

# Vermietung

Mietverhältnisse richtig beginnen,  
organisieren und beenden



# Vermietung

Mietverhältnisse richtig beginnen,  
organisieren und beenden

© 2016 by Akademische Arbeitsgemeinschaft Verlag und Smartlaw.de

Wolters Kluwer Deutschland GmbH  
Postfach 10 01 61 · 68001 Mannheim  
Telefon 0621/8626262  
Telefax 0621/8626263  
www.akademische.de

Stand: Februar 2016

Das Werk einschließlich seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung außerhalb der Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ist ohne Zustimmung des Verlags unzulässig.  
Das gilt insbesondere für die Vervielfältigung, Übersetzung, Mikroverfilmung sowie Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

Alle Angaben wurden nach genauen Recherchen sorgfältig verfasst; eine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben ist jedoch ausgeschlossen.

4. überarbeitete Auflage

Redaktion: Dr. Torsten Hahn, Dorothee Hoßbach  
Verlagsleitung: Hubert Haarmann  
Herstellung und Satz: Nicole Rieser

Umschlaggestaltung: futurweiss kommunikationen, Wiesbaden  
Frontcover Bildquelle: © Africa Studio – fotolia.com

Druck: Williams Lea & Tag GmbH, München

ISBN 978-3-86817-754-1

**Liebe Leserin, lieber Leser,**

in diesem Ratgeber haben wir rund um das Thema Vermietung die wichtigsten Informationen und Tipps. Profitieren Sie als Vermieter – aber auch als Mieter – von dem kompakten und leicht verständlichen rechtlichen und finanziellen Wissen, um in allen Phasen des Mietverhältnisses die richtigen Entscheidungen treffen zu können:

**Bei Beginn des Mietverhältnisses:** Hier werden bereits die rechtlichen und finanziellen Weichen für das gesamte Mietverhältnis gestellt, wie z. B. der richtige Mietvertrag, die richtige Mietform, die Mietkaution und viele Einzelentscheidungen, die später schwer zu revidieren sind.

**Während des Mietverhältnisses:** Es gibt zahlreiche Rechte und Pflichten, die häufig zu Ärger führen, der bei klaren Entscheidungen im Vorfeld meist zu vermeiden gewesen wäre, wie z. B. die Abrechnung der Neben- und Betriebskosten oder Regelung der Reparaturen.

**Bei der Beendigung des Mietverhältnisses:** Die Kündigung unterliegt strengen rechtlichen Regelungen und Voraussetzungen, die man kennen sollte, wenn man auf der sicheren Seite sein möchte, wie z. B. bei der Gestaltung der richtigen Kündigung und der Abwicklung des Auszuges.

Als Vermieter ist es zudem wichtig, steuerlich bestens Bescheid zu wissen, um einerseits bei der Versteuerung der Mieteinkünfte keine bösen Überraschungen zu erleben, aber andererseits alle steuerlichen Entlastungsmöglichkeiten zu kennen und zu nutzen. In diesem Zusammenhang informiert sie dieser Ratgeber auch über wichtige Sonderregelungen bei der Vermietung möblierter Wohnungen, bei Haus- und Grundstücksgemeinschaften oder bei der Vermietung an Angehörige.

Wertvolle Expertentipps und Praxisbeispiele helfen Ihnen in allen Kapiteln, die Hinweise im Alltag umzusetzen.

Wir wünschen Ihnen viel Spaß mit diesem Ratgeber,

***Ihre Redaktion***

# Inhalt

## A BEGINN DES MIETVERHÄLTNISES

<b>A1</b>	<b>Der Wohnraummietvertrag – die Geschäftsgrundlage zwischen Vermieter und Mieter</b>	<b>23</b>
1	Verträge sind einzuhalten, aber nicht immer	23
2	Wie Sie sich auf den Vertragsabschluss vorbereiten	23
2.1	Nie ohne schriftlichen Vertrag	23
2.2	Klären Sie die für Sie wichtigen Vertragspunkte	24
2.3	Was absolut nichts im Vertrag zu suchen hat	31
3	Wenn der Abschluss des Vertrages bevorsteht	32
3.1	Formularverträge sind Standard	32
3.2	Welche Formalitäten zu beachten sind	32
4	Vertragsinhalt – Punkt für Punkt	33
4.1	Beschreibung des Mietobjekts	34
4.2	Mietdauer bzw. Mietende	35
4.3	Die Miete: Was bis wann und wie gezahlt werden soll	37
4.4	Mietsicherheit durch Kautions	41
4.5	Mieterhöhungen	41
4.6	Schönheitsreparaturen	42
4.7	Grundregeln für eine wirksame Kleinreparatur-Klausel	44
4.8	Mitvermietung des Gartens	45
4.9	Mitvermietung von Garage / Stellplatz	45
4.10	Tierhaltung richtig regeln	46
4.11	Anzahl der Schlüssel	46
4.12	Besichtigungsrecht des Vermieters	48
4.13	Gebrauch von Fernseh- und Rundfunkempfangsanlagen	48
5	Wann eine Individualvereinbarung vorgeht	49
<b>A2</b>	<b>Der richtige Umgang mit der Mietkaution</b>	<b>51</b>
1	Was bei Abschluss des Mietvertrages wichtig ist	51
1.1	Wer nichts vereinbart, geht leer aus	51
1.2	Wie viel Sicherheit maximal verlangt werden kann	52
1.3	Welche Ansprüche durch die Mietkaution gedeckt sind	55
1.4	Barkautions, Mietersparbuch oder Bürgschaft?	56
1.5	Wie Vermieter die Kautions anlegen müssen	61
2	Wenn der Vermieter auf die Kautions zugreifen will	64
2.1	Zahlungsrückstand: Gut, dass es die Kautions gibt	64
2.2	Kauf oder Verkauf: Was jetzt aus der Kautions wird	65

3	Mietende: Worauf Sie jetzt achten sollten	67
3.1	Der Mieter darf die Kautions nicht abwohnen	67
3.2	Als Vermieter sorgfältig mögliche Ansprüche prüfen	67
3.3	Kautionsabrechnung: Wie lange hat der Vermieter Zeit?	68
3.4	So wird korrekt abgerechnet	70
<b>A3</b>	<b>Die Mieterhöhung auf die »ortsübliche Vergleichsmiete«</b>	<b>71</b>
1	Wann die Mieterhöhung ausgeschlossen ist	71
2	Freiwillige Vereinbarungen sind möglich	72
3	Wann die Mieterhöhung in Betracht kommt	73
3.1	Die »ortsübliche Vergleichsmiete« ist höher	73
3.2	Die gesetzliche Wartefrist ist bereits abgelaufen	75
4	Welche Formvorschriften zu beachten sind	76
4.1	Mieterhöhung per Fax oder E-Mail zulässig	76
4.2	Aufgepasst bei Zeitmietvertrag oder Kündigungsausschluss	76
4.3	Alle Vermieter als Absender	77
4.4	Alle Mieter als Adressaten	78
4.5	Vermieter muss die »Zustimmung« verlangen	78
5	Die richtige Begründung der Mieterhöhung	79
5.1	Das Gesetz gibt die Begründungsmittel vor	79
5.2	Begründung mit Mietspiegel	80
5.3	Begründung mit Mietdatenbank	83
5.4	Begründung mit Sachverständigengutachten	84
5.5	Begründung mit Vergleichswohnungen	84
6	Wie die Kappungsgrenze zu berücksichtigen ist	85
7	Als Mieter auf die Mieterhöhung richtig reagieren	88
7.1	Wenn das Mieterhöhungsverlangen wirksam ist	88
7.2	Wenn das Mieterhöhungsverlangen unwirksam ist	90
8	Welche Fristen müssen Sie beachten?	92
9	Lohnt sich ein Rechtsstreit?	93
<b>A4</b>	<b>Die Staffelmiete richtig vereinbaren und erhöhen</b>	<b>95</b>
1	Was heißt »Staffelmiete«?	95
2	Warum sollten Sie (k)eine Staffelmiete vereinbaren?	95
2.1	Hauptsächlich Vorteile für Vermieter	95
2.2	Des einen Nachteil – des anderen Vorteil	97
3	Die »drei Gebote« für die Staffelmietvereinbarung	97
3.1	Alles muss schriftlich vereinbart werden	97
3.2	Die Mietstaffeln müssen korrekt bezeichnet werden	98
3.3	Die Erhöhungszeitpunkte müssen richtig gesetzt werden	100

4	Welche Laufzeit darf die Staffelmiete haben? .....	100
4.1	Die Laufzeit ist frei vereinbar .....	100
4.2	Aufgepasst bei Zeitmietverträgen! .....	101
5	Was gilt, wenn die Mietstaffeln die ortsübliche Vergleichsmiete überschreiten? .....	101
<b>A5</b>	<b>Die Indexmiete: Lebenshaltungskosten als Maßstab .....</b>	<b>103</b>
1	Ist die Indexmiete für Sie die passende Alternative? .....	103
1.1	Was heißt überhaupt »Indexmiete«? .....	103
1.2	Es gilt der »Verbraucherpreisindex für Deutschland« .....	103
1.3	Vor- und Nachteile gut abwägen .....	104
2	Wie wird die Indexmiete vereinbart? .....	105
3	Wie wird die Miete erhöht? .....	107
3.1	Vor Ablauf der Jahressperrfrist geht gar nichts .....	107
3.2	Was alles in die Mieterhöhungserklärung hinein muss .....	108
3.3	Ab wann die neue Miete fällig wird .....	110
4	Die Mietsenkung – selten, aber nicht ausgeschlossen .....	111
<b>B</b>	<b>KÜNDIGUNG DES MIETVERHÄLTNISES</b>	
<b>B1</b>	<b>So wickeln Sie Ihr Mietverhältnis reibungslos ab .....</b>	<b>115</b>
1	Klären Sie frühzeitig den genauen Auszugstermin .....	115
1.1	Wenn der Mieter erst nach Mietende auszieht .....	115
1.2	Wenn der Mieter bereits früher auszieht .....	116
2	Checkliste für die Wohnungsübergabe .....	117
2.1	Vollständige Räumung der Wohnung erfolgt? .....	117
2.2	Schäden beseitigt und fällige Schönheitsreparaturen ausgeführt? 119	
2.3	Bauliche Veränderungen rückgängig gemacht? .....	120
2.4	Schlüsselübergabe erfolgt? .....	121
3	Was gilt, wenn die Wohnung nicht korrekt übergeben wurde? ..	122
3.1	Die Rückgabefrist wird überschritten .....	122
3.2	Die Wohnung befindet sich nicht in vertragsgemäßem Zustand 124	
4	Achten Sie auf die kurzen Verjährungsfristen .....	125
5	Woran Sie sonst noch denken sollten .....	126

**B2 Die Eigenbedarfskündigung:**

<b>Wenn dem vertragstreuen Mieter gekündigt werden soll</b>	<b>129</b>
1 Eigenbedarf – ein anerkanntes »berechtigtes Interesse«	129
2 Schritt für Schritt die Zulässigkeit der Eigenbedarfskündigung checken	130
2.1 Was sagt der Mietvertrag?	130
2.2 Bei Eigentumswohnungen gibt es eine Kündigungs- sperrfrist	131
2.3 Der Vermieter möchte die Wohnung gewerblich nutzen	133
2.4 Der Vermieter will in weiser Voraussicht kündigen	134
2.5 Der Mieter wohnt noch nicht lange in der Wohnung	135
3 Für welchen Personenkreis Eigenbedarf angemeldet werden kann	137
3.1 Wenn der Vermieter die Wohnung selbst nutzen möchte	137
3.2 Angehörige Ihres Haushalts sollen in die Wohnung einziehen	138
3.3 Die Wohnung wird für Familienangehörige gebraucht	139
4 Der Eigenbedarf ist vernünftig und nachvollziehbar zu begründen	141
4.1 Notlage ist nicht erforderlich, aber auch nicht schädlich	141
4.2 Anerkannte Gründe der allgemeinen Lebensgestaltung	142
4.3 Anerkannte berufliche Gründe	143
4.4 Anerkannte gesundheitliche Gründe und Pflegebedarf	144
4.5 Anerkannte wirtschaftliche Gründe	145
4.6 Selbst zeitlich begrenzter Eigenbedarf zulässig	145
4.7 Angemessenheit der Wohnung ist Privatsache	146
5 Wenn der Vermieter über mehrere geeignete Wohnungen verfügt	147
6 Was das Kündigungsschreiben enthalten muss	147
6.1 Auf die Formulierung kommt es an	147
7 Wenn eine Alternativwohnung frei ist	149
7.1 Wann der Vermieter die freie Wohnung nehmen muss	149
7.2 Wann den Vermieter eine Anbietspflicht trifft	150
8 Wenn der Eigenbedarf wegfällt	152
9 Eigenbedarf vorzutauschen kommt Vermieter teuer zu stehen	154
9.1 Verärgerte Mieter riechen den Braten	154
9.2 Kein Schadensersatz ohne Schaden	155
9.3 Wen die Beweispflicht trifft	157



