



Mit praktischem Kalender

MIT
**ARBEITS
HILFEN**
ONLINE

Birgit Noack

Vermieter Jahrbuch 2014



In Zusammenarbeit mit
Haus + Grund München

HAUFE.



Exklusiv für Buchkäufer!

Ihre Arbeitshilfen online:

- Ankündigung einer Modernisierung
- Ankündigung einer Mieterhöhung
- Fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs
- Widerspruch gegen Mietminderung
- Selbstauskunft des Mietinteressenten
- Mietvertrag Wohnraum
- Mietvertrag Gewerbe

Und so geht's:

- Einfach unter www.haufe.de/arbeitshilfen den Buchcode eingeben
- Oder direkt über Ihr Smartphone bzw. Tablet auf die Website gehen

Buchcode

5LK-EVU8



www.haufe.de/arbeitshilfen

Bibliographische Information der Deutschen Nationalbibliothek

Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über <http://dnb.dnb.de> abrufbar.

Print: ISBN 978-3-648-04613-5

Bestell-Nr.: 08306-0018

ePDF: ISBN 978-3-648-05067-5

Bestell-Nr.: 08306-0151

© 2014, Haufe-Lexware GmbH & Co. KG, Munzinger Straße 9,
79111 Freiburg
Redaktionsanschrift: Fraunhoferstraße 5, 82152 Planegg/München
Telefon: 089 89517-0
Telefax: 089 89517-290
www.haufe.de
online@haufe.de
Produktmanagement: Jasmin Jallad

Alle Rechte, auch die des auszugsweisen Nachdrucks, der foto-mechanischen Wiedergabe (einschließlich Mikrokopie) sowie die Auswertung durch Datenbanken, vorbehalten.

Lektorat: Ulrich Leinz, 10829 Berlin
Satz: Albin Fendt S6-media, 82110 Germering
Umschlaggestaltung: Barbara Loy, 80689 München
Druck: Schätzl Druck, 86609 Donauwörth

Zur Herstellung dieses Buches wurde alterungsbeständiges Papier verwendet.

Als Grundlage für das Buch wurde der derzeit gültige Gesetzesstand unter Berücksichtigung der aktuellen Rechtsprechung verwendet. Die Autorin hat den Buchinhalt und insbesondere die Muster nach bestem Wissen erstellt, gleichwohl kann keine Garantie übernommen werden. Die Haftung der Autorin für Schäden jeglicher Art wird ausgeschlossen. Redaktionsschluss für dieses Buch war der 15.8.2013.

MEINE IMMOBILIE

Birgit Noack

Vermieter- Jahrbuch 2014

HAUFE.

Vorwort



Das Vermieter-Jahrbuch 2014 informiert Haus- und Wohnungseigentümer über die umfangreiche Rechtsprechung des BGH in 2014 und alle wichtigen rechtlichen Änderungen in 2014.

In den „Tipps rund ums Jahr“ werden Antworten auf immer wiederkehrende Rechtsfragen gegeben – wer im Winter Schnee räumen muss, wie oft im Sommer gegrillt werden darf bis zur Frage, wer im Herbst das Laub in Nachbars Garten beseitigen muss.

Mit diesen Tipps will das Jahrbuch Haus- und Wohnungseigentümern die notwendige Unterstützung bei der Vermeidung wie auch bei der Lösung von anstehenden Problemen bieten.

Kein Ratgeber kann aber alle Fragen des Einzelfalls mit seinen individuellen Besonderheiten beantworten. Professionelle Hilfe bieten dann die Haus- und Grundbesitzervereine mit Geschäftsstellen in nahezu allen Städten und Gemeinden im Bundesgebiet. Gegen einen geringen Betrag, meist unter 100 € jährlich, können sich Haus- und Wohnungseigentümer von den Vertragsanwälten der Vereine, immer häufiger Fachanwälte für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, beraten lassen, u. a. zu Fragen und Problemen mit Mietern, der Hausverwaltung, dem Nachbarn, einem Handwerker oder dem Finanzamt. Die meisten Vereine bieten ihren Mitgliedern darüber hinaus auch Mustermietverträge und Musterschreiben, u. B. für Betriebskostenabrechnungen, Mieterhöhungen und Kündigungen.

