzug sowie die Differenz zu der möglicherweise geschuldeten, höheren Miete für die neue, vergleichbare Wohnung vom Vermieter ersetzt verlangen. Das kann, wie das Beispiel zeigt, sehr teuer werden. Daher sollte ein Vermieter bei einer Kündigung bei der Wahrheit bleiben, und er darf nicht so tun, als ob er die Wohnung für einen nahen Angehörigen benötige, wenn das nicht tatsächlich der Fall ist.

Natürlich kann es auch passieren, dass der Vermieter die Wohnung wirklich zum Eigenbedarf benötigt, wenn er die Kündigung ausspricht, dann aber sich die Dinge doch anders entwickeln, spricht der Grund für die Kündigung nachträglich wegfällt. In einem solchen Fall ist der Vermieter verpflichtet, dem Mieter das Wegfallen des Kündigungsgrundes so schnell wie möglich mitzuteilen und ihm die Wohnung zur weiteren Miete wieder anzubieten. Das muss dann natürlich zu den ursprünglichen Konditionen geschehen.

Wie kann denn der Vermieter überhaupt eine wirksame Kündigung aussprechen, muss der Vermieter bei der Kündigung Formvorschriften beachten?

Formvorschriften sind für die Wirksamkeit der Kündigung sehr wichtig. So muss in der Kündigung, die sämtliche Vermieter gemeinsam sämtlichen Mietern gegenüber erklären müssen, der Vermieter die Gründe für die Kündigung angeben. Dazu reicht es nicht, einfach das Wort „Eigenbedarf“ zu erwähnen. Vielmehr müssen die Hintergründe genau erläutert werden. Das bedeutet, dass angegeben werden muss, wer in die Wohnung einziehen soll und warum dies nötig ist. Es ist also zu erläutern, wie die derzeitige Wohnsituation desjenigen ist, der in die Wohnung einziehen soll.

Der Grund hierfür ist, dass der Mieter aus der Kündigung erkennen können soll, ob die Kündigung



Rechtsanwalt Felix Beer

Experten Rat...

gerechtfertigt ist oder nicht, also ob es sich lohnt, sich hiergegen zur Wehr zu setzen.

Gerichtsverfahren über die Wirksamkeit einer solchen Kündigung sind immer sehr teuer, daher sollte ein Vermieter lieber eine ausführliche Erklärung abgeben, damit ein Gericht nicht aus rein formalen Gründen die Kündigung für unwirksam erklärt.

Der Grund für den besonderen Schutz des Mieters in diesem Fall ist das Grundgesetz der Bundesrepublik Deutschland. Die Gründungsäter der Bundesrepublik haben mit den Bürgern ermöglichen sollen, in Freiheit zu leben. Mit den Grundrechten wurde so eine Grundordnung geschaffen, die die Basis für unser Wirtschaftssystem darstellt. Da aber das Wirtschaftssystem auch soziale Standards sicherstellen soll, enthalten die Grundrechte außer den Freiheiten gleichzeitig auch Pflichten der Bürger.

So kommt es, dass das Grundrecht auf Eigentum dem Menschen nicht nur das Recht zuspricht, mit seinen Sachen umzugehen, wie er will, sondern auch die Pflicht, dem „Wohle der Allgemeinheit zu dienen. Schließlich ist auch zu beachten, dass zu den genannten Freiheiten der Bürger in Deutschland der Schutz der Wohnung gehört.

Text: Felix Beer, Rechtsanwalt und Europajurist, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, Rechtsanwälte Besold, Schreiner, Wilde, Schwabach, Foto: oh

Erneuter Sieg für Verbraucher gegen Banken vor dem BGH



Rechtsanwälte Fürbeth und Oswald

Am Dienstag, dem 25. Oktober 2016, hat der BGH Banken einen Riegel vor die Erhebung zusätzlicher Überziehungsentgelte geschoben und damit einen Präzedenzfall geschaffen.

In den allgemeinen Geschäftsbedingungen der Bank wurden Überziehungszinsen für geduldete Überziehungen (d.h. Überziehungen über den Dispokredit hinaus) vereinbart. Darüber hinaus sollten Verbraucher bei geduldeten Überziehungen ein monatliches Entgelt i. H. v. € 2,95 bezahlen, sofern dieser Betrag unterhalb des Zinsbetrages lag, so-

dass selbst bei geringfügigen Überziehungen mindestens € 2,95 in Rechnung gestellt werden.

