

Inhalt

A BEGINN DES MIETVERHÄLTNISSES

A1 Das A und O für Ihr Mietverhältnis: Der richtige Mietvertrag	23
1 Sorgen Sie für klare Verhältnisse	23
1.1 Worüber Sie sich einigen sollten	23
1.2 Mündlicher oder schriftlicher Vertrag?	23
1.3 Was von »Individualvereinbarungen« zu halten ist	24
2 Welche Personen im Mietvertrag stehen sollten	26
2.1 Wenn mehrere Personen auf Vermieterseite stehen	27
2.2 Wenn mehrere Personen auf Mieterseite stehen	27
2.3 Denken Sie auch an die Unterschrift	28
3 Was im Einzelnen vermietet werden soll	29
3.1 Weshalb die Beschreibung des Mietobjekts wichtig ist	29
3.2 Wenn Garten, Garage, Stellplatz mitvermietet werden	31
3.2.1 Nicht nur die Gartennutzung, sondern auch die Pflege regeln	31
3.2.2 Für Garage / Stellplatz einen Extra-Mietvertrag abschließen?	32
3.3 Welche Gemeinschaftseinrichtungen mitbenutzt werden dürfen	34
4 Mietzuschlag für teilgewerbliche Nutzung?	35
5 Wohnfläche angeben oder nicht?	36
5.1 Auch »ca.-Angaben« sind verbindlich	36
5.2 Was gilt, wenn die Wohnfläche größer ist als vereinbart? ..	37
5.3 Wohnfläche also angeben oder nicht?	37
6 So vermeiden Sie Streit um die Schlüssel	38
7 Welche Mietdauer Sie vereinbaren können	39
7.1 Die Regel: Der Mietvertrag auf unbestimmte Zeit	39
7.2 Die Ausnahme: Der befristete Mietvertrag	39
7.3 Das Trostpflaster für Vermieter: Der Kündigungsverzicht ..	40
7.3.1 Kündigungsverzicht nur in Grenzen erlaubt	40
7.3.2 Kein Kündigungsverzicht für Studenten und Berufsschüler	41
8 Bis wann und wie die Miete gezahlt werden soll	42
8.1 Trennen Sie sorgfältig: Miete und Betriebskosten	42
8.2 Wann die Miete zu zahlen ist	43
8.3 Zahlung per Dauerauftrag oder Einzugsermächtigung? ..	43

9	Welche Art von Mieterhöhung soll gelten?	44
9.1	Das Vergleichsmietenverfahren	44
9.2	Die Staffelmiete	44
9.3	Die Indexmiete	45
10	Die Mietkaution: Mehr Sicherheit für Vermieter	46
11	Auf Nummer sicher mit den Schönheitsreparaturen	47
11.1	Das Gesetz sieht den Konflikt vor	47
11.2	Wie Sie die Renovierung »wasserdicht« regeln	47
11.3	Geld statt Renovierung: Geht das überhaupt?	49
12	Kleinreparaturen auf Kosten des Mieters?	50
A2	Die Mietkaution	53
1	Woran Sie bei Abschluss des Mietvertrages denken sollten	53
1.1	Ohne Vereinbarung gibt es normalerweise keine Kautions	53
1.2	Auf die richtige Wahl der Sicherheitsleistung kommt es an	53
1.3	Die Höhe der Sicherheit ist begrenzt	60
2	Die Mietkaution während des Mietverhältnisses	63
2.1	Wenn der Vermieter auf die Kautions zurückgreifen will	63
2.2	Worauf beim Haus- oder Wohnungsverkauf zu achten ist	64
2.3	Wie kann der Mieter seine Kautions bei drohendem Vermögensverfall des Vermieters schützen?	66
3	Typische Fragen bei Beendigung des Mietverhältnisses	67
3.1	Darf der Mieter die Kautions »abwohnen«?	67
3.2	Welche Forderungen des Vermieters sind durch die Kautions gesichert?	68
3.3	Wer muss die Kautions zurückzahlen?	69
3.4	Wann ist die Kautions zurückzuzahlen, und wie rechnet man ab?	69
3.5	Was ist mit den Zinsen auf die Kautions?	71
3.6	Darf der Vermieter auch bereits verjährte Forderungen verrechnen?	73
3.7	Wann verjährt der Rückzahlungsanspruch des Mieters?	73

