

# Inhalt

<b>Vorwort</b> .....	7
----------------------	---

<b>Kurz &amp; bündig: Wie sich die Mietreform für Sie als Vermieter praktisch auswirkt</b> .....	9
--	---

<b>Wie sich der Euro auf den Mietvertrag auswirkt</b> .....	19
---	----

## A. Finanzen & Rendite

<b>1. Die entscheidenden Kriterien für Ihre persönliche Objektauswahl</b> .....	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

<b>2. Wie Sie sich die besten Konditionen für Ihre Finanzierung sichern</b> .....	37
Vermeiden Sie eine Überfinanzierung .....	37
Verhindern Sie eine Übersicherung .....	39
Wie Vermittlungsgebühren die Finanzierung aufblähen .....	42
Vereinbaren Sie die richtige Zinsbindungsdauer .....	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**

<b>Gewinne erzielen</b> .....	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**

<b>wirksam begrenzen</b> .....	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** .....

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

<b>sicher in den Griff bekommen</b> .....	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>Fahrrstuhl</i> .....	90
<i>Gartenpflege</i> .....	91
<i>Gemeinschaftsantenne/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>Wascheinrichtung</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

<b>7. Wie Sie die Miete marktgerecht und rechtssicher erhöhen</b>	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
 <b>8. Wie Sie eine Modernisierung umsichtig planen und erfolgreich durchsetzen</b>	 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

<b>9. Wie Sie bei Mietminderungen Ihre finanziellen Einbußen gering halten</b> .....	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**

<b>1. Wie Sie bei einer Neuvermietung kaufmännisch sinnvoll vorgehen</b> .....	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
<b>2. Diese Regelungen gehören in jeden Wohnraum-Mietvertrag</b> .....	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
<b>3. Wie Sie Ihre Interessen in typischen Alltagssituationen durchsetzen .....</b>	<b>183</b>
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
<b>4. Wie Sie bei Beendigung des Mietverhältnisses kostspielige Fehler vermeiden .....</b>	<b>197</b>
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

<b>5. Wie Sie einen Mieterwechsel zeit- und arbeitssparend managen</b> .....	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

<b>1. Wie Sie mit Ihrem Haus- und Wohnungsbesitz optimal Steuern sparen</b> .....	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
<b>2. Wie Sie von Ihren Abschreibungsvorteilen optimal profitieren</b> .....	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

<b>3. Wie Sie sich gegen einen nachteiligen Steuerbescheid erfolgreich wehren</b> .....	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
<b>4. Wie Sie den besten Versicherungsschutz für Ihre Mietobjekte bekommen</b> .....	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