Der BGH hat nun entschieden, dass diese Klauseln, die den Verbrauchern für Überziehungen neben Zinsen weitere Gebühren auferlegen, die Verbraucher unangemessen benachteiligen, da sie gerade bei niedrigen Überziehungsbeträgen und kurzen Laufzeiten zu unverhältnismäßigen Belastungen führen.

Zudem sind diese Vereinbarungen mit dem wesentlichen Grundgedanken der gesetzlichen Regelung zu Verbraucherdarlehensverträgen nicht vereinbar, da das Gesetz den Preis für geduldete Überziehungen in Form eines Zinses und damit einer laufzeitabhängigen Vergütung der Kapitalüberlassung festlegt.

Die Folge ist daher, dass die entsprechenden Entgeltklauseln unwirksam sind und damit Verbraucher die gezahlten Überziehungsentgelte in den Grenzen der Verjährungsregelungen rückwirkend zurückverlangen können.

Der Widerrufsjoker lebt weiter!

Die oben dargestellte Entscheidung des BGH stellt nach dem Phänomen des Widerrufsjäokers einen weiteren Durchbruch für Verbraucherschützer im Bereich des Bankrechts dar.

Entspricht die Widerrufsbelehrung in Verbraucherdarlehensverträgen nicht den gesetzlichen Anforderungen, beginnt die grundsätzlich 14-tägige Widerrufsfrist nicht zu laufen. Dies hat zur Folge, dass der Kreditvertrag auch noch nach Jahren widerrufen werden und in den heutigen Zeiten der Niedrigzinsphase das Restdarlehen zu wesentlich günstigeren Konditionen neu abgeschlossen werden kann. Zwar ist das bisher unbegrenzt geltende Widerrufsrecht bei fehlerhaften Widerrufsbelehrungen mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie zum Stichtag 21.6.2016 zeitlich begrenzt worden. Dennoch ist es immer noch möglich, viele Kreditverträge auch heute noch zu widerrufen.

Bei Verbraucherdarlehen, die in dem Zeitraum zwischen dem 10. Juni 2010 und dem 21. März 2016 abgeschlossen wurden, gilt die zeitliche Befristung des Widerrufsrechts nach der Wohnimmobilienkreditrichtlinie nicht, sodass diese nach wie vor unbegrenzt widerrufbar sind.

Die Erfahrung zeigt, dass auch Darlehensverträge aus diesem Zeitraum Widerrufsbelehrungen enthalten, die den gesetzlichen Anforderungen nicht oder nicht vollständig genügen und die entsprechenden Verträge daher weiterhin widerrufen werden können.

Da die Rechtsprechung bei der Beurteilung der Fehlerhaftigkeit von Widerrufsbelehrungen für einen Laien undurchsichtig und nicht zu überschaubar ist, empfehlen wir, die Prüfung sowie den Widerruf Ihres Darlehensvertrages einem Rechtsanwalt zu übertragen.

Text: Rechtsanwältin Evgenija Oswald, Kanzlei Fürbeth & Kollegen, Schwabach Foto: oh

Rechts-anwälte

FÜRBETH & Kollegen
 RECHTSANWÄLTE

SÜDLICHE RINGSTRASSE 10
 91126 SCHWABACH
 TEL.: (091 22) 6 93 10
 FAX: (091 22) 69 31 10
 MAIL: info@ra-fuerbeth.de
 www.ra-fuerbeth.de

TÄTIGKEITSSCHWERPUNKTE

HARALD FÜRBETH
 BAU- UND ARCHITECTENRECHT, IMMOBILIENRECHT, ERBRECHT, FAMILIENRECHT, VERKEHRSRECHT

SABINE MÜHLING-WECHSLER
 INSOLVENZBERATUNG UND INSOLVENZVERWALTUNG, ALLG. ZIVILRECHT, ARBEITSRECHT, SOZIALRECHT

ANDREAS POMPE
 ALLGEM. ZIVILRECHT, ARBEITSRECHT, VERKEHRSRECHT, MIETRECHT, VERSICHERUNGSRECHT

DOROTHEA EHRMANN
 STRAFRECHT, VERKEHRSRECHT, ARBEITSRECHT, FAMILIENRECHT, WETTBEWERBSRECHT

EVGENIJA OSWALD
 STRAFRECHT, ALLGEM. ZIVILRECHT, MIET- UND WEG-RECHT, VERKEHRSRECHT, ERBRECHT

Hier finden Sie unsere Sonderveröffentlichungen zum Nachlesen archiviert:
www.sc-tagblatt.com/anzeigen/sondertexten/archiv

SCHWABACHER Tagblatt

Hefe · Gruss · Zander · Hildebrandt
 RECHTSANWÄLTE

Recht bekommen ist kein Zufall, ...