<b>B3</b>	<b>Fristlos kündigen oder gekündigt – so gehen Sie auf Nummer sicher</b>	<b>159</b>
1	Das Mietverhältnis soll kurzfristig beendet werden	159
1.1	Wer meist zur fristlosen Kündigung greift	159
1.2	Was Sie bei jeder Kündigung beachten sollten	159
2	Wann kann der Vermieter fristlos kündigen?	161
2.1	... wenn der Mieter die Miete nicht gezahlt hat	161
2.2	... wenn der Mieter nur teilweise gezahlt hat	167
2.3	... wenn der Mieter die Miete mehrmals verspätet gezahlt hat	169
2.4	... wenn der Mieter die Mietkaution nicht zahlt	171
2.5	... wenn der Mieter die Mietsache erheblich gefährdet	174
2.6	... wenn der Mieter die Mietsache unbefugt einem Dritten überlässt	175
2.7	... wenn der Mieter den Hausfrieden stört	176
2.8	... wenn der Mieter sonstige schwerwiegende Vertragsverletzungen begangen hat	178
3	Wann kann der Mieter fristlos kündigen?	179
<b>B4</b>	<b>Wann der Mieter der Kündigung widersprechen kann</b>	<b>181</b>
1	In Härtefällen haben Mieter ein Bleiberecht	181
2	Wann der Widerspruch des Mieters zwecklos ist	182
2.1	Wenn dem Mieter fristlos gekündigt wurde	182
2.2	Wenn der Mieter selbst gekündigt hat	182
2.3	Wenn der Mietvertrag befristet ist	183
2.4	Wenn die üblichen Mieterschutzrechte nicht bestehen	183
3	Wie stehen die Chancen für einen Widerspruch?	184
3.1	Ohne Härtefall kein Widerspruchsrecht	184
3.2	Liegt tatsächlich ein Härtefall vor?	185
3.3	ABC der Härtegründe von »Alter« bis »Zwischenumzug«	186
4	Was Vermieter besonders beachten müssen	194
4.1	Korrekt kündigen und richtig belehren	194
4.2	Eine triftige Härtefallbegründung verlangen	196
4.3	Prüfen, ob der Mieter korrekt widersprochen hat	196
5	Was wird nach dem Widerspruch aus der Kündigung?	197

<b>B5</b>	<b>Wenn der Mieter vorzeitig aus dem Vertrag aussteigen will</b>	<b>199</b>
1	Vorzeitig kündigen? Im Normalfall geht das nicht	199
2	Der Mieter möchte Nachmieter stellen – wann das geht	200
2.1	Der Mietvertrag enthält eine Nachmieterklausel	200
2.1.1	»Unechte Nachmieterklausel«	200
2.1.2	»Echte« Nachmieterklausel	201
2.2	Wenn der Mieter wichtige Gründe hat	202
2.2.1	Nachmieter allein reichen nicht aus	202
2.2.2	Von den Gerichten anerkannte Gründe	202
2.2.3	Gründe, die für eine vorzeitige Vertragsbeendigung nicht ausreichen	204
3	Typische Fragen zum »Nachmieterthema«	205
3.1	Wie viele Nachmieter müssen es sein?	205
3.2	Welche Anforderungen muss der Nachmieter erfüllen?	206
3.2.1	Wirtschaftliche Verhältnisse des Nachmieters	206
3.2.2	Persönliche Verhältnisse des Nachmieters	206
3.3	Wann muss der Vermieter auf das Nachmieterangebot reagieren?	207
3.4	Was gilt, wenn der Vermieter die Nachmieter ablehnt?	207
3.5	Was gilt, wenn der Mieter untervermieten will?	208
3.6	Darf mehr Miete vom Nachmieter verlangt werden?	209

## **C RECHTE UND PFLICHTEN ALS VERMIETER**

<b>C1</b>	<b>Wie Heizkosten richtig abgerechnet werden</b>	<b>213</b>
1	Die Grundregeln für Ihre Heizkostenabrechnung	213
1.1	Die Berücksichtigung des Verbrauchs steht im Vordergrund	213
1.2	Die Messung ist unerlässlich – wie sie erfolgt, bestimmt der Vermieter	214
1.3	Wann ausnahmsweise keine Messung vorgeschrieben ist	215
1.4	Mieterrechte bei Verstößen gegen die Vorschriften	217
2	Was Sie zur Ablesung der Messgeräte wissen sollten	218
2.1	Wenn der Ablesetermin »platzt«	218
2.2	Vertrauen ist gut, Kontrolle ist besser	218
2.3	Ableseergebnis muss zügig mitgeteilt werden	219
2.4	Wann der Verbrauch geschätzt werden darf	220
3	Bis wann muss abgerechnet werden?	222
4	Wie muss die Abrechnung aussehen?	222
4.1	Die Abrechnung muss nachvollziehbar sein	222
4.2	Liegen die Kosten im üblichen Rahmen?	223

4.3	Dürfen alle Kosten berechnet werden? .....	224
4.4	Wurden die Warmwasserkosten richtig ermittelt? .....	225
4.5	Wurden die Kosten richtig verteilt? .....	226
4.6	Sind Mieterwechsel korrekt berücksichtigt worden? .....	229
5	Weitere Abwicklungsfragen, die Sie kennen sollten .....	231
6	ABC der Heizkosten .....	231
<b>C2</b>	<b>Alle Jahre wieder – die Betriebskostenabrechnung .....</b>	<b>247</b>
1	Probleme kennen, Streit vermeiden .....	247
2	Was Sie schon bei Vertragsschluss beachten müssen .....	248
2.1	Nur echte Betriebskosten sind auf den Mieter umlegbar ...	248
2.2	Vorauszahlung und Pauschale nicht verwechseln .....	251
2.3	Die Höhe der Vorauszahlungen realistisch festsetzen .....	252
3	Die Grundregeln für jede Betriebskostenabrechnung .....	252
3.1	Die Abrechnung muss nachvollziehbar sein .....	253
3.2	Abrechnungsfrist unbedingt beachten! .....	256
3.3	Der Umlageschlüssel muss stimmen .....	258
3.4	Geleistete Vorauszahlungen sind abzuziehen .....	262
3.5	Mit Betriebskosten Steuern sparen .....	262
4	Wenn unter anderem Gewerberaum vermietet ist .....	263
4.1	Wann eine getrennte Abrechnung erforderlich ist .....	263
4.2	Die problematischen Kostenarten .....	264
5	Betriebskosten abgerechnet – was dann? .....	264
5.1	Misstrauische Mieter dürfen Einsicht nehmen .....	264
5.2	Wenn es nichts auszusetzen gibt, muss der Mieter zahlen ..	266
5.3	Wenn der Mieter die Abrechnung inhaltlich beanstandet ..	266
6	Was muss bei einem Mieterwechsel beachtet werden? .....	270
<b>C3</b>	<b>Schönheitsreparaturen: Wer muss wann und wie renovieren? ....</b>	<b>273</b>
1	Renovierung ist nicht immer Mietersache .....	273
2	Klären Sie zunächst, über was Sie sich streiten .....	273
2.1	Was sind Schönheitsreparaturen? .....	273
2.2	»Abnutzung durch Wohnen« und »Schaden« sind zweierlei	275
3	Wann der Mieter gar nicht renovieren muss .....	276
3.1	Wenn der Vermieter beim Ausfüllen des Mietvertrags nicht aufgepasst hat .....	276
3.2	Wenn der verwendete Formularmietvertrag eine unwirksame Schönheitsreparaturklausel enthält .....	276
3.3	Vertragsanpassung bei unwirksamer Renovierungsklausel kann nicht verlangt werden .....	279

4	Wann der Mieter bei Auszug renovieren muss	279
5	Wie der Mieter renovieren muss	280
5.1	Farbnasen und ähnliche Schlampereien gehen gar nicht	280
5.2	Material- und Farbauswahl ist nicht beliebig	281
6	Wenn der Mieter eine unrenovierte Wohnung übernimmt	282
7	Renovierungspflicht während des laufenden Mietverhältnisses	284
7.1	Gestaltungsvorschriften sind unzulässig	284
7.2	Fristenpläne als Groborientierung nach wie vor zulässig	285
7.3	Wann der Mieter vom Vermieter eine Zwischenrenovierung verlangen kann	286
8	Wenn der Vermieter bei Mietende lediglich Geld sehen will	286
8.1	Geht das überhaupt noch?	286
8.2	Abgeltungsklauseln sind nicht mehr erlaubt	287
9	Wann Schadensersatz unabhängig von der Renovierungspflicht fällig wird	287
9.1	Wenn der Mieter nicht ordentlich renoviert hat oder die Renovierung zu Unrecht verweigert	288
9.2	Wenn der Mieter Schäden verursacht hat	290
9.3	Wenn der Mieter keinen Schaden, aber einen nicht akzeptablen Zustand hinterlässt	292
9.4	Wie der Schadensersatz berechnet wird	292
9.5	Verjährungsuhr tickt in Mietverhältnissen besonders schnell	293
10	Wann der Mieter Schadensersatz fordern kann	294
10.1	Wenn der Mieter trotz fehlender Renovierungspflicht renoviert hat	294
10.2	Schnelle Verjährung auch hier	294
11	Sonderfall: Wenn Umbaupläne eine Renovierung sinnlos machen	295
<b>C4</b>	<b>Was tun bei Wohnungsmängeln?</b>	<b>297</b>
1	Schon bei der Mängelfeststellung scheiden sich die Geister	297
1.1	Was fällt unter den Begriff »Mangel«?	297
1.2	Auch was Sie vereinbart haben, spielt eine Rolle	297
1.3	Ist nichts vereinbart, zählt das, was »üblich« ist	299
2	Ein Mangel liegt vor – was nun?	300
2.1	Klären Sie zunächst, wer den Mangel beseitigen muss	300
2.2	Fordern Sie den Verantwortlichen zur Beseitigung auf	302
2.3	Was tun, wenn nichts geschieht?	303

3	Bei Wohnungsmängeln ist Mietminderung erlaubt	304
3.1	Wann ist eine Mietminderung ausgeschlossen?	305
3.2	Welche Minderungsquote ist angemessen?	307
3.3	Wer die Miete mindern will, muss es richtig machen	311
4	Wann sogar Schadensersatz fällig wird	312
<b>C5</b>	<b>Legionellen: Was nach der erneut novellierten Trinkwasser-</b>	
	<b>verordnung zu tun ist</b>	<b>315</b>
1	Wie lange bleibt es bei den neuen Regeln?	315
1.1	Welche Erleichterungen Ihnen die Novelle bringt	315
1.2	Weshalb Sie sich auf weitere Änderungen einstellen sollten	316
2	Wann Sie als Vermieter betroffen sind	317
3	Was die Trinkwasserverordnung bezweckt	320
4	Dem Gesundheitsamt müssen Sie nur Grenzwert- überschreitungen melden	322
5	Wie Sie Ihre Untersuchungspflicht erfüllen	323
5.1	Wo, wie und durch wen muss untersucht werden?	323
5.2	Wann und wie oft muss eine Untersuchung stattfinden?	327
5.3	Was ist zu tun, wenn die Grenzwerte überschritten werden?	328
5.4	Was kostet die Legionellen-Untersuchung?	329
5.5	Können Sie die Kosten auf die Mieter abwälzen?	330
6	Wie Sie Ihrer Informationspflicht gegenüber den Mietern genügen	331
7	Welche Unterlagen müssen Sie aufbewahren?	332
8	Was droht bei Pflichtverstößen?	333
<b>C6</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 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
<b>C7</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 beein- trächtigen .....	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>D</b>	<b>STEUERLICHE UND FINANZIELLE VORTEILE NUTZEN</b>	
<b>D1</b>	<b>Vermietungseinkünfte ermitteln und versteuern .....</b>	<b>429</b>
1	Einnahmen bei Vermietung .....	429
1.1	Wobei entstehen Vermietungseinnahmen und wer erzielt sie? .....	429
1.2	Wann fällt Steuer auf die Einnahmen an? .....	431
1.3	ABC der Mieteinnahmen .....	431
2	Werbungskosten bei Vermietung .....	440
2.1	Nachweis der Vermietungsabsicht notwendig .....	441
2.2	Kosten sind im Jahr der Bezahlung abzuziehen .....	442
2.3	Tipps zum maximalen Werbungskostenabzug .....	444
2.3.1	Vorweggenommene Werbungskosten .....	444
2.3.2	Nachträgliche Werbungskosten .....	447
2.3.3	Drittaufwand .....	449

