

Ihr Internetzugang:
www.immobilien-berater.de
 Passwort: Mietvertrag



Ist das die Wende?

Liebe Vermieterin,
 lieber Vermieter,
 endlich gibt es in
 Bezug auf die Miet-
 preise Positives zu

berichten. Sie ziehen wieder leicht an. Und die statistischen Zahlen scheinen auch von der „erlebten Wirklichkeit“ bestätigt zu werden. In einer meiner Wohnungen in sehr guter Lage findet gerade ein Mieterwechsel statt. Der letzte war vor 3 Jahren. War es damals ausgesprochen schwierig, neue Mieter zu finden, ohne umfangreiche Zugeständnisse machen zu müssen, macht die jetzige Neuvermietung überhaupt keine Probleme. Im Gegenteil: Nach Jahren (ich habe auch noch Immobilien in anderen Teilen Deutschlands) besteht wieder ein (kleiner) Überschuss an interessanten Mietinteressenten.

Wer im Jahr 2005 eine Mietwohnung bezogen hat, musste ca. ein halbes Prozent mehr Miete bezahlen als im Vorjahreszeitraum. Besonders große Preissteigerungen waren bei Wohnungen mit einfachem Wohnwert und in Städten mit mehr als 100.000 Einwohnern zu verzeichnen. Im Fünf-Jahres-Vergleich sind die Preise für einfache Wohnungen in Deutschland deutlich schneller gestiegen als für Wohnungen mit mittlerem oder gutem Wohnwert.

Doch wie auch immer: Die „Hungerjahre“ scheinen vorerst vorbei zu sein. Und das ist schon mal eine gute Nachricht für das Jahr 2006!

Mit besten Grüßen

Günter Stein, Chefredakteur

Dauerthema Treppenhaus:

Wenn Mieter ignorieren, dass das Treppenhaus keine Wohnung ist

Das Treppenhaus dient dem freien Zugang der Mieter, ihrer Angehörigen sowie ihrer Besucher für die jeweiligen Wohnungen. Aber auch das kann gar nicht oft genug betont werden: **Das Treppenhaus ist keine Wohnung. Und darauf sollten Sie als Vermieter ganz besonders achten. Denn sonst ist Streit vorprogrammiert.**

Ihr Mieter ist nicht berechtigt, das Wohnen auf das Treppenhaus auszudehnen, indem er dort eine Garderobe oder ein Schuhregal aufstellt. Ein ewiger Streitpunkt ist auch das Abstellen von Fahrrädern und Kinderwagen im Treppenhaus. Das Abstellen eines Kinderwagens im Treppenhaus ist zulässig, wenn andere Hausbewohner nicht unangemessen behindert werden. Allerdings sind immer auch die Erfordernisse eines effektiven Brandschutzes zu berücksichtigen.

Achtung: Das bedeutet, dass das Treppenhaus als Fluchtweg nutzbar bleiben muss. Die Befugnis, das Treppenhaus zum Abstellen eines Kinderwa-

gens zu nutzen, besteht immer nur für die Mieter aus dem Haus. Demgegenüber kann es verboten werden, Kinderwagen von Kindern, die nicht im Haus leben, im Treppenhaus abzustellen. Ob das aber sinnvoll ist, sollten Sie vom Einzelfall abhängig machen.

Das Abstellen von Fahrrädern im Treppenhaus können die Mieter allenfalls in seltenen Ausnahmefällen verlangen. Schließlich handelt es sich beim Fahrrad um ein Verkehrsmittel.

Achtung: Stellen Sie als Vermieter einen Fahrradabstellraum zur Verfügung, ist der Mieter auch verpflichtet, diesen zu benutzen. Im Ausnahmefall kann der Mieter aber berechtigt sein, sein Fahrrad im eigenen Kellerraum abzustellen, wenn es sich bei dem Fahrrad um eines von erheblichem Wert handelt, das Fahrrad auch nicht in einen normalen Fahrradständer passt und es dem Mieter überdies wegen der Gefahr des Diebstahls nicht zuzumuten ist, das Fahrrad im Gemeinschaftsraum aufzubewahren.

In dieser Ausgabe lesen Sie:

- Wenn Kinder spielen, schreien und toben: Was auch 2006 jeder Hausbewohner hinnehmen muss2
- Eis und Schnee: Das gilt für Sie als Vermieter und Ihren Mieter im Winter 20063
- Schwerpunkt-Thema: Was tun, wenn der Fiskus Ihre Verluste als Vermieter nicht anerkennt?4-5
- Wenn der Mieter länger weg ist: Die Wohnung muss zugänglich bleiben!6
- Muss Ihr Mieter einen selbstverlegten Teppich wieder entfernen?7
- So sind Maklerkosten teilweise abzugsfähig7
- Unfall bei Eis und Schnee: Melden Sie es als Vermieter Ihrem Finanzamt!8

Müllentsorgung:

Das können Sie von jedem Mieter verlangen: Müllentsorgung ohne Geruchsbelästigung

Die üblichen, mit der Müllentsorgung verbundenen Lärmbelästigungen muss jeder Mieter hinnehmen. Dass Mülltonnen außerhalb der Wohnung auf dem Mietgrundstück abgestellt werden, ist üblich und beeinträchtigt den vertragsgemäßen Mietgebrauch nicht.

Auch die Errichtung eines Müllcontainers im Vorgartengelände vor dem Hauseingang stellt keine Beeinträchtigung dar. Ein Anspruch auf Beseitigung des Müllcontainers lässt sich auch nicht daraus herleiten, dass der Zugang zum Haus durch Müllreste verunreinigt

ist. Die Verunreinigung beruht nicht auf einem Konstruktionsfehler des Müllplatzes, sondern auf der Unachtsamkeit der Mieter, so die Gerichte.

Als Vermieter können Sie auch berechtigt sein, eine im Haus vorhandene Müllschachanlage stillzulegen, ohne dass Ihre Mieter dies verhindern können. Dazu die Gerichte: Als Vermieter schulden Sie lediglich die Bereitstellung der notwendigen Vorrichtungen, um die Müllentsorgung durch die Mieter überhaupt zu ermöglichen; dazu genügt eine außerhalb des Hauses vorgesehene Müllboxanlage. Ebenso dürfen Sie zur Vermeidung erheblicher Instandset-

zungskosten den Müllschlucker abschalten, wenn der Mieter durch eine Satzung der Stadt/Gemeinde ohnehin zur Mülltrennung verpflichtet ist und Restmüll in nur geringem Umfang anfällt.

