

Inhalt

Vorwort	7
Kurz & bündig: Wie sich die Mietreform für Sie als Vermieter praktisch auswirkt	9
Wie sich der Euro auf den Mietvertrag auswirkt	19

A. Finanzen & Rendite

1. Die entscheidenden Kriterien für Ihre persönliche Objektauswahl	25
Mit Eigeninitiative kommen Sie schneller zum Ziel	25
Betrachten Sie die Mietobjekte mit den Augen eines Mieters ...	26
Die Lage, die Lage und nochmals die Lage	28
So bewerten Sie die Lage des Mietobjekts	30
<i>Was eine »normale« Wohnlage ist</i>	31
<i>Wann eine Wohnlage »gut« ist</i>	32
Machen Sie bei der Qualität keine Zugeständnisse	32
So beurteilen Sie die Ausstattung eines Mietobjekts	33
<i>Besonders wichtig: Bad und Sammelheizung</i>	33
<i>Diese Ausstattung ist mehr als »Standard«</i>	34
Überlassen Sie nichts dem Zufall	35
2. Wie Sie sich die besten Konditionen für Ihre Finanzierung sichern	37
Vermeiden Sie eine Überfinanzierung	37
Verhindern Sie eine Übersicherung	39
Wie Vermittlungsgebühren die Finanzierung aufblähen	42
Vereinbaren Sie die richtige Zinsbindungs dauer	43
Warum ein Disagio kein Thema für Sie ist	43
Warum sich das Tilgungsmodell nicht eignet	45
Holen Sie immer mehrere Angebote ein	47

Bauzeitzinsen müssen nicht sein	47
Umgehen Sie Nichtabnahmegebühren	48
Sichern Sie sich eine günstige Anschlussfinanzierung	49
3. Wie Sie mit renditestarken Immobilien Gewinne erzielen	51
Diese Objektdaten benötigen Sie für Ihre Kalkulation	52
Ihre Kalkulation als Investor: Von der Miete zur Rendite	53
Wie Sie die Mietrendite brutto ermitteln	53
Entscheidend ist immer die Mietrendite netto	55
Von der Abschreibung zur steuerlichen Zusatzrendite	58
Von der Wertsteigerung zur realisierten Zuwachsrendite	59
Was Ihr Objekt nach Steuern und vor Tilgung bringt	60
Ihre Gewinnrechnung mit Mietobjekten kurz & bündig	63
4. Wie Sie Ihr wirtschaftliches Risiko als Vermieter wirksam begrenzen	65
Wie hoch die Mietsicherheit sein darf	65
So setzen Sie eine Mietsicherheit durch	66
Worauf es bei Mietbeginn für Sie ankommt	67
Wie Sie die Mietsicherheit anlegen können	69
Wenn Ihr Mieter die Mietsicherheit »abwohnen« will	69
Wann Ihr Mieter die Rückzahlung der Mietsicherheit verlangen kann	71
Sie können in Ruhe prüfen und abrechnen	72
Wann Sie mehr als drei Monate Zeit haben	72
Wie Sie Ihre Ansprüche trotz Verjährung durchsetzen	73
Was beim Eigentümerwechsel aus der Mietsicherheit wird	74
Wenn Sie Büros oder Läden vermieten	75
5. Wie Sie Ihr Mietinkasso vorteilhaft organisieren	77
Worauf Sie schon beim Abschluss des Mietvertrags achten sollten	77
Wenn Sie vergeblich auf die Miete warten	78
Wenn Ihr Mieter ständig verspätet zahlt	79
Wenn Sie das Mietverhältnis fristlos kündigen möchten	80
Was alles zur Miete zählt	81
Wenn Ihr Mieter die Miete doch noch zahlt	81

Kostengünstig Recht bekommen: So gehen Sie am besten vor	82
So nutzen Sie die Vorteile eines Urkundenprozesses	83
6. Wie Sie die Umlage der Betriebskosten	
sicher in den Griff bekommen	85
Mehr Transparenz hilft Streit vermeiden	86
Was Sie immer selbst zahlen müssen	87
Was alles zu den allgemeinen Betriebskosten gehört	88
<i>Entwässerung</i>	89
<i>Fahrstuhl</i>	90
<i>Gartenpflege</i>	91
<i>Gemeinschaftsanterne/Kabelanschluss</i>	91
<i>Hausbeleuchtung</i>	91
<i>Hausreinigung</i>	92
<i>Hausmeister</i>	92
<i>Laufende öffentliche Lasten</i>	94
<i>Müllabfuhr</i>	94
<i>Schornsteinreinigung</i>	95
<i>Straßenreinigung</i>	95
<i>Ungezieferbekämpfung</i>	96
<i>Versicherungsprämien</i>	97
<i>Waseinrichtung</i>	97
<i>Wasserversorgung</i>	97
<i>Die sonstigen Betriebskosten</i>	98
So umgehen Sie die Fallstricke der Abrechnung	99
<i>Der Abrechnungszeitpunkt</i>	100
Wie sich die neue Ausschlussfrist auswirkt	101
<i>Der Abrechnungszeitraum</i>	101
<i>Der Verteilerschlüssel</i>	102
<i>Die Gesamtkosten</i>	103
<i>Die Nachzahlung/das Guthaben</i>	103
Ihr Mieter hat ein Einsichtsrecht	104
Was zu den Heiz- und Warmwasserkosten gehört	105
Wie die Heiz- und Warmwasserkosten verteilt werden	106
Wie Sie in besonderen Situationen vorgehen können	106