2.4	Erhaltungsaufwand oder Herstellungsaufwand? .....	452
2.4.1	Erhaltungsaufwand .....	453
2.4.2	Herstellungsaufwand .....	464
2.5	ABC der Werbungskosten .....	469
2.6	Teilweise Vermietung .....	514
2.6.1	Aufteilung und Zurechnung von Werbungskosten ...	514
2.6.2	Werbungskosten beim Arbeitszimmer im Eigenheim	516
2.7	Vermietungsbeginn oder -ende während des Jahres .....	517
2.8	Renovierung nach der Vermietung .....	519
3	Anlage V: Ausfüllhilfe .....	519
<b>D2</b>	<b>Steuergestaltungen mit Angehörigen .....</b>	<b>529</b>
1	Vermietung an Angehörige .....	529
1.1	So wird das Mietverhältnis anerkannt .....	530
1.2	So werden alle Werbungskosten akzeptiert .....	533
1.2.1	Wann Sie entgeltlich vermieten. ....	534
1.2.2	Marktmiete und Nebenkosten. ....	535
1.3	Mit welchen Angehörigen werden Mietverträge anerkannt? .....	536
1.3.1	Sie vermieten an nicht unterhaltsberechtigte Angehörige. ....	537
1.3.2	Noch cleverer: Sie vermieten an einen Unterhalts- empfänger. ....	538
2	Übertragung einer Immobilie an Angehörige .....	539
2.1	Diese Punkte sollten Sie vor einer Übertragung prüfen ....	540
2.2	Wenn durch die Übertragung das Kindeseinkommen steigt .....	541
3	Immobilienkauf und Weitergabe zwischen Angehörigen .....	542
3.1	So können Sie die Abschreibungen nutzen .....	543
3.1.1	Abschreibung bei unentgeltlichem Erwerb .....	543
3.1.2	Abschreibung bei vollentgeltlichem Erwerb .....	546
3.1.3	Abschreibung bei teilentgeltlichem Erwerb .....	547
3.2	Das sind Ihre Werbungskosten .....	548
3.2.1	Wann Sie Schuldzinsen als Werbungskosten absetzen können .....	548
3.2.2	Renovierungskosten: nicht immer voll abziehbar ....	548
3.2.3	Die Kosten der Vermögensübernahme sind Anschaffungskosten .....	549
3.2.4	Erhaltungsaufwendungen können verteilt werden ....	550

3.3	Sonderfragen	551
3.3.1	Wann das Finanzamt Ihnen die Anschaffungskosten kürzt	551
3.3.2	Aufgepasst beim Verkauf des Grundbesitzes	552
3.3.3	Gewerblicher Grundstückshandel	556
3.3.4	Wenn der erworbene Grundbesitz mit einem Nutzungsrecht belastet ist	557
4	Nießbrauchs- und Wohnrechtsverträge richtig abschließen	558
4.1	Nießbrauch und Wohnrecht: Was bedeutet das?	558
4.1.1	Was ist ein Nießbrauch?	559
4.1.2	Was ist ein Wohnrecht?	561
4.1.3	Lohnen sich Nießbrauchs- und Wohnrechtsverträge?	562
4.2	Voraussetzungen für die steuerliche Anerkennung	562
4.3	So vereinbaren Sie einen Nießbrauch	563
4.3.1	Erster Schritt: Sie müssen einen Vertrag abschließen	563
4.3.2	Zweiter Schritt: Der Nießbrauch muss ins Grundbuch eingetragen werden	568
4.3.3	Der Nießbrauch wird nicht ins Grundbuch eingetragen – was passiert dann?	569
4.3.4	Wann endet der Nießbrauch?	569
4.3.5	Der Nießbrauch bei minderjährigen Kindern	570
4.4	Vorbehaltsnießbrauch: steuerliche Folgen	571
4.4.1	Der Vorbehaltsnießbrauch ist meist unentgeltlich	572
4.4.2	Steuerliche Folgen beim Nießbraucher	572
4.4.3	Steuerliche Folgen beim Eigentümer	574
4.4.4	Wenn nur ein Teil des Grundbesitzes mit dem Nießbrauch belastet ist	575
4.4.5	Wenn nur ein Teil des Grundbesitzes mit einem Wohnrecht belastet ist	576
4.4.6	Ablösung des Vorbehaltsnießbrauchs: Was ist zu beachten?	579
4.4.7	Was passiert nach dem Erlöschen des Nießbrauchs?	580
4.4.8	Was wird aus dem Vorbehaltsnießbrauch beim Tod eines Ehepartners?	581
4.4.9	Wenn die Eltern sich am Hausbau der Kinder beteiligen	581
4.4.10	Statt Vorbehaltsnießbrauch: Welche Alternativen gibt es?	582



4.5	Zuwendungsnießbrauch: steuerliche Folgen	584
4.5.1	Der Zuwendungsnießbrauch kann entgeltlich, teilentgeltlich oder unentgeltlich sein	585
4.5.2	Steuerliche Folgen beim Eigentümer	587
4.5.3	Steuerliche Folgen beim Nießbraucher	588
4.5.4	Ablösung des Zuwendungsnießbrauchs: Was ist zu beachten?	591
4.5.5	Wann lohnt sich der Zuwendungsnießbrauch?	592
4.5.6	Sonderfall Vermächtnisnießbrauch	594
<b>D3</b>	<b>Miteigentum an Häusern und Wohnungen</b>	<b>595</b>
1	Miteigentümer und Alleineigentümer	595
1.1	Rechtliche Unterschiede	595
1.2	Miteigentümer müssen meist zwei Erklärungen abgeben	596
2	Wenn die Miteigentümer vermieten	597
2.1	Schritt 1: Ermitteln Sie die gesamten Vermietungs- einkünfte	597
2.1.1	Mieteinnahmen und Werbungskosten	597
2.1.2	Diese Abschreibungen sind möglich	598
2.1.3	So werden Baudenkmäler und Sanierungsgebäude gefördert	598
2.1.4	Das müssen Sie in der Steuererklärung beachten	598
2.2	Schritt 2: Verteilen Sie die Einkünfte auf die Miteigentümer	599
2.2.1	Grundsatz: Einkunftsverteilung nach den Eigentums- anteilen	599
2.2.2	Ausnahme: Wann die Verteilung der Einnahmen und Ausgaben doch von den Eigentumsanteilen abweichen darf	602
2.2.3	Vergütungen an Miteigentümer und Sonderwerbungs- kosten	609
2.2.4	Abschreibungen bei Miteigentümergeinschaften	610
3	Wenn Sie an Angehörige vermieten	612
3.1	Mietverträge richtig abschließen und durchführen	612
3.2	Sie vermieten an ein unterhaltsberechtigtes Kind	613
3.3	Sonstige Mietverträge mit Angehörigen	613
4	Das gilt bei Selbstnutzung	614
5	Gemischte Nutzung	615
5.1	Fremdvermietung: So werden die Einkünfte zugerechnet	615
5.2	Gemeinschaft kann auch an Miteigentümer vermieten	615

6	Die Erklärung der Grundstücksgemeinschaft	616
6.1	In welchen Fällen müssen Sie eine Erklärung abgeben?	616
6.2	Diese Formulare brauchen Sie	617
6.2.1	Vordruck ESt 1 B: Ausfüllhilfe.	618
6.2.2	Anlage V zur Feststellungserklärung: Ausfüllhilfe.	620
6.2.3	Anlage FB zur Feststellungserklärung: Ausfüllhilfe.	621
6.2.4	Anlage FE 1 zur Feststellungserklärung: Ausfüllhilfe.	622
6.2.5	Anlage FE 3 zur Feststellungserklärung.	623
6.3	Bei welchem Finanzamt geben Sie die Erklärung ab?	623
7	Der Bescheid der Grundstücksgemeinschaft	623
7.1	Basis für die persönlichen Steuererklärungen	623
7.2	Bei Fehlern: Einspruch gegen den Feststellungsbescheid	624
7.2.1	Wie funktioniert der Einspruch?	624
7.2.2	Besonderheiten beim Feststellungsbescheid	626
7.2.3	Wer darf gegen den Feststellungsbescheid Einspruch einlegen?	627
8	Steuererklärung der Miteigentümer	627
9	Anhang	628
9.1	Zurechnung von Mieteinkünften bei Wohnungsüberlassung an Miteigentümer	628
9.2	Praxisbeispiel: Steuererklärung einer Grundstücksgemeinschaft	631
<b>D4</b>	<b>Vermietung möblierter Wohnungen</b>	<b>635</b>
1	Wann die Vermietung lohnt	635
2	Das sind die Mieteinnahmen	636
2.1	Miete	636
2.2	Nebenkosten	636
2.3	Entgelt für die Nutzung der Einrichtung	637
2.4	Entgelt für Nebenleistungen des Vermieters	638
2.5	Einnahmen sind im Jahr des Zuflusses steuerpflichtig	638
3	Diese Aufwendungen sind Werbungskosten	639
3.1	Direkt zurechenbare Aufwendungen	639
3.2	Indirekt zurechenbare Aufwendungen	639
3.3	Die wichtigsten Aufwendungen	640
3.3.1	Anschaffungs- und Herstellungskosten	640
3.3.2	Finanzierungskosten und Geldbeschaffungskosten	640
3.3.3	Instandhaltungen und Renovierungen (Erhaltungsaufwand)	642
3.3.4	Nebenkosten	645
3.4	So berechnen Sie die Werbungskosten	646

4	Aufwendungen für die Einrichtungsgegenstände	647
4.1	So ermitteln Sie die Anschaffungskosten	648
4.1.1	Fall 1: Sie nutzen den Gegenstand von Anfang an für die Vermietung	648
4.1.2	Fall 2: Sie statten die Wohnung mit bisher privat genutzten Gegenständen aus	648
4.1.3	Fall 3: Sie erwerben den Einrichtungsgegenstand unentgeltlich	650
4.2	So ermitteln Sie die Abschreibung	651
4.2.1	Grundsatz: Verteilung über mehrere Jahre	651
4.2.2	Sofort abschreibbar: Einrichtungsgegenstände bis zu € 410,-	653
4.2.3	Abschreibung im Jahr von Kauf oder Verkauf	654
4.2.4	Der Einrichtungsgegenstand wird vorzeitig ersetzt	654
4.2.5	Verkauf von Gegenständen wegen Aufgabe der Vermietung	655
5	Aufwendungen für Nebenleistungen	656
6	So füllen Sie die Anlage V 2015 aus	656
6.1	Bei gemischter Nutzung: Grundbesitzkosten aufteilen	656
6.1.1	Was müssen Sie aufteilen?	656
6.1.2	Wie können Sie aufteilen?	657
6.1.3	So wird die Wohnfläche berechnet	658
6.2	Die einzelnen Zeilen der Anlage V 2015	658
6.2.1	Zeilen 7 und 8	659
6.2.2	Zeilen 9 bis 21	659
6.2.3	Zeilen 33 bis 50	660
7	Sie vermieten ein möbliertes Zimmer unter	661
8	Anhang	662
8.1	Amtlich festgelegte Abschreibungsdauern der gebräuchlichsten Einrichtungsgegenstände	662
8.2	AfA-Tabelle speziell für Ferienwohnungen und -häuser	663
<b>D5</b>	<b>Die vermietete Immobilie als Altersvorsorge</b>	<b>665</b>
1	Immobilienmarkt im Wandel	665
1.1	Der Markt boomt seit der Finanzkrise	665
1.2	Lohnt es sich jetzt noch, zu vermieten?	667
1.3	Wohneigentum: Kapitalanlage mit Wertzuwachs	668

2	Kapitalanlage mit vermieteter Immobilie .....	670
2.1	Immobilie kontra Kapitalversicherung, Aktie oder Bank- sparplan .....	671
2.2	So hoch ist die Mietrendite .....	673
2.3	So rechnen Sie die Rendite aus .....	674
2.4	Differenz zwischen Mietrendite und Festzinshypothek ....	676
2.5	Stolperfallen für Kapitalanleger .....	676
3	Rendite für die Altersversorgung .....	678
3.1	Wie ist es um die Wirtschaftlichkeit bestellt? .....	678
3.2	Welche Steuerersparnisse kommen hinzu? .....	679
3.3	Rendite nach Hypothekendarlehen .....	681
3.4	Rendite mit tilgungsfreiem Festdarlehen .....	682
3.5	Rendite und Inflation .....	684
4	Die richtige Miethöhe .....	684
4.1	Welche Mietentwicklung ist zu erwarten? .....	684
4.2	So ermitteln Sie die Miethöhe vor Ort .....	686
4.3	Welche Miethöhe nicht unterschritten werden sollte .....	688
	<b>Index .....</b>	<b>691</b>

# **A BEGINN DES MIETVERHÄLTNISSSES**

<b>A1</b>	Der Wohnraummietvertrag – die Geschäftsgrundlage zwischen Vermieter und Mieter . . . . .	<b>23</b>
<b>A2</b>	Der richtige Umgang mit der Mietkaution . . . . .	<b>51</b>
<b>A3</b>	Die Mieterhöhung auf die »ortsübliche Vergleichsmiete« . . . . .	<b>71</b>
<b>A4</b>	Die Staffelmiete richtig vereinbaren und erhöhen. . . . .	<b>95</b>
<b>A5</b>	Die Indexmiete: Lebenshaltungskosten als Maßstab . . . . .	<b>103</b>

# A1 Der Wohnraummietvertrag – die Geschäftsgrundlage zwischen Vermieter und Mieter

## 1 Verträge sind einzuhalten, aber nicht immer

Wenn Mieter und Vermieter sich gefunden haben, gilt es, das neue Mietverhältnis vertraglich zu besiegeln. Dabei sollten beide Seiten alles Wichtige von Anfang an richtig regeln. Schließlich ist ein Mietverhältnis ein sogenanntes **Dauerschuldverhältnis** und der Mietvertrag die **Geschäftsgrundlage** dazu.

Das bedeutet, dass Sie sich schon vor Abschluss des Vertrages über den wesentlichen Inhalt mit Ihrem künftigen Vertragspartner einigen sollten. Um das Ganze anschließend in juristisch sicheres Fahrwasser zu bringen, sollten Sie zudem die einzelnen Vereinbarungen Punkt für Punkt auf die aktuelle Rechtslage hin abklären und gegebenenfalls um die vorgeschlagenen Formulierungen ergänzen.

