



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

2013

	Januar					Februar					März					April									
Woche	52	1	2	3	4	5	5	6	7	8	9	9	10	11	12	13	13	14	15	16	17	18			
Montag		7	14	21	28			4	11	18	25			4	11	18	25			1	8	15	22	29	
Dienstag	1	8	15	22	29			5	12	19	26			5	12	19	26			2	9	16	23	30	
Mittwoch	2	9	16	23	30			6	13	20	27			6	13	20	27			3	10	17	24		
Donnerstag	3	10	17	24	31			7	14	21	28			7	14	21	28			4	11	18	25		
Freitag	4	11	18	25		1	8	15	22			1	8	15	22	29			5	12	19	26			
Samstag	5	12	19	26		2	9	16	23			2	9	16	23	30			6	13	20	27			
Sonntag	6	13	20	27		3	10	17	24			3	10	17	24	31			7	14	21	28			
	Mai					Juni					Juli					August									
Woche	18	19	20	21	22	22	23	24	25	26	26	27	28	29	30	31	31	32	33	34	35				
Montag		6	13	20	27			3	10	17	24			1	8	15	22	29			5	12	19	26	
Dienstag		7	14	21	28			4	11	18	25			2	9	16	23	30			6	13	20	27	
Mittwoch	1	8	15	22	29			5	12	19	26			3	10	17	24	31			7	14	21	28	
Donnerstag	2	9	16	23	30			6	13	20	27			4	11	18	25			1	8	15	22	29	
Freitag	3	10	17	24	31			7	14	21	28			5	12	19	26			2	9	16	23	30	
Samstag	4	11	18	25		1	8	15	22	29			6	13	20	27			3	10	17	24	31		
Sonntag	5	12	19	26		2	9	16	23	30			7	14	21	28			4	11	18	25			
	September					Oktober					November					Dezember									
Woche	35	36	37	38	39	39	40	41	42	43	43	44	45	46	47	47	48	49	50	51	52				
Montag		2	9	16	23	30			7	14	21	28			4	11	18	25			2	9	16	23	30
Dienstag		3	10	17	24	1	8	15	22	29			5	12	19	26			3	10	17	24	31		
Mittwoch		4	11	18	25	2	9	16	23	30			6	13	20	27			4	11	18	25			
Donnerstag		5	12	19	26	3	10	17	24	31			7	14	21	28			5	12	19	26			
Freitag		6	13	20	27	4	11	18	25			1	8	15	22	29			6	13	20	27			
Samstag		7	14	21	28	5	12	19	26			2	9	16	23	30			7	14	21	28			
Sonntag	1	8	15	22	29	6	13	20	27			3	10	17	24			1	8	15	22	29			

2015

	Januar					Februar					März					April									
Woche	1	2	3	4	5	5	6	7	8	9	9	10	11	12	13	14	14	15	16	17	18				
Montag		5	12	19	26			2	9	16	23			2	9	16	23	30			6	13	20	27	
Dienstag		6	13	20	27			3	10	17	24			3	10	17	24	31			7	14	21	28	
Mittwoch		7	14	21	28			4	11	18	25			4	11	18	25			1	8	15	22	29	
Donnerstag	1	8	15	22	29			5	12	19	26			5	12	19	26			2	9	16	23	30	
Freitag	2	9	16	23	30			6	13	20	27			6	13	20	27			3	10	17	24		
Samstag	3	10	17	24	31			7	14	21	28			7	14	21	28			4	11	18	25		
Sonntag	4	11	18	25		1	8	15	22			1	8	15	22	29			5	12	19	26			
	Mai					Juni					Juli					August									
Woche	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	27	28	29	30	31	31	32	33	34	35	36				
Montag		4	11	18	25			1	8	15	22	29			6	13	20	27			3	10	17	24	31
Dienstag		5	12	19	26			2	9	16	23	30			7	14	21	28			4	11	18	25	
Mittwoch		6	13	20	27			3	10	17	24			1	8	15	22	29			5	12	19	26	
Donnerstag		7	14	21	28			4	11	18	25			2	9	16	23	30			6	13	20	27	
Freitag	1	8	15	22	29			5	12	19	26			3	10	17	24	31			7	14	21	28	
Samstag	2	9	16	23	30			6	13	20	27			4	11	18	25			1	8	15	22	29	
Sonntag	3	10	17	24	31	7	14	21	28			5	12	19	26			2	9	16	23	30			
	September					Oktober					November					Dezember									
Woche	36	37	38	39	40	40	41	42	43	44	44	45	46	47	48	49	49	50	51	52					
Montag		7	14	21	28			5	12	19	26			2	9	16	23	30			7	14	21	28	
Dienstag		1	8	15	22	29			6	13	20	27			3	10	17	24			1	8	15	22	29
Mittwoch		2	9	16	23	30			7	14	21	28			4	11	18	25			2	9	16	23	30
Donnerstag		3	10	17	24	1	8	15	22	29			5	12	19	26			3	10	17	24	31		
Freitag		4	11	18	25	2	9	16	23	30			6	13	20	27			4	11	18	25			
Samstag		5	12	19	26	3	10	17	24	31			7	14	21	28			5	12	19	26			
Sonntag	6	13	20	27		4	11	18	25			1	8	15	22	29			6	13	20	27			

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