7. Wie Sie die Miete marktgerecht und rechtssicher erhöhen	109
So nutzen Sie Ihren Gestaltungsspielraum	110
Warum weniger manchmal mehr ist	111
Wie Sie die ortsübliche Vergleichsmiete ermitteln	111
Worauf es bei einem Mietspiegel ankommt	112
Wenn Sie ein Mietwertgutachten in Auftrag geben	113
Wenn Sie auf Vergleichswohnungen verweisen	114
Was ein qualifizierter Mietspiegel ist	115
Was mit einer Mietdatenbank gemeint ist	116
Wie Sie die Vergleichskriterien bewerten	116
<i>Art der Wohnung</i>	116
<i>Größe der Wohnung</i>	117
Allein die tatsächliche Wohnungsgröße zählt	118
<i>Ausstattung der Wohnung</i>	119
<i>Beschaffenheit der Wohnung</i>	119
So verlangen Sie mehr Miete	120
Beachten Sie immer die Sperrfrist	121
Wie sich die Kappungsgrenze auswirkt	121
Wenn Ihr Mieter ein Fehlbeleger ist	122
Ein absolutes »Muss«: die Begründung	123
Ihr Mieter hat eine Überlegungsfrist	125
Wann die Mieterhöhung fällig ist	126
8. Wie Sie eine Modernisierung umsichtig planen und erfolgreich durchsetzen	129
Die Voraussetzungen einer Modernisierung	130
Welche Vorhaben Ihr Mieter dulden muss – und welche nicht	132
Wie Sie die Modernisierung ankündigen	134
So setzen Sie eine Mieterhöhung wegen Modernisierung durch	136
Wichtige Formalien, auf die es zusätzlich ankommt	138
Welche Kosten Sie auf Ihre Mieter umlegen können	139
Wann der Modernisierungszuschlag fällig ist	140
Wie Ihr Mieter reagieren kann	140

9. Wie Sie bei Mietminderungen Ihre finanziellen Einbußen gering halten	143
Wann ein Wohnungsmangel vorliegt	143
Wenn die Wohnung kleiner ist als im Vertrag angegeben	145
Wie lange die Miete gemindert werden kann	146
Wann eine Mietminderung ausgeschlossen ist	148
Wenn Ihr Mieter trotz Mängel die volle Miete zahlt	149
Wie Sie auf die Beschwerden Ihrer Mieter reagieren	150
Schnellübersicht: Welche Mietminderung angemessen ist	151

B. Vermieten & Verwalten

1. Wie Sie bei einer Neuvermietung kaufmännisch sinnvoll vorgehen	157
Wie Sie Ihre Wohnung optimal »verkaufen«	158
Besonders interessant: zusätzliche Anreize	160
Achten Sie auf den richtigen Mieter-Mix	160
So kalkulieren Sie den Mietpreis richtig und sicher	162
Drei Mietgrenzen, an denen Sie nicht vorbeikommen	162
Mit dem Mittelwert sind Sie auf der sicheren Seite	163
So beteiligen Sie Ihren Mieter an Kleinreparaturen	165
Wie viele Schlüssel Ihr Mieter verlangen kann	166
Sorgen Sie bei der Gartennutzung für Klarheit	167
2. Diese Regelungen gehören in jeden Wohnraum-Mietvertrag	169
Die Schriftform: Ein absolutes »Muss«	169
Die Mietvertragsparteien: Immer alle Mieter nennen	170
Die Mieträume: So genau wie nur möglich bezeichnen	171
Die Mietdauer: Legen Sie sich eindeutig fest	172
Miete: Nutzen Sie Ihren Gestaltungsspielraum	172
<i>Sie regeln nur die Anfangsmiete</i>	172
<i>Sie vereinbaren einen Zeitmietvertrag</i>	173
<i>Sie vereinbaren eine Staffelmiete</i>	175
Verlangen Sie die Miete immer im Voraus	177
Betriebskosten: Wie Sie finanzielle Nachteile vermeiden	177
Mietsicherheit: vorbeugender Schutz vor Mietausfall	179