A3 Die Mieterhöhung auf die »ortsübliche Vergleichsmiete«	75
1 Wenn die Miete erhöht werden soll	75
2 Wichtige Fragen, die Sie vorab klären sollten	76
2.1 Ist die Mieterhöhung überhaupt zulässig?	76
2.2 Ist die gesetzliche Wartefrist bereits abgelaufen?	77
2.3 Hat der Vermieter die Formvorschriften beachtet?	78
2.4 Sind die richtigen Absender und Adressaten genannt?	79
2.5 Hat der Vermieter die »Zustimmung« verlangt?	80
3 Die richtige Begründung der Mieterhöhung	81
3.1 Was bedeutet überhaupt »ortsübliche Vergleichsmiete«?	81
3.2 Der Vermieter bezieht sich auf einen Mietspiegel	83
3.3 Der Vermieter bezieht sich auf eine Mietdatenbank	86
3.4 Der Vermieter bezieht sich auf ein Sachverständigen- gutachten	86
3.5 Der Vermieter bezieht sich auf Vergleichswohnungen	87
4 Muss die Mieterhöhung begrenzt werden?	87
5 Wie können Sie auf die Mieterhöhung reagieren?	90
5.1 Wenn das Mieterhöhungsverlangen wirksam ist	90
5.2 Wenn das Mieterhöhungsverlangen unwirksam ist	92
6 Welche Fristen müssen Sie beachten?	93
7 Sollen Sie wegen der Mieterhöhung vor Gericht gehen?	94
A4 Die Staffelmiete richtig vereinbaren und erhöhen	97
1 Was heißt »Staffelmiete«?	97
2 Warum sollten Sie (k)eine Staffelmiete vereinbaren?	97
2.1 Hauptsächlich Vorteile für Vermieter	97
2.2 Des einen Nachteil – des anderen Vorteil	99
3 Die »drei Gebote« für die Staffelmietvereinbarung	99
3.1 Alles muss schriftlich vereinbart werden	99
3.2 Die Mietstaffeln müssen korrekt bezeichnet werden	100
3.3 Die Erhöhungszeitpunkte müssen richtig gesetzt werden ..	102
4 Welche Laufzeit darf die Staffelmiete haben?	102
4.1 Die Laufzeit ist frei vereinbar	102
4.2 Aufgepasst bei Zeitmietverträgen!	103
5 Was gilt, wenn die Mietstaffeln die ortsübliche Vergleichsmiete überschreiten?	103

A5 Die Indexmiete: Lebenshaltungskosten als Maßstab	105
1 Ist die Indexmiete für Sie die passende Alternative?	105
1.1 Was heißt überhaupt »Indexmiete«?	105
1.2 Es gilt der »Verbraucherpreisindex für Deutschland«	105
1.3 Vor- und Nachteile gut abwägen	106
2 Wie wird die Indexmiete vereinbart?	107
3 Wie wird die Miete erhöht?	109
3.1 Vor Ablauf der Jahressperrfrist geht gar nichts	109
3.2 Was alles in die Mieterhöhungserklärung hinein muss	110
3.3 Ab wann die neue Miete fällig wird	112
4 Die Mietenkung - selten, aber nicht ausgeschlossen	113
B KÜNDIGUNG DES MIETVERHÄLTNISSES	
B1 So wickeln Sie Ihr Mietverhältnis reibungslos ab	117
1 Klären Sie frühzeitig den genauen Auszugstermin	117
1.1 Wenn der Mieter erst nach Mietende auszieht	117
1.2 Wenn der Mieter bereits früher auszieht	118
2 Checkliste für die Wohnungsumgabe	119
2.1 Vollständige Räumung der Wohnung erfolgt?	119
2.2 Schäden beseitigt und fällige Schönheitsreparaturen ausgeführt?	121
2.3 Bauliche Veränderungen rückgängig gemacht?	122
2.4 Schlüsselübergabe erfolgt?	123
3 Was gilt, wenn die Wohnung nicht korrekt übergeben wurde?	124
3.1 Die Rückabefrist wird überschritten	124
3.2 Die Wohnung befindet sich nicht in vertragsgemäßem Zustand	126
4 Achten Sie auf die kurzen Verjährungsfristen	127
5 Woran Sie sonst noch denken sollten	128
B2 Die Kündigung wegen Eigenbedarf	131
1 Eigenbedarfskündigung - so einfach geht das nicht	131
2 Kein Eigenbedarf, wenn Ihr Mietvertrag die Kündigung verbietet	131
2.1 Sie haben einen Zeitmietvertrag abgeschlossen	131
2.2 Sie haben einen Kündigungsverzicht vereinbart	132
3 Kein Eigenbedarf, wenn das Gesetz die Kündigung verbietet	132
3.1 Wenn die Wohnung nicht zum Wohnen gebraucht wird	132
3.2 Wenn der Vermieter »auf Vorrat« kündigt	132

