

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 Trostplaster 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	Der richtige Umgang mit der Mietkaution	53
1	Was bei Abschluss des Mietvertrages wichtig ist	53
1.1	Wer nichts vereinbart, geht leer aus	53
1.2	Wie viel Sicherheit maximal verlangt werden kann	54
1.3	Welche Ansprüche durch die Mietkaution gedeckt sind	57
1.4	Barkaution, Mietersparbuch oder Bürgschaft?	58
1.5	Wie Vermieter die Kaution anlegen müssen	63
2	Wenn der Vermieter auf die Kaution zugreifen will	65
2.1	Zahlungsrückstand: Gut, dass es die Kaution gibt	65
2.2	Kauf oder Verkauf: Was jetzt aus der Kaution wird	66
3	Mietende: Worauf Sie jetzt achten sollten	68
3.1	Der Mieter darf die Kaution nicht abwohnen	68
3.2	Als Vermieter sorgfältig mögliche Ansprüche prüfen	69
3.3	Kautionsabrechnung: Wie lange hat der Vermieter Zeit?	69
3.4	So wird korrekt abgerechnet	71
A3	Die Mieterhöhung auf die »ortsübliche Vergleichsmiete«	73
1	Wann die Mieterhöhung ausgeschlossen ist	73
2	Freiwillige Vereinbarungen sind möglich	74
3	Wann die Mieterhöhung in Betracht kommt	75
3.1	Die »ortsübliche Vergleichsmiete« ist höher	75
3.2	Die gesetzliche Wartefrist ist bereits abgelaufen	77
4	Welche Formvorschriften zu beachten sind	78
4.1	Mieterhöhung per Fax oder E-Mail zulässig	78
4.2	Aufgepasst bei Zeitmietvertrag oder Kündigungsausschluss	78
4.3	Alle Vermieter als Absender	79
4.4	Alle Mieter als Adressaten	80
4.5	Vermieter muss die »Zustimmung« verlangen	80

5	Die richtige Begründung der Mieterhöhung	81
5.1	Das Gesetz gibt die Begründungsmittel vor	81
5.2	Begründung mit Mietspiegel	82
5.3	Begründung mit Mietdatenbank	85
5.4	Begründung mit Sachverständigengutachten	86
5.5	Begründung mit Vergleichswohnungen	86
6	Wie die Kappungsgrenze zu berücksichtigen ist	87
7	Als Mieter auf die Mieterhöhung richtig reagieren	90
7.1	Wenn das Mieterhöhungsverlangen wirksam ist	90
7.2	Wenn das Mieterhöhungsverlangen unwirksam ist	92
8	Welche Fristen müssen Sie beachten?	94
9	Lohnt sich ein Rechtsstreit?	95
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	Sowickeln 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 Wohnungsübergabe	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 Rückgabefrist 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 In Härtefällen haben Mieter ein Bleiberecht	163
2 Wann der Widerspruch des Mieters zwecklos ist	164
2.1 Wenn dem Mieter fristlos gekündigt wurde	164
2.2 Wenn der Mieter selbst gekündigt hat	164
2.3 Wenn der Mietvertrag befristet ist	165
2.4 Wenn die üblichen Mieterschutzrechte nicht bestehen	165
3 Wie stehen die Chancen für einen Widerspruch?	166
3.1 Ohne Härtefall kein Widerspruchsrecht	166
3.2 Liegt tatsächlich ein Härtefall vor?	167
3.3 ABC der Härtegründe von »Alter« bis »Zwischenumzug« ..	168
4 Was Vermieter besonders beachten müssen	176
4.1 Korrekt kündigen und richtig belehren	176
4.2 Eine triftige Härtefallbegründung verlangen	178
4.3 Prüfen, ob der Mieter korrekt widersprochen hat	178
5 Was wird nach dem Widerspruch aus der Kündigung?	179