## 2 Wie Sie sich auf den Vertragsabschluss vorbereiten

### 2.1 Nie ohne schriftlichen Vertrag

Mietverträge brauchen nicht schriftlich geschlossen zu werden. Theoretisch reicht ein **mündlicher** Mietvertrag, sofern sich Mieter und Vermieter über die Anmietung einer bestimmten Wohnung, die Höhe der Miete und den Beginn des Mietverhältnisses geeinigt haben. Allerdings erkennt das **Finanzamt** nur schriftliche Verträge an.

Abgesehen davon bekommen Sie unter Umständen ein paar weitere Probleme. So heißt es beispielsweise in § 550 Abs. 1 BGB: »Wird der Mietvertrag für längere Zeit als ein Jahr nicht in schriftlicher Form geschlossen, so gilt er für unbestimmte Zeit. Die Kündigung ist jedoch frühestens zum Ablauf eines Jahres nach Überlassung des Wohnraums zulässig«. Der Mieter kann hier bereits nach einem Jahr kündigen, aber auch nicht früher. Auch der Vermieter kann nicht früher kündigen.

## A2 Der richtige Umgang mit der Mietkaution

### 1 Was bei Abschluss des Mietvertrages wichtig ist

#### 1.1 Wer nichts vereinbart, geht leer aus

##### === Die Mietkaution – ein Muss für jeden Vermieter

Wer als Vermieter einen Mietvertrag unterschreibt, denkt dabei nicht immer gleich daran, dass sein Mieter nicht mehr zahlen kann oder will. Und dennoch: Für diesen Ernstfall sollten sich Vermieter bereits beim Mietvertragsabschluss absichern: mit einer Kautions-, auch »Mietsicherheit« genannt.

Allerdings setzt der Gesetzgeber hierbei enge Grenzen: Mehr als drei Monatsnettomieten sind bei einer Wohnungsmiete **nicht** erlaubt. Bei der üblichen Barkautionsdarlehen darf der Mieter diese in **drei** gleichmäßigen Raten zahlen. Das ist ein Zugeständnis des Gesetzgebers an den Mieter, der bei seinem Einzug ohnehin mit Umzugskosten und gegebenenfalls Maklergebühren finanziell stark belastet ist.

##### === Keine Kautions-Klausel ohne Kautions-Klausel im Mietvertrag

Der Mieter muss nur dann eine Kautionsleistung leisten, wenn dies ausdrücklich im Mietvertrag mit ihm vereinbart ist. Wer als Vermieter nichts vereinbart, dem hilft auch das Gesetz und § 551 BGB nicht weiter. Denn darin sind nur die **Modalitäten** der Mietkaution geregelt (z. B. wie das Geld vom Vermieter anzulegen ist und wann und wie viel der Mieter zahlen muss). Außerdem gilt sie nur für **Wohnraum**-Mietverträge.

**Gewerberaum-Vermieter** sind dagegen hinsichtlich der Höhe und der Lage etwas freier: Sie können die Höhe der Mietkaution frei vereinbaren und dürfen auch die Verzinsung der Mietkaution vertraglich ausschließen.

##### === Vergessene Kautions-Klausel: Nachholbar, aber nur gemeinsam

Wurde im Mietvertrag keine Kautionsvereinbarung getroffen, gilt: Das lässt sich zwar auch nachholen, allerdings nur, wenn der Mieter dem freiwillig **zustimmt**. Ein einfaches Schreiben an den Mieter, er möge doch ab jetzt bitte eine Kautionsleistung zahlen, genügt also **nicht**, um eine Kautionsvereinbarung nachträglich zu vereinbaren.

## === An die getroffene Vereinbarung ist auch der Mieter gebunden

Auf der anderen Seite ist es so: Will der Mieter einen Rückzieher von der Kautionszahlung machen, weil er das Geld dringend braucht (z. B. für sein neues Auto), und verlangt er deswegen sein Geld zurück, muss sich der Vermieter darauf **nicht** einlassen: Vertrag ist schließlich Vertrag.

Ist der Mieter nicht mit der vereinbarten Anlageform einverstanden und will er zum Beispiel statt der Barkautionszahlung ein **eigenes** Sparbuch mit der Kautionssumme übergeben, weil es nach seiner Meinung denselben Zweck erfüllt, darf der Vermieter dies ablehnen.

## 1.2 Wie viel Sicherheit maximal verlangt werden kann

### === Maximal drei Monatsmieten sind als Sicherheit erlaubt

Bei der Höhe der Sicherheit sind einem Wohnungsvermieter die Hände gebunden. Nach § 551 Abs. 1 BGB darf er maximal »das **Dreifache** der auf einen Monat entfallenden Miete **ohne** die als Pauschale oder als Vorauszahlung ausgewiesenen **Betriebskosten**« verlangen.

### === So ermitteln Sie die zulässige Kautionsobergrenze

Die Höhe der Kautionszahlung bemisst sich nach der **bei Mietbeginn** vereinbarten Miete. Selbst wenn sich die Miete im Laufe des Mietverhältnisses erhöht (z. B. infolge einer Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete), bleibt die Miethöhe bei **Mietbeginn** die Bemessungsgrenze. Spätere Mieterhöhungen haben also **keinen** Einfluss auf die Kautionshöhe.

Welchen »Mietzins« Sie Ihrer Kautionsberechnung zugrunde legen dürfen, hängt von der im Mietvertrag vereinbarten Mietstruktur ab.



## A3 Die Mieterhöhung auf die »ortsübliche Vergleichsmiete«

### 1 Wann die Mieterhöhung ausgeschlossen ist

Die Möglichkeit, die Miete auf die ortsübliche Vergleichsmiete anzuheben, ist **in bestimmten Fällen** ausgeschlossen. Zumindest vor der ersten Mieterhöhung dieser Art sollten Sie die folgenden Punkte einmal »durchgecheckt« haben:

- Die Wohnung ist nach altem Recht **öffentlich gefördert** und somit preisgebunden. In diesem Fall steht dem Vermieter nur die sogenannte »Kos-tenmiete« zu, die nach besonderen gesetzlichen Vorschriften berechnet wird (z. B. § 10 WoBindG).
- Die Wohnung ist nur zu **vorübergehendem Gebrauch** vermietet (§ 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB). Ob dies der Fall ist, hängt vom vereinbarten Vertragszweck ab. Die kurzfristige Überlassung muss Vertragsgrundlage geworden sein (z. B. Anmietung für die Zeit einer Kur). Hier kann aber eine Mieterhöhung ggf. über eine Änderungskündigung erfolgen.
- Der Wohnraum ist vom Vermieter ganz oder überwiegend mit Einrichtungsgegenständen auszustatten (**möblierter Wohnraum**) und ist nicht einer Familie oder einer Lebenspartnerschaft zum dauernden Gebrauch überlassen worden. Außerdem muss der überlassene Wohnraum **Teil der vom Vermieter selbst bewohnten** Wohnung sein (§ 549 Abs. 2 Nr. 2 BGB). Klassischer Fall: die möblierte Studentenbude im Untermietverhältnis.
- Der Wohnraum ist Teil eines **Studenten- oder Jugendwohnheims**.
- Es handelt sich um ein **Geschäftsraum**-Mietverhältnis.
- Vermieter und Mieter haben den Ausschluss einer Mieterhöhung **ausdrücklich vereinbart** (§ 557 Abs. 3 BGB).
- Es liegen **bestimmte Umstände** vor, aus denen heraus man annehmen kann, dass ein Ausschluss der Mieterhöhung gewollt war (§ 557 Abs. 3 BGB).

**Beispiel:** Vor ihrem Einzug hatten die Mieter mit Einverständnis ihres Vermieters modernisiert, indem sie eine Heizung und neue Fenster eingebaut haben. Um auch länger in den Genuss dieser Investitionen zu kommen, hatten sie mit ihrem Vermieter einen mehrjährigen **Kündigungsausschluss** vereinbart.

## A4 Die Staffelmiete richtig vereinbaren und erhöhen

### 1 Was heißt »Staffelmiete«?

Von einer »Staffelmiete« spricht man, wenn sich Vermieter und Mieter darauf einigen, die konkrete Miethöhe für bestimmte Zeiträume im Vorhinein festzulegen (§ 557 a BGB).

Damit unterscheidet sich die Staffelmiete grundlegend von dem **Vergleichsmietenverfahren** der §§ 558 ff. BGB. Denn dort hängen Zeitpunkt und Umfang künftiger Mieterhöhungen davon ab, wie sich die »ortsübliche Vergleichsmiete« in Zukunft entwickelt.

Deshalb werden Staffelmietvereinbarungen hauptsächlich dort getroffen, wo keine Mietspiegel vorhanden sind oder es auch sonst schwierig ist, eine Mieterhöhung mit der »ortsüblichen Vergleichsmiete« zu begründen.

### 2 Warum sollten Sie (k)eine Staffelmiete vereinbaren?

#### 2.1 Hauptsächlich Vorteile für Vermieter

##### == Sie gewinnen Planungssicherheit

Mit der Staffelmiete können Sie den **genauen Zeitpunkt** und vor allem auch die Mietsteigerungen für einen **längeren Zeitraum** in der Zukunft festlegen. Das gibt Ihnen als Mieter oder Vermieter Sicherheit.

##### == Mieterhöhungen ohne Kosten und Aufwand

Für Sie als **Vermieter** besonders vorteilhaft: Bereits mit der Vereinbarung der Staffelmiete haben Sie alles erledigt, um in Zukunft **automatisch mehr Miete** zu bekommen.



Auch wenn Sie Ihrem Mieter kein Mieterhöhungsschreiben schicken müssen, kann es nicht schaden, wenn Sie ihn kurz (z. B. fernmündlich) auf die Mietänderung aufmerksam machen. Dies kann insbesondere sinnvoll sein, wenn die vereinbarten Staffeln mehr als zwölf Monate auseinanderliegen.

## A5 Die Indexmiete: Lebenshaltungskosten als Maßstab

### 1 Ist die Indexmiete für Sie die passende Alternative?

#### 1.1 Was heißt überhaupt »Indexmiete«?

Vereinbaren Vermieter und Mieter, dass die für das Mietobjekt gezahlte Miete an die **Lebenshaltungskosten** gekoppelt werden soll, spricht man von einer »Indexmiete«.

Für **Wohnraummietverhältnisse** sind die Einzelheiten in § 557 b BGB geregelt. Für **Gewerberaum** gilt dagegen das Preisangaben- und Preisklauselgesetz (PaPkg) sowie die Preisklauselverordnung (PrKV).

Je nachdem wie sich die Lebenshaltungskosten entwickeln, kommt eine entsprechende Mietanpassung in Betracht. Die kann sowohl in einer **Mieterhöhung** wie auch in einer **Mietsenkung** bestehen, zum Beispiel wenn die Lebenshaltungskosten über längere Zeit gefallen sind. Letzteres kam in der Vergangenheit nicht vor, sodass auch in Zukunft damit allenfalls in besonderen Krisensituationen zu rechnen ist.

#### 1.2 Es gilt der »Verbraucherpreisindex für Deutschland«

Berechnungsgrundlage für die Indexmiete ist nach § 557 b Abs. 1 BGB der »Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland«. Dieser Index wird vom **Statistischen Bundesamt Deutschland** in Wiesbaden ermittelt. Dort wird er allerdings unter der Bezeichnung »Verbraucherpreisindex für Deutschland« geführt.

Dieser Preisindex ist seit dem 1. 1. 2003 der für Wohnraummietverhältnisse **allein gültige Index**. Mit diesem Datum fielen die alten **Sonderindizes** weg, die zum Beispiel auf bestimmte Bundesländer oder Personengruppen (z. B. »Zweipersonenhaushalte«) beschränkt waren.

## **B KÜNDIGUNG DES MIETVERHÄLTNISSSES**

- B1** So wickeln Sie Ihr Mietverhältnis reibungslos ab ..... 115
- B2** Die Eigenbedarfskündigung: Wenn dem vertragstreuen Mieter gekündigt werden soll ..... 129
- B3** Fristlos kündigen oder gekündigt – so gehen Sie auf Nummer sicher ..... 159
- B4** Wann der Mieter der Kündigung widersprechen kann ..... 181
- B5** Wenn der Mieter vorzeitig aus dem Vertrag aussteigen will... 199

# B1 So wickeln Sie Ihr Mietverhältnis reibungslos ab

## 1 Klären Sie frühzeitig den genauen Auszugstermin

### 1.1 Wenn der Mieter erst nach Mietende auszieht

Wer glaubt, dass der letztmögliche Räumungstermin immer der letzte Tag des Mietverhältnisses ist, der irrt! Was Mieter und Vermieter häufig nicht wissen: § 546 Abs. 1 BGB verpflichtet den Mieter lediglich, »die Mietsache **nach** Beendigung des Mietverhältnisses zurückzugeben«. Das wird teilweise so verstanden, dass die Wohnung nicht schon am letzten Tag der Mietzeit, sondern erst **am darauffolgenden Tag** geräumt werden muss. In Hamburg und Bremen ist sogar landesgesetzlich geregelt, dass die Räumung bis **spätestens 12:00 Uhr mittags** des auf die Beendigung folgenden Werktages geschehen muss. Allerdings wird auch die Meinung vertreten, dass der Mieter die Mieträume **am letzten Tag der Mietzeit** räumen muss, um dem Vermieter eine nahtlose Weitervermietung zu ermöglichen.