Die Kosten für Kleinreparaturen	179
Die Schönheitsreparaturen:	
Wie Sie Ihr Kostenrisiko gering halten	180
Checkliste für Ihre Vorbereitung auf die Neuvermietung Ihrer Wohnung	181
3. Wie Sie Ihre Interessen in typischen Alltagssituationen durchsetzen 183	
Ihr Mieter will den Garten mitbenutzen	183
Ihr Mieter nutzt die Wohnung auch beruflich	184
Ihr Mieter beauftragt Handwerker, Sie sollen zahlen	185
Hausmusik darf zeitlich begrenzt werden	186
Was in der Hausordnung geregelt werden kann	187
Wenn es Streit um Lärm gibt	188
Wenn Ihr Mieter Einbauten vornimmt	190
Wenn Ihr Mieter eine »Schüssel« installieren will	191
Ein Thema mit Streitpotential: Tierhaltung	193
Wenn sich Mieter trennen oder scheiden lassen	195
Wenn Sie die Wohnung besichtigen wollen	195
4. Wie Sie bei Beendigung des Mietverhältnisses kostspielige Fehler vermeiden 197	
Wann eine Kündigung ausgeschlossen ist	198
Die Kündigung muss stets schriftlich erfolgen	199
Achten Sie auf die Kündigungsfristen	199
Weisen Sie Ihren Mieter auf sein Widerspruchsrecht hin	200
Widersprechen Sie der Gebrauchsfortsetzung	202
Ordentliche fristgemäße Kündigung	202
Außerordentliche fristlose Kündigung	203
<i>Ihr Mieter ist mit der Miete im Rückstand</i>	204
<i>Ihr Mieter verhält sich vertragswidrig</i>	206
Kündigung des Mietverhältnisses in besonderen Fällen	208
Wenn Ihr Mieter vorzeitig »aussteigen« will	209
Wenn Ihr Mieter Räumungsschutz beantragt	210
Elegante Lösung: Mietverhältnis einvernehmlich beenden	212
Schützen Sie Ihre Forderungen vor Verjährung	214

5. Wie Sie einen Mieterwechsel zeit- und arbeitssparend managen	217
Ihr Mieter kündigt: So können Sie reagieren	218
Wie Sie bei der Vorabnahme am besten vorgehen	220
Wann Schönheitsreparaturen »dran sind«	221
Was typische Vertragsklauseln im Klartext bedeuten	222
Oft besser: Kostenbeteiligung des Mieters	224
Was bei der Endabnahme zusätzlich wichtig ist	225
Die Einbauten des Mieters: Entfernen oder Übernehmen?	226
Wer die Wohnungsschlüssel bekommt	228
Erstellen Sie ein Übergabeprotokoll	231

C. Steuern & Versicherungen

1. Wie Sie mit Ihrem Haus- und Wohnungsbesitz optimal Steuern sparen	235
Ihre Steuerersparnis durch ein Mitobjekt	236
Was zu den Mieteinnahmen gehört	236
Was zu den Werbungskosten zählt	237
Ihre Steuerersparnis durch Finanzierungskosten	238
Wie sich die Betriebskosten steuerlich auswirken	239
Auch die Verwaltergebühren helfen Steuern sparen	240
Beteiligen Sie das Finanzamt an Ihren Fahrtkosten	240
Die steuerliche Bedeutung der 800-DM-Grenze	241
Nicht vergessen: die sonstigen Werbungskosten	242
Wie Sie sich sofort mehr Liquidität sichern	244
2. Wie Sie von Ihren Abschreibungsvorteilen optimal profitieren	247
Wie der Kaufpreis aufgeteilt wird	247
Was Sie bereits im Kaufvertrag regeln können	249
Was das Finanzamt besonders kritisch prüft	250
Wie Sie mit der linearen Abschreibung kalkulieren	251
Ihre Steuerersparnis durch die degressive Abschreibung	252
Wie Sie bei einem Wohn-/Geschäftshaus kalkulieren	254
Wann bei einem Altbau Steuernachteile drohen	256

3. Wie Sie sich gegen einen nachteiligen Steuerbescheid erfolgreich wehren	259
Prüfen Sie den Steuerbescheid sorgfältig	259
Wie Sie Einspruch einlegen	260
Wie Sie eine Steuernachzahlung (vorerst) vermeiden	262
Wie Sie von den Prozessen anderer profitieren	263
Wenn nur noch die Klage bleibt	263
4. Wie Sie den besten Versicherungsschutz für Ihre Mietobjekte bekommen	265
Eine Gebäudeversicherung muss sein	266
Komplettpakete sind nicht immer eine Alternative	267
Wann sich eine Selbstbeteiligung lohnt – und wann nicht	268
Was eine Elementarschaden-Versicherung wert ist	269
Wann eine Gewässerschaden-Haftpflichtversicherung sinnvoll ist	270
Eine Gebäude-Haftpflichtversicherung ist unverzichtbar	271
Welche Versicherungen für Sie als Bauherr wichtig sind	272
So vermeiden Sie Verluste beim Wechsel Ihrer Versicherung	273
<i>Prüfen Sie Ihre bestehenden Verträge</i>	273
<i>Holen Sie Angebote ein</i>	274
<i>Wechseln Sie die Versicherung</i>	274