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	225
1	Probleme kennen, Streit vermeiden	225
2	Was Sie schon bei Vertragsschluss beachten müssen	226
2.1	Nur echte Betriebskosten sind auf den Mieter umlegbar ...	226
2.2	Vorauszahlung und Pauschale nicht verwechseln	229
2.3	Die Höhe der Vorauszahlungen realistisch festsetzen	230
3	Die Grundregeln für jede Betriebskostenabrechnung	231
3.1	Die Abrechnung muss nachvollziehbar sein	231
3.2	Abrechnungsfrist unbedingt beachten!	234
3.3	Der Umlageschlüssel muss stimmen	236
3.4	Geleistete Vorauszahlungen sind abzuziehen	240
3.5	Mit Betriebskosten Steuern sparen	240
4	Wenn unter anderem Gewerberaum vermietet ist	241
4.1	Wann eine getrennte Abrechnung erforderlich ist	241
4.2	Die problematischen Kostenarten	242
5	Betriebskosten abgerechnet – was dann?	242
5.1	Misstrauische Mieter dürfen Einsicht nehmen	242
5.2	Wenn es nichts auszusetzen gibt, muss der Mieter zahlen ..	244
5.3	Wenn der Mieter die Abrechnung inhaltlich beanstandet ..	244
6	Was muss bei einem Mieterwechsel beachtet werden?	248
C3	So ersparen Sie sich mit dem nötigen Wissen über die Schönheitsreparaturen Ärger	251
1	Der Tapetenwechsel sollte nicht erst vor Gericht enden	251
2	Was zu den Schönheitsreparaturen zählt und was nicht	252
2.1	Was nach dem Gesetz darunterfällt	252
2.2	Was nicht zu den Schönheitsreparaturen zählt	253
3	Die richtige Klausel im Mietvertrag ist entscheidend	254
3.1	Ohne wirksame Vereinbarung geht der Vermieter leer aus ..	254
3.2	Was zumindest im Mietvertrag stehen muss	255
3.3	Wenn Klauseln für Vermieter zum Fallstrick werden	255
3.4	Wenn der Mieter trotz unwirksamer Klausel renoviert	256

4	Wie die Renovierung durchzuführen ist	257
4.1	»Fachgerecht« heißt nicht: Da muss ein Fachmann ran!	257
4.2	Welche Materialien und Farben der Mieter verwenden darf	258
5	Wann muss renoviert werden?	260
5.1	Wenn keine Fristen vereinbart sind	260
5.2	Wenn ein Fristenplan existiert	261
6	Geld statt Renovierung bei Mietende	262
6.1	Wenn noch kein Renovierungsbedarf besteht	262
6.2	Wenn nach dem Auszug umgebaut werden soll	264
7	Wenn Sie sich über Renovierungsfragen nicht einig sind	265
7.1	Checkliste »Renovierung bei Mietende«	266
7.2	Was Vermieter sonst noch ersetzt verlangen können	272
8	Wie schnell die Renovierungsansprüche verjähren	272
9	Anhang: Unwirksame Renovierungsklauseln	274
9.1	Zu weit gehende Renovierungsarbeiten	275
9.2	Zu strenge Farbvorschriften	275
9.3	Renovierung durch Fachhandwerker	276
9.4	»Starre« oder »zu kurze« Fristen	276
9.5	Endrenovierungspflicht	278
9.6	Zahlen statt renovieren	279
C4	Was tun bei Wohnungsmängeln?	281
1	Schon bei der Mängelfeststellung scheiden sich die Geister	281
1.1	Was fällt unter den Begriff »Mangel«?	281
1.2	Auch was Sie vereinbart haben, spielt eine Rolle	281
1.3	Ist nichts vereinbart, zählt das, was »üblich« ist	283
2	Ein Mangel liegt vor – was nun?	284
2.1	Klären Sie zunächst, wer den Mangel beseitigen muss	284
2.2	Fordern Sie den Verantwortlichen zur Beseitigung auf	286
2.3	Was tun, wenn nichts geschieht?	287
3	Bei Wohnungsmängeln ist Mietminderung erlaubt	288
3.1	Wann ist eine Mietminderung ausgeschlossen?	289
3.2	Welche Minderungsquote ist angemessen?	291
3.3	Wer die Miete mindern will, muss es richtig machen	295
4	Wann sogar Schadensersatz fällig wird	296
C5	Legionellen: Was nach der erneut novellierten Trinkwasser-verordnung zu tun ist	299
1	Wie lange bleibt es bei den neuen Regeln?	299
1.1	Welche Erleichterungen Ihnen die Novelle bringt	299
1.2	Weshalb Sie sich auf weitere Änderungen einstellen sollten	300