- **Rechtsanwalt Gerhard Hefe**
 Ihr Ansprechpartner für: Familienrecht – Strafrecht – Ordnungswidrigkeitenrecht – Opferschutzrecht – Allgemeines Zivilrecht
- **Rechtsanwalt Franz Gruss**
 Fachanwalt für Arbeitsrecht
 Ihr Ansprechpartner für: Arbeitsrecht – Handels- und Gesellschaftsrecht – Vertragsrecht – Wettbewerbsrecht
- **Rechtsanwältin Evelyn Zander**
 Fachanwältin für Arbeitsrecht
 Ihre Ansprechpartner für: Arbeitsrecht – Verkehrsrecht – Mietrecht – Erbrecht – Förderungsbeiträge
- **Rechtsanwalt Johannes Hildebrandt**
 Dipl.-Pädagoge Univ., Fachanwalt für Familienrecht
 Ihr Ansprechpartner für: Familienrecht – Jugend- und Jugendhilferecht – Strafrecht – Allgemeines Zivilrecht

... wir sind gerne für Sie da!

Hefe · Gruss · Zander · Hildebrandt
 91126 Schwabach
 Tel.: 09122 / 92660

www.anwaltskanzlei-hgzh.de

Hausmann & Sandreuther
 RECHTSANWÄLTE

Wenn Sie fachlichen Rat brauchen, sind wir gerne für Sie da.

Siegfried Hausmann Erbrecht Familienrecht Bankrecht	Hermann Sandreuther Arbeitsrecht Verkehrsunfälle	Reinhardt Ruppel Arbeitsrecht Familienrecht Erbrecht	Dr. Nadine Rahn Bank- und Kapitalmarktrecht Gesellschaftsrecht Insolvenzrecht	Christian Rahn Arbeitsrecht Verkehrsunfälle Strafrecht
Fachanwalt f. Erbr Fachanwalt f. FamR	Fachanwalt f. ArbR Fachanwalt f. FamR u. WohnungseigentumsR	Fachanwalt f. ArbR Fachanwalt f. Erbr	Fachanwältin f. InsR, Bank- u. KapitalmarkR	Rechtsanwalt Wirtschaftsjurist

rechts anwalts kanzlei christian ziermann

Ihr Partner in allen juristischen Bereichen, insbesondere im

- Erbrecht
- Familienrecht
- Verkehrsrecht
- Baurecht
- Allgemeinen Vertragsrecht
- Arbeitsrecht
- Gesellschaftsrecht
- Steuer-/Steuerstreitrecht
- Wettbewerbsrecht
- Mietrecht

berlichingstraße 10 - 91126 schwabach - fon 09122.6302650
 fax 09122.6302655 - www.rechtsanwaltschwabach.de

RECHTSANWALTSKANZLEI

Regina KÖSTER
 Qualitätsdurch Fortbildung

Rechtsanwältin und
 Fachanwältin für Familienrecht

Fortbildungszeugnis der Bundesrechtsanwaltskammer

Tätigkeitsschwerpunkte:
 Ehe- und Familienrecht, Arbeitsrecht, Verkehrsunfallrecht, Allg. Zivilrecht

Regina Köster, Judengasse 9, 91183 Abenberg
 Telefon 091 78 / 90 46 42, Telefax 091 78 / 9 80 30 44
www.rechtsanwaltskanzlei-koester.de

Rechtsanwälte Hausmann & Sandreuther

Bahnhofstraße 31 · 91126 Schwabach · ☎ (091 22) 83 75-0
 Fax 83 75 38 · recht@hausmann-sandreuther.de · www.hausmann-sandreuther.de

Bürozeiten: Mo. - Do. 8 bis 18 Uhr durchgehend · Fr. 8 bis 17 Uhr durchgehend