3.3 Wenn der Eigenbedarf bei Mietbeginn absehbar war	133
3.4 Wenn die Wohnung in Wohnungseigentum umgewandelt wird	134
4 Für wen kann Eigenbedarf angemeldet werden?	135
4.1 Für den Vermieter selbst	135
4.2 Für Familienangehörige	135
4.3 Für Angehörige des Vermieterhaushalts	137
4.4 Für Pflegepersonal	137
5 Der Eigenbedarf muss plausibel begründet werden	138
6 Eigenbedarf vorzutäuschen, zahlt sich nicht aus	139
6.1 Schadensersatz und Betrugsanzeige drohen	139
6.2 Wer die Beweislast trägt	140
6.3 Welche Kosten der Mieter ersetzt verlangen kann	141
7 Wenn mehrere Wohnungen für den Eigenbedarf infrage kommen	141
8 Welche Anforderungen das Kündigungsschreiben erfüllen muss	142
8.1 Die Formalien müssen stimmen	142
8.2 Der Kündigungsgrund »Eigenbedarf« muss nachvollziehbar beschrieben werden	142
9 Wenn nach der Kündigung eine Alternativwohnung frei wird ..	143
10 Wenn der Eigenbedarf wieder wegfällt	145
B3 Fristlos kündigen oder gekündigt – so gehen Sie auf Nummer sicher	147
1 Wenn das Mietverhältnis kurzfristig beendet werden soll	147
2 Wann kann der Vermieter fristlos kündigen?	148
2.1 ... wenn der Mieter die Miete nicht gezahlt hat	148
2.2 ... wenn der Mieter nur teilweise gezahlt hat	152
2.3 ... wenn der Mieter die Miete mehrmals verspätet gezahlt hat	153
2.4 ... wenn der Mieter die Mietsache erheblich gefährdet	156
2.5 ... wenn der Mieter die Mietsache unbefugt einem Dritten überlässt	157
2.6 ... wenn der Mieter den Hausfrieden stört	158
2.7 ... wenn der Mieter sonstige schwerwiegende Vertragsverletzungen begangen hat	159
3 Wann kann der Mieter fristlos kündigen?	161

B4 Wann der Mieter der Kündigung widersprechen kann	163
1 Die Sozialklausel als Rettungsanker des Mieters trotz zulässiger Kündigung	163
2 Wann das Widerspruchsrecht ausgeschlossen ist	163
3 Widerspruch nur im Härtefall	164
3.1 Nicht nur Härtegründe allein des Mieters sind gefragt	164
3.2 Welche Gründe als Härte zählen	165
4 Die Formalien beim Widerspruch	165
4.1 Fristen, die zu beachten sind	165
4.1.1 Widerspruchsbelehrung im Kündigungsschreiben ..	166
4.1.2 Die Widerspruchsbelehrung erfolgt erst nach der Kündigung	167
4.1.3 Die rechtzeitige Widerspruchsbelehrung ist unterblieben	167
4.2 Wie der Widerspruch auszusehen hat	167
5 Wie geht es weiter nach dem Widerspruch?	168
5.1 Ein »Schwebezustand«, den Sie auflösen sollten	168
5.2 Wie eine außergerichtliche Einigung aussehen könnte	169
6 Wenn das Gericht über den Widerspruch entscheidet	171
7 Anhang: ABC der Härtegründe	172
7.1 Wann muss der Mieter mit der Wohnungssuche beginnen? ..	175
7.2 Was muss der Mieter unternehmen?	175
7.3 Welche Ersatzwohnung ist angemessen und zumutbar? ..	176
7.4 Was der Mieter im Streitfall darlegen und beweisen muss ..	176
B5 Wenn der Mieter vorzeitig aus dem Vertrag aussteigen will	181
1 Vorzeitig kündigen? Im Normalfall geht das nicht	181
2 Der Mieter möchte Nachmieter stellen – wann das geht	182
2.1 Der Mietvertrag enthält eine Nachmieterklausel	182
2.1.1 »Unechte Nachmieterklausel«	182
2.1.2 »Echte« Nachmieterklausel	183
2.2 Wenn der Mieter wichtige Gründe hat	184
2.2.1 Nachmieter allein reichen nicht aus	184
2.2.2 Von den Gerichten anerkannte Gründe	184
2.2.3 Gründe, die für eine vorzeitige Vertragsbeendigung nicht ausreichen	186

