

Beck kompakt

## Vermietertipps für mehr Rentabilität

Renovierung, Schönheitsreparaturen, Mieterhöhung

Bearbeitet von  
Andrea Nasemann

2. Auflage 2015. Buch. 127 S. Kartoniert  
ISBN 978 3 406 68452 4  
Format (B x L): 10,4 x 16,1 cm

[Wirtschaft > Wirtschaftswissenschaften: Allgemeines > Wirtschaftswissenschaften:  
Sachbuch und Ratgeberliteratur](#)

Zu [Inhalts-](#) und [Sachverzeichnis](#)

schnell und portofrei erhältlich bei

The logo for beck-shop.de features the text 'beck-shop.de' in a bold, red, sans-serif font. Above the 'i' in 'shop' are three red dots of varying sizes, arranged in a slight arc. Below the main text, the words 'DIE FACHBUCHHANDLUNG' are written in a smaller, red, all-caps, sans-serif font.

**beck-shop.de**  
DIE FACHBUCHHANDLUNG

Die Online-Fachbuchhandlung [beck-shop.de](http://beck-shop.de) ist spezialisiert auf Fachbücher, insbesondere Recht, Steuern und Wirtschaft. Im Sortiment finden Sie alle Medien (Bücher, Zeitschriften, CDs, eBooks, etc.) aller Verlage. Ergänzt wird das Programm durch Services wie Neuerscheinungsdienst oder Zusammenstellungen von Büchern zu Sonderpreisen. Der Shop führt mehr als 8 Millionen Produkte.

Eine Angabe in Prozenten ist unwirksam. Die Mieterhöhung wird dann automatisch jeweils zu den genannten Zeitpunkten wirksam.

## Wie berechne ich die Wohnfläche?

Für Sie ist es bei Abschluss des Mietvertrags wichtig zu wissen, wie sich die Wohnfläche der Wohnung berechnet. Häufig gibt es nur noch alte oder womöglich gar keine Baupläne mehr, aus denen ersichtlich wird, wie sich die Wohnfläche zusammensetzt. Zudem wurde möglicherweise im Laufe der Jahre die Wohnung auch umgebaut, sodass alte Zahlen nicht mehr gelten.

Für die Höhe der Miete, aber auch für die Berechnung der Betriebskosten ist die exakte Größe von großer Bedeutung. Wie sich die Wohnfläche berechnet, sagt seit dem 1. Januar 2004 die Wohnflächenverordnung, die die Bestimmungen der §§ 42 bis 44 Zweite Berechnungsverordnung abgelöst hat, inhaltlich aber weitgehend mit diesen übereinstimmt.

Die Wohnflächenverordnung enthält zunächst eine Definition der Grundflächen. Dazu gehören neben der eigentlichen Fläche der Wohnung:

- Wintergärten, Schwimmbäder und ähnliche nach allen Seiten geschlossene Räume sowie
- Balkone, Loggien, Dachgärten und Terrassen.

Gemäß § 4 Nr. 3 Wohnflächenverordnung sind die Grundflächen von unbeheizten Wintergärten, Schwimmbädern sowie ähnlichen, nach allen Seiten geschlossenen Räumen zur Hälfte und nach Nr. 4 von Balkonen, Loggien Dachgär-

ten und Terrassen in der Regel zu einem Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte anzurechnen. Eine Abweichung von der Regelanrechnung kann nur erfolgen, wenn besondere Umstände des Einzelfalls dies rechtfertigen.

Dabei können folgende Kriterien eine Rolle spielen:

- Ausrichtung nach Süden, Westen, Südwesten
- Ausstattung mit Markise, Pflanztrögen, Wasseranschluss
- Blick ins Grüne, ruhige Lage
- guter Grundriss, der es gestattet, Stühle und Tische aufzustellen

Gegen eine Anrechnung von über 25 Prozent sprechen:

- Ausrichtung nach Norden, Nordosten
- starke Lärm- und Geräuschbelästigung
- erhebliche Verschattung durch Bäume
- Ausblick auf Kreuzung, Fabrik etc.

Räume, die nicht zur Wohnfläche gerechnet werden, sind Zubehörräume, die nicht unmittelbaren Wohnzwecken dienen, wie Keller, Abstellräume außerhalb der Wohnung, Heizungsräume, Waschküchen, Bodenräume.

Auch Raumteile unter Treppen und Dachschrägen werden bei der Berechnung mitgezählt. Dabei gilt, dass Grundflächen von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe

- von mindestens zwei Metern vollständig,
- von mindestens einem Meter und weniger als zwei Metern zur Hälfte

anzurechnen sind.

Der beheizte Hobbyraum wird zu 100 Prozent angesetzt (Bundesgerichtshof, Urteil vom 23. Mai 2007, VIII ZR 231/06).

**beck-shop.de**  
**DIE FACHBUCHHANDLUNG**

Abweichungen von der Wohnflächenverordnung sind denkbar, wenn Mieter und Vermieter ausdrücklich etwas anderes vereinbart haben oder vor Ort eine andere Berechnung üblich ist.