2	Wann Sie als Vermieter betroffen sind	301
3	Was die Trinkwasserverordnung bezweckt	304
4	Dem Gesundheitsamt müssen Sie nur Grenzwertüberschreitungen melden	306
5	Wie Sie Ihre Untersuchungspflicht erfüllen	307
5.1	Wo, wie und durch wen muss untersucht werden?	307
5.2	Wann und wie oft muss eine Untersuchung stattfinden? ..	311
5.3	Was ist zu tun, wenn die Grenzwerte überschritten werden?	312
5.4	Was kostet die Legionellen-Untersuchung?	313
5.5	Können Sie die Kosten auf die Mieter abwälzen?	314
6	Wie Sie Ihrer Informationspflicht gegenüber den Mieterinnen genügen	315
7	Welche Unterlagen müssen Sie aufbewahren?	316
8	Was droht bei Pflichtverstößen?	317
C6	Was bringt der Energieausweis für Eigentümer, Mieter und Käufer?	319
1	Es geht um die energetische Qualität eines Gebäudes	319
1.1	Die Energieeffizienz ist entscheidend	319
1.2	Es gibt zwei Arten von Energieausweisen	319
1.3	Welchen Energieausweis benötigen Sie?	321
2	Was sagt ein Energieausweis aus?	322
2.1	Je grüner, desto besser	322
2.2	Welchen Nutzen bietet der Energieausweis?	325
2.3	Wie lange ist ein Ausweis gültig?	325
3	Welche Gebäude sind ausweispflichtig?	326
4	Wer benötigt den Ausweis – und wozu?	327
4.1	Eigentümer	327
4.2	Käufer oder Mieter	329
4.3	Wohnungseigentümer	331
5	Wenn es um Fragen der Ausstellung geht	331
5.1	Wie wird der Energieausweis erstellt?	331
5.2	Nur Fachleute dürfen den Ausweis ausstellen	332
5.3	Wie finden Sie den »richtigen« Energieberater?	332
5.4	Was kostet ein Ausweis?	333
5.5	Werden die Ausweise kontrolliert?	333
5.6	Haftet der Aussteller für fehlerhafte Ausweise?	334

C7 Das Nachbarrechts-ABC	335
1 Wer ist überhaupt »Nachbar«?	335
2 Was umfasst das Nachbarrecht?	336
2.1 Das private Nachbarrecht	336
2.2 Das öffentliche Nachbarrecht	337
2.3 Was gilt im Verhältnis von privatem und öffentlichem Nachbarrecht?	337
2.4 Es gibt kein abschließendes Nachbarrechtsgesetz	339
2.5 Wo finden Sie Gesetze und Informationen zum Nachbar- recht?	341
3 Wie Sie Ihre Ansprüche durchsetzen können	342
3.1 Wenn ein Fall von »Selbsthilfe« vorliegt	342
3.2 Wenn die Polizei kommen darf	343
3.3 Wenn Sie sich außergerichtlich einigen	344
3.4 Wenn es doch vor Gericht gehen soll	346
3.5 Nachbarrechtliche Ansprüche bestehen nicht ewig	347
4 Nachbarrecht von »A« bis »Z«	348
C8 Ihre Rechte als Straßenanlieger	407
1 Wer gilt als Anlieger?	407
2 Wer darf eine öffentliche Straße wie nutzen?	407
3 Ihre Nutzungsrechte und Duldungspflichten als Anlieger	409
3.1 Wenn es ums Parken geht	409
3.2 Wenn es um den Straßenverkehr geht	410
3.3 Wenn es um Lärm und Gestank geht	412
3.4 Wenn es um Kommunikation auf der Straße geht	415
3.5 Wenn es um Sport, Spiel und Freizeit geht	416
3.6 Wenn es um Pflanzen und Bäume geht	418
3.7 Wenn Sie privat bauen wollen	419
4 Wenn Straßenbaumaßnahmen Ihr Grundstück beein- trächtigen	420
4.1 Bauarbeiten behindern den Zugang zu Ihrem Grund- stück	420
4.2 Bauarbeiten verursachen Lärm, Staub und Erschütterungen	421
4.3 Wasser schädigt Ihr Grundstück	422
5 Wie Sie Ihre Rechte durchsetzen	424

