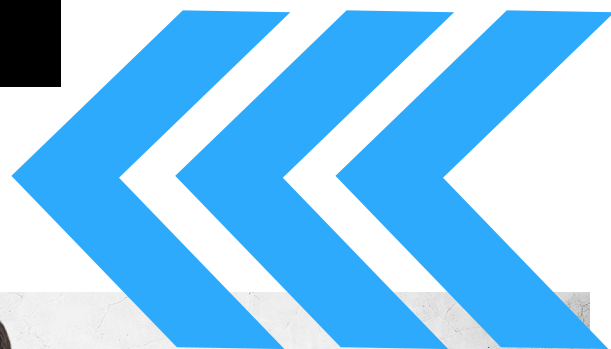


# Reich mit Immobilien Investments

**Diese 30 Tricks sollten Sie kennen!**



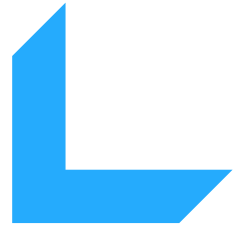
# Investments



## Inhalt

- |   |  |  |
|---|--|--|
| <b>1</b> HAUSHALTSNAHE DIENSTLEISTUNGEN     | <b>11</b> MIETRECHT KÜNDIGUNG                      | <b>21</b> BAUSPARVERTRAG BGH-URTEIL  |
| <b>2</b> STAFFELMIETE                       | <b>12</b> MAXIMALE MIETERHÖHUNG                    | <b>22</b> BETRIEBSERGEBNIS BERECHNEN                                       |
| <b>3</b> HANDWERKERRECHNUNG ABSETZEN        | <b>13</b> EINKÜNFTE AUS VERMIETUNG UND VERPACHTUNG | <b>23</b> DIESE 5 DINGE MUSS MAN ÜBER DIE ANNUITÄTENDARLEHEN FORMEL WISSEN |
| <b>4</b> MIETEN ODER KAUFEN                 | <b>14</b> KÜNDIGUNG MIETVERTRAG                    | <b>24</b> HAUSMEISTERTÄTIGKEITEN   |
| <b>5</b> ARBEITSZIMMER STEUER               | <b>15</b> ZULÄSSIGE MIETERHÖHUNG                   | <b>25</b> ABSCHREIBUNG EIGENTUMSWOHNUNG                                    |
| <b>6</b> INTERHYP ERFAHRUNGEN               | <b>16</b> IMMOBILIEN ALS KAPITALANLAGE             | <b>26</b> WAS IST EINE EINLIEGERWOHNUNG                                    |
| <b>7</b> URTEIL BAUSPARVERTRÄGE             | <b>17</b> MIETERHÖHUNG                             | <b>27</b> ZWANGSVERSTEIGERUNG VERKEHRSWERT                                 |
| <b>8</b> KÜNDIGUNG MIETER                   | <b>18</b> MIETVERTRAG BEFRISTET                    | <b>28</b> WIE KANN MAN DIE ERBPACHT BERECHNEN                              |
| <b>9</b> MIETERERHÖHUNG NACH MODERNISIERUNG | <b>19</b> 4 WICHTIGE FAKTEN ZUR BAUSPARPRÄMIE      | <b>29</b> ANNUITÄTISCH   |
| <b>10</b> MIETERHÖHUNG MIETSPIEGEL          | <b>20</b> WOHNUNG VERMIETEN STEUER                 | <b>30</b> 6 GRÜNDE FÜR DIE FRISTLOSE KÜNDIGUNG DER WOHNUNG                 |

# 1. Haushaltsnahe Dienstleistungen: Auf diese 4 Dinge sollte man achten



Haushaltsnahe Dienstleistungen umschreiben Tätigkeiten, die normalerweise durch Mitglieder des Haushalts erledigt werden, für die aber ein Dienstleister in Anspruch genommen wird. Diese Leistungen können von der Steuer abgesetzt werden. Die gesetzliche Grundlage hier-

für befindet sich im Einkommenssteuergesetz, §35a. Dazu gehören zum Beispiel Gartenarbeiten, Reinigungsarbeiten, Fensterputzarbeiten, Kinderbetreuung, die Betreuung von Haustieren sowie Pflegeleistungen. Aber was ist wichtig zu wissen und worauf sollte man achten?

## 1. Welche haushaltsnahen Dienstleistungen können von der Steuer abgesetzt werden?

Von der Steuer können bis zu 20 Prozent der Lohnkosten für die haushaltsnahen Dienstleister abgesetzt werden. Der Höchstbetrag liegt bei 4.000 Euro pro Jahr. Die Aufwendungen werden

nur in dem Jahr berücksichtigt, in dem die Dienstleistungen in Anspruch und bezahlt worden sind.