3	Typische Fragen zum »Nachmieterthema«	187
3.1	Wie viele Nachmieter müssen es sein?	187
3.2	Welche Anforderungen muss der Nachmieter erfüllen?	188
3.2.1	Wirtschaftliche Verhältnisse des Nachmieters	188
3.2.2	Persönliche Verhältnisse des Nachmieters	188
3.3	Wann muss der Vermieter auf das Nachmieterangebot reagieren?	189
3.4	Was gilt, wenn der Vermieter die Nachmieter ablehnt?	189
3.5	Was gilt, wenn der Mieter untervermieten will?	190
3.6	Darf mehr Miete vom Nachmieter verlangt werden?	191

C RECHTE UND PFLICHTEN ALS VERMIETER

C1	Wie die Heizkosten richtig abgerechnet werden	195
1	Die Grundregeln für Ihre Heizkostenabrechnung	195
1.1	Die Berücksichtigung des Verbrauchs steht im Vordergrund	195
1.2	Ausnahmsweise ist keine Messung vorgeschrieben	197
1.3	Mieterrechte bei Verstößen gegen die Vorschriften	198
2	Was Sie zur Ablesung der Messgeräte wissen sollten	199
2.1	Wenn der Ablesetermin »platzt«	199
2.2	Vertrauen ist gut, Kontrolle ist besser	200
2.3	Ableseergebnis muss zügig mitgeteilt werden	200
2.4	Wann der Verbrauch geschätzt werden darf	201
3	Bis wann muss abgerechnet werden?	203
4	Wie muss die Abrechnung aussehen?	203
4.1	Die Abrechnung muss nachvollziehbar sein	203
4.2	Liegen die Kosten im üblichen Rahmen?	204
4.3	Dürfen alle Kosten berechnet werden?	205
4.4	Wurden die Warmwasserkosten richtig ermittelt?	206
4.5	Wurden die Kosten richtig verteilt?	207
4.5.1	Die Aufteilung in Grund- und Verbrauchskosten	207
4.5.2	Welcher Aufteilungsmaßstab gilt in Ihrem Fall?	208
4.6	Sind Mieterwechsel korrekt berücksichtigt worden?	209
5	Weitere Abwicklungsfragen, die Sie kennen sollten	212
6	ABC der Heizkosten	212

C2 Alle Jahre wieder – die Betriebskostenabrechnung	227
1 Probleme kennen, Streit vermeiden	227
2 Was Sie schon bei Vertragsschluss beachten müssen	228
2.1 Nur echte Betriebskosten sind auf den Mieter umlegbar ..	228
2.2 Vorauszahlung und Pauschale nicht verwechseln	231
2.3 Die Höhe der Vorauszahlungen realistisch festsetzen	232
3 Die Grundregeln für jede Betriebskostenabrechnung	233
3.1 Die Abrechnung muss nachvollziehbar sein	233
3.2 Abrechnungsfrist unbedingt beachten!	236
3.3 Der Umlageschlüssel muss stimmen	238
3.4 Geleistete Vorauszahlungen sind abzuziehen	242
3.5 Mit Betriebskosten Steuern sparen	242
4 Wenn unter anderem Gewerberaum vermietet ist	243
4.1 Wann eine getrennte Abrechnung erforderlich ist	243
4.2 Die problematischen Kostenarten	244
5 Betriebskosten abgerechnet – was dann?	244
5.1 Misstrauische Mieter dürfen Einsicht nehmen	244
5.2 Wenn es nichts auszusetzen gibt, muss der Mieter zahlen ..	246
5.3 Wenn der Mieter die Abrechnung inhaltlich beanstandet ..	246
6 Was muss bei einem Mieterwechsel beachtet werden?	250
C3 So ersparen Sie sich mit dem nötigen Wissen über die Schönheitsreparaturen Ärger	253
1 Der Tapetenwechsel sollte nicht erst vor Gericht enden	253
2 Was zu den Schönheitsreparaturen zählt und was nicht	254
2.1 Was nach dem Gesetz darunterfällt	254
2.2 Was nicht zu den Schönheitsreparaturen zählt	255
3 Die richtige Klausel im Mietvertrag ist entscheidend	256
3.1 Ohne wirksame Vereinbarung geht der Vermieter leer aus ..	256
3.2 Was zumindest im Mietvertrag stehen muss	257
3.3 Wenn Klauseln für Vermieter zum Fallstrick werden	257
3.4 Wenn der Mieter trotz unwirksamer Klausel renoviert ..	258
4 Wie die Renovierung durchzuführen ist	259
4.1 »Fachgerecht« heißt nicht: Da muss ein Fachmann ran! ..	259
4.2 Welche Materialien und Farben der Mieter verwenden darf ..	260
5 Wann muss renoviert werden?	262
5.1 Wenn keine Fristen vereinbart sind	262
5.2 Wenn ein Fristenplan existiert	263
6 Geld statt Renovierung bei Mietende	264
6.1 Wenn noch kein Renovierungsbedarf besteht	264
6.2 Wenn nach dem Auszug umgebaut werden soll	266