Achtung: Ein Mieter kann von Ihnen als Vermieter und übrigens auch von jedem anderen Hausbewohner verlangen, den Müll, insbesondere auch Biomüll, so zu entsorgen, dass es zu keinerlei Geruchsbelästigungen kommt. Biomüllabfalltonnen müssen auf dem Hausgrundstück so abgestellt werden, dass Geruchsbelästigungen in der Wohnung des Mieters und in dessen Zugangsbereich ausgeschlossen sind.

Kinderlärm:

Wenn Kinder spielen, schreien und toben: Was auch 2006 jeder Hausbewohner hinnehmen muss

Soweit sich aus dem Mietvertrag oder der Hausordnung als Bestandteil des Mietvertrags nichts anderes ergibt, gehört es zum normalen Wohnen, wenn die Kinder der Mieter auf den gemeinschaftlichen Hof- und Grünflächen des Grundstücks spielen. Dass es dabei lautstark zugehen kann, ist kein Grund, das Spielen zu verbieten.

Das gilt ebenso, wenn sich auch die Nachbarkinder dort tummeln. Schließlich ist dies ja gerade der Sinn und Zweck von Kinderspielplätzen.

Achtung: Mieter, die sich über den Lärm beschweren, müssen zurückstehen. Nach Auffassung der Gerichte entspricht es der Lebenserfahrung, dass Kinder beim Spielen gelegentlich mehr Lärm erzeugen, als aus der Sicht eines erwachsenen Beobachters eigentlich nötig erscheint. Das Spielen im geteerten Innenhof gehört ebenfalls zum normalen Wohnen. Nicht nur dann, wenn Sie als Vermieter auf dem Grundstück eines Mehrfamilienhauses für die Kinder der Mieter einen Sandkasten errichten.

Daran lassen die Gerichte keinen Zweifel: Kinderlärm ist mit sonstigem

Lärm, wie beispielsweise „überdrehten“ Musikgeräten, nicht zu vergleichen. Zwar sind Sie als Vermieter verpflichtet, die Mieter im Haus vor Lärmstörungen zu schützen. Der Lärm spielender Kinder muss aber in gewissem Umfang von jedem Hausbewohner hingenommen werden. Kinderlärm gehört zum normalen Entwicklungsprozess eines jeden Kindes.

Unnötige Belästigungen der Nach-

barn müssen die Eltern jedoch verhindern. Was „unnötig“ ist, hängt verständlicherweise von den konkreten Umständen des Einzelfalls ab.

In folgenden Fällen halten die Gerichte Kinderlärm nicht mehr für zumutbar: gesundheitsschädigende Lautstärke des Lärms, Kindersprünge von Stühlen oder Weitsprungübungen in der Wohnung sowie Rollschuh- und Radfahren im Treppenhaus.

Impressum

Verlag für die Deutsche Wirtschaft AG, Theodor-Heuss-Str. 2-4, 53095 Bonn
Telefon: 02 28 / 9 55 01 20, Fax: 02 28 / 35 97 10

Redaktionsprechstunde: mittwochs von 14–17 Uhr, Telefon: 0 80 91/56 77 61
oder (jederzeit) per Fax 0 80 91/67 94

Internet: www.vermieterrecht-vertraulich.de; E-Mail: info@vermieterrecht-vertraulich.de

Amtsgericht Bonn, HRB 8165, Vorstand: Helmut Graf

„VermieterRecht vertraulich“, ISSN 1860–5265; Postvertriebskennzeichen: G 67844; Erscheinungsweise: 16 x im Jahr

Herausgeber: Hans Joachim Oberhettinger, Bonn; Chefredakteur: Günter Stein, Moosach

Produktleitung: Ralf Wagner, Bonn; Layout: SchneiderText, Bonn; Druck: Weinmann GmbH, Hockenheim-Talhaus

Alle Angaben in „VermieterRecht vertraulich“ wurden mit äußerster Sorgfalt ermittelt und überprüft. Sie basieren jedoch auf der Richtigkeit uns erteilter Auskünfte und unterliegen Veränderungen. Eine Gewähr kann deshalb nicht übernommen werden.

© 2006 by Verlag für die Deutsche Wirtschaft AG, Bonn, Berlin, Salzburg, Zürich, Bukarest, Warschau, Moskau, London, Manchester, Madrid, Johannesburg

Winterdienst & Co.

Eis und Schnee: Das gilt für Sie als Vermieter und Ihren Mieter im Winter 2006

Immer wieder kommt es zum Streit zwischen Vermieter und Mieter, wer denn nun im Winter für was zuständig ist. Die folgenden Urteile bieten Ihnen einen schnellen Überblick – und stellen eine wichtige Argumentationshilfe auch gegenüber Ihrem Mieter dar!