## 2. Was ist nötig, um den Antrag auf Steuerersparnis bei haushaltsnahen Dienstleistungen zu stellen?

Um die Lohnkosten absetzen zu können, sind Rechnungen notwendig und der Beleg, dass die Löhne per Banküberweisung bezahlt wurden. Die unbare Zahlung soll sicherstellen, dass Schwarzarbeit ausgeschlossen wurde. Nachweise können freiwillig beim Finanzamt eingereicht werden, aber seit 2008 müssen diese nur noch auf Verlangen beim Finanzamt vorgelegt werden. Auf der Rechnung sollten die Dienstleis-

tungen, sowie der Name des Dienstleisters, die Anschrift sowie die Steuernummer angegeben sein. Immer gut sind auch die Angabe von Empfänger der Leistung, Art der Leistung sowie der Inhalt und der Zeitpunkt. Beim Entgelt sollte aufgeschlüsselt sein, welche Kosten für Lohn- und Fahrkosten aufgekomen sind und welche für eventuelle Materialkosten.

## 3. Wer darf die haushaltsnahen Dienstleistungen absetzen?

Die Dienstleistungen sollten in einem Haushalt im Inland durchgeführt worden sein, aber auch innerhalb der EU oder des EWR ist das Absetzen der Leistungen möglich. Dazu gehören neben dem eigenen Heim auch vom Steuerp-

flichtigen tatsächlich genutzte Zweit-, Ferien- und Wochenendwohnungen oder -häuser. Die Hauptsache ist, dass die haushaltsnahen Arbeiten in der Wohnung, dem Haus oder auf dem Grundstück des Steuerpflichtigen ausgeführt

wurden. Nur dann erkennt das Finanzamt den Steuervorteil auch an. Personenbezogene Dienstleistungen, wie Kosmetik oder Frisörleis-

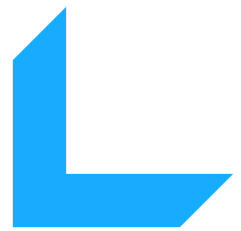
tungen, die innerhalb der eigenen vier Wände durchgeführt werden, zählen nicht zu den haushaltsnahen Dienstleistungen.

#### 4. Können Mieter die haushaltsnahen Dienstleistungen auch absetzen?

Nein. Aber Mieter können Teile ihrer Nebenkostenabrechnung von der Steuer absetzen. Diese müssen aber separat beantragt werden. Dazu gehören Ausgaben, die zum Beispiel in den Nebenkosten für Gartenarbeiten, Putzdienste, Hausmeisterleistungen, Winterdienste und Schornsteinfegerleistungen aufgeführt sind.

Allerdings müssen die jeweiligen Posten in der Nebenkostenabrechnung detailliert dargestellt und der Mietwohnung zuzuordnen sein. Allerdings gilt hier, dass solche Kosten immer auf alle Mietparteien aufgeteilt werden. Je mehr Parteien im Mietshaus leben, desto geringer ist die Steuerermäßigung für derartige Leistungen.

## 2. Staffelmiete: auf diese sechs Fakten sollten Vermieter achten



Bei einem Staffelmietvertrag wird die Höhe der Miete für eine bestimmte Zeit bereits bei Vertragsschluss festgelegt. Das hat vor allem für den Vermieter den Vorteil, dass er Mieterhöhungen nicht umständlich erläutern muss, sondern

diese direkt im Vertrag vorab schon festlegt. Aus diesem Grund wählen viele Vermieter die Staffelmiete, die sich in regelmäßigen Abständen erhöht. Aber welche Voraussetzungen müssen dafür gegeben sein?

### 1. Staffelmieten müssen immer schriftlich festgehalten sein

Staffelmietverträge müssen immer in schriftlicher Form geschlossen werden, sonst gelten sie als unwirksam.

### 2. Angabe der Miethöhe und Mieterhöhung als Geldbetrag bei der Staffelmiete

Der Vermieter muss die jeweilige Mieterhöhung im Mietvertrag als Geldbetrag angeben. Sind im Vertrag nur Prozentangaben zu finden, ist die

Staffelmiete unwirksam und es handelt sich um einen normalen Mietvertrag, bei dem jede Mieterhöhung begründet sein muss.

### 3. Regelmäßige Abstände sind Grundvoraussetzung für die Staffelmiete

Die Mietstaffel muss mindestens ein Jahr unverändert bleiben, bevor die nächste Mieterhöhung ansteht. Der Zeitpunkt der Mieterhöhung muss zudem genau festgelegt sein.

### 4. Keine weiteren Mieterhöhungen nach Ende der Staffelung

Außer den vertraglich festgelegten Mieterhöhungen über einen bestimmten Zeitraum darf es keine weiteren Mieterhöhungen geben. Das gilt auch, wenn es Modernisierungsmaßnahmen gab, die sonst eine Erhöhung der Miete rechtfertigen würden.