7 Wenn Sie sich über Renovierungsfragen nicht einig sind	267
7.1 Checkliste »Renovierung bei Mietende«	268
7.2 Was Vermieter sonst noch ersetzt verlangen können	274
8 Wie schnell die Renovierungsansprüche verjähren	274
9 Anhang: Unwirksame Renovierungsklauseln	276
9.1 Zu weit gehende Renovierungsarbeiten	277
9.2 Zu strenge Farbvorschriften	277
9.3 Renovierung durch Fachhandwerker	278
9.4 »Starre« oder »zu kurze« Fristen	278
9.5 Endrenovierungspflicht	280
9.6 Zahlen statt renovieren	281
C4 Was tun bei Wohnungsmängeln?	283
1 Schon bei der Mängelfeststellung scheiden sich die Geister	283
1.1 Was fällt unter den Begriff »Mangel«?	283
1.2 Auch was Sie vereinbart haben, spielt eine Rolle	283
1.3 Ist nichts vereinbart, zählt das, was »üblich« ist	285
2 Ein Mangel liegt vor – was nun?	286
2.1 Klären Sie zunächst, wer den Mangel beseitigen muss	286
2.2 Fordern Sie den Verantwortlichen zur Beseitigung auf	288
2.3 Was tun, wenn nichts geschieht?	289
3 Bei Wohnungsmängeln ist Mietminderung erlaubt	290
3.1 Wann ist eine Mietminderung ausgeschlossen?	291
3.2 Welche Minderungsquote ist angemessen?	293
3.3 Wer die Miete mindern will, muss es richtig machen	297
4 Wann sogar Schadensersatz fällig wird	298
C5 Legionellen: Was nach der erneut novellierten Trinkwasser-verordnung zu tun ist	301
1 Wie lange bleibt es bei den neuen Regeln?	301
1.1 Welche Erleichterungen Ihnen die Novelle bringt	301
1.2 Weshalb Sie sich auf weitere Änderungen einstellen sollten	302
2 Wann Sie als Vermieter betroffen sind	303
3 Was die Trinkwasserverordnung bezweckt	306
4 Dem Gesundheitsamt müssen Sie nur Grenzwertüberschreitungen melden	308
5 Wie Sie Ihre Untersuchungspflicht erfüllen	309
5.1 Wo, wie und durch wen muss untersucht werden?	309
5.2 Wann und wie oft muss eine Untersuchung stattfinden?	313

5.3 Was ist zu tun, wenn die Grenzwerte überschritten werden?	314
5.4 Was kostet die Legionellen-Untersuchung?	315
5.5 Können Sie die Kosten auf die Mieter abwälzen?	316
6 Wie Sie Ihrer Informationspflicht gegenüber den Mietern genügen	317
7 Welche Unterlagen müssen Sie aufbewahren?	318
8 Was droht bei Pflichtverstößen?	319
C6 Was bringt der Energieausweis für Eigentümer, Mieter und Käufer?	321
1 Es geht um die energetische Qualität eines Gebäudes	321
1.1 Die Energieeffizienz ist entscheidend	321
1.2 Es gibt zwei Arten von Energieausweisen	321
1.3 Welchen Energieausweis benötigen Sie?	323
2 Was sagt ein Energieausweis aus?	324
2.1 Je grüner, desto besser	324
2.2 Welchen Nutzen bietet der Energieausweis?	326
2.3 Wie lange ist ein Ausweis gültig?	327
3 Welche Gebäude sind ausweispflichtig?	328
4 Wer benötigt den Ausweis – und wozu?	329
4.1 Eigentümer	329
4.2 Käufer oder Mieter	331
4.3 Wohnungseigentümer	332
5 Wenn es um Fragen der Ausstellung geht	333
5.1 Wie wird der Energieausweis erstellt?	333
5.2 Nur Fachleute dürfen den Ausweis ausstellen	333
5.3 Wie finden Sie den »richtigen« Energieberater?	334
5.4 Was kostet ein Ausweis?	334
5.5 Haftet der Aussteller für fehlerhafte Ausweise?	335
C7 Das Nachbarrechts-ABC	337
1 Wer ist überhaupt »Nachbar«?	337
2 Was umfasst das Nachbarrecht?	338
2.1 Das private Nachbarrecht	338
2.2 Das öffentliche Nachbarrecht	339
2.3 Was gilt im Verhältnis von privatem und öffentlichem Nachbarrecht?	339
2.4 Es gibt kein abschließendes Nachbarrechtsgesetz	341
2.5 Wo finden Sie Gesetze und Informationen zum Nachbarrecht?	343

