

# Inhalt

## A BEGINN DES MIETVERHÄLTNISSES

<b>A1</b>	<b>Das A und O für Ihr Mietverhältnis: Der richtige Mietvertrag</b>	<b>23</b>
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
<b>A2</b>	<b>Der richtige Umgang mit der Mietkaution</b>	<b>53</b>
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	Barkautiön, Mietersparbuch oder Bürgschaft?	58
1.5	Wie Vermieter die Kautiön anlegen müssen	63
2	Wenn der Vermieter auf die Kautiön zugreifen will	65
2.1	Zahlungsrückstand: Gut, dass es die Kautiön gibt	65
2.2	Kauf oder Verkauf: Was jetzt aus der Kautiön wird	66
3	Mietende: Worauf Sie jetzt achten sollten	68
3.1	Der Mieter darf die Kautiön nicht abwohnen	68
3.2	Als Vermieter sorgfältig mögliche Ansprüche prüfen	69
3.3	Kautiönabrechnung: Wie lange hat der Vermieter Zeit?	69
3.4	So wird korrekt abgerechnet	71
<b>A3</b>	<b>Die Mieterhöhung auf die »ortsübliche Vergleichsmiete«</b>	<b>73</b>
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
<b>A4</b>	<b>Die Staffelmiete richtig vereinbaren und erhöhen .....</b>	<b>97</b>
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
<b>A5</b>	<b>Die Indexmiete: Lebenshaltungskosten als Maßstab .....</b>	<b>105</b>
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 Mietsenkung – selten, aber nicht ausgeschlossen .....	113

## **B KÜNDIGUNG DES MIETVERHÄLTNISES**

<b>B1</b>	<b>So wickeln Sie Ihr Mietverhältnis reibungslos ab</b>	<b>117</b>
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
<b>B2</b>	<b>Die Kündigung wegen Eigenbedarf</b>	<b>131</b>
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
<b>B3</b>	<b>Fristlos kündigen oder gekündigt – so gehen Sie auf Nummer sicher</b>	<b>147</b>
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
<b>B4</b>	<b>Wann der Mieter der Kündigung widersprechen kann</b>	<b>163</b>
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

<b>B5</b>	<b>Wenn der Mieter vorzeitig aus dem Vertrag aussteigen will</b>	<b>181</b>
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**

<b>C1</b>	<b>Wie die Heizkosten richtig abgerechnet werden</b>	<b>195</b>
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
<b>C2</b>	<b>Alle Jahre wieder – die Betriebskostenabrechnung .....</b>	<b>225</b>
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
<b>C3</b>	<b>So ersparen Sie sich mit dem nötigen Wissen über die Schönheits-</b>	
	<b>reparaturen Ärger .....</b>	<b>251</b>
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
<b>C4</b>	<b>Was tun bei Wohnungsmängeln?</b>	<b>281</b>
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
<b>C5</b>	<b>Legionellen: Was nach der erneut novellierten Trinkwasser-</b> <b>verordnung zu tun ist</b>	<b>299</b>
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 Mietern genügen	315
7	Welche Unterlagen müssen Sie aufbewahren?	316
8	Was droht bei Pflichtverstößen?	317

<b>C6</b>	<b>Was bringt der Energieausweis für Eigentümer, Mieter und Käufer?</b>	<b>319</b>
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 ausweisspflichtig?	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

<b>C7</b>	<b>Das Nachbarrechts-ABC</b>	<b>335</b>
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 Nachbarrecht?	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
<b>C8</b>	<b>Ihre Rechte als Straßenanlieger</b>	<b>407</b>
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 beeinträchtigen	420
4.1	Bauarbeiten behindern den Zugang zu Ihrem Grundstück	420
4.2	Bauarbeiten verursachen Lärm, Staub und Erschütterungen	421
4.3	Wasser schädigt Ihr Grundstück	422
5	Wie Sie Ihre Rechte durchsetzen	424

<b>C9</b>	<b>Gekannt mit Handwerkern und Kundendiensten umgehen</b>	<b>427</b>
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**

<b>D1</b>	<b>Vermietungseinkünfte ermitteln und versteuern</b>	<b>457</b>
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
<b>D2</b>	<b>Steuergestaltungen mit Angehörigen</b>	<b>553</b>
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 unterhaltsberechtigten Angehörigen	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
<b>D3</b>	<b>Miteigentum an Häusern und Wohnungen</b>	<b>569</b>
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 Miteigentümergeinschaften .....	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
<b>D4</b>	<b>Vermietung möblierter Wohnungen .....</b>	<b>609</b>
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 (Erhaltungsaufwand) .....	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 statten 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 gebräuch- lichsten Einrichtungsgegenstände .....	636
8.2	AfA-Tabelle speziell für Ferienwohnungen und -häuser .....	637
<b>D5</b>	<b>Die vermietete Immobilie als Altersvorsorge .....</b>	<b>639</b>
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 Bankspar- plan .....	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
	<b>Akürzungsverzeichnis .....</b>	<b>665</b>
	<b>Index .....</b>	<b>675</b>