Rechte und Pflichten von Mieter und Vermieter	
betagte Mieter	Ihre Mieter werden von der mietvertraglich übernommenen Pflicht zum Winterdienst frei, wenn sie persönlich aus gesundheitlichen Gründen diese Arbeiten nicht mehr erledigen können und weder private noch gewerbliche Dritte am Ort zur Übernahme der Winterarbeiten bereit sind (LG Münster, Az. 8 S 425/03). Tipp: Entstehen durch die Beauftragung eines gewerblichen Reinigungsdienstes Kosten, können Sie diese als neu entstehende Betriebskosten auf den / die Mieter des Hauses anteilig umlegen (AG Hamburg, Az. 49 C 600/01).
Dauerschneefall	Bei Dauerschneefall muss nicht fortlaufend gefegt werden, wenn dies völlig nutzlos wäre. Sobald es aber nur noch geringfügig schneit, oder wenn es aufgehört hat, muss der Winterpflichtige fegen (OLG Celle, Az. 9 U 220/03; OLG Naumburg, Az. 12 U 144/99; Brandenburgisches OLG, Az. 2 U 11/99).
Formularmietvertrag	Sie können einem Mieter auch durch Formularmietvertrag die Streupflicht im Winter übertragen. Hierfür reicht es aus, wenn die Klausel Bestandteil der Hausordnung ist, auf die der Mietvertrag verweist (Oberlandesgericht Frankfurt, Urteil vom 22.9.1988 16 U 123/87 – in: WM 1988, 5.399). Das ist also keine „überraschende Klausel“ nach § 305 c BGB. Achtung: Das gilt nicht, wenn Sie die Hausordnung im Anschluss an den Vertragsabschluss dem Mieter überlassen. Überlassen Sie sie deshalb <u>vor</u> Vertragsabschluss (Oberlandesgericht Frankfurt, Urteil vom 22.9.1988 in: aaO).
Glatteis	Bei Glatteisbildung muss sofort gestreut werden. An die Behauptung „Streuen ist zwecklos“ sind hohe Anforderungen zu stellen, sie muss notfalls vom Streupflichtigen bewiesen werden (BGH, Az. VI ZR 219/04; Az. KG 9 U 5915/97; OLG Saarbrücken, Az. 1 U 630/98 115). Weisen Sie Ihre Mieter unbedingt auf dieses Urteil hin!
Mietvertrag	Mieter, auch Erdgeschossmieter, müssen nur dann räumen und streuen, wenn Sie dies im Mietvertrag wirksam vereinbart haben (OLG Frankfurt, Az. 16 U 123/87; LG Stuttgart, Az. 5 S 210/87).
Mitverschulden	Benutzt ein Passant bei Glatteis ohne erkennbaren Grund die Straßenseite, auf der weder geräumt noch gestreut ist, obwohl der Weg auf der gegenüberliegenden Seite abgestreut ist, handelt er in hohem Maße leichtfertig. Sein Mitverschulden bei einem Sturz ist mit drei Vierteln anzusetzen (LG Trier, Az. Az. 3 S 100/03).
Schmerzensgeld	Haben Sie als Hauseigentümer Ihre Räum- und Streupflicht ordnungsgemäß auf die Mieter übertragen, müssen Sie nach einem Glatteisunfall in der Regel kein Schmerzensgeld zahlen. Nach Auffassung des Gerichts dürfen Sie davon ausgehen, dass die Mieter ihren vertraglich vereinbarten Pflichten auch wirklich nachkommen (OLG Dresden, Az. 7 U 905/96). Aber: Sie müssen überwachen, ob die Mieter ihre Pflichten ordnungsgemäß erfüllen (OLG Dresden, Az. 7 U 905/96; OLG Köln, Az. 19 U 37/95). Tipp: Dokumentieren Sie Ihre Kontrollen (Protokoll)!
Streuen, Breite	Es reicht aus, wenn Gehwege in einem Bereich von 1,00 bis 1,20 m frei geräumt werden (OLG Nürnberg 6 U 2402/00). Bei selten benutzten Zugangswegen auf einem Privatgrundstück genügen 0,50 m (OLG Frankfurt, Az. 23 U 195/00).
Streuen, Uhrzeit und Häufigkeit	Streuen ist wichtiger als Fegen (BGH III, Az. ZR 165/66). Je nach Witterungsverhältnissen muss im Laufe des Tages auch mehrfach gefegt und gestreut werden (BGH, Az. VI ZR 49/83; KG 14 U 159/02). Im Übrigen gilt die örtliche Straßenreinigungssatzung: Danach ist in der Regel zwischen 7.00 und 20.00 Uhr zu streuen. An Sonn- und Feiertagen oft eine Stunde später. Ist nach nächtlichem Schneefall morgens intensiv geräumt und gestreut worden, reicht es aus, wenn mittags noch einmal nachgeräumt und gestreut wird. Auch bei andauerndem Schnellfall kann eine kontinuierliche, das heißt praktisch ununterbrochene Fortsetzung des Schneeräumens, nicht verlangt werden (LG Bochum, Az. 2 O 102/04). Ohne besondere Vereinbarungen besteht übrigens für Sie als Vermieter keine Streupflicht in den frühen Morgenstunden, um 5.00 Uhr, für Garagenzufahrten (LG Berlin 62 S 85/01).
Streuen, wo	Bürgersteige und Gehwege müssen so gestreut werden, dass sie von sich vorsichtig bewegenden Passanten ohne Gefahr benutzt werden können (OLG Dresden, Az. 6 U 3690/99).
Uhrzeitregelung	Ist vor Ort vorgeschrieben, dass morgens zu einer bestimmten Uhrzeit mit Schneefegen und Streuen begonnen werden muss, sind diese Zeiten für den zum Winterdienst Verpflichteten verbindlich. Eine Warte- und Vorbereitungszeit gibt es dann nicht mehr (OLG Schleswig, Az. 11 U 174/01).
Wohnungseigentümer	Die Wohnungseigentümer haften bei einem Glatteisunfall, wenn die Winterpflichten weder eindeutig auf die Hausbewohner (Mieter), noch auf die Hausverwaltung delegiert sind (OLG Frankfurt, Az. 3 U 93/01). Treffen Sie also stets klare Regelungen mit Ihren Mietern!

Was tun, wenn der Fiskus Ihre Verluste als Vermieter nicht anerkennt?

Als Vermieter von Häusern oder Wohnungen konnten Sie bislang die vor allem in den ersten Jahren anfallenden Verluste steuerlich meist problemlos geltend machen. Doch die Zeiten haben sich geändert: Das Finanzamt fordert immer häufiger den Beweis Ihrer Gewinnerzielungsabsicht. Um gegen die Attacken Ihres zuständigen Sachbearbeiters gewappnet zu sein, sollten Sie auch die internen Richtlinien der Finanzverwaltung kennen.

So hat zuletzt das Bundesfinanzministerium ein Schreiben veröffentlicht (Az. IV C3 – S2253 – 91/04), das sich ausführlich mit der Frage der Gewinnerzielungsabsicht bei der Vermietung von Immobilien beschäftigt.

Dabei gilt ein wichtiger Grundsatz: Verluste aus Vermietung und Verpachtung erkennt der Fiskus grundsätzlich nur an, wenn Sie als Vermieter zumindest die Absicht haben, auf Dauer nachhaltig Gewinne zu erzielen.