3	Wie Sie Ihre Ansprüche durchsetzen können	344
3.1	Wenn ein Fall von »Selbsthilfe« vorliegt	344
3.2	Wenn die Polizei kommen darf	345
3.3	Wenn Sie sich außergerichtlich einigen	346
3.4	Wenn es doch vor Gericht gehen soll	348
3.5	Nachbarrechtliche Ansprüche bestehen nicht ewig	349
4	Nachbarrecht von »A« bis »Z«	350
C8	Ihre Rechte als Straßenanlieger	409
1	Wer gilt als Anlieger?	409
2	Wer darf eine öffentliche Straße wie nutzen?	409
3	Ihre Nutzungsrechte und Duldungspflichten als Anlieger	411
3.1	Wenn es ums Parken geht	411
3.2	Wenn es um den Straßenverkehr geht	412
3.3	Wenn es um Lärm und Gestank geht	414
3.4	Wenn es um Kommunikation auf der Straße geht	417
3.5	Wenn es um Sport, Spiel und Freizeit geht	418
3.6	Wenn es um Pflanzen und Bäume geht	420
3.7	Wenn Sie privat bauen wollen	421
4	Wenn Straßenbaumaßnahmen Ihr Grundstück beeinträchtigen	422
4.1	Bauarbeiten behindern den Zugang zu Ihrem Grundstück	422
4.2	Bauarbeiten verursachen Lärm, Staub und Erschütterungen	423
4.3	Wasser schädigt Ihr Grundstück	424
5	Wie Sie Ihre Rechte durchsetzen	426
C9	Gekonnt mit Handwerkern und Kundendiensten umgehen	429
1	Worauf es schon bei der Auftragsvergabe ankommt	429
1.1	Erteilen Sie einen möglichst genauen und verbindlichen Auftrag	429
1.2	Begrenzen Sie die Kosten durch Kostenvoranschlag oder Festpreisvereinbarung	430
2	Was tun, wenn sich die Arbeiten verzögern?	433
2.1	Auf Vertragserfüllung bestehen?	433
2.2	Den Vertrag beenden?	434
3	Worauf sollten Sie vor und während der Arbeiten achten?	435
3.1	Wenn Sie etwas unterschreiben sollen	435
3.2	Wenn der Handwerker in Begleitung kommt	436
3.3	Wenn Kaffeepausen eingelegt werden	436
3.4	Wenn der Handwerker ein zweites Mal kommen muss	436

4 Wenn die Arbeiten abgeschlossen sind	437
4.1 Müssen Sie das Werk abnehmen?	437
4.2 Wann hat das Werk einen »Mangel«?	439
4.3 Ihre Rechte, wenn Mängel vorhanden sind	440
4.4 Wenn der Handwerker Schäden angerichtet hat	441
5 Was tun, wenn Sie nach der Abnahme Mängel feststellen?	442
5.1 Schritt 1: Halten Sie bestimmte Maßregeln ein	442
5.2 Schritt 2: Verlangen Sie »Nacherfüllung«	443
5.3 Schritt 3: Wenn keine Nacherfüllung (mehr) in Betracht kommt	447
6 Was tun, wenn Sie zur Kasse gebeten werden?	451

D STEUERLICHE UND FINANZIELLE VORTEILE NUTZEN

D1 Vermietungseinkünfte ermitteln und versteuern	459
1 Einnahmen bei Vermietung	459
1.1 Wobei entstehen Vermietungseinnahmen und wer erzielt sie?	459
1.2 Wann fällt Steuer auf die Einnahmen an?	461
1.3 ABC der Mieteinnahmen	461
2 Werbungskosten bei Vermietung	470
2.1 Nachweis der Vermietungsabsicht notwendig	470
2.2 Kosten sind im Jahr der Bezahlung abzuziehen	471
2.3 Tipps zum maximalen Werbungskostenabzug	473
2.3.1 Vorweggenommene Werbungskosten	474
2.3.2 Nachträgliche Werbungskosten	476
2.3.3 Drittaufwand	477
2.4 Erhaltungsaufwand oder Herstellungsaufwand?	479
2.4.1 Erhaltungsaufwand	480
2.4.2 Herstellungsaufwand	489
2.5 ABC der Werbungskosten	495
2.6 Teilweise Vermietung	538
2.6.1 Aufteilung und Zurechnung von Werbungskosten	538
2.6.2 Werbungskosten beim Arbeitszimmer im Eigenheim	540
2.7 Vermietungsbeginn oder -ende während des Jahres	541
2.8 Renovierung nach der Vermietung	543
3 Anlage V: Ausfüllhilfe	543
3.1 So sieht das Formular aus	544
3.2 Ausfüllhinweise	547