### 5. Mietpreisüberhöhung macht die Staffelmiete unwirksam

Wenn die vereinbarte Staffelmiete mehr als 20 Prozent die ortsübliche Miete übersteigt, liegt eine sogenannte Mietpreisüberhöhung vor. Diese macht den Staffelmietvertrag unwirksam (§5 Wirtschaftsstrafgesetz) und es gilt die Vergleichsmiete, die ortsabhängig festgelegt ist. Zwar ermöglichen Staffelmieten eine kontinuierliche Mieterhöhung, aber die Summen dürfen nicht beliebig vom Vermieter gewählt werden. Die Staffelmiete darf während der Vertragslaufzeit nicht 20 Prozent der ortsüblichen Vergleichsmiete überschreiten. Bei mehr als 50 Prozent macht sich der Vermieter sogar strafbar.

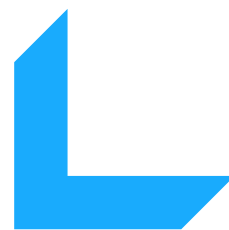
### 6. Zeitraum für Staffelmietvertrag festlegen

Ein Staffelmietvertrag kann sowohl befristet, als auch unbefristet abgeschlossen werden. Wird zum Beispiel formuliert, dass sich die Miete jährlich um so und so viel Euro erhöht, läuft der Staffelmietvertrag immerfort so weiter. Bei einer Befristung bleibt der Mietvertrag bestehen und der Mieter zahlt die zuletzt vereinbarte Staffelmiete weiter.

## Wann lohnt sich die Staffelmiete für Vermieter wirklich?

Wenn ein Vermieter hohe Einnahmen für das Vermieten seiner Immobilie erzielen möchte, hat er mit der Staffelmiete die besten Chancen. Das bringt ihm mehr Planungssicherheit und er kann von einem einseitigen Kündigungsverzicht für den Mieter Gebrauch machen. Zudem entgeht er teilweise komplizierten gesetzlich geregelten Vorgaben für Mieterhöhungen, wenn er diese bereits im Mietvertrag über die Staffelung festlegt. Besonders gut beraten sind die Vermieter, die die Staffelmietverträge noch vor dem Inkrafttreten der Mietpreisbremse abgeschlossen haben.

### 3. Handwerkerrechnung absetzen – auf diese 5 Voraussetzungen kommt es an



Wenn man Handwerkerrechnungen absetzt, kann man bis zu 1.200 Euro Steuern im Jahr sparen. Dazu zählen Handwerkerleistungen, die man im Eigenheim oder auf dem eigenen Grundstück durchführen lässt. Davon können sowohl Arbeits- als auch Anfahrts- und Verbrauchsmaterialkosten bis zu 20 Prozent von der

Steuer abgesetzt werden. Allerdings gilt das nur für Handwerksarbeiten, die dem Erhalt oder der Instandhaltung des Eigenheims dienen. Wer neu bauen lässt, kann diese Kosten nicht absetzen. Aber was gibt es noch für Voraussetzungen, damit man die Handwerkskosten von der Steuer absetzen kann?

#### 1. Handwerkerrechnung absetzen: Dienstleistungen auf Rechnung

Das Finanzamt stimmt einem Steuerabzug nur zu, wenn die Handwerkertätigkeit via Rechnung überwiesen wurde. Barzahlungen, selbst mit Quittung, erkennt das Finanzamt nicht an. Auf der Rechnung sollten Lohn- und Materialkosten

getrennt aufgeführt sein. Zudem sind Name, Anschrift und Steuernummer des Dienstleisters auf der Rechnung wichtig sowie Art und Inhalt der Leistung und der Zeitpunkt.

#### 2. Handwerkerrechnungen absetzen: Tätigkeit muss in selbst genutzter Wohnung durchgeführt werden

Nur, wer als Privatperson für den eigenen Haushalt Handwerkdienstleistungen in Auftrag gibt, kann die Kosten von der Steuer absetzen. Voraussetzung ist auch, dass die Arbeiten im ei-

genen Heim stattgefunden haben. Ausnahmen bilden Ferien-, Wochenend- und Zweitwohnungen oder –häuser.

#### 3. Handwerkerrechnung absetzen – aber was gilt als Handwerkerleistung?

Das Finanzamt fördert Leistungen, die für die Wiederherstellung, Verschönerung, Instandhaltung oder Renovierung von Einrichtungen, Haushalts- und Elektrogeräten sowie Räumen in Anspruch genommen wurden. Wer neue Nutz- und Wohnflächen schaffen möchte, wird nicht steuerlich gefördert. Zu Handwerkertätig-

keiten gehören unter anderem Malerarbeiten, Fenster- und Türenarbeiten, Schlüsseldienste, Dach- und Fassadenarbeiten, Wartungsarbeiten, Pflasterarbeiten, Schornsteinfegertätigkeiten, Fußbodenarbeiten, Modernisierungsarbeiten sowie Reparaturarbeiten an Elektronik- und Haushaltsgeräten.