C9	Gekonnt mit Handwerkern und Kundendiensten umgehen	427
1	Worauf es schon bei der Auftragsvergabe ankommt	427
1.1	Erteilen Sie einen möglichst genauen und verbindlichen Auftrag	427
1.2	Begrenzen Sie die Kosten durch Kostenvoranschlag oder Festpreisvereinbarung	428
2	Was tun, wenn sich die Arbeiten verzögern?	431
2.1	Auf Vertragserfüllung bestehen?	431
2.2	Den Vertrag beenden?	432
3	Worauf sollten Sie vor und während der Arbeiten achten?	433
3.1	Wenn Sie etwas unterschreiben sollen	433
3.2	Wenn der Handwerker in Begleitung kommt	434
3.3	Wenn Kaffeepausen eingelegt werden	434
3.4	Wenn der Handwerker ein zweites Mal kommen muss	434
4	Wenn die Arbeiten abgeschlossen sind	435
4.1	Müssen Sie das Werk abnehmen?	435
4.2	Wann hat das Werk einen »Mangel«?	437
4.3	Ihre Rechte, wenn Mängel vorhanden sind	438
4.4	Wenn der Handwerker Schäden angerichtet hat	439
5	Was tun, wenn Sie nach der Abnahme Mängel feststellen?	440
5.1	Schritt 1: Halten Sie bestimmte Maßregeln ein	440
5.2	Schritt 2: Verlangen Sie »Nacherfüllung«	441
5.3	Schritt 3: Wenn keine Nacherfüllung (mehr) in Betracht kommt	445
6	Was tun, wenn Sie zur Kasse gebeten werden?	449

D STEUERLICHE UND FINANZIELLE VORTEILE NUTZEN

D1	Vermietungseinkünfte ermitteln und versteuern	457
1	Einnahmen bei Vermietung	457
1.1	Wobei entstehen Vermietungseinnahmen und wer erzielt sie?	457
1.2	Wann fällt Steuer auf die Einnahmen an?	459
1.3	ABC der Mieteinnahmen	459
2	Werbungskosten bei Vermietung	468
2.1	Nachweis der Vermietungsabsicht notwendig	468
2.2	Kosten sind im Jahr der Bezahlung abzuziehen	469
2.3	Tipps zum maximalen Werbungskostenabzug	471
2.3.1	Vorweggenommene Werbungskosten	472
2.3.2	Nachträgliche Werbungskosten	474
2.3.3	Drittaufwand	475

2.4	Erhaltungsaufwand oder Herstellungsaufwand?	477
2.4.1	Erhaltungsaufwand.....	478
2.4.2	Herstellungsaufwand	487
2.5	ABC der Werbungskosten	493
2.6	Teilweise Vermietung	536
2.6.1	Aufteilung und Zurechnung von Werbungskosten	537
2.6.2	Werbungskosten beim Arbeitszimmer im Eigenheim	538
2.7	Vermietungsbeginn oder -ende während des Jahres	539
2.8	Renovierung nach der Vermietung	541
3	Anlage V: Ausfüllhilfe	542
3.1	So sieht das Formular aus	542
3.2	Ausfüllhinweise	545
D2	Steuergestaltungen mit Angehörigen	553
1	Vermietung an Angehörige	553
1.1	So wird das Mietverhältnis anerkannt	554
1.2	So werden alle Werbungskosten akzeptiert	557
1.2.1	Wann Sie entgeltlich vermieten.....	558
1.2.2	Marktmiete und Nebenkosten.....	559
1.3	Mit welchen Angehörigen werden Mietverträge anerkannt?	560
1.3.1	Sie vermieten an nicht unterhaltsberechtigte Angehörige.....	561
1.3.2	Noch cleverer: Sie vermieten an einen Unterhaltsempfänger.....	562
2	Übertragung einer Immobilie an Angehörige	563
2.1	Diese Punkte sollten Sie vor einer Übertragung prüfen	564
2.2	Wenn durch die Übertragung das Kindeseinkommen steigt	565
3	Immobilienkauf von Angehörigen (gemischte Schenkung)	566
3.1	Steuerliche Belastungen	566
3.1.1	Steuerbelastung bei der Übertragung.....	566
3.1.2	Steuerbelastung nach der Übertragung.....	566
3.2	So ermitteln Sie die neue Abschreibungsbasis	567
3.3	Verkauf der Immobilie durch den Beschenkten	568
D3	Miteigentum an Häusern und Wohnungen	569
1	Miteigentümer und Alleineigentümer	569
1.1	Rechtliche Unterschiede	569
1.2	Miteigentümer müssen meist zwei Erklärungen abgeben ..	570