D2 Steuergestaltungen mit Angehörigen	555
1 Vermietung an Angehörige	555
1.1 So wird das Mietverhältnis anerkannt	556
1.2 So werden alle Werbungskosten akzeptiert	559
1.2.1 Rechtslage seit dem 1. 1. 2012	560
1.2.2 Rechtslage bis zum 31. 12. 2011	562
1.2.3 Marktmiete und Nebenkosten	564
1.3 Mit welchen Angehörigen werden Mietverträge anerkannt?	565
1.3.1 Sie vermieten an nicht unterhaltsberechtigte Angehörige	566
1.3.2 Noch cleverer: Sie vermieten an einen Unterhalts- empfänger	566
2 Übertragung einer Immobilie an Angehörige	568
2.1 Diese Punkte sollten Sie vor einer Übertragung prüfen	569
2.2 Wenn durch die Übertragung das Kindeseinkommen steigt	570
3 Immobilienkauf von Angehörigen (gemischte Schenkung)	571
3.1 Steuerliche Belastungen	571
3.1.1 Steuerbelastung bei der Übertragung	571
3.1.2 Steuerbelastung nach der Übertragung	571
3.2 So ermitteln Sie die neue Abschreibungsbasis	572
3.3 Verkauf der Immobilie durch den Beschenkten	573
 D3 Miteigentum an Häusern und Wohnungen	575
1 Miteigentümer und Alleineigentümer	575
1.1 Rechtliche Unterschiede	575
1.2 Miteigentümer müssen meist zwei Erklärungen abgeben	576
2 Wenn die Miteigentümer vermieten	577
2.1 Schritt 1: Ermitteln Sie die gesamten Vermietungseinkünfte	577
2.1.1 Mieteinnahmen und Werbungskosten	577
2.1.2 Diese Abschreibungen sind möglich	578
2.1.3 So werden Baudenkmäler und Sanierungsgebäude gefördert	578
2.1.4 Das müssen Sie in der Steuererklärung beachten	578
2.2 Schritt 2: Verteilen Sie die Einkünfte auf die Miteigentümer	579
2.2.1 Grundsatz: Einkunftsverteilung nach den Eigentums- anteilen	579
2.2.2 Ausnahme: Wann die Verteilung der Einnahmen und Ausgaben doch von den Eigentumsanteilen abweichen darf	582

2.2.3	Vergütungen an Miteigentümer und Sonder- werbungskosten	589
2.2.4	Abschreibungen bei Miteigentümergemeinschaften ..	590
3	Wenn Sie an Angehörige vermieten	592
3.1	Mietverträge richtig abschließen und durchführen	592
3.2	Sie vermieten an ein unterhaltsberechtigtes Kind	593
3.3	Sonstige Mietverträge mit Angehörigen	593
4	Das gilt bei Selbstnutzung	594
5	Gemischte Nutzung	595
5.1	Fremdvermietung: So werden die Einkünfte zugerechnet ..	595
5.2	Gemeinschaft kann auch an Miteigentümer vermieten ..	595
6	Die Erklärung der Grundstücksgemeinschaft	596
6.1	In welchen Fällen müssen Sie eine Erklärung abgeben? ..	596
6.2	Diese Formulare brauchen Sie	597
6.2.1	Vordruck ESt 1 B: Ausfüllhilfe	598
6.2.2	Anlage V zur Feststellungserklärung: Ausfüllhilfe ..	600
6.2.3	Anlage FB zur Feststellungserklärung: Ausfüllhilfe ..	601
6.2.4	Anlage FE 1 zur Feststellungserklärung: Ausfüllhilfe ..	602
6.2.5	Anlage FE 3 zur Feststellungserklärung	603
6.3	Bei welchem Finanzamt geben Sie die Erklärung ab? ..	603
7	Der Bescheid der Grundstücksgemeinschaft	603
7.1	Basis für die persönlichen Steuererklärungen	603
7.2	Bei Fehlern: Einspruch gegen den Feststellungsbescheid ..	604
7.2.1	Wie funktioniert der Einspruch?	604
7.2.2	Besonderheiten beim Feststellungsbescheid	606
7.2.3	Wer darf gegen den Feststellungsbescheid Einspruch einlegen?	607
8	Steuererklärung der Miteigentümer	607
9	Anhang	609
9.1	Zurechnung von Mieteinkünften bei Wohnungsüberlassung an Miteigentümer	609
9.2	Praxisbeispiel: Steuererklärung einer Grundstücks- gemeinschaft	611
D4	Vermietung möblierter Wohnungen	615
1	Wann die Vermietung lohnt	615
2	Das sind die Mieteinnahmen	616
2.1	Miete	616
2.2	Nebenkosten	616
2.3	Entgelt für die Nutzung der Einrichtung	617