## Wie hoch darf die Anfangsmiete sein?

Für die Bestimmung der Miethöhe orientieren Sie sich an der ortsüblichen Vergleichsmiete. Viele Städte und Gemeinden haben einen Mietspiegel erstellt. Zum 1.6.2015 trat die sog. Mietpreisbremse in Kraft. Die Länder können Gebiete ausweisen, in denen die Mietpreisbremse gelten soll. Die Regelungen sehen vor, dass bei einer Wiedervermietung von Bestandswohnungen die zulässige Miete in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt zu Beginn des Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete maximal um 10 Prozent übersteigen darf. Die Landesregierungen werden ermächtigt, bis zum 31.12.2020 durch Rechtsverordnung für höchstens fünf Jahre die Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten zu benennen, in denen die Mietpreisbegrenzung gilt.

Folgende Ausnahmen von der Mietpreisbremse gelten:

- Wohnungen, die nach dem 1.10.2014 zum ersten Mal genutzt und vermietet werden, sind von der Mietpreisbegrenzung ausgenommen. Gleiches gilt für die Vermietung

einer Wohnung nach einer umfassenden Modernisierung. Umfassend ist eine Modernisierung, wenn die Investition etwa ein Drittel des für eine vergleichbare Neubauwohnung erforderlichen Aufwands erreicht.

**Tipp:**

Wer eine über der Mietpreisbremse liegende Miete erzielen will, sollte die Wohnung vor der Neuvermietung von Grund auf kernsanieren.

- Eine bereits zulässig vereinbarte Miete darf auch bei Wiedervermietung weiter verlangt werden. Der Vermieter muss also eine frei gewordene Wohnung nicht unterhalb der bisherigen Miete anbieten.
- Modernisierungen vor einer Wiedervermietung berechtigen den Vermieter, eine erhöhte Wiedervermietungsmitte nach den Regeln einer Modernisierung im bestehenden Mietverhältnis zu verlangen. Wurden innerhalb der letzten drei Jahre Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, die bisher nicht bei der Miete berücksichtigt wurden, kann der Vermieter bei der Wiedervermietung die Modernisierungskosten entsprechend der Modernisierungsmieterhöhung auf die zulässige Mietobergrenze aufschlagen.
- Wird eine Staffel- oder Indexmiete vor Inkrafttreten des Gesetzes vereinbart, gilt die Mietpreisbegrenzung nicht. Nach Inkrafttreten des Gesetzes gelten bei Indexmieten die Regelungen nur für die vereinbarte Ausgangsmiete, bei Staffelmieten für jede Mietstaffel.

Ob die neue Miete zulässig ist, lässt sich mit dem örtlichen Mietspiegel prüfen. Viele Gemeinden haben einen qualifizierten oder einfachen Mietspiegel, in dem die ortsübliche Vergleichsmiete unter Berücksichtigung von Wohnfläche, Baujahr, Lage und Ausstattung zu finden ist. Der Mieter kann vom Vermieter Auskunft über preisbindende Tatsachen verlangen, wenn er diese nicht selbst herausfinden kann.

Wenn der Mieter die Zulässigkeit der Miethöhe beanstandet (dies kann er durch eine sog. qualifizierte Rüge tun), kann sich daraus ein Rückforderungsanspruch gegen den Vermieter für künftig fällige Mieten ergeben.

Erkundigen Sie sich, ob es in Ihrer Gemeinde einen qualifizierten Mietspiegel gibt, der von den Verbänden der Mietervereine und Haus- und Grundbesitzervereine aufgestellt wurde. Existiert ein solcher Mietspiegel, müssen Sie Ihrer Miete diesen zugrunde legen.

Der Mietspiegel muss dem Mieterhöhungsverlangen nicht beigelegt werden, wenn er dem Mieter ohne Weiteres zugänglich ist. Dies gilt nach einer Entscheidung des BGH auch dann, wenn die Einsichtnahme in den Mietspiegel im Kundencenter des Vermieters gewährleistet ist (Urteil vom 11. März 2009, VIII ZR 74/08).

Soweit es in Ihrer Gemeinde keinen Mietspiegel gibt, sollten Sie sich nach Vergleichsmieten ähnlicher Mietobjekte erkundigen. Dabei können Ihnen auch der Immobilienteil der örtlichen Zeitungen, das Internet oder ein örtlich ansässiger Makler weiterhelfen. Die ortsübliche Vergleichsmiete lässt sich anhand von drei Vergleichswohnungen ermitteln, die

nach Baujahr, Größe und Ausstattung mit der zu vermietenden Wohnung vergleichbar sein müssen. Gibt es dagegen weder einen qualifizierten Mietspiegel, der immer vorrangiges Begründungsmittel ist, noch Vergleichswohnungen, kann die ortsübliche Vergleichsmiete auch mit Hilfe eines Sachverständigengutachtens ermittelt werden.