Schauen Sie in Ihren Mietvertrag. Ist darin zum Beispiel vereinbart, dass »die Rückgabe spätestens am letzten Tag des Mietverhältnisses zu erfolgen hat«, muss sich der Mieter daran halten. Heißt es dort aber, dass das Mietobjekt »nach« Mietende zurückzugeben ist, sollten Sie sich frühzeitig mit Ihrem Vertragspartner (am besten schriftlich) über den genauen Auszugstermin einigen.

Wenn das **Mietende** auf einen **Samstag, Sonn- oder Feiertag fällt**, braucht die Wohnung **erst am folgenden Werktag** geräumt zu werden (§ 193 BGB).



**Beispiel:** Ein Mieter in Baden-Württemberg kündigt zum 31. 10. 2004. Da dieser Tag auf einen Sonntag fällt, müsste eigentlich erst am Montag geräumt werden. Allerdings fällt der 1. November auf einen in diesem Bundesland geltenden gesetzlichen Feiertag (Allerheiligen). Hier muss der Mieter deshalb erst am Dienstag, dem 2. November, ausziehen.

Hier würde auch eine anderslautende Mietvertragsklausel zu keinem anderen Ergebnis führen. Denn die Rechtsfolge des § 193 BGB kann nicht durch eine Formularvertragsklausel aufgehoben werden. Hierzu wäre eine individuelle Vereinbarung zwischen den Parteien erforderlich.

## B2 Die Eigenbedarfskündigung: Wenn dem vertragstreuen Mieter gekündigt werden soll

### 1 Eigenbedarf – ein anerkanntes »berechtigtes Interesse«

Ein Mietverhältnis zu beenden, ist für einen Vermieter bei Weitem nicht so einfach wie für einen Mieter. Während der Mieter in der Regel jederzeit und ohne Begründung kündigen darf, brauchen Vermieter stets einen guten Grund oder, wie es in § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB heißt, ein **»berechtigtes Interesse«** an der Beendigung des Mietverhältnisses. Das ist bei einem vertragstreuen Mieter gar nicht so einfach.

Ein anerkanntes berechtigtes Interesse ist der sogenannte »Eigenbedarf«, also der Wunsch des Vermieters, die Wohnung für sich selbst, für Familienangehörige oder Angehörige seines Haushalts zu nutzen – und das kommt gar nicht so selten vor.

Das berechtigte Interesse »Eigenbedarf« ist deshalb nicht nur die häufigste Begründung für eine Vermieterkündigung. Dieser Grund ist in der Regel auch am einfachsten durchzusetzen, denn der Eigenbedarf lässt sich leicht nachweisen, wenn er wirklich besteht.

Die Betonung liegt hier auf »wenn er wirklich besteht«. Denn genau das ist der Punkt, an dem verzweifelte Mieter, die sich nicht so einfach vor die Tür setzen lassen wollen, den Hebel ansetzen.

---

#### **Achtung: Zweifamilienhaus**

Wenn Mieter und Vermieter unter einem Dach in einem **Zweifamilienhaus** wohnen, braucht der Vermieter keine besondere Begründung für die Kündigung – gleich, ob er Eigenbedarf anmeldet oder ihm die Nase des Mieters bloß nicht passt. Wegen der besonderen Nähe zwischen den Beteiligten ist der Mietvertrag hier leichter kündbar.

Um diesen Nachteil für den Mieter auszugleichen, hat der Gesetzgeber hier allerdings die Kündigungsfrist um drei Monate verlängert (§ 573 a BGB). Mieter sollten deshalb bei Vertragsschluss einen Kündigungsverzicht vereinbaren, wenn sie sich vor solchen Überraschungen schützen wollen.

---

## B3 Fristlos kündigen oder gekündigt – so gehen Sie auf Nummer sicher

### 1 Das Mietverhältnis soll kurzfristig beendet werden

Auslöser für eine fristlose Kündigung ist in der Regel ein vertragswidriges Verhalten des Vertragspartners oder ein nicht vertragsgemäßer Zustand des Mietobjekts (z. B. Der Mieter zahlt die Miete regelmäßig verspätet; wegen bauseitiger Mängel bildet sich Schimmel an den Wänden).

Wer sich kurzfristig aus dem Mietverhältnis verabschieden will, wird jedoch mit dem **Protest des Vertragspartners** rechnen müssen. So wird der gekündigte Mieter nicht so schnell eine Ersatzwohnung finden. Und der gekündigte Vermieter wird mangels Nachmieters um seine Mieteinnahmen fürchten.

Egal ob Sie Mieter oder Vermieter sind: In solchen Fällen müssen Sie wissen, wie Sie Ihre Kündigung durchsetzen können bzw. ob Sie sich gegen eine fristlose Kündigung erfolgreich wehren können. Im Folgenden erfahren Sie anhand der typischen Alltagsfälle, worauf es ankommt.

#### 1.1 Wer meist zur fristlosen Kündigung greift

Erfahrungsgemäß ist die fristlose Kündigung durch den **Vermieter** am häufigsten. Dies liegt unter anderem auch daran, dass er – anders als der Mieter – nicht das Problem hat, eine neue Wohnung finden zu müssen. **Mietern** dagegen nützt ihr Recht auf eine fristlose Kündigung dann nichts, wenn sie nicht ausziehen können.

Mieter werden deshalb in der Regel erst dann kündigen, wenn sie eine andere Wohnung gefunden haben. Auch werden sie es vorziehen – schon um eine gerichtliche Auseinandersetzung zu vermeiden –, fristgemäß zu kündigen, zumal sie meist mit 3-monatiger Frist kündigen können.

#### 1.2 Was Sie bei jeder Kündigung beachten sollten

Da eine fristlose Kündigung immer mit einem **Schuldvorwurf** verbunden ist (z. B. »Sie haben Ihre Vertragspflichten gröblich verletzt, indem Sie ...«), wird der beschuldigte Mieter / Vermieter sich erfahrungsgemäß heftig dagegen wehren. Von daher kommt es für den Kündigenden darauf an, bei der Kündigung keine Fehler zu machen. Denn der Gekündigte wird solche gern aufgreifen, um den Schuldvorwurf abzuwehren und die Aufhebung des Vertragsverhältnisses zu verhindern.

## B4 Wann der Mieter der Kündigung widersprechen kann

### 1 In Härtefällen haben Mieter ein Bleiberecht

Selbst wenn die ordentliche Kündigung des Vermieters (z. B. wegen Eigenbedarf) wirksam ist, hält das Mietrecht einen letzten »Rettungsanker« vor, mit dem sich auszugsunwillige Mieter in bestimmten Fällen Aufschub verschaffen können und in der Wohnung bleiben dürfen.

Dabei handelt es sich um die sogenannte »**Sozialklausel**« des § 574 BGB. Diese gibt dem Mieter ein **Widerspruchsrecht**, wenn bei ihm oder einem Familienangehörigen zum vom Vermieter angestrebten Mietzeitpunkt ein sozialer Härtefall vorliegt.

Von diesem Recht muss er allerdings rechtzeitig Gebrauch machen. Und zwar **spätestens zwei Monate vor Ende** des Vertrages – vorausgesetzt, der Vermieter hat ihn rechtzeitig auf diese Möglichkeit hingewiesen. Damit kommen Mieter, die ihrer Kündigung aus sozialen Gründen widersprechen wollen, schnell in Zugzwang.



Als **Mieter** sollten Sie im Falle einer ordentlichen Kündigung durch Ihren Vermieter nicht nur die Wirksamkeit seiner Kündigung untersuchen (lassen), sondern auch zugleich prüfen, ob auf Ihrer Seite bestimmte Gründe vorliegen, die einem baldigen Auszug aus Ihrer Wohnung entgegenstehen.

Für Sie als **Vermieter** ist es wichtig, zu wissen, unter welchen Umständen sich der Mieter erfolgreich mit einem Widerspruch gegen den Auszug wehren kann. So können Sie Ihre Erfolgsaussichten in einem Räumungsprozess realistisch einschätzen und ersparen sich am Ende viel Ärger und Geld, wenn Sie zum Beispiel in einem Härtefall einen Kompromiss suchen.

**Wichtig:** Das Widerspruchsrecht in Härtefällen steht dem Mieter auch zu, wenn seine Wohnung in dem auch vom Vermieter bewohnten Zweifamilienhaus liegt (sog. Einliegerwohnung) und der Vermieter für seine ordentliche Kündigung kein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses nachweisen muss. Das ist in diesem Fall sogar die einzige Möglichkeit des Mieters, sich gegen eine Kündigung zu wehren. Denn bei einer solchen Einliegerwohnung gibt § 573 a Abs. 1 BGB dem Vermieter ein **Sonderkündigungsrecht**.



## B5 Wenn der Mieter vorzeitig aus dem Vertrag aussteigen will

### 1 Vorzeitig kündigen? Im Normalfall geht das nicht

Das Thema »Vorzeitiger Ausstieg aus dem Mietvertrag« ist auch heute noch aktuell. Und das, obwohl die Mietrechtsreform die wohnzeitbedingte automatische Verlängerung der Kündigungsfrist zum 1. 9. 2001 zugunsten der Mieter abgeschafft hat. Somit können Mieter seitdem in der Regel mit dreimonatiger Frist kündigen.

Auch die »einfachen« Zeitmietverträge, mit denen Vermieter ihre Mieter vor der Mietrechtsreform ohne besondere Begründung für längere Zeit ans Mietverhältnis binden konnten, dürfen nicht mehr abgeschlossen werden.

Gleichwohl ist das Thema »Vorzeitiger Ausstieg aus dem Mietvertrag« noch immer nicht vom Tisch. Und zwar in folgenden Fällen:

- Sie haben **vor** dem 1. 9. 2001 einen »**einfachen**« **Zeitmietvertrag** nach altem Recht abgeschlossen. Der gilt dann auch heute noch.
- Sie haben in Ihrem »**qualifizierten**« **Zeitmietvertrag** vereinbart, dass der Vermieter nach Ablauf der Befristung »Eigenbedarf« ausüben will.
- Sie haben zwar einen Mietvertrag auf unbestimmte Zeit abgeschlossen, jedoch einen **beiderseitigen Kündigungsverzicht** (auch »befristeter Kündigungsausschluss« genannt) vereinbart. Für maximal vier Jahre ist dieser zulässig.

Möchte der Mieter in einem dieser Fälle vorzeitig aus dem Vertrag aussteigen, geht das normalerweise nicht. Denn nach dem Grundsatz »**Verträge sind einzuhalten**« kann er mit seiner ordentlichen Kündigung das Mietverhältnis erst zum Zeitpunkt des vereinbarten Vertragsablaufs beenden.

»» **Beispiel:** Die Parteien haben vor dem 1. 9. 2001 einen befristeten Mietvertrag abgeschlossen, der sich jeweils um ein Jahr verlängert, wenn er nicht bis zum 3. Oktober gekündigt worden ist. Der Mieter hat erst im Dezember die Möglichkeit gefunden, eine neue Wohnung zum 1. März zu beziehen. Seine Kündigung, die er gleich im Dezember losschickt, wirkt erst zum Ende des Folgejahres.

**C RECHTE UND PFLICHTEN ALS VERMIETER**

<b>C1</b>	<b>Wie Heizkosten richtig abgerechnet werden . . . . .</b>	<b>213</b>
<b>C2</b>	<b>Alle Jahre wieder – die Betriebskostenabrechnung . . . . .</b>	<b>247</b>
<b>C3</b>	<b>Schönheitsreparaturen: Wer muss wann und wie renovieren?..</b>	<b>273</b>
<b>C4</b>	<b>Was tun bei Wohnungsmängeln? . . . . .</b>	<b>297</b>
<b>C5</b>	<b>Legionellen: Was nach der erneut novellierten Trinkwasserverordnung zu tun ist . . . . .</b>	<b>315</b>
<b>C6</b>	<b>Das Nachbarrechts-ABC . . . . .</b>	<b>335</b>
<b>C7</b>	<b>Ihre Rechte als Straßenanlieger . . . . .</b>	<b>407</b>

# C1 Wie Heizkosten richtig abgerechnet werden

## 1 Die Grundregeln für Ihre Heizkostenabrechnung

### 1.1 Die Berücksichtigung des Verbrauchs steht im Vordergrund

Das erklärte **Ziel** der Heizkostenverordnung ist es, den Energieverbrauch zu senken und die CO<sub>2</sub>-Emissionen im Gebäudebereich nachhaltig zu mindern. Das kann aber nur erreicht werden, wenn dem Nutzer die durch ihn verursachten Kosten direkt, also abhängig von seinem Heizverhalten, vor Augen geführt werden. Die Voraussetzung hierfür ist, dass der Nutzer seinen Verbrauch auch selbst individuell regeln kann.