HAUS UND GRUND MÜNCHEN ist mit mehr als 27.000 Mitgliedern, über die ca. 420.000 Wohnungen in München und Umgebung organisiert sind, der größte örtliche Verein im Bundesgebiet. Haus & Grund Bayern ist mit 110 Ortsvereinen und über 125.000 Mitgliedern der größte Landesverband. Alle örtlichen Vereine sind rechtlich und wirtschaftlich selbstständig und über die jeweiligen Landesverbände in der Dachorganisation Haus & Grund Deutschland mit Sitz in Berlin zusammen geschlossen. Über diese Organisationsstruktur werden die Interessen der Haus- und Wohnungseigentümer über die Stadtgrenzen hinaus auch landes- und bundesweit gegenüber den politischen Parteien und Gesetzgebungsorganen vertreten.

RA Rudolf Stürzer, Vorsitzender Haus und Grund München,
München im Herbst 2013

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|------------|
| Vorwort | 4 |
| Inhaltsverzeichnis | 5 |
| Kalendarium | 7 |
| Die rechtlichen Änderungen in 2014 | 62 |
| Mietrechtsreform | 62 |
| Alle Änderungen der Trinkwasserverordnung | 76 |
| Rauchwarnmelderpflicht | 90 |
| Grunderwerbsteuer | 97 |
| Dichtigkeitsprüfung der Abwasserkanäle | 98 |
| Energieeinsparverordnung 2014 | 99 |
| Pflicht zum Einbau von Wärmezählern | 100 |
| Nachbar muss Wärmedämmung dulden | 103 |
| Das Ende des Kaminkehrermonopols | 104 |
| Tipps rund ums Jahr | 108 |
| Winter: Wer räumt und streut? | 108 |
| Frühling: Wenn Bäume, Blätter und Wurzeln wachsen | 111 |
| Nachbarrecht: Grenzabstände für Bäume, Sträucher und Hecken | 113 |
| Sommer: Spielregeln für ungetrübten Grillspaß | 121 |
| Herbst: Wer haftet für Sturmschäden? | 125 |
| Den richtigen Mieter finden | 127 |
| Maklerprovisionen richtig vereinbaren | 127 |
| Antidiskriminierung: Was Sie beachten müssen | 128 |
| Selbstauskunft des Mieters | 131 |
| Betriebskosten abrechnen | 137 |
| Welche Betriebskosten umlagefähig sind | 137 |
| Betriebskosten im Mietvertrag regeln | 173 |
| Abrechnungszeitraum | 178 |
| Inhalt der Abrechnung | 189 |
| Die Wohnfläche | 215 |
| Zeitmietvertrag | 223 |
| Befristungsgründe für Zeitmietverträge | 223 |

| | |
|---|------------|
| Kündigung des Mietverhältnisses _____ | 229 |
| Welche Fristen Sie einhalten müssen _____ | 229 |
| Ordentliche Kündigung des Vermieters nur bei berechtigtem Interesse _____ | 235 |
| Kündigung wegen Eigenbedarfs _____ | 237 |
| Kündigung wegen Vertragsverletzungen _____ | 243 |
| Kündigung wegen Hinderung der wirtschaftlichen Verwertung _____ | 247 |
| Kündigung im Zweifamilienhaus _____ | 248 |
| Die außerordentliche fristlose Kündigung _____ | 251 |
| Kündigung einzelner Räume/Teilkündigung _____ | 262 |
| Kündigung von Geschäftsräumen _____ | 266 |
| Mieterhöhungen bei Wohnraum _____ | 269 |
| Staffelmiete _____ | 269 |
| Indexmiete _____ | 271 |
| Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete _____ | 275 |
| Form und Begründung der Mieterhöhung _____ | 291 |
| Anrechnung von Drittmitteln _____ | 303 |
| Zustimmung zur Mieterhöhung _____ | 304 |
| Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen _____ | 311 |
| Mieterhöhung bei Modernisierung gemäß § 559 BGB _____ | 326 |
| Mietminderung _____ | 333 |
| Unberechtigte Mietminderung _____ | 334 |
| Mietminderungstabelle von A-Z _____ | 336 |
| Was Sie steuerlich geltend machen können _____ | 356 |
| Aufbewahrungsfristen _____ | 357 |
| Werbungskosten-ABC _____ | 359 |
| Haushaltsnahe Dienst- und Handwerkerleistungen _____ | 368 |
| Wichtige Adressen _____ | 384 |
| Abkürzungsverzeichnis _____ | 392 |
| Stichwortverzeichnis _____ | 394 |
| Die Autorin _____ | 401 |