➔ Tipp

Diese so genannte Gewinnerzielungsabsicht wird bei dauerhafter Vermietung beispielsweise bei Abschluss eines unbefristeten Mietvertrags zu ortsüblichen Konditionen) ohne weitere Prüfung unterstellt.

Der Fiskus unterstellt Ihnen fehlende Gewinnerzielungsabsicht

Doch Zweifel der Finanzbeamten sind schnell geweckt. Zum Beispiel, wenn Sie eine niedrigere Miete als die ortsübliche verlangen, an Angehörige vermieten, Verkaufsabsichten äußern oder nur einen befristeten Mietvertrag abgeschlossen haben. Auch bei der Vermietung einer Ferienimmobilie unterstellt Ihnen das Finanzamt oft von vornherein eine fehlende Gewinnerzielungsabsicht. **Die Folge:** Ihre Verluste werden nicht anerkannt. Bei derartigen Zweifeln verlangt der Beamte in jüngster Zeit oft eine Überschussprognose pauschal über 30 Jahre, sofern die Mietdauer keine kürzeren Fristen vorsieht.

Beachten Sie: Die Prognose müssen Sie für jedes Mietverhältnis getrennt erstellen, also pro einzelner Wohneinheit. Sie dürfen als Ausgaben nur das abziehen, was auch als Werbungskosten gilt. Einkalkulierte spätere Verkaufsgewinne zählen nicht zu den erwarteten Erlösen. Einnahmen und Ausgaben

müssen Sie anhand des Durchschnitts der vergangenen 5 Jahre schätzen.

So stellen Sie eine hieb- und stichfeste Prognoserechnung auf

- Geschätzte Mieteinnahmen für 30 Jahre (einschließlich Betriebskostenumlagen)
 - + 10% Sicherheitszuschlag auf die Einnahmen
 - + Investitionszulagen
 - geschätzte Ausgaben für 30 Jahre (einschließlich lineare AfA-Beträge). Ermitteln Sie also die AfA auf den gesamten Zeitraum.
 - 10% Sicherheitszuschlag auf die Ausgaben
-
- = Überschuss/Verlust laut Prognose

FAZIT: Fällt die Rechnung positiv aus, ist Ihre Gewinnerzielungsabsicht belegt und Ihr Finanzbeamter darf Ihnen keine Steine mehr in den Weg legen, selbst wenn Sie derzeit mit Ihrer Immobilie Verluste machen.

Falls Ihre Prognose negativ ausfällt

Selbst wenn die Prognoserechnung negativ ausfällt, ist noch nicht alles verloren. Sie müssen dann dem Finanzamt plausibel nachweisen, dass die Kosten Ihrer Immobilie in den folgenden Jahren deutlich sinken werden. Dann erkennt der Fiskus Ihre Verluste aus der Vermietung trotzdem an. Um dies zu erreichen, können Sie ...

- die Miete erhöhen. Achtung! Prüfen Sie jedoch vorher, ob Sie dies mietrechtlich auch durchsetzen können. Eine Mieterhöhung ist nur dann möglich, wenn Sie diese begründen können (Mietspiegel/Vergleichswohnungen) und die Miete in den letzten drei Jahren maximal um 20% erhöht worden ist. **Tipp:** Oft lassen sich Mieterhöhungen nach einer Renovierung/Modernisierung leichter

durchsetzen, z. B. wird ein schönes Bad von Mietern immer „honoriert“,

- teure Kredite umschulden oder aus Ihrer Finanzierung komplett herausnehmen. Das heißt, Sie setzen die Zinsen dann nicht mehr als Werbungskosten bei Ihren Vermietekünften ab. Prüfen Sie aber vorab, ob dies wirtschaftlich sinnvoll ist,
- die Verwaltungskosten senken, etwa durch einen preisgünstigeren Hausverwalter oder indem Sie dessen Aufgaben selbst übernehmen,
- vermietete Flächen durch bauliche Veränderungen vergrößern. Oft lassen sich an einer Immobilie durch Umbauten zusätzliche Mietflächen schaffen, etwa im Dachgeschoss oder im Keller. Dies erhöht Ihre Mieteinnahmen. Diese Maßnahmen verringern Ihre Verluste und sorgen so für eine bessere Prognoserechnung.

Übrigens: Es kann sogar vorkommen, dass zu einem späteren Zeitpunkt der Fiskus Ihre Einkunftserzielungsabsicht für künftige Jahre wieder bejaht, beispielsweise nach einer Mieterhöhung oder nach Abschluss eines unbefristeten Mietvertrags.

Sonderfall: Mietverhältnis mit Verwandten

Eine Überschussprognose müssen Sie grundsätzlich dann vorlegen, wenn Sie eine Wohnung verbilligt an Verwandte vermieten und die vereinbarte Miete zwischen 56% und 74,9% der ortsüblichen Miete liegt. Ergibt die Prognoserechnung ein positives Ergebnis, können Sie sämtliche Kosten steuermindernd geltend machen. Liegt die Miete unter 56% der ortsüblichen Miete, ist dies jedoch nicht möglich.

Hinweis: Viele betroffene Eigentümer haben deshalb die Miete bereits auf mindestens 75% der Marktmiete heraufgesetzt. Nach § 558 Abs. 3 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) dürfen Vermieter die Miete grundsätzlich inner-

halb von 3 Jahren nicht um mehr als 20 % erhöhen. Doch keine Bange, wenn Sie diese so genannte Kappungsgrenze überschritten haben. Laut Finanzverwaltung darf Ihnen das Finanzamt daraus „keinen Strick drehen“, selbst wenn die 20%-Grenze überschritten wird (BFH, Az. S 2253 - 101 - St 211 - K). Vorausgesetzt, es liegt eine klar und eindeutig vereinbarte Mieterhöhung von beispielsweise 50 % auf 75 % der ortsüblichen Miete vor.