Deshalb verpflichtet die Heizkostenverordnung (HeizkostenV) die Vermieter, in zentralbeheizten Mehrfamilienhäusern durch entsprechende Messgeräte den **individuellen Verbrauch** von Heizungswärme und Warmwasser zu erfassen (§ 4 Abs. 1 HeizkostenV).

Außerdem müssen die Heizkosten im Gegensatz zu den sogenannten »kalten« Betriebskosten (z. B. Grundsteuer, Wasser, Abwasser, Fahrstuhl, Straßenreinigung) auf der Grundlage des im Abrechnungszeitraum **tatsächlich verbrauchten Brennstoffs** abgerechnet werden (BGH, Urteil vom 1. 2. 2012, VIII ZR 156/11, WM 2012 S. 143).

**Unzulässig** ist damit die Vereinbarung einer **Warmmiete** (Heizkosten in der Miete enthalten) oder einer **Heizkostenpauschale** (ohne Abrechnungspflicht). Hier hat – auch bei alten Mietverträgen mit derartigen Vereinbarungen – die Heizkostenverordnung immer Vorrang.

**Folge für die Praxis:** Die strenge Norm des § 2 HeizkostenV greift in alle bestehenden Mietverträge und auch Beschlüsse von Wohnungseigentümergeinschaften ein und setzt damit die verbrauchsabhängige Abrechnung von Heizkosten – abgesehen von ganz wenigen Ausnahmen – rigoros durch.

## C2 Alle Jahre wieder – die Betriebskostenabrechnung

### 1 Probleme kennen, Streit vermeiden

Die Kosten, die der Mieter neben der Miete zahlt, werden allgemein als »Nebenkosten« bezeichnet, was rechtlich nicht ganz richtig ist. Denn darunter versteht man im allgemeinen Sprachgebrauch alle Zahlungen, die der Mieter neben der Grundmiete erbringen muss. Dazu gehören neben den »Betriebskosten« auch weitere Kosten (z. B. Mietzuschläge für Untervermietung oder gewerbliche Nutzung und Verwaltungskosten).

»Betriebskosten«, um die es im Folgenden geht, sind die laufenden Kosten, die mit dem Betrieb des Mietobjektes zu tun haben und die im gesetzlichen Betriebskostenkatalog als solche beschrieben sind.

Aber gleich, wie Sie als Mieter oder Vermieter diese Kosten bezeichnen, sie werden nicht ohne Grund als »Zweite Miete« bezeichnet. Kein Wunder bei den stetig steigenden Kosten für Energie und andere Versorgungsleistungen. Und kein Wunder, dass Mieter wegen dieser hohen Kosten ganz genau hinschauen, ob diese Kosten auch wirklich **korrekt abgerechnet** wurden – selbst wenn Vermieter in der Regel nicht von den Zahlungen profitieren. Denn die meisten dieser Kosten sind für sie reine Durchlaufposten.

Tatsächlich unterlaufen Vermietern immer wieder Fehler. Denn nicht alles, was sie für umlagefähig halten, ist umlagefähig. Außerdem sind Formvorschriften und Fristen einzuhalten. Die Materie ist also so anspruchsvoll, dass sich Fehler auch unbeabsichtigt schnell einschleichen. Vermieter müssen sich darauf einstellen, dass ihre Mieter fällig werdende Nachzahlungen bei Abrechnungsfehlern nicht leisten. Deshalb gilt für beide Vertragsseiten: Sie sollten die Spielregeln kennen und genau beachten.

## C3 Schönheitsreparaturen: Wer muss wann und wie renovieren?

### 1 Renovierung ist nicht immer Mietersache

Spätestens, wenn ein Mietverhältnis zu Ende geht und die ersten Kisten und Kasten schon gepackt sind, verspüren Mieter selten den Wunsch, wie im Mietvertrag vereinbart, die Wohnung zu renovieren. Müssen sie in vielen Fällen auch nicht, weil viele Schönheitsreparatur-Klauseln – insbesondere in älteren Mietverträgen – unwirksam sind. Und das nicht etwa, weil Vermieter sich nicht an das Gesetz halten. Es ist vielmehr die höchstrichterliche Rechtsprechung, die sich selbst aufhebt.



Deshalb sollten Mieter und Vermieter gleichermaßen prüfen, wer für die Renovierung zuständig ist, bevor man sich auf einen teuren Rechtsstreit einlässt. Außerdem können Mieter und Vermieter, soweit die Renovierungsarbeiten von einem Fachhandwerker gegen Rechnung ausgeführt werden, dessen Kosten steuerlich geltend machen – die einen zumindest als haushaltsnahe Dienstleistung, die anderen als Werbungskosten.

### 2 Klären Sie zunächst, über was Sie sich streiten

#### 2.1 Was sind Schönheitsreparaturen?

Bevor Sie sich streiten, wer zu renovieren hat, ist es wichtig, zu wissen, was überhaupt im Fall des Falles zu renovieren bzw. was unter einer mietrechtlichen »Schönheitsreparatur« zu verstehen ist.

Der Gesetzgeber hat den Begriff nicht klar definiert. Klar ist nur, dass es nicht um Reparaturen im klassischen Sinne geht, sondern um die **Beseitigung von Abnutzungserscheinungen durch normales Wohnverhalten**. Aber auch nicht jede Abnutzungserscheinung ist ein Fall für die Schönheitsreparatur.

Was eine Schönheitsreparatur tatsächlich ist, hat sich allerdings im Laufe der Jahre durch die Rechtsprechung herausgebildet. Das hat den Vorteil, dass neuere Entwicklungen berücksichtigt werden können, was die Wohnraumausstattung anbetrifft. Hat man zum Beispiel früher noch zu streichende Holzdielen in der Wohnung gehabt, gibt es heute nicht nur Teppichboden, sondern alle möglichen Bodenbeläge, denen ein Anstrich nicht gut bekommen würde.

# Index

## A

- Abbruch eines Gebäudes 470
- Abgasmessung
  - Heizkosten 231
- Abgeltungsklausel
  - Renovierung 286
  - Schönheitsreparaturen 286
- Ablesung
  - Heizkosten 232
- Ablösungszahlung für Stellplatzpflicht 470
- Abrechnung
  - Heizkosten 232
- Abschlussgebühren
  - für Bausparvertrag 476
- Abschreibung 651
- Abschreibungen 599, 608, 610, 631
  - Anlage V 524
  - bei Modernisierung 453
  - bei Vermietung 470
  - in der Anlage V 621
- Absetzung für Abnutzung 640
- Absetzung für außergewöhnliche Abnutzung 655
- Abstandszahlung
  - Einnahme bei Vermietung 432
  - Werbungskosten bei Vermietung 470, 502, 511
- Abwasserkosten 645
- Abwicklung des Mietverhältnisses 115
  - Auszugstermin 115
  - Räumung der Wohnung 117
  - Verjährung 125
  - Vermieterpfandreht 126
  - verspätete Räumung 122
  - vorzeitiger Auszug 116
- AfA 640
- Alarmanlage 469
- Alleineigentum 595
- Alleiniges Nutzungsrecht 611
- Alternativwohnung
  - Eigenbedarfskündigung 149
- Amortisationsdauer 637, 652
- Amtliche AfA-Tabelle 651
- Angehörige
  - Übertragung von Immobilien 542
  - Vermietung an 529
- Anlage FB 617, 621
- Anlage FE 1 617, 622
- Anlage FE 3 617, 623
- Anlage FW 617
- Anlage V 617, 639, 656
  - Ausfüllhilfe 519
  - Vermietungsabsicht 471
  - vorweggenommene Werbungskosten 446
- Anliegerbeitrag
  - Werbungskosten bei Vermietung 483
- Anmietung der Messgeräte
  - Heizkosten 233
- Anschaffung eines Gebäudes 472
- Anschaffungskosten 640, 648
  - nachträgliche 452
- Anschaffungsnaher Aufwand 455, 642
  - bei einem Mehrfamilienhaus 462
- Anschaffungsnebenkosten 648
- Anschlusskosten 483
- Anwalts- und Gerichtskosten
  - Werbungskosten bei Vermietung 472
- Anzahlung
  - als vergebliche Aufwendungen 511
- Arbeitszimmer
  - bei gemischt genutztem Gebäude 516
- Architektenhonorar
  - Werbungskosten bei Vermietung 509
- Auffüllungskredit für einen Bausparvertrag
  - Werbungskosten 476, 505
- Aufgabe der Vermietung 655
- Aufteilung der Einkünfte 599

Ausbau  
 – Herstellungskosten 464, 473  
 Ausfüllhilfe  
 – Anlage V 519  
 Ausgaben  
 – in der Anlage V 621  
 Ausgleichsanspruch 599  
 Ausgleichszahlungen bei Vermietung 473  
 Außergewöhnliche Belastungen 613  
 Austauschen der Messampullen  
 – Heizkosten 233

**B**

Badezimmer 642  
 Balkon 469  
 Barkaution 57  
 Bauabsicht  
 – vorläufiger Steuerbescheid 474  
 – Werbungskosten bei Vermietung 509  
 Baudenkmal 598, 627  
 – Werbungskosten bei Vermietung 454  
 Bauerwartungsland 475  
 Baugeräte 513  
 Bauherren-Haftpflichtversicherung 476  
 Baukostenzuschuss 522  
 – Einnahme bei Vermietung 432  
 Bauliche Veränderungen der Mietsache  
 – des Mieters bei Mietende 120  
 Baumängel 476  
 Baumaschinen 513  
 Baumaterial  
 – Werbungskosten bei Vermietung 476  
 Bauplanungskosten 509  
 Bausparen  
 – Abschlussgebühren 476  
 – Darlehenszinsen 476  
 Bausparzinsen  
 – Einnahme bei Vermietung 434  
 – Werbungskosten bei Vermietung 476  
 Bauwesenversicherung 477

Belege  
 – beim Werbungskostenansatz 448  
 Belegungsrecht im Wohnungsbau 433  
 Bereitstellungszinsen  
 – Werbungskosten bei Vermietung 505, 512  
 Beschichtung des Heizöltanks  
 – Heizkosten 234  
 Besichtigungsfahrten  
 – Werbungskosten bei Vermietung 478  
 Beteiligungsquoten 619  
 Betriebskosten  
 – Anlage V 521, 526  
 – Einnahme bei Vermietung 438  
 – Werbungskosten bei Vermietung 500  
 Betriebskostenabrechnung 247  
 – Abflussprinzip 255  
 – Abrechnungsfehler 266  
 – Abrechnungsfrist 256  
 – Abrechnungszeitraum 254  
 – Belegeinsichtsrecht 264  
 – Betriebskostenbegriff 248  
 – Direktabrechnung 251  
 – Eigenleistungen des Vermieters 249  
 – Gewerberaum 263  
 – haushaltsnahe Dienstleistungen 262  
 – Leerstand 261  
 – Leistungsprinzip 255  
 – Mieterwechsel 260, 270  
 – Nachvollziehbarkeit 253  
 – Pauschale 251  
 – Rechnungsbelege 254  
 – Steuern sparen 262  
 – Umlageschlüssel 258  
 – Umlagevereinbarung 249  
 – Verjährung 270  
 – Vorauszahlung 251  
 – Vorauszahlungen 262, 268  
 – Wasseruhr 260  
 – Wirtschaftlichkeitsgebot 256  
 – Wohnflächenabweichung 261  
 – Zahlungsfristen 266  
 Betriebsstrom  
 – Heizkosten 234

- Beweispflicht
  - Eigenbedarfskündigung 157
- Bezugsfertigkeit 488
- Blitzschutzeinrichtung 645
- Breitbandkabel
  - Werbungskosten bei Vermietung 496
- Brennstoff
  - Heizkosten 235
- Bruchteilsgemeinschaft 595
- Bruchteilsnießbrauch 560
- Bruttomiete 37, 438, 636
- Bruttonießbrauch 567
- Bürgschaft 60
  - Bankbürgschaft 60
  - Privatbürgschaft 61
- C**
- Computer
  - bei Vermietungseinkünften 472
- D**
- Dach 642
- Dachgaube 469
- Dachgeschossausbau
  - Herstellungskosten 464, 473
- Dachreparatur 479, 488
- Dachrinnenreinigung 645
- Dachterrasse
  - Überdachung 454, 643
- Damnum 641
  - Werbungskosten bei Vermietung 480
- Darlehen
  - für Hauskauf 489, 505
- Dauernde Lasten 583
- Degressive Abschreibung 598, 610
- Dichtigkeitsprüfung bei Gasdruckleitungen
  - Heizkosten 236
- Disagio 641
  - Werbungskosten bei Vermietung 480
- Drittaufwand
  - Werbungskosten bei Vermietung 449
- Drittvergleich
  - bei Verträgen mit Angehörigen 529
- E**
- Ehepartner
  - Vermietung an den 536
- Ehescheidung
  - Vermietung 503
- Eichgebühren
  - Heizkosten 237
- Eigenbedarf
  - entfallener - 152
  - übertriebener - 146
  - voraussehbarer - 135
  - vorgetäuschter - 154
- Eigenbedarfskündigung 129
  - Alternativwohnung 149
  - Begründung 141
  - begünstigter Personenkreis 137
  - berufliche Gründe 143
  - Beweispflicht 157
  - Familienangehörige 139
  - gesundheitliche Gründe 144
  - gewerbliche Nutzung 133
  - Haushaltsangehörige 138
  - Kündigungsschreiben, Inhalt 147
  - Sozialauswahl 147
  - Sperrfrist Eigentumswohnung 131
  - Vorratskündigung 134
  - Wegfall, Eigenbedarfsgrund 152
  - wirtschaftliche Gründe 145
  - Zeitmietvertrag 130
  - zwangsversteigerte Wohnung 132
- Eigenbedarf, vorgetäuschter
  - Schadensersatz 155
- Eigener Haushalt 613
- Eigenheimzulage 615, 616
- Eigenleistung
  - keine Werbungskosten bei Vermietung 481