#### 4. Welche Handwerkerleistungen können abgesetzt werden?

Die Höchstgrenze der absetzbaren Beträge liegt bei 20 Prozent des Preises, den man für die Dienstleistung gezahlt hat. Dazu gehören die Arbeit selbst, aber auch Fahr- und Maschinenkosten

sowie gegebenenfalls Verbrauchsmaterialkosten und die Mehrwertsteuer. Jährlich können bis maximal 6.000 Euro abgesetzt werden.

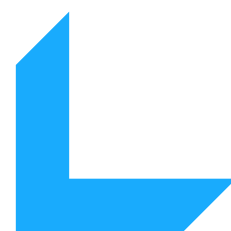
#### 5. Steuerabzug für Mieter

Auch als Mieter kann man die Steuervorzüge nutzen, sofern man Handwerkertätigkeiten im Haushalt selbst in Auftrag gibt und bezahlt. Abgesetzt werden können aber auch Handwerkerpositionen in der Nebenkostenabrechnung, zum Beispiel Hausmeister-, Schornsteinfeger-, Hausreinigungs- und Gartenarbeiten.

Die Handwerkerleistungen, die man von der Steuer absetzen möchte, gibt man auf Seite 3

im Hauptvordruck der Steuererklärung an. Unter dem Punkt „haushaltsnahe Beschäftigungen, Dienstleistungen, Handwerkerleistungen“ können diese Tätigkeiten aufgeführt werden. Das Finanzamt möchte in der Regel die dazugehörige Handwerkerrechnung sehen, auf der Lohn- und Fahrkosten aufgeschlüsselt dargestellt sind. Wichtig sind auch Überweisungsbelege oder Kontoauszüge, aus denen hervorgeht, dass der Betrag überwiesen wurde.

## 4. Mieten oder kaufen – was sind die jeweiligen Vor- und Nachteile?



Durch das anhaltende niedrige Zinsniveau denken viele Menschen über den Kauf einer Wohnung oder eines Hauses nach. Aber der Blick auf die Zinsen allein kann trügen. Ob kaufen oder mieten besser ist, hängt von den Finanzen, den Lebensplänen sowie von der Preisentwicklung von Immobilien in den nächsten Jahren ab. Nicht immer ist kaufen langfristig besser als mieten. Es spielen viele Faktoren eine Rolle, nicht nur der aktuelle Umstand von Monatsmiete und

Höhe der Zinsen für Immobilien. Zuerst einmal sollte man sich genau überlegen, ob man sich in den nächsten Jahren eher als Mieter oder eher als Eigenheimbesitzer sieht. Erst dann lohnt der Blick auf das Geld. Während Mieter zum Beispiel oft über zu hohe Nebenkosten, ausbleibende Reparaturarbeiten oder steigende Mieten schimpfen, kämpfen Hauseigentümer oft mit Kosten für Instandhaltungen.

## 1. Mieten: Vor- und Nachteile

Mieter schimpfen oft über zu hohe Nebenkosten oder ständige Mieterhöhungen. Andererseits weiß er, dass er mit dem Zahlen der Miete die Nutzung der Wohnung vollständig für den Monat bezahlt hat. Er muss sich nicht selbst um Reparaturen und Schäden kümmern, sondern

überlässt das dem Vermieter. Auch sind Mieter oft flexibler, beispielsweise wenn man voraussichtlich aus beruflichen oder privaten Gründen mehrmals umziehen muss. Aber auch als Mieter hat man nicht immer Glück, weil Mietwohnungen teuer oder selten sind.

## 2. Wann sollte man mieten?

- 1 WENN MAN FLEXIBEL BLEIBEN MÖCHTE ODER MUSS.
- 2 WENN MAN MIT SCHULDEN SCHLECHTER SCHLAFEN WÜRDE.
- 3 WENN MAN KEINE UNERWARTETEN AUSGABEN HABEN MÖCHTE.

## 3. Kaufen: Vor- und Nachteile

Wer ein Eigenheim kauft, ist definitiv unabhängiger – könnte man denken. Aber das stimmt nicht ganz. Sicher fällt die Abhängigkeit zum Vermieter weg, aber dafür besteht eine neue Abhängigkeit – zu Banken, Gemeinden oder Nachbarn. Außerdem bleiben sämtliche Instandhaltungskosten und Reparaturen an ihm hängen. Zudem sind Eigenheimbesitzer unflexibler. Für sie lohnt

sich der Haus- oder Wohnungskauf nur, wenn sie wirklich dauerhaft oder sogar ein Leben lang das Eigenheim nutzen möchten und können. Ein Wiederverkauf einer Wohnung oder eines Hauses, beispielsweise durch einen Zwangsumzug aus beruflichen Gründen, erweist sich oft als schlechtes Geschäft.