2.4 Entgelt für Nebenleistungen des Vermieters	618
2.5 Einnahmen sind im Jahr des Zuflusses steuerpflichtig	618
3 Diese Aufwendungen sind Werbungskosten	619
3.1 Direkt zurechenbare Aufwendungen	619
3.2 Indirekt zurechenbare Aufwendungen	619
3.3 Die wichtigsten Aufwendungen	620
3.3.1 Anschaffungs- und Herstellungskosten	620
3.3.2 Finanzierungskosten und Geldbeschaffungskosten	621
3.3.3 Instandhaltungen und Renovierungen (Erhaltungsaufwand)	622
3.3.4 Nebenkosten	625
3.4 So berechnen Sie die Werbungskosten	626
4 Aufwendungen für die Einrichtungsgegenstände	627
4.1 So ermitteln Sie die Anschaffungskosten	628
4.1.1 Fall 1: Sie nutzen den Gegenstand von Anfang an für die Vermietung	628
4.1.2 Fall 2: Sie stattet die Wohnung mit bisher privat genutzten Gegenständen aus	628
4.1.3 Fall 3: Sie erwerben den Einrichtungsgegenstand unentgeltlich	630
4.2 So ermitteln Sie die Abschreibung	631
4.2.1 Grundsatz: Verteilung über mehrere Jahre	631
4.2.2 Sofort abschreibbar: Einrichtungsgegenstände bis zu € 410,-	633
4.2.3 Abschreibung im Jahr von Kauf oder Verkauf	634
4.2.4 Der Einrichtungsgegenstand wird vorzeitig ersetzt	634
4.2.5 Verkauf von Gegenständen wegen Aufgabe der Vermietung	635
5 Aufwendungen für Nebenleistungen	636
6 So füllen Sie die Anlage V 2012 aus	636
6.1 Bei gemischter Nutzung: Grundbesitzkosten aufteilen	636
6.1.1 Was müssen Sie aufteilen?	637
6.1.2 Wie können Sie aufteilen?	637
6.1.3 So wird die Wohnfläche berechnet	638
6.2 Die einzelnen Zeilen der Anlage V 2012	638
6.2.1 Zeilen 7 und 8	639
6.2.2 Zeilen 9 bis 21	639
6.2.3 Zeilen 33 bis 50	640
7 Sie vermieten ein möbliertes Zimmer unter	641

8 Anhang	642
8.1 Amtlich festgelegte Abschreibungsdauern der gebräuchlichsten Einrichtungsgegenstände	642
8.2 AfA-Tabelle speziell für Ferienwohnungen und -häuser ..	643
D5 Die vermietete Immobilie als Altersvorsorge	645
1 Immobilienmarkt vor dem Wandel?	645
1.1 Der Markt ändert sich meist zyklisch	645
1.2 Lohnt es sich, zu vermieten?	647
1.3 Wohneigentum als Kapitalanlage mit Wertzuwachs? ..	648
2 Kapitalanlage mit vermieteter Immobilie	649
2.1 Immobilie kontra Kapitalversicherung, Aktie oder Banksparplan	650
2.1.1 Kapitallebensversicherung.....	651
2.1.2 Aktien	651
2.1.3 Banksparplan	651
2.2 Wie hoch ist die Mietrendite?	652
2.3 Wie rechnet man die Rendite aus?	653
2.4 Differenz zwischen Mietrendite und Festzinshypothek ..	654
2.5 Stolperfallen für Kapitalanleger	655
3 Rendite für die Altersversorgung	656
3.1 Wie ist es um die Wirtschaftlichkeit bestellt?	656
3.2 Welche Steuerersparnisse kommen hinzu?	658
3.3 Rendite nach Hypothekendarlehen	659
3.4 Rendite mit tilgungsfreiem Festdarlehen	660
3.5 Rendite und Inflation	662
4 Die richtige Miethöhe	663
4.1 Welche Mietentwicklung ist generell zu erwarten?	663
4.2 So ermitteln Sie die Miethöhe vor Ort	665
4.3 Welche Miethöhe nicht unterschritten werden sollte ..	667
Abkürzungsverzeichnis.....	669
Index	679