## **Kann ich an nahe Angehörige günstiger vermieten?**

Zwar lassen sich mit Immobilien immer weniger Steuern sparen, nachdem Eigenheimzulage und degressive Abschreibung gestrichen wurden. Dafür gibt es die Möglichkeit, die Wohnung an Kinder oder andere Verwandte günstig zu vermieten und dennoch Werbungskosten steuerlich abzusetzen. Häufig wird die Immobilie mit Fremdkapital finanziert – bei der Vermietung können Sie dann alle Aufwendungen wie Schuldzinsen, Abschreibung, Reparaturen etc. als Werbungskosten gegenüber dem Finanzamt geltend machen.

Allerdings müssen dafür bestimmte Voraussetzungen erfüllt sein. So muss der Eigentümer mit seinen Verwandten einen normalen Mietvertrag abschließen. Die Miete muss ganz offiziell auf ein Konto des Vermieters eingezahlt werden, am besten per Banküberweisung. So kann der Nachweis der Mietzahlung geführt werden. Die Werbungskosten werden aber nur dann in voller Höhe anerkannt, wenn die Miete mindestens 66 Prozent beziehungsweise zwei Drittel der ortsüblichen Vergleichsmiete erreicht. Diese lässt sich anhand vergleichbar ausgestatteter Wohnungen in der Nachbarschaft oder des örtlichen Mietspiegels ermitteln.

Damit gilt: Beträgt die vereinbarte Miethöhe mindestens 66 Prozent der ortsüblichen Miete, gilt die Vermietung als vollentgeltlich und erlaubt den vollen Abzug der mit der Vermietung zusammenhängenden Werbungskosten. Beträgt die vereinbarte Miethöhe weniger als 66 Prozent der ortsüblichen Miete, ist eine Aufteilung in einen entgeltlichen und einen unentgeltlichen Teil vorzunehmen. Als Folge sind dann die Aufwendungen nur anteilig als Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung in der Erklärung zur Einkommensteuer abziehbar. Vermieter müssen nicht mehr nachweisen, dass eine Einkünfteerzielungsabsicht besteht. Diese wird nun allein durch die Höhe der Miete begründet.

## Wie lege ich Betriebskosten wirksam um?

Vermieter können die ihnen monatlich entstehenden laufenden Betriebskosten für Grundstück und Haus auf ihre Mieter umlegen. Dazu zählen alle Kosten, die in der Betriebskostenverordnung aufgezählt werden.

Der Mieter ist zur Übernahme dieser Kosten allerdings nur verpflichtet, wenn sie laut Mietvertrag auf ihn umgelegt wurden. Andernfalls schuldet er nur eine Bruttomiete, in der die Betriebskosten bereits enthalten sind. Von solchen Bruttomietverträgen ist aber stark abzuraten, da sie das Risiko steigender Betriebskosten auf den Vermieter verlagern.

Die Heiz- und Warmwasserkosten müssen zwingend extra ausgewiesen und nach Verbrauch anteilig bezahlt werden. Im Mietvertrag wird daher üblicherweise neben der Zahlung der Nettomiete eine Vorauszahlung auf die Heiz- und

Warmwasserkosten sowie eine monatliche Vorauszahlung oder eine Pauschale auf die übrigen Betriebskosten nach der Betriebskostenverordnung vereinbart.

Während Sie über eine Pauschale nicht abrechnen müssen, entsteht diese Pflicht, wenn der Mieter eine Vorauszahlung über die Betriebskosten leistet. Über diese geleisteten Vorauszahlungen müssen Sie einmal jährlich abrechnen, und zwar spätestens zwölf Monate nach dem Ende des Abrechnungszeitraums. Andernfalls sind eventuelle Nachforderungen auf die Betriebskosten ausgeschlossen. Der Mieter kann außerdem eine ordnungsgemäße Abrechnung über die Betriebskosten fordern.

## Wie kalkuliere ich die Höhe der Betriebskostenvorauszahlung?

Im Mietvertrag sollten Sie die Betriebskostenvorauszahlung in angemessener Höhe vereinbaren. Verlangen Sie eine zu hohe Vorauszahlung, müssen Sie am Ende des Abrechnungszeitraums dem Mieter den zu viel gezahlten Betrag zurückerstatten. Verlangen Sie zu wenig, müssen Sie Ihrem Geld hinterherlaufen und eine Nachzahlung vom Mieter verlangen, was zu Missstimmung im Mietverhältnis führen kann. Versuchen Sie deshalb, eine möglichst realistische Vorauszahlung zu vereinbaren.

Handelt es sich bei der vermieteten Wohnung um eine Eigentumswohnung, tun Sie sich leicht: Sie nehmen die letzte Wohngeldabrechnung zur Hand, addieren alle umlegbaren Betriebskosten zuzüglich Heiz- und Warmwasserkosten sowie Grundsteuer und teilen diesen Betrag durch zwölf.