## 4. Wann sollte man kaufen?

- 1 WENN MAN LANGFRISTIG AN EINEM ORT LEBEN MÖCHTE.
- 2 WENN MAN DIE FINANZIELLE BELASTUNG EINER IMMOBILIE STEMMEN KANN.
- 3 WENN MAN SICH GERN UM DIE IMMOBILIE KÜMMERN MÖCHTE.
- 4 WENN MAN AUSGABEN FÜR REPARATUREN UND CO. TRAGEN KANN.
- 5 WENN MAN EIN GÜNSTIGES OBJEKT GEFUNDEN HAT.

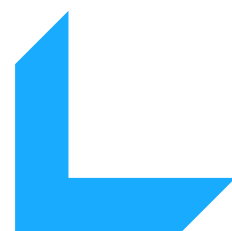


## 5. Mieten oder kaufen: Fazit

Wer überlegt, eine Immobilie zu kaufen, sollte nicht nur finanziell denken, sondern auch nach seinem Bauchgefühl gehen. Für viele Menschen ist die Unabhängigkeit von Vermietern wichtiger

als die gegebene Flexibilität in einer Mietwohnung. Wichtig zu wissen ist, dass eine Immobilie keineswegs eine risikofreie Geldanlage ist.

## 5. Arbeitszimmer Steuer – In diesen 3 Schritten geht man vor



Ein Arbeitszimmer oder einen Platz, an dem man in Ruhe arbeiten kann, hat fast jeder zuhause. Aber nur die wenigsten können die Kosten für einen solchen häuslichen Arbeitsplatz von der Steuer absetzen. Das können in der Regel nur Arbeitnehmer und Außendienstmitarbeiter, die in der Firma keinen ausreichenden Arbeitsplatz zur Verfügung haben sowie Selbstständige. Diese Leute können bis zu 1.250 Euro jährlich an Werbungskosten oder Betriebsausgaben geltend machen. Kosten können sogar unbeschränkt abgesetzt werden, wenn das häusliche

Arbeitszimmer unersetzlich für die betrieblichen und beruflichen Tätigkeiten sind. Vor allem Selbstständige, die von zuhause aus arbeiten, profitieren davon. Wer die Voraussetzungen für den Steuererlass erfüllt, kann das Arbeitszimmer in geringem Maße auch privat nutzen. Erkennt das Finanzamt das Arbeitszimmer nicht an, kann man stattdessen Arbeitsmaterialien und Technik, wie Computer, als Werbungskosten absetzen. Aber wie geht man vor, wenn man die Kosten für sein Arbeitszimmer von der Steuer absetzen möchte?

### 1. Arbeitszimmer und Steuer: Das Arbeitszimmer muss zum Mittelpunkt des beruflichen und betrieblichen Alltags werden

Wenn das der Fall ist und bewiesen werden kann, können die gesamten Kosten, die für das häusliche Arbeitszimmer angefallen sind, als sogenannte Werbungskosten absetzen. Für Selbstständige gelten die Ausgaben als Betriebsausgaben. Ist das Arbeitszimmer nicht zu 90 Prozent Mittelpunkt der betrieblichen oder beruflichen Tätigkeiten ist nur ein auf 1.250

Euro begrenzter Abzug möglich. Das gilt dann, wenn man abgesehen von dem häuslichen Arbeitsplatz keinen weiteren, auswärtigen Arbeitsplatz vorweisen kann. Das Arbeitszimmer sollte in Funktion, Lage und Ausstattung in den Wohnraum eingebunden sein. Der Raum muss aussehen wie ein Arbeitszimmer, eine einfache Arbeitsecke genügt nicht!

## 2. Kosten ermitteln für Arbeitszimmer und Steuerabzug

Damit die Kosten für das häusliche Arbeitszimmer abgesetzt werden können, müssen erst einmal die Kosten ermittelt werden. Hierfür muss man den prozentualen Anteil des Arbeitsplatzes in Bezug auf die Gesamtwohnfläche errechnen.

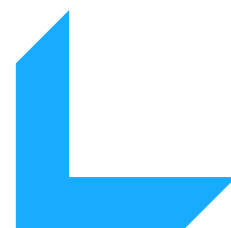
Diese Berechnung gilt als Verteilungsschlüssel für die laufenden Kosten der Wohnung, die man auf das Arbeitszimmer umlegen kann, zum Beispiel Miete, Strom, Müll- und Heizkosten.