2014

| | Januar | | | | | Februar | | | | | März | | | | | |
|----------------|----------|-----------|-----------|-----------|----|----------|----------|-----------|-----------|----|----------|----------|-----------|-----------|-----------|----|
| Woche | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 |
| Montag | | 6 | 13 | 20 | 27 | | 3 | 10 | 17 | 24 | | 3 | 10 | 17 | 24 | 31 |
| Dienstag | | 7 | 14 | 21 | 28 | | 4 | 11 | 18 | 25 | | 4 | 11 | 18 | 25 | |
| Mittwoch | 1 | 8 | 15 | 22 | 29 | | 5 | 12 | 19 | 26 | | 5 | 12 | 19 | 26 | |
| Donnerstag | 2 | 9 | 16 | 23 | 30 | | 6 | 13 | 20 | 27 | | 6 | 13 | 20 | 27 | |
| Freitag | 3 | 10 | 17 | 24 | 31 | | 7 | 14 | 21 | 28 | | 7 | 14 | 21 | 28 | |
| Samstag | 4 | 11 | 18 | 25 | | 1 | 8 | 15 | 22 | | 1 | 8 | 15 | 22 | 29 | |
| Sonntag | 5 | 12 | 19 | 26 | | 2 | 9 | 16 | 23 | | 2 | 9 | 16 | 23 | 30 | |

| | April | | | | | Mai | | | | | Juni | | | | | |
|----------------|----------|-----------|-----------|-----------|----|----------|-----------|-----------|-----------|-----------|----------|----------|-----------|-----------|-----------|----|
| Woche | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 18 | 19 | 20 | 21 | 22 | 22 | 23 | 24 | 25 | 26 | 27 |
| Montag | | 7 | 14 | 21 | 28 | | 5 | 12 | 19 | 26 | | 2 | 9 | 16 | 23 | 30 |
| Dienstag | 1 | 8 | 15 | 22 | 29 | | 6 | 13 | 20 | 27 | | 3 | 10 | 17 | 24 | |
| Mittwoch | 2 | 9 | 16 | 23 | 30 | | 7 | 14 | 21 | 28 | | 4 | 11 | 18 | 25 | |
| Donnerstag | 3 | 10 | 17 | 24 | | 1 | 8 | 15 | 22 | 29 | | 5 | 12 | 19 | 26 | |
| Freitag | 4 | 11 | 18 | 25 | | 2 | 9 | 16 | 23 | 30 | | 6 | 13 | 20 | 27 | |
| Samstag | 5 | 12 | 19 | 26 | | 3 | 10 | 17 | 24 | 31 | | 7 | 14 | 21 | 28 | |
| Sonntag | 6 | 13 | 20 | 27 | | 4 | 11 | 18 | 25 | | 1 | 8 | 15 | 22 | 29 | |