Liebhabelei: Bei diesen Sonderfällen droht Gefahr vom Fiskus

Liebhabelei wird Ihnen unterstellt, wenn Sie eine Wohnung über mehrere Jahre leer stehen lassen oder renovieren und keine Bemühungen zur Fertigstellung der Baumaßnahmen erkennen lassen. Steht eine Wohnung aber nach einer auf Dauer angelegten Vermietung leer, sind Werbungskosten solange absetzbar, wie Sie als Eigentümer Ihre Vermietungsbemühungen (beispielsweise durch Zeitungsinserate oder Einschaltung eines Maklers) nachweisen können.

Vorsicht: In einigen Sonderfällen unterstellen die Finanzbeamten automatisch, dass das Mietverhältnis nicht auf Dauer angelegt ist:

- wenn Sie nach dem 31. Dezember 2003 einen befristeten Mietvertrag abgeschlossen haben;
- wenn Sie sich als Vermieter vom Verkäufer vertraglich die Option einräumen lassen, die erworbene Immobilie nach einigen Jahren zurückgeben zu dürfen (beispielsweise Bauherrenmodelle mit Rückkaufsangebot oder Verkaufsgarantie);
- wenn Sie bereits bei Erwerb oder Bau die Weiterveräußerung ins Auge gefasst haben. Dies kann sich aus kurzfristigen Miet- oder Darlehensverträgen sowie konkreten Verkaufsgesuchen ergeben;
- wenn Sie eine Wohnung oder ein Haus innerhalb von 5 Jahren nach Erwerb oder Bau verkaufen, selbst nutzen oder kostenlos Dritten überlassen. Je kürzer die Frist, desto eher liegt keine Einkünfte-Erzielungsabsicht vor.

Das gilt bei Angehörigenmietverhältnissen

Miete \geq 75%: Sie können sämtliche Kosten der Immobilie voll absetzen, auch ohne konkrete Prognoserechnung.

75% \geq Miete \geq 56%: Sie müssen stets eine Prognoserechnung vorlegen, mit folgendem Ergebnis:

1. **Möglichkeit:** Die Prognoserechnung ergibt einen Überschuss. Die Kosten der Immobilie sind voll absetzbar. **Tipp:** Diese Variante ist steuerlich meist die lukrativste Alternative.

2. **Möglichkeit:** Die Prognoserechnung ergibt einen Verlust. Sie können die Kosten der Immobilie nur anteilig absetzen. Bei 60 % der ortsüblichen Miete auch nur 60 % der Kosten.

Miete \leq 56%: Sie können die Kosten der Immobilie nur anteilig absetzen.

Keine Miete: Sie können keine Kosten der Immobilie absetzen. In diesen Fällen werden die Einkünfte nur erfasst, wenn Sie als Vermieter einen Überschuss über die entsprechend verkürzte Laufzeit prognostizieren oder eine grundsätzliche Gewinnerzielungsabsicht nachweisen.

➔ Tipp

Sie sollten argumentieren, dass die Verkaufs- oder Wohnabsicht plötzlich aufgetreten ist. Hilfreich sind familiäre Gründe (beispielsweise eine anstehende Scheidung), wirtschaftliche Gründe (etwa Liquiditätsengpass in der eigenen Firma) oder berufliche Gründe (etwa ein Umzug).

Entwarnung bei befristeter Vermietung

Das Finanzamt darf bei einem befristeten Mietvertrag nicht automatisch eine fehlende Einkunftserzielungsabsicht unterstellen, entschied der Bundesfinanzhof (BFH, Aktenzeichen: IX R 1/04). Im Urteilsfall hatten die Eigentümer ihrem Sohn für eine festgelegte Zeit eine Wohnung überlassen. Das Finanzamt vermutete, die Eltern wollten danach selbst in die Wohnung ziehen. In diesem Fall hätten die Eltern nicht vorgehabt, einen Gewinn zu erwirtschaften. Sie hätten also auch nicht ihre Kosten von der Steuer absetzen dürfen. Die BFH-Richter entschieden gegen diesen Standpunkt, weil der Mietvertrag keinen Hinweis auf Eigenbedarf enthielt. Außerdem hatten die Eltern letztlich tatsächlich an einen Fremden vermietet.

Steuertipp: Wenn Sie als Immobilienbesitzer nur befristet vermieten wollen, sollte der Vertrag keinen Hin-

weis auf Eigenbedarf enthalten. Das Problem: Alle neuen Mietverträge seit dem 1. September 2001 (Mietrechtsreform) müssen für eine Befristung auch einen triftigen Grund enthalten. Die wichtigsten Gründe sind jedoch Eigenbedarf und Komplettsanierung. Verzichten Sie also, wenn Sie an einen Verwandten vermieten, auf die Befristung oder lassen Sie sich beim örtlichen Vermieterverein beraten.

So erstellen Sie eine Prognoserechnung

Beispielrechnung: Max Clever erwirbt im Jahr 01 für 100.000 € eine neu erstellte Eigentumswohnung und vermietet sie für 400 € an seinen Sohn Moritz. Die Wohnung wird degressiv (§ 7 Abs. 5 EStG) abgeschrieben. Anfang des Jahres 14 gibt Clever seine Einkommensteuererklärung für das Jahr 13 ab. Der erklärte Verlust aus Vermietung und Verpachtung beträgt 1.100 €. Das Finanzamt stellt fest, dass Clever die Wohnung nach wie vor für 400 € an seinen Sohn vermietet. Die ortsübliche Miete für das Jahr 13 beläuft sich auf 600 €. Das Finanzamt weist darauf hin, dass für das entsprechende Veranlagungsjahr eine Überschussprognose durchzuführen ist.

Der Prognosezeitraum umfasst die Jahre 01 bis einschließlich 30:

geschätzte Einnahmen	
30 Jahre x (12 x 400 €)	144.000 €
10 % Sicherheitszuschlag	+ 14.400 €
geschätzte Ausgaben	
Schuldzinsen und Bewirtschaftungskosten	
30 x 4.100 € = 123.000 € + AfA 60.000 €	- 183.000 €
10 % Sicherheitszuschlag	- 18.300 €
	= -42.900 €

FAZIT: Für den Prognosezeitraum errechnet Clever ein insgesamt negatives Gesamtergebnis. Für die Besteuerung im Jahr 13 muss er die Vermietung daher in einen unentgeltlichen und entgeltlichen (verbilligte Miete/Ortsmiete = 400 €/ 600 € = 66,66 %) Teil aufspalten. Den Einnahmen von 4.800 € kann er somit nur 66,66 % der Werbungskosten von 5.900 € (= 3.933 €) gegenrechnen. Hieraus ergeben sich positive Einkünfte von 867 €, den tatsächlich erwirtschafteten Verlust von 1.100 € kann er steuerlich nicht berücksichtigen.