## 3. Arbeitszimmer und Steuerabzug: Wissen, was man absetzen kann und was nicht

Wer ein Arbeitszimmer einrichtet, kann grundsätzlich alle Ausgaben für die Einrichtung von der Steuer absetzen. Nur höherwertigere Gegenstände müssen über eine gewisse Nutzungsdauer abgeschrieben werden. Die Angaben kann man in der Steuererklärung auf Seite 2 der Anlage N machen, in denen Werbungskosten aufgeführt

werden können. Laufende und einmalige Kosten können nur anteilig abgesetzt werden. Renovierungs- und Instandhaltungskosten kann man vollständig absetzen. Zu absetzbaren Gegenständen gehören dabei auch Teppiche, Tapete, Vorhänge, Lampen, Einrichtungsgegenstände und so weiter.

# 6. Interhyp Erfahrungen: gut oder schlecht?



Interhyp ist einer der Marktführer bei der Vermittlung von Baudarlehen für Privatpersonen. Das Unternehmen gilt als Deutschlands größter Vermittler. Im Jahr 2016 hatte es ein Baufinanzierungsvolumen von rund 18 Millionen Euro. 1999 gegründet, hat Interhyp mittlerweile über

100 Standorte in ganz Deutschland. Dabei bietet das Unternehmen keine eigenen Darlehen an, sondern holt Angebote anderer Kreditinstitute ein, um für ihre Kunden die beste Immobilienfinanzierung zu finden.

## 1. Interhyp Erfahrungen: Was sagen Tests und Vergleiche?

Mittlerweile kann man seit mehr als 15 Jahren die Baufinanzierung von Interhyp beziehen. 2018 erst wurde Interhyp als bester Baugeld-

Vermittler mit dem renommierten FMH-Award ausgezeichnet. Besonders hervorgehoben wird bei Testberichten und Vergleichen, aber auch

Selbiges gilt bei der Zinsbindungsfrist von großzügig bemessenen 40 Jahren. Interhyp spezialisiert sich somit auch auf diejenigen, die sich eine lange Laufzeit mit geringer monatlicher Belastung bei ihrer Baufinanzierung wünschen. Bei bestimmten Voraussetzungen bietet Interhyp auch Vollfinanzierungslösungen an, wenn beispielsweise kein ausreichendes Eigenkapital vorhanden, der Wunsch nach einem Eigenheim aber dennoch gegeben ist. Ebenfalls positiv bewertet werden die flexiblen Sondertilgungsop-

tionen mit der Möglichkeit, die Sondertilgungen bis zu 10 Prozent der Kreditsumme jährlich zu leisten.

Bei Testern wie der Stiftung Warentest ist das Angebot von Interhyp immer wieder eines der am meisten ausgezeichneten des Landes. Nicht umsonst nimmt der Baufinanzierer immer wieder obere Positionen unter den Online-Immobilienfinanzierern ein.

## 2. Interhyp Erfahrung von Kunden

Kunden von Interhyp werden sehr flexibel beraten. So können sie unter anderem zwischen direkter Tilgung und Krediten wählen, aber auch Kombikredite für ihr Bauvorhaben in Anspruch nehmen. In verschiedenen Umfragen und Tests wird immer wieder deutlich, dass Interhyp sehr geschätzt wird. Oftmals fließen in die Bewertungen und Erfahrungsberichte vor allem der Service sowie die Konditionen mit ein. Es lohnt sich laut Kundenmeinungen und Erfahrungsberichten, sich ein Angebot des Darlehensvermittlers zum

Vergleich einzuholen und auch den kostenlosen Beratungsservice in Anspruch zu nehmen. Nicht umsonst ist das Unternehmen mit Hauptsitz in München eines von Deutschlands größten Darlehensvermittlern für die Eigenheimfinanzierung. Beratungsgespräche können unverbindlich in einem der Standorte oder kostenlos telefonisch stattfinden. Dabei sprechen sich Kunden immer wieder über die gute Qualität dieser Gespräche aus. Diese sind sinnvoll gegliedert und lassen keine Fragen offen.

## 3. Die Vorteile von Interhyp laut Erfahrungsberichten

- 1 STRUKTURIERTE BERATUNGSGESPRÄCHE UND KOMPETENTE BERATUNG.
- 2 SEHR GROSSE PLATTFORM VON BANKEN, VERSICHERUNGEN, BAUSPARKASSEN UND CO.
- 3 KOMPETENTE BERATUNG FÜR ALLE ARTEN VON IMMOBILIENFINANZIERUNG, VON DER BUDGETERMITTLUNG BIS HIN ZUR ANGEBOTSEINHALUNG, DEM ABSCHLUSS UND DER DURCHFÜHRUNG DER BAUFINANZIERUNG
- 4 SUCHEN FÜR DIE KUNDEN DIE PASSENDE FINANZIERUNG AUS GROSSEM PARTNERPOOL.