2 Wenn die Miteigentümer vermieten	571
2.1 Schritt 1: Ermitteln Sie die gesamten Vermietungseinkünfte	571
2.1.1 Mieteinnahmen und Werbungskosten.....	571
2.1.2 Diese Abschreibungen sind möglich	572
2.1.3 So werden Baudenkmäler und Sanierungsgebäude gefördert.....	572
2.1.4 Das müssen Sie in der Steuererklärung beachten.....	572
2.2 Schritt 2: Verteilen Sie die Einkünfte auf die Miteigentümer	573
2.2.1 Grundsatz: Einkunftsverteilung nach den Eigentumsanteilen	573
2.2.2 Ausnahme: Wann die Verteilung der Einnahmen und Ausgaben doch von den Eigentumsanteilen abweichen darf.....	576
2.2.3 Vergütungen an Miteigentümer und Sonderwerbungskosten	583
2.2.4 Abschreibungen bei Miteigentümergemeinschaften ..	585
3 Wenn Sie an Angehörige vermieten	586
3.1 Mietverträge richtig abschließen und durchführen	586
3.2 Sie vermieten an ein unterhaltsberechtigtes Kind	587
3.3 Sonstige Mietverträge mit Angehörigen	588
4 Das gilt bei Selbstnutzung	589
5 Gemischte Nutzung	589
5.1 Fremdvermietung: So werden die Einkünfte zugerechnet ..	589
5.2 Gemeinschaft kann auch an Miteigentümer vermieten ..	590
6 Die Erklärung der Grundstücksgemeinschaft	591
6.1 In welchen Fällen müssen Sie eine Erklärung abgeben? ..	591
6.2 Diese Formulare brauchen Sie	592
6.2.1 Vordruck ESt 1 B: Ausfüllhilfe.....	592
6.2.2 Anlage V zur Feststellungserklärung: Ausfüllhilfe....	594
6.2.3 Anlage FB zur Feststellungserklärung: Ausfüllhilfe...	596
6.2.4 Anlage FE 1 zur Feststellungserklärung: Ausfüllhilfe .	596
6.2.5 Anlage FE 3 zur Feststellungserklärung.....	597
6.3 Bei welchem Finanzamt geben Sie die Erklärung ab? ..	597
7 Der Bescheid der Grundstücksgemeinschaft	598
7.1 Basis für die persönlichen Steuererklärungen	598
7.2 Bei Fehlern: Einspruch gegen den Feststellungsbescheid ..	598
7.2.1 Wie funktioniert der Einspruch?	599
7.2.2 Besonderheiten beim Feststellungsbescheid	600
7.2.3 Wer darf gegen den Feststellungsbescheid Einspruch einlegen?.....	601