Eigentümer  
– Zufluss von Mieteinnahmen 431

Eigentümerversammlung 610

Eigentumswohnung  
– Sperrfrist 131  
– Vermietung 429

Einbauküche 652

Einfamilienhaus  
– Vermietung 429

Einkünfte  
– Aufteilung 599  
– aus Vermietung 429

Einliegerwohnung 514

Einnahmen  
– in der Anlage V 621

Einrichtungsgegenstände 647

Einspruch 624  
– gegen den Feststellungsbescheid 624

Einspruchsbegründung 625

Einspruchsbevollmächtigter 627

Einspruchsfrist 624, 626

Elektroinstallation 642

Elektrospeicherofen 493

Empfangsbevollmächtigter 626  
– der Grundstücksgemeinschaft 619

Energieausweis 481

Entschädigungszahlungen  
– Einnahme bei Vermietung 434

Erbbaurecht  
– Einnahme bei Vermietung 435  
– Werbungskosten bei Vermietung 483

Erbengemeinschaft 596

Ergänzungsbeiträge 483

Ergänzungspfleger  
– bei Vermietung an Minderjährige 539

Erhaltungsaufwand 642  
– Anlage V 525  
– nach Erwerb eines Gebäudes 455  
– Verteilung über mehrere Jahre 454

Erhöhte Abschreibung 610

Erschließungsbeiträge  
– nachträgliche 483  
– Werbungskosten bei Vermietung 483

ESt 1 B 617, 618

Etagenheizung  
– Heizkosten 237

## F

Fachliteratur  
– Werbungskosten bei Vermietung 485

Fahrstuhl 469, 500

Fahrtkosten 645  
– bei Haus- und Grundbesitz 478, 485

Familienangehörige  
– Eigenbedarfskündigung 139

Fassadenerneuerung 642

Fenster 642

Ferienwohnung 651  
– Anlage V 520

Fernsehantenne 500

Fernwärme 483  
– Heizkosten 238

Fertigstellung eines Gebäudes 488

Feststellungsbescheid  
– Einspruch 623

Feststellungsfinanzamt 623

Feuerversicherung  
– Entschädigung als Mieteinnahme 436

Finanzierungskosten 640  
– Anlage V 525  
– bei Vermietung 489

Finanzierungsnachweis 491

Flächenverhältnisse 606

Flüssiggas-Tankmiete  
– Heizkosten 238

Fremde Werbungskosten bei Vermietung 449

Fremdvergleich 613  
– bei Verträgen mit Angehörigen 529

Fußbodenbelag 642

Fußbodenbelag bei Vermietung 492

**G**

- Garage 30, 45
- Gartennutzung 29, 45
- Gartenpflege 492, 645
- Gasanschluss
  - Werbungskosten bei Vermietung 483
- Gaseinzelfeuerstätten
  - Heizkosten 238
- Gebäudeabbruch 470
- Gebäudeversicherung
  - Werbungskosten bei Vermietung 512
- Gegensprechanlage 454, 643
- Geldbeschaffungskosten 489, 640
  - Anlage V 525
- Gemeinschaftsantenne 500, 645
- Gemischte Aufwendungen
  - bei der Vermietung 486
- Gemischte Nutzung 656
- Gemischt genutztes Gebäude 514
- Generalüberholung eines Gebäudes 469
- Gesamthandigentum 596
- Gesamthandsgemeinschaft privatrechtlich 595
- Geschlossener Immobilienfonds 595
- Gestaltungsmisbrauch
  - bei der Vermietung 532
- Gewinnaufschlag 637
- Gleichstellungsgelder bei Immobilienweitergabe an Angehörige 548, 551, 554, 577
- Gradtagzahlentabelle
  - Heizkostenabrechnung 230
- Grundbuchamtsgebühren 492
  - als vergebliche Aufwendungen 510
- Grunderwerbsteuer 493
  - als vergebliche Aufwendungen 510
- Grundfläche 658
- Grundlagenbescheid 624

- Grundsteuer 645
  - Werbungskosten bei Vermietung 500
- Grundstücksbezogene Gründe 602
- Grundstücksgemeinschaft 595
- Grundstücksschenkung 582
- Gutachterkosten
  - als vergebliche Aufwendungen 509, 512
- Guthabenzinsen aus Bausparvertrag 434

**H**

- Haftpflichtversicherung
  - Heizöltank 239
- Hausanstrich 642
- Hausbeleuchtung 645
- Hausfriedensstörung 176
- Hausgeld 495, 500
- Haushalt 613
- Haushaltsangehörige
  - Eigenbedarfskündigung 138
- Hausmeister 493, 645
- Hausnebenkosten 500
- Hausreinigung 493, 645
- Haustierverbot 29, 46
- Haus- und Grundbesitzerverein 500, 645
- Haus- und Grundstücksgemeinschaft 595
- Hausverwaltung 493, 645
- Hauswart 645
- Heizkosten 500
  - Abgasmessung 231
  - Ablesung 232
  - Abrechnung 232
  - Anmietung der Messgeräte 233
  - Austauschen der Messampullen 233
  - Bedienung 233
  - Beschichtung des Heizöltanks 234
  - Betriebsstrom 234
  - Brennstoff 235

- Dichtigkeitsprüfung bei Gasdruck-  
leitungen 236
  - Eichgebühren 237
  - Etagenheizung 237
  - Fernwärme 238
  - Feuerlöscherwartung 238
  - Flüssiggas-Tankmiete 238
  - Gaseinzelfeuerstätten 238
  - Gasleitungs-Check 236
  - Heizöltank 239
  - Heizspiegel 223
  - Immissionsschutzmessung 240
  - Leasingkosten 240
  - leer stehende Wohnungen 240
  - Legionellen-Untersuchung 241
  - Miete der Messgeräte 241
  - Nutzerwechselgebühr 241
  - Reinigung 241
  - Schornsteinreinigung 242
  - Solaranlage 242
  - Tankreinigung 239
  - Verbrauchsanalyse 242
  - Wärmecontracting 242
  - Wärmezähler 244
  - Warmwassergeräte 245
  - Warmwasserversorgung 245
  - Wartung 245
  - Wirtschaftlichkeitsgebot 236
  - Wirtschaftlichkeitsgrundsatz 223
  - Zwischenablesung 246
  - Heizkostenabrechnung 213
    - Ablesetermin 218
    - Ablesung der Messgeräte 218
    - Aufteilungsmaßstab 226
    - Ausschlussfrist 222
    - Gradtagszahlentabelle 230
    - Messgeräte 214
    - Mieterwechsel 229
    - Schätzung des Verbrauchs 220
    - Warmwasserkosten 225
  - Heizkostenpauschale 213
  - Heizkostenverordnung 213
    - Kürzungsrecht des Mieters 217
  - Heizkostenverteiler
    - elektronische - 214
  - Verdunstungsprinzip 214
  - Wärmezähler 214
  - Heizöltank
    - Haftpflichtversicherung 239
    - Heizkosten 239
    - Korrosionsschutz 239
    - Leasingkosten 239
  - Heizung 645
  - Heizungsanlage 642
    - Werbungskosten bei Vermietung 493
  - Herd 642, 652
    - Werbungskosten 453
  - Herstellungsaufwand 642
  - Herstellungskosten 640
    - nachträgliche 464
  - Hypothekendarlehen 505
- I**
- Immissionsschutzmessung
    - Heizkosten 240
  - Immobilienkauf
    - Mietkaution 65
  - Immobilienübertragung an  
Angehörige 542
  - Immobilie, vermietete 665
    - Immobilienmarkt 665
    - Inflation 684
    - Kapitalanlage 668
    - Mietentwicklung 684
    - Miethöhe 686, 688
    - Mietrendite 673
    - Preis-Miet-Verhältnis 666
    - Rendite 678, 681, 682, 684
    - Steuerersparnisse 679
  - Individualvereinbarung 49
    - Übergabeprotokoll 49
  - Inflationsausgleich 637
  - Inserat bei Vermietung 471
  - Insolvenz des Bauunternehmens 511
  - Instandhaltung 453, 504, 642
  - Instandhaltungsrücklage
    - Werbungskosten bei Vermietung 495

**K**

- Kabelanschluss 642, 645
  - Werbungskosten bei Vermietung 496
- Kachelofen 493
- Kaltmiete 438, 636
- Kanalanschluss
  - Werbungskosten bei Vermietung 483
- Kanalgebühr 500
- Kanalgebühren 645
- Kappungsgrenze
  - Mieterhöhung 85
- Kautions 27, 41, 436
- Kinder
  - Vermietung an 536
- Kinderspielplatz 497
- Kläranlage bei Vermietung 483
- Kleinreparaturen 44
- Kleinreparatur-Klausel 29
- Kontoführungsgebühren 497
- Kontokorrentkredit 497
- Korrosionsschutz
  - Heizöltank 239
- Kostenaufteilung
  - bei gemischt genutztem Gebäude 514
- Kreditzinsen 599, 600, 610, 622
  - in der Anlage V 621
- Kücheneinrichtung 652
- Kühlschrank 652
- Kündigung
  - Mietkaution 58
- Kündigung des Mietverhältnisses
  - fristlose Kündigung 159
  - Zahlungsverzug 161
- Kündigung, Eigenbedarf 129
  - Sperrfrist 131
  - Zeitmietvertrag 130
- Kündigungsschreiben, Inhalt
  - Eigenbedarfskündigung 147
- Kündigungsverzicht 35

**L**

- Leasingkosten
  - Heizkosten 240
  - Heizöltank 239
- Lebenspartner
  - Vermietung an den 536
- Leer stehende Wohnung
  - Werbungskosten 441, 508
- Legionellen-Untersuchung
  - Heizkosten 241
- Lineare Abschreibung 598, 610, 640

**M**

- Maklergebühren
  - Werbungskosten bei Vermietung 498
- Markise 469
- Marktmiete 534, 535
- Mehrfamilienhaus
  - anschaffungsnaher Aufwand 462
- Mehrwertsteuer
  - Anlage V 522, 526, 527
  - bei Gebäuden 508
- Messebesucher
  - Vermietung 661
- Mietausfall 436
- Miete 636
  - Fälligkeit 40
  - Zahlungsweise 41
- Miete der Messgeräte
  - Heizkosten 241
- Mieteinnahmen 429, 597
  - Anlage V 521
  - Zufluss 431
- Mietende
  - Auszugstermin 115
- Mieter
  - Renovierung als Werbungskosten 504
- Mieterhöhung 28, 41
- Mieterhöhung, ortsübliche Vergleichsmiete 71
  - Ausschluss 71
  - Formvorschriften 76

- freiwillige Vereinbarung 72
- Fristen 92
- Gerichtsverfahren 93
- Kappungsgrenze 85
- Kriterien 73
- Kündigungsausschluss 76
- Mietdatenbank 83
- Mietspiegel 80
- Sachverständigengutachten 84
- Sonderkündigung 89
- Vergleichswohnungen 84
- Wartefrist 75
- Zeitmietvertrag 76
- Zustimmungserklärung 88
- Zustimmungsverlangen 78
- Mieterwechsel
  - Betriebskostenabrechnung 260, 270
  - Heizkostenabrechnung 229
  - Kosten der Zwischenablesung 231
  - Zwischenablesung 229
- Miethöhe 26
- Mietkaution 51, 436
  - Abrechnung 70
  - Abrechnungsfrist 68
  - Abwohnen der Kaution 67
  - Anlagemöglichkeiten 61
  - Barkaution 57
  - bei Immobilienverkauf 65
  - Bürgschaft 54, 60
  - fristlose Kündigung 58
  - Mietersparbuch 59
  - Obergrenze 52
  - Rückzahlung 67
  - Sparbuch 61
  - spekulative Anlagen 63
  - Vereinbarung 51
  - Verjährung 69
  - Verwertung 55, 64
  - Zahlungsfristen 57
  - Zahlungsverzug 58
  - Zinsabschlagsteuer 57, 59
  - Zinsen 63
  - zweckgebundene Kaution 53, 56
- Mietpreisbremse 26
- Mietsachschäden
  - Schönheitsreparaturen 290
- Mietspiegel 80
- Mietvertrag 23
  - Abwicklung bei Mietende 115
  - Besichtigungsrecht 48
  - Betriebskosten 26, 38
  - Fernsehempfang 48
  - Garage 30, 45
  - Garten 29, 45
  - gewerbliche Nutzung 30, 39
  - Haustierhaltung 29, 46
  - Individualvereinbarung 49
  - Kaution 27, 41
  - Kleinreparaturen 29
  - Kleinreparatur-Klausel 44
  - Mieterhöhung 41
  - mit Angehörigen 529
  - Muster 32
  - Renovierungspflicht 28, 42
  - Schlüssel 46
  - schriftlicher 23, 32
  - Vertragsdauer 25, 35
  - Vertragsparteien 32
  - Widerrufsrecht 30
  - Wohnfläche 25, 34
- Mietverträge mit Angehörigen 612
- Mietvorauszahlungen 437
- Mietwohnung
  - Einbauküche 24
- Mietzahlung
  - verspätete 169
- Miteigentum 595
  - Werbungskosten bei Vermietung 499
- Mittelbare Grundstücksschenkung 582
- Möbel 499, 647
- Mobilfunkantenne 432
- Möblierte Wohnung 437, 536
- Modernisierung 642
  - Erhaltungsaufwand 453
  - Herstellungsaufwand 464
  - nach Erwerb eines Gebäudes 455
- Müllabfuhr 500, 645