Ausweg: Max Clever erhöht die Miete seines Sohnes auf mindestens 450 € pro Monat (75% der ortsüblichen Miete). Dann geht das Ganze beim Finanzamt doch noch durch.

Achtung: Kein Schlüssel ohne Erlaubnis des Mieters

Ein Fall aus der Praxis: Die Wohnungsübergabe verlief ausgesprochen harmonisch – bis der Vermieter die dazugehörigen Schlüssel aushändigte und dabei eher beiläufig erwähnte, er selbst behalte einen Schlüssel für sich, um in die Wohnung kommen zu können, falls der Mieter einmal abwesend sei.

Die neuen Mieter waren aber der Meinung: So einfach dürfen Sie als Vermieter nicht einen Schlüssel behalten, um sich Zugang zu ihrer Wohnung zu verschaffen. Und die Mieter haben in diesem Fall Recht! Sie dürfen es nicht!

Natürlich können Ihnen die Mieter als Hausherrn einen Wohnungsschlüssel überlassen. Sie sind aber nicht dazu verpflichtet. Ihr Mieter ist sogar berechtigt, seine Wohnungstür – etwa durch zusätzliche Riegel – abzusichern, wenn er den Verdacht hat, dass Sie als Vermieter heimlich einen Zweitschlüssel zurückbehalten haben. Das Amtsgericht Köln hat zu diesem Thema ein Urteil gefällt:

Betritt ein Vermieter ohne Erlaubnis der Mieter und in deren Abwesenheit die Wohnung, ohne dass ein Notfall vorgelegen hat, so kann der Mieter ein neues Schloss einbauen lassen – und die Kosten Ihnen dafür sogar noch in Rechnung stellen. Gleiches gilt, wenn der Hausherr seinen Reserveschlüssel nach einem solchen Vorfall nicht herausgibt oder sich zumindest verpflichtet, die Wohnung künftig nicht mehr grundlos ohne Genehmigung des Mieters aufzusuchen. (AZ: 217 C 483/93). Deshalb:

Möchten Sie unbedingt einen Schlüssel behalten, sollten Sie das gleich in den Mietvertrag aufnehmen. Weigert sich ein Mieter beharrlich, den Vertrag zu unterschreiben, bleibt Ihnen immer noch, entweder eine Vertrauensperson stattdessen zu benennen („liegt für Notfälle bei Rechtsanwalt xy“) – oder sich einen anderen Mieter zum Abschluss des Mietvertrags zu suchen.

Abwesenheit des Mieters:

Wenn der Mieter länger weg ist: Die Wohnung muss zugänglich bleiben!

Im Laufe eines Jahres kommt es immer wieder einmal vor, dass ein Mieter für längere Zeit abwesend ist. Urlaubsreisen, Kur- oder Krankenhausaufenthalte und Dienstreisen sind die häufigsten Gründe dafür, dass ein Mieter seine Wohnung eine Zeitlang nicht benutzt. Für Sie als Vermieter kann die Abwesenheit Ihres Mieters zum Problemfall werden.

Zum Beispiel dann, wenn in der Wohnung des Mieters plötzlich erhebliche Schäden auftreten (Wasserrohrbruch, Brand nach Kurzschluss) oder dringend erforderliche, unaufschiebbare Reparaturen (zerstörte Fensterscheibe) ausgeführt werden müssen.

Keine Pflicht, die Wohnung auch zu bewohnen

Grundsätzlich gilt: Ihr Mieter hat Ihnen den vertraglich vereinbarten Mietzins zu entrichten. Jedoch ist er nicht verpflichtet, die ihm überlassenen Räume auch zu bewohnen. Ihr Mieter hat ein Gebrauchsrecht, aber keine Gebrauchspflicht. Daher verstößt er nicht gegen den Mietvertrag, wenn er für längere Zeit abwesend ist.

Was Ihr Mieter tun muss

Ihr Mieter hat die ihm überlassenen Räume pfleglich zu behandeln und Schäden von ihnen fernzuhalten, soweit es in seiner Macht steht. Aus seinen Obhuts- und Sorgfaltspflichten folgt, dass er Vorkehrungen gegen voraussehbare Schäden treffen muss.

Auch bei längerer Abwesenheit muss der Mieter seinen Obhuts- und Sorgfaltspflichten nachkommen und dafür Sorge tragen, dass die Mieträume nicht beschädigt werden.

Mieträume müssen von anderen betreten werden können

Aus der Obhuts- und Sorgfaltspflicht folgt die Verpflichtung des Mieters, für die Zeit seiner Abwesenheit Vorsorge zu treffen, dass die Mieträume von anderen Personen betreten werden können, um etwa plötzlich auftretende Schäden zu beheben oder unaufschiebbare Reparaturen auszuführen. Ihr Mieter ist al-

lerdings nicht verpflichtet, Ihnen als Vermieter oder dem Hausverwalter beziehungsweise einem sonstigen Beauftragten den Wohnungsschlüssel auszuhandigen.

Vertrauensperson genügt

Ihr Mieter kann den Wohnungsschlüssel bei einer Vertrauensperson seiner Wahl hinterlegen, deren Namen und Anschrift er Ihnen mitteilen muss. Es ist nicht erforderlich, dass es sich hierbei um andere, im selben Haus wohnende Mieter handelt.

Im Hinblick auf den Zweck der Hinterlegung kommen jedoch nur solche Personen in Betracht, die in der Nähe der Mieträume wohnen und kurzfristig erreichbar sind, um gegebenenfalls schnell die Wohnungstür öffnen zu können.