| | Juli | | | | | August | | | | | September | | | | | |
|----------------|----------|-----------|-----------|-----------|----|----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|----|----|
| Woche | 27 | 28 | 29 | 30 | 31 | 31 | 32 | 33 | 34 | 35 | 36 | 37 | 38 | 39 | 40 | |
| Montag | | 7 | 14 | 21 | 28 | | 4 | 11 | 18 | 25 | | 1 | 8 | 15 | 22 | 29 |
| Dienstag | 1 | 8 | 15 | 22 | 29 | | 5 | 12 | 19 | 26 | | 2 | 9 | 16 | 23 | 30 |
| Mittwoch | 2 | 9 | 16 | 23 | 30 | | 6 | 13 | 20 | 27 | | 3 | 10 | 17 | 24 | |
| Donnerstag | 3 | 10 | 17 | 24 | 31 | | 7 | 14 | 21 | 28 | | 4 | 11 | 18 | 25 | |
| Freitag | 4 | 11 | 18 | 25 | | 1 | 8 | 15 | 22 | 29 | | 5 | 12 | 19 | 26 | |
| Samstag | 5 | 12 | 19 | 26 | | 2 | 9 | 16 | 23 | 30 | | 6 | 13 | 20 | 27 | |
| Sonntag | 6 | 13 | 20 | 27 | | 3 | 10 | 17 | 24 | 31 | 7 | 14 | 21 | 28 | | |

| | Oktober | | | | | November | | | | | Dezember | | | | | |
|----------------|----------|-----------|-----------|-----------|-----------|----------|----------|-----------|-----------|-----------|----------|-----------|-----------|-----------|-----------|----|
| Woche | 40 | 41 | 42 | 43 | 44 | 44 | 45 | 46 | 47 | 48 | 49 | 50 | 51 | 52 | 1 | |
| Montag | | 6 | 13 | 20 | 27 | | 3 | 10 | 17 | 24 | | 1 | 8 | 15 | 22 | 29 |
| Dienstag | | 7 | 14 | 21 | 28 | | 4 | 11 | 18 | 25 | | 2 | 9 | 16 | 23 | 30 |
| Mittwoch | 1 | 8 | 15 | 22 | 29 | | 5 | 12 | 19 | 26 | | 3 | 10 | 17 | 24 | |
| Donnerstag | 2 | 9 | 16 | 23 | 30 | | 6 | 13 | 20 | 27 | | 4 | 11 | 18 | 25 | |
| Freitag | 3 | 10 | 17 | 24 | 31 | | 7 | 14 | 21 | 28 | | 5 | 12 | 19 | 26 | |
| Samstag | 4 | 11 | 18 | 25 | | 1 | 8 | 15 | 22 | 29 | | 6 | 13 | 20 | 27 | |
| Sonntag | 5 | 12 | 19 | 26 | | 2 | 9 | 16 | 23 | 30 | 7 | 14 | 21 | 28 | | |

Montag

30. Dezember

Dienstag

31. Januar

Mittwoch

1. Januar

Neujahr

Donnerstag

2. Januar

Freitag

3. Januar

Samstag

4. Januar

Sonntag

5. Januar

Montag

6. Januar

Heilige Drei Könige**Dienstag**

7. Januar

Mittwoch

8. Januar

Donnerstag

9. Januar

Freitag

10. Januar

Samstag

11. Januar

Sonntag

12. Januar

Steuertermine:

10.1. Fälligkeit, 13.1. Ende der Schonfrist für:
Aufsichtsrats- und Abzugsteuer bei beschränkt Steuerpflichtigen, Getränkesteuer, Lohn-, Kirchenlohnsteuer,
Solidaritätszuschlag, Umsatz-, Vergnügungsteuer

Montag

13. Januar

Dienstag

14. Januar

Mittwoch

15. Januar

Donnerstag

16. Januar

Freitag

17. Januar

Samstag

18. Januar

Sonntag

19. Januar

Montag

20. Januar

Dienstag

21. Januar

Mittwoch

22. Januar

Donnerstag

23. Januar

Freitag

24. Januar

Samstag

25. Januar

Sonntag

26. Januar

Steuertermine: 25.1. Fälligkeit, 27.1. Ende der Schonfrist für:
Stromsteuer monatliche Fälligkeit

Montag

27. Januar

Dienstag

28. Januar

Mittwoch

29. Januar

Donnerstag

30. Januar

Freitag

31. Januar

Samstag

1. Februar

Sonntag

2. Februar

Montag

3. Februar

Dienstag

4. Februar

Mittwoch

5. Februar

Donnerstag

6. Februar

Freitag

7. Februar

Samstag

8. Februar

Sonntag

9. Februar