**N**

Nachbarschaftshilfe 499  
 Nachträgliche Anschaffungs-/  
 Herstellungskosten 452, 464  
 Nachträgliche Einnahme 437  
 Nachträgliche Herstellungskosten 611  
 Nachträgliche Werbungskosten 447, 500  
 Nebenkosten 248, 636, 645  
 – Anlage V 521, 526  
 – bei Vermietung an Angehörige 536  
 – Einnahme bei Vermietung 438  
 – Werbungskosten bei Vermietung 500  
 Nebenkostenabrechnung  
 – bei Vermietung an Angehörige 531  
 Nebenkostenumlage 645  
 Nebenleistungen 656  
 Nebenleistungen des Vermieters 638  
 Nettomiete 37, 438, 636  
 Nettonießbrauch 558, 567  
 Neubau 469  
 Nichtaufgriffsgrenze  
 – beim anschaffungsnahen Auf-  
 wand 463  
 Niedrigere Nutzungsdauer 652  
 Nießbrauch 558  
 – an einem Teil des Grundbesitzes 575  
 – bei minderjährigen Kindern 570  
 – Definition 559  
 – Einnahme bei Vermietung 429  
 – Ergänzungspfleger 570  
 – Vormundschaftsgericht 571  
 – Werbungskosten bei Vermietung 501  
 Notargebühren  
 – Werbungskosten bei Vermietung 502  
 Nutzerwechselgebühr  
 – Heizkosten 241  
 Nutzfläche 515, 606, 658  
 Nutzungsdauer 648  
 Nutzungsvereinbarung 606

**O**

Ortsübliche Miete 535

**P**

PC  
 – bei Vermietungseinkünften 472  
 Privatstraße 483  
 Prozesskosten  
 – Werbungskosten bei Vermietung 472,  
 512

**R**

Räumung der Mietwohnung 117  
 Räumungskosten 502  
 Rechtsschutzversicherung  
 – Werbungskosten bei Vermietung 472  
 Reisekosten  
 – bei Haus- und Grundbesitz 478, 485  
 – zur Eigentümerversammlung 610  
 Renovierung 273, 453, 504, 642  
 – Abgeltungsklausel 286  
 – auszuführende Arbeiten 273  
 – Ersatzansprüche des Mieters 294  
 – Fristenpläne 285  
 – laufendes Mietverhältnis 284  
 – Materialien 281  
 – Mietsachschäden 290  
 – Schadensersatz 292  
 – Schadensersatzanspruch 287  
 – typische Renovierungssünden 280  
 – Umbaumaßnahmen 295  
 – unrenovierte Wohnung bei Miet-  
 beginn 282  
 – unwirksame Vertragsklauseln 276  
 – Verjährung 293, 294  
 – Weißstreich-Klauseln 284  
 – Zwischenrenovierung durch  
 Vermieter 286  
 Renovierungsarbeiten 607  
 Renovierungskosten 601, 606, 608  
 – nach dem Ende der Vermietung 518

Restwert 648

Risikolebensversicherung 503

Rücktritt vom Kaufvertrag 509

## S

Sanierung

– in Raten 458, 463, 467

Sanierungsgebäude 454, 598, 627

Säumniszuschlag

– zur Grunderwerbsteuer 493

Schadensbeseitigung 643

– beim vermieteten Wohneigentum 454, 464, 476

Schadensersatzleistungen

– Einnahme bei Vermietung 434

– Werbungskosten bei Vermietung 511

Schätzkosten beim Haus- und Grundbesitz 503

Schätzung 628

Scheidung

– Vermietung 503

Schenkung 601

Schließanlage

– zentrale 46

Schlüssel 46

Schlüssel zur Mietwohnung

– Rückgabe bei Mietende 121

Schneeräumkosten 645

Schönheitsreparatur 642

Schönheitsreparaturen 28, 42, 273,

453, 504

– Abgeltungsklausel 286

– auszuführende Arbeiten 273

– beim anschaffungsnahen Aufwand 460

– Ersatzansprüche des Mieters 294

– Fristenpläne 285

– laufendes Mietverhältnis 284

– Materialien 281

– Mietsachschäden 290

– Schadensersatz 292

– Schadensersatzpflicht des Mieters 287

– typische Renovierungssünden 280

– Umbaumaßnahmen 295

– unrenovierte Wohnung bei Mietbeginn 282

– unwirksame Vertragsklauseln 276

– Verjährung 293, 294

– Weißstreich-Klauseln 284

– Zwischenrenovierung durch Vermieter 286

Schornsteinfeger 500

Schornsteinfegergebühren 645

Schornsteinreinigung

– Heizkosten 242

Schuldzinsen 642

– bei Vermietung 489, 505

– nachträgliche 447

Schwammabeseitigung 454, 642, 643

Sickergrube bei Vermietung 483

Solaranlage

– Heizkosten 242

Sondereinnahme 609

Sondereinnahmen 599, 600, 603, 605, 622

Sonderwerbungskosten 599, 600, 605, 610, 611, 622, 627

– in der Anlage V 621

– Verwalterentgelt 609

Sozialauswahl

– Eigenbedarfskündigung 147

Sperrfrist

– Eigentumswohnung 131

Spüle 642, 652

Spülmaschine 652

Stellplatzpflicht

– Ablösungszahlung 469, 470

Steuerberatungskosten

– Werbungskosten bei Vermietung 506

Straßenanliegerbeitrag

– Werbungskosten bei Vermietung 483

Straßenausbau 483  
 Straßenreinigung  
 – Werbungskosten bei Vermietung 500  
 Straßenreinigungsgebühren 645  
 Stromkosten bei Vermietung 500  
 Stundung  
 – von Zinszahlungen 506

## T

Tankreinigung  
 – Heizkosten 239  
 Teilweise Vermietung 514  
 Telefonkosten  
 – bei Vermietung 506  
 Teppichboden 647  
 Teppichboden bei Vermietung 492  
 Tilgungsstreckungsdarlehen 480  
 Totalüberschuss 530  
 Trennung und Scheidung  
 – Werbungskosten bei Vermietung 503  
 Trinkgelder  
 – Werbungskosten bei Vermietung 507  
 Tür 642  
 Türschloss 642  
 Türsprechanlage 454, 643

## U

Überdachung bei Vermietung 454  
 Überdachung einer Dachterrasse 643  
 Überdachung eines Wohnungsein-  
 ganges 642  
 Überdachung eines Wohnungs-  
 zugangs 643  
 Überkreuzvermietung 532  
 Überschuss 597, 599, 624  
 Überschussrechnung  
 – der Eigentümergemeinschaft 610  
 Umlage für Nebenkosten 645

Umlagen  
 – Anlage V 521, 526  
 – Einnahme bei Vermietung 438  
 Umsatzsteuer  
 – Anlage V 522, 526, 527  
 – bei Gebäuden 508  
 Umschuldung 489, 641  
 Umwidmung 648  
 Umzug  
 – Vermietung der bisherigen Woh-  
 nung 508  
 Unentgeltlicher Erwerb  
 – Herstellungsaufwand 465  
 Unentgeltliche Überlassung an  
 Angehörige 529, 532  
 Unterhaltsleistungen bei Vermietung an  
 Angehörige 538  
 Untermiete  
 – unerlaubte Untervermietung 175  
 Untervermietung 661  
 – Anlage V 523  
 – Einnahme bei Vermietung 439  
 – Werbungskosten bei Vermietung 508

## V

Veräußerungsgewinn 654, 655  
 Verbilligte Vermietung 533, 620  
 Verbrauchsanalyse  
 – Heizkosten 242  
 Vergebliche Aufwendungen 509  
 Vergleichsmiete 535  
 Vergütungen  
 – in der Anlage V 621  
 Vergütungen an Bekannte  
 – Werbungskosten bei Vermietung 499  
 Verjährung  
 – Betriebskostenabrechnung 270  
 – Mietkaution 69  
 – Renovierungsmängel 293  
 Verkehrsberuhigte Zone 483



Verlust 599, 624  
– aus Vermietung 440, 446, 498, 519, 523, 533  
Vermächtnisnießbrauch 561, 594  
Vermieterpfandrecht 126  
Vermietung 429  
– an Angehörige 529  
– an den Ehe-/Lebenspartner 536  
– Anlage V 446, 519  
– Einnahmen 429  
– Werbungskosten 440  
Vermietung an Angehörige 612, 620  
Vermietungsabsicht 441, 445, 471  
Vermietungseinkünfte 597, 603, 607, 615, 620, 658  
– bei Wohnungsüberlassung an Miteigentümer 630  
Vermietungsverlust 446, 498, 519, 523, 533  
Verpflegungskosten  
– des Vermieters 485  
Versicherungsbeiträge 645  
– als Werbungskosten 512  
Vertragsstrafe  
– als vergebliche Aufwendungen 511  
Verwalterentgelt 599, 600, 603, 622  
– in der Anlage V 621  
Verwaltung des Haus- und Grundbesitzes 602  
Verzugszinsen bei Vermietung 505  
Vollverschleiß eines Gebäudes 469  
Vorbehalt der Nachprüfung 628  
Vorbehaltsnießbrauch 559, 571  
– Ablösung 579  
– beim Eigentümer 574  
– beim Nießbraucher 572  
– Erlöschen 580  
Vorfalligkeitsentschädigung  
– als vergebliche Aufwendungen 511  
– Werbungskosten bei Vermietung 489  
Vorgetauschter Eigenbedarf 154

Vorläufiger Steuerbescheid  
– bei Bauabsicht 474  
– bei Erhaltungsaufwand 457  
– bei Herstellungsaufwand 466  
– bei vorweggenommenen Werbungskosten 471  
Vorratsbausparvertrag 513  
Vorratskündigung  
– Eigenbedarfskündigung 134  
Vorweggenommene Werbungskosten  
– bei Vermietung 444, 471, 517

## W

Wärmecontracting  
– Heizkosten 242  
Wärmepumpe 493  
Wärmerückgewinnungsanlage 493  
Wärmezähler 214  
– Heizkosten 244  
Warmmiete 636  
Warmwassergeräte  
– Heizkosten 245  
Warmwasserversorgung 500  
– Heizkosten 245  
Wartung  
– Heizkosten 245  
Wasserkosten 645  
Wasserversorgung 645  
Wechselseitige Vermietung 532  
Werbungskosten  
– Anlage V 524  
– bei Immobilienübertragung an Angehörige 548  
– bei Vermietung 440, 449  
– bei Vermietungseinkünfte 597  
– nachträgliche 447, 500  
– vorweggenommene 444, 471  
Werbungskostenerstattung 435  
Werkzeug 513  
Wertverhältnisse 607

Widerspruchsrecht des Mieters 181

- ABC der Härtefälle 186
- Ausnahmen 182
- Belehrung 194
- Härtefälle 185

Wintergarten 469

Wirtschaftlichkeitsgebot

- Heizkosten 236

Wirtschaftlich vernünftige Gründe 602

Wohnfläche 515

Wohnflächenabweichung

- Betriebskostenabrechnung 261

Wohnflächenberechnung 658

Wohngeld

- für vermietete Immobilien 495, 500

Wohnrecht 432, 558

- an einem Teil des Grundbesitzes 576
- Definition 561
- Werbungskosten bei Vermietung 473

Wohnsitzfinanzamt 628

Wohnungseigentümergeinschaft 595

Wohnungsübergabe

- CHECKLISTE 117
- Fahrtkosten 486

Wohnungsüberlassung an Miteigentümer 628

Wohnungszugang

- Überdachung 643

## Z

Zahlungsverzug

- des Mieters 161
- Mietkaution 58

Zeitmietvertrag 25, 35

- Eigenbedarfskündigung 130

Zeitungsanzeige bei Vermietung 471

Zinsen

- Bausparzinsen als Einnahme 434
- Bausparzinsen als Werbungskosten 476
- Werbungskosten bei Vermietung 505

Zufluss von Mieteinnahmen 431

Zugewinnausgleich 503

Zuschüsse

- Einnahme bei Vermietung 432, 522

Zuwendungsnießbrauch 558, 559, 584

- Ablösung 591
- beim Eigentümer 587
- beim Nießbraucher 588
- Mustervertrag 563
- Wert 585

Zweifamilienhaus

- Vermietung 429

Zweiterschließung bei Vermietung 485

Zwischenablesung

- Heizkosten 246

Zwischenwände 514