Was passiert, wenn der Vermieter keine Vertrauensperson nennen kann

Ist der Mieter nicht in der Lage, eine Vertrauensperson zu benennen, muss die Scheu, einer fremden Person den Wohnungsschlüssel zu übergeben, zurücktreten hinter der Verpflichtung, den Vermieter vor möglicherweise schweren Schädigungen zu bewahren. Dem Interesse sowohl des Mieters an der Unverletzlichkeit seiner Wohnung als auch Ihrem Interesse als Vermieter an der Vermeidung schwerer Schäden kann in diesen Fällen gleichermaßen wie folgt Rechnung getragen werden: Der Mieter übergibt den Wohnungsschlüssel in einem geschlossenen Briefumschlag an den Vermieter, Wohnungsverwalter oder Hausmeister mit der Maßgabe, ihn nur in Notfällen zu benutzen.

Achtung: Bei plötzlich auftretenden Schäden besitzen Sie als Vermieter ein Zutrittsrecht zu den Räumen des (abwesenden) Mieters. Sie müssen sich jedoch des Schlüssels bedienen, den der Mieter seiner Vertrauensperson übergeben hat. Lediglich in Eilfällen dürfen Sie die Tür selbst öffnen oder besser von einem Fachmann öffnen lassen.

Bodenbelag

Muss Ihr Mieter einen selbstverlegten Teppich wieder entfernen?

Frage: Einer meiner Mieter zieht nun aus. Vor 2 Jahren hat er in der Wohnung, die vorher einen Laminatboden hatte, einen Teppich verlegt. Der ist – zugegeben – in sehr gutem Zustand. Trotzdem möchte ich den alten Zustand wieder hergestellt wissen. Geht das?

VermieterRecht vertraulich: Vorweg: Ein Mieter ist berechtigt, einen Teppichboden in seiner Mietwohnung zu verlegen, ohne zuvor Ihre Erlaubnis dafür einzuholen. Ihre Frage zielt aber auf die Beendigung des Mietverhältnisses ab. Und hier gilt: Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist Ihr Mieter dann allerdings auch verpflichtet, die Wohnung in einem ordnungsgemäßen Zustand zurückzugeben. Hierzu gehört auch, dass Ihr Mieter den selbstverlegten Teppichboden wieder entfernt, sofern Sie das wünschen.

Wenn der darunter befindliche Fußboden in Mitleidenschaft gezogen sein sollte, wie dies speziell durch Klebstoffrückstände der Fall sein kann, muss er diesen ebenfalls wieder in den ursprünglichen Zustand versetzen und etwaige Schäden beseitigen. Mehr noch:

Auch dann, wenn Sie Ihrem Mieter die Verlegung des Teppichbodens ausdrücklich erlaubt haben, können Sie bei Beendigung des Mietverhältnisses verlangen, dass der Teppichboden wieder entfernt wird. Kommt Ihr Mieter Ihrer

Aufforderung nicht nach, macht er sich Schadensersatzpflichtig.

Was Sie als Vermieter noch zu dem Thema wissen sollten

Haben Sie die Mietwohnung selbst mit einem Teppichboden versehen und diesen Ihrem Mieter mitvermietet, können Sie für eine normale, durch einen vertragsgemäßen Gebrauch hervorgerufene Abnutzung keine Entschädigung verlangen. In diesem Fall ist die Abnutzung des Teppichbodens mit der Mietzahlung abgegolten. Ist der Teppichboden also beispielsweise verschlissen, müssen Sie ihn auf eigene Kosten erneuern.

Das kommt in der Praxis immer wieder vor

Ihr Mieter lässt aus Versehen eine brennende Zigarette auf den Teppichboden fallen. Egal, ob ein Brandfleck oder ein Brandloch die Folge ist, Sie können von Ihrem Mieter Schadensersatz verlangen. Hier müssen Sie aber bei der Höhe des Schadensersatzes einen Abzug „neu für alt“ berücksichtigen. Je nach Qualität des Teppichbodens geht man von einer durchschnittlichen Lebensdauer eines Teppichs von 10 Jahren aus. Treten mithin Brandlöcher oder Kaffeeflecken auf einem abgewohnten Teppichboden auf, entfällt ein Schadensersatzanspruch.

Tipp: Bestreitet Ihr Mieter die Höhe

der in Ansatz gebrachten Kosten, fordern Sie ihn am besten auf, sich in einem Teppichfachgeschäft danach zu erkundigen, wie hoch der Abnutzungsgrad des Teppichbodens im konkreten Fall ist. Erfahrungsgemäß sind die Mieter dann vielfach bereit, Ihren Kostenansatz zu akzeptieren, weil sie entweder keine Zeit oder keine Lust haben, sich zu erkundigen.

Achtung: Der von Ihnen geforderte Schadensersatz muss im Verhältnis zu dem durch Ihren Mieter verursachten Schaden stehen. Unverhältnismäßig ist es beispielsweise, wenn Sie bei einem Bagatellschaden, wie etwa einem kleinen Riss im Teppich, die Zahlung des kompletten Zeitwerts des Teppichbodens ersetzt verlangen.

Wichtig

Hat sich Ihr Mieter im Mietvertrag zur Übernahme der Schönheitsreparaturen verpflichtet, bedeutet das nicht, dass er den infolge vertragsgemäßen Gebrauchs verschlissenen Teppichboden erneuern muss. Zeigen Sie sich beim Thema Teppich im Zweifelsfall eher großzügig, da ein langer Rechtsstreit, den Sie möglicherweise verlieren, am Ende dann genauso teuer kommt.

Steuer

So sind Maklerkosten teilweise abzugsfähig

Frage: Ich habe gehört, dass man Maklerkosten teilweise doch sofort abziehen kann. Wie geht das?

VermieterRecht vertraulich: Maklergebühren sind normalerweise Teil der Anschaffungskosten und damit nicht sofort abzugsfähig. Aber: Ist der Makler bei der Finanzierung des Grundstückserwerbs behilflich gewesen, kann er seine Rechnung aufteilen in reine Maklergebühren und in Gebühren für die Finanzierungsberatung. Käufer können sich mit dem Makler einigen, dass sie z. B. zwei Prozent für die Vermittlung des Grundstücks und ein Prozent für die Finanzierungsberatung zahlen. Diese Aufteilung muss sowohl im Maklerauftrag als auch im Kaufvertrag stehen. Auf diese Weise sind die Gebühren für die Finanzierungsberatung als Geldbeschaffungskosten im Jahr der Zahlung in voller Höhe als Werbungskosten abzugsfähig.