## 7. Urteil Bausparverträge: 4 Tipps, um die Rendite zu retten



Das Urteil des Bundesgerichtshofs (BGH), dass Bausparkassen hochverzinsten, nicht ausgezahlte Verträge gegen den Willen der Kunden kündigen dürfen, hat bei vielen Kunden Panik ausgelöst. Im Urteil inbegriffen sind auch langfristige Sparverträge und Riester-Banksparpläne. Hintergrund dieses Urteils ist ein Paragraph, der eigentlich die Verbraucher schützen sollte: Laut Gesetz hat jeder Verbraucher das Recht, einen Kreditvertrag nach zehn Jahren kündigen zu

dürfen, wenn die Konditionen ihm nicht mehr passend erscheinen. Häufig wurde dieses Recht bei Baufinanzierungen durchgesetzt. Hat ein Kunde nun beispielsweise einen Kreditvertrag für sein Haus mit einer 15-jährigen Laufzeit zu einem bestimmten Zinssatz abgeschlossen, kann die Bausparkasse diesen Vertrag nach zehn Jahren einfach kündigen, zum Beispiel weil die Zinsen gefallen sind.

### Tipp 1: Nicht aufgeben!

Flattert die Kündigung der Bausparkasse ins Haus, sollte man nicht direkt aufgeben. Oftmals

sind auch nach dem BGH-Urteil die Kündigungen nicht rechens.

### Tipp 2: Zehn-Jahres-Frist ausnutzen

Sollte der Kreditvertrag zum BGH-Urteil passen, sollte man schauen, wann man von der Bausparkasse eine Zuteilung erhalten hat. Kunden sollten die Zehn-Jahres-Frist nach der Zuteilung

des Kredites unbedingt bis zum Ende nutzen und sich keinesfalls vorher kündigen oder zu neuen Verträgen überreden lassen.

### Tipp 3: Alle vertraglichen Möglichkeiten nutzen

Kunden sollten alle möglichen vertraglichen Vereinbarungen nutzen, um so viel Geld wie

möglich in die noch gut verzinsten Bausparverträge zu investieren.

### Tipp 4: Geld anlegen

Geld aus gekündigten Bausparverträgen sollten die Kunden nicht den Bausparkassen überlassen.

Besser ist, das Geld je nach Bedarf als Aktienindexfonds oder Festgeld verteilt anzulegen.

## Urteil Bausparvertrag: Gibt es noch Hoffnung für gekündigte Bausparer?

Verbraucherschützer empfehlen, einen Widerspruch zu prüfen – und zwar unabhängig vom BGH-Urteil. Was viele nicht wissen: Wann die Bausparkasse den Vertrag kündigen darf, hängt vom vereinbarten Bauspartarif ab. Im BGH-Urteil wurde auch gesagt, dass die Rechtslage sich ändern kann, wenn zum Beispiel bestimmte Renditetarife, Treueprämien, Boni und Zinsboni vereinbart wurden.

Hoffnung gibt es zudem für die Bausparer, die zum Vertragsabschluss noch minderjährig waren.

Hier könnte sich der Zeitpunkt des Beginns der Kündigungsfrist nämlich verschieben, sagen Verbraucherschützer. Das BGH-Urteil richte sich nur auf Bausparverträge, die zehn Jahre nach Zuteilungsreife kündbar sind. Und zuteilungsreif ist ein Vertrag erst, wenn der Kunde die vereinbarte Mindestsumme eingezahlt hat und eine bestimmte Laufzeit erreicht ist, die je nach Tarif unterschiedlich lang dauern kann. Trifft die Zuteilungsreife zu, kann der Bausparer die Auszahlung des bis dahin angesparten Geldes oder ein Darlehen beantragen.

## 8. Kündigung Mieter: 5 wichtige Fakten



Dank dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) werden Mieter umfangreich geschützt. Während sie so gut wie unkündbar scheinen, können sie selbst aber relativ leicht kündigen, sofern ein Standard-Mietvertrag abgeschlossen wurde.

Wenn ein Mieter also aus seiner Wohnung auszie-

hen möchte, muss er beim Vermieter kündigen. Klingt erst einmal einfach. Aber jeder Mieter sollte bestimmte Dinge dabei beachten, damit die Kündigung rechtens ist und vom Vermieter auch anerkannt wird. Welche Fakten wichtig sind, wird im Folgenden näher erläutert.

### 1. Kündigung Mieter: Frist einhalten

Mieter haben laut Gesetz in der Regel eine Kündigungsfrist von drei Monaten. Das heißt, die Kündigung muss den Vermieter spätestens am dritten Werktag eines Monats erreichen, damit dieser Monat zur Frist dazugerechnet wird. Samstag gelten in diesem Fall übrigens als Werk-

tage. Vermieter hingegen haben keine festen Kündigungsfristen. Diese sind abhängig von der Länge des Mietverhältnisses.

Wenn der Mieter die Frist von drei Monaten verpasst, muss er damit leben, dass sich die Kündi-

Kündigung automatisch um einen Monat nach hinten verschiebt. Erneut kündigen muss er nicht.