8	Steuererklärung der Miteigentümer	602
9	Anhang	603
9.1	Zurechnung von Mieteinkünften bei Wohnungsüberlassung an Miteigentümer	603
9.2	Praxisbeispiel: Steuererklärung einer Grundstücksgemein- schaft	605
D4	Vermietung möblierter Wohnungen	609
1	Wann die Vermietung lohnt	609
2	Das sind die Mieteinnahmen	610
2.1	Miete	610
2.2	Nebenkosten	610
2.3	Entgelt für die Nutzung der Einrichtung	611
2.4	Entgelt für Nebenleistungen des Vermieters	612
2.5	Einnahmen sind im Jahr des Zuflusses steuerpflichtig	612
3	Diese Aufwendungen sind Werbungskosten	613
3.1	Direkt zurechenbare Aufwendungen	613
3.2	Indirekt zurechenbare Aufwendungen	613
3.3	Die wichtigsten Aufwendungen	614
3.3.1	Anschaffungs- und Herstellungskosten	614
3.3.2	Finanzierungskosten und Geldbeschaffungskosten	615
3.3.3	Instandhaltungen und Renovierungen (Erhaltungs- aufwand)	616
3.3.4	Nebenkosten	619
3.4	So berechnen Sie die Werbungskosten	620
4	Aufwendungen für die Einrichtungsgegenstände	621
4.1	So ermitteln Sie die Anschaffungskosten	622
4.1.1	Fall 1: Sie nutzen den Gegenstand von Anfang an für die Vermietung	622
4.1.2	Fall 2: Sie stattet die Wohnung mit bisher privat genutzten Gegenständen aus	622
4.1.3	Fall 3: Sie erwerben den Einrichtungsgegenstand unentgeltlich	624
4.2	So ermitteln Sie die Abschreibung	625
4.2.1	Grundsatz: Verteilung über mehrere Jahre	625
4.2.2	Sofort abschreibbar: Einrichtungsgegenstände bis zu € 410,-	627
4.2.3	Abschreibung im Jahr von Kauf oder Verkauf	628
4.2.4	Der Einrichtungsgegenstand wird vorzeitig ersetzt	628
4.2.5	Verkauf von Gegenständen wegen Aufgabe der Vermietung	629

5 Aufwendungen für Nebenleistungen	630
6 So füllen Sie die Anlage V 2013 aus	630
6.1 Bei gemischter Nutzung: Grundbesitzkosten aufteilen	630
6.1.1 Was müssen Sie aufteilen?	631
6.1.2 Wie können Sie aufteilen?	631
6.1.3 So wird die Wohnfläche berechnet	632
6.2 Die einzelnen Zeilen der Anlage V 2013	632
6.2.1 Zeilen 7 und 8	633
6.2.2 Zeilen 9 bis 21	633
6.2.3 Zeilen 33 bis 50	634
7 Sie vermieten ein möbliertes Zimmer unter	635
8 Anhang	636
8.1 Amtlich festgelegte Abschreibungsdauern der gebräuchlichen Einrichtungsgegenstände	636
8.2 AfA-Tabelle speziell für Ferienwohnungen und -häuser	637
D5 Die vermierte Immobilie als Altersvorsorge	639
1 Immobilienmarkt im Wandel	639
1.1 Der Markt boomt seit der Finanzkrise	639
1.2 Lohnt es sich jetzt noch, zu vermieten?	641
1.3 Wohneigentum: Kapitalanlage mit Wertzuwachs	642
2 Kapitalanlage mit vermieteter Immobilie	644
2.1 Immobilie kontra Kapitalversicherung, Aktie oder Banksparplan	645
2.2 So hoch ist die Mietrendite	647
2.3 So rechnen Sie die Rendite aus	648
2.4 Differenz zwischen Mietrendite und Festzinshypothek	650
2.5 Stolperfallen für Kapitalanleger	650
3 Rendite für die Altersversorgung	652
3.1 Wie ist es um die Wirtschaftlichkeit bestellt?	652
3.2 Welche Steuerersparnisse kommen hinzu?	654
3.3 Rendite nach Hypothekendarlehen	655
3.4 Rendite mit tilgungsfreiem Festdarlehen	657
3.5 Rendite und Inflation	659
4 Die richtige Miethöhe	660
4.1 Welche Mietentwicklung ist zu erwarten?	660
4.2 So ermitteln Sie die Miethöhe vor Ort	661
4.3 Welche Miethöhe nicht unterschritten werden sollte	663
Akürzungsverzeichnis	665
Index	675