Haben Sie eine Frage zu Ihren Immobilien? Oder ein Problem mit Ihren Mietern? Dann nutzen Sie die Redaktionsprechstunde

Mittwochs von 14–17 Uhr
Telefon: 0 80 91/56 77 63
oder (jederzeit) per Fax 0 80 91/67 94

Die Gartenschere gehört nicht zu den Betriebskosten – der Laubsauger schon

Wenn Sie als Vermieter den Garten Ihres vermieteten Hauses selber pflegen, stellt sich für Sie natürlich die Frage: Was gehört zu den Betriebskosten – und was nicht. Der Gesetzgeber (und vor allem die Gerichte) halten da einige Überraschungen bereit!

Hacke, Rasenmäher, Gartenschere – sind nach Auffassung des Amtsgericht Laufen nicht umlagefähig. Denn: Die Richter klassifizieren nur Geräte des laufenden Verbrauchs als Betriebskosten. Gartengeräte hingegen zählen zu den Baukosten, da es keinen Unterschied mache, ob die Gerätschaften ursprünglich schon zum Zeitpunkt des Hausbaus angeschafft wurden oder erst später.

Tipp:

Genau hieraus können Sie als Vermieter „einen Strick“ drehen. Denn: Bestimmte Geräte können Sie dann zu den Betriebskosten rechnen, wenn sie helfen, Hausmeisterkosten zu ersparen: Das sind bei Wohnanlagen mit mehreren Mietparteien Hilfsmittel mit erheblichem Rationalisierungseffekt: etwa ein Schneeräumgerät oder ein Sauger für Laub.

In der nächsten Ausgabe lesen Sie:

- **Mieten erhöhen:** Was Sie tun sollten, damit Sie beim Mieterwechsel die Mieten erhöhen können
- **Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2005:** Was Sie jetzt schon vorbereiten sollten
- **Modernisierungsmaßnahmen:** So kündigen Sie sie rechtssicher an
- **Das große Werbungskosten-ABC für Vermieter:** Teil 2

Unfall bei Eis und Schnee:

Melden Sie es als Vermieter Ihrem Finanzamt!

Unfallkosten gehören zu den steuerlich abzugsfähigen Werbungskosten. Das gilt auch für Sie als Vermieter! Voraussetzung hierzu: Der Unfall muss sich auf der Fahrt ereignen, die durch Ihre Eigenschaft als Vermieter veranlasst war.

Das Finanzamt interessiert für den Werbungskostenabzug dabei nicht, ob Sie den Unfall leichtfertig oder zumindest fahrlässig verursacht haben. Der Ansatz wird nur dann verweigert, wenn der Schaden auf Alkoholkonsum zurückzuführen ist.

Steht der Anlass der Fahrt fest (Vermieter), können Sie in der Steuererklärung folgende Kosten – zusätzlich zu den üblichen Kilometerpauschalen – steuerlich geltend machen:

- Reparatur des Fahrzeugs,
- Krankheitskosten,

- Schadenersatzleistungen sowie
- Anwalts- und Gerichtskosten.

Achtung: Erhalten Sie die entstandenen Kosten durch Unfallgegner oder eine Versicherung erstattet, werden die Werbungskosten um den Wert der Entschädigung gekürzt.

Tipp

Sind Sie Unfallverursacher, und möchten Ihren Schadensfreiheitsrabbatt erhalten, können Sie auch dann Ihr Finanzamt daran beteiligen: Tragen Sie den Schaden selbst, um nicht von der Haftpflichtversicherung in eine ungünstigere Tarifgruppe gestuft zu werden, sind auch diese Kosten abziehbar. Auch wenn der Unfall auf der Fahrt zum Steuerberater stattfindet, sind die Kosten als Sonderausgaben abziehbar.

Wie viele Schlüssel Ihr Mieter verlangen kann

Eine häufig vorkommende Praxisfrage: Wie viel Schlüssel darf ein Mieter von Ihnen verlangen? Die Antwort:

Ihr Mieter hat Anspruch auf Aushändigung sämtlicher Schlüssel, die er benötigt, um in das Haus und in die Wohnung zu gelangen. Gleiches gilt für die Schlüssel für alle mitgemieteten Neben- und Gemeinschaftsräume. Als Faustregel gilt:

Der Mieter kann so viele Haus- und Wohnungsschlüssel verlangen, wie er im konkreten Einzelfall benötigt. Über seine Familienangehörigen und übrigen Personen, die in seinem Haushalt leben hinaus, kann der Mieter insbesondere für folgende Personen zusätzliche Schlüssel verlangen: Pflegepersonen, Reinigungspersonen, Zeitungszusteller, Babysitter, gelegentliche Besucher, Tagesmutter.

Deshalb: Seien Sie im Zweifel eher großzügig – aber halten Sie die Anzahl der ausgegebenen Schlüssel genau fest!

Teilen Sie den Mietern beim Kauf gleich mit, wo Sie wohnen

Der Grund: Nach einem Wechsel des Vermieters ist es nicht Aufgabe des Mieters, die Adresse des neuen Eigentümers zu ermitteln. Das geht aus einem Urteil des Bundesgerichtshofs in Karlsruhe (Az. VIII ZR 24/05) hervor. Demnach muss Ihr Mieter die Miete erst dann an Sie zahlen, wenn Sie als neuer Vermieter „unter Bezeichnung seiner Rechtsstellung“ an ihn herantreten sind!

In der Konsequenz bedeutet das: Solange Sie sich als neuer Vermieter nicht melden und Ihr Mieter nicht sicher ist, wer zur Mietforderung berechtigt ist, kann er die Zahlung einstellen. Denn diesen Umstand (unbekannter Vermieter) hat nach Auffassung der Richter der Mieter nicht zu vertreten. Im Klartext: Sie können von einem „übernommenen Mieter“ nicht verlangen, dass er seine Miete „irgendwohin“ überweist.

Deshalb: Nehmen Sie so früh wie möglich Kontakt mit Ihren Mietern auf. Denn eine Kündigung wegen Nichtzahlens der Miete ist ansonsten unmöglich!