## 2. Die Kündigung der Mieter muss schriftlich erfolgen

Damit die Kündigung anerkannt wird und rechtens ist, muss diese immer in schriftlicher Form erfolgen. Dabei gibt es keine konkrete Form.

## 3. Auf Kündigungsausschluss achten

Der Vermieter kann eine Kündigung auch für bis zu vier Jahre ausschließen, wenn das im Mietvertrag festgelegt wird. Das heißt, der Mieter darf in dieser Zeit nicht kündigen. Diese Klausel in Mietverträgen ist rechtens, auch wenn für Mieter nach dem Gesetz ein jederzeitiges Kündigungsrecht besteht. Unwirksam ist der Kündigungsausschluss erst, wenn er einen Zeitraum von vier Jahren überschreitet. Mieter sollten bereits beim Vertragsabschluss auf solche Klauseln achten.

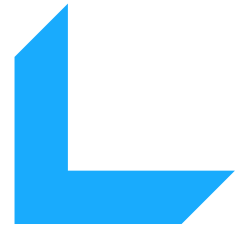
## 4. Kündigung Mieter: Sonderregelungen

Auch Mieter haben Sonderkündigungsrechte, bei denen besondere Fristen eingehalten werden müssen. Bei einer Mieterhöhung zum Beispiel: Diese prüft der Mieter und hat dann bis zu zwei Monate nach Eingang der Mieterhöhung Zeit, zum übernächsten Monat zu kündigen. Wenn der Vermieter eine Sanierung ankündigt, die sich störend auf den Mieter auswirkt, gilt ebenfalls ein Sonderkündigungsrecht. Nach Eingang der Ankündigung kann der Mieter zum übernächsten Monat kündigen. Auch kann der Mieter sofort kündigen – ohne Kündigungsfrist – wenn eine gesundheitliche Gefährdung, zum Beispiel durch Schimmel oder Baumängel, vorliegt.

## 5. Richtig kündigen

Wie bereits erwähnt, muss die Kündigung durch den Mieter in Schriftform erfolgen. Dafür genügt aber ein formloses Schreiben und eine Begründung für die Kündigung muss nicht angegeben werden. Inhalt des Kündigungsschreibens sollten aber Adresse der Wohnung, Mietvertragsnummer, der Zeitpunkt der Kündigung sowie die Unterschrift der Hauptmieter sein. Ratsam ist die Einforderung einer Kündigungsbestätigung durch den Vermieter, damit man Gewissheit und Sicherheit hat. Um vorab schon etwas in der Hand zu haben, dass die Frist eingehalten wurde, schickt man die Kündigung am besten per Einschreiben an den Vermieter.

# 9. Mietererhöhung nach Modernisierung: Diese 6 Dinge sollten Mieter wissen



Eine Modernisierung bringt nicht immer nur Positives mit sich. Auch schweben immer ein paar Unsicherheiten auf Seiten der Mieter im Raum. Denn Modernisierungsmaßnahmen zie-

hen oftmals auch eine Mieterhöhung mit sich. Deshalb sollten Mieter auf die folgenden Dinge besonders achten:

## 1. Unterscheidung zwischen Modernisierung und Reparatur

Wenn der Vermieter nur etwas reparieren lassen möchte, handelt es sich nicht um eine Modernisierungsmaßnahme. Bei Reparaturen, um den Zustand der Wohnung zu erhalten, wäre eine Mieterhöhung unzulässig, da der Vermieter diese Kosten alleine tragen muss. Modernisierungskosten hingegen können Vermieter auf die Miete umlegen, wodurch es zu Mieterhöhungen kommt. In der Regel sind das 11 Prozent

der Modernisierungskosten auf die Jahresmiete. Typische Reparaturen sind beispielsweise Reparaturen der Heizung oder der Austausch von Fenstern, Türen, Bodenbelägen, Rohren. Typische Modernisierungsmaßnahmen hingegen sind Verbesserungen und Installationen für eine bessere Energiewirtschaft, Umstellung von Warmwasseranlagen, Einbau von Wasserzählern oder Aufzügen im Treppenhaus.

## 2. Vor der Mieterhöhung nach Modernisierung: Maßnahmen müssen angekündigt werden

Der Vermieter ist gesetzlich dazu verpflichtet, eine Modernisierung mindestens drei Monate vor Beginn der Maßnahmen schriftlich anzukündigen. Erfolgte keine schriftliche Ankündigung,

muss der Mieter die Handwerker nicht in die Wohnung lassen. Kam eine schriftliche Ankündigung, sollten Mieter diese bei einem Anwalt oder dem Mieterschutzbund prüfen lassen.

## 3. Mieterhöhung nach Modernisierung: dagegen wehren

Wenn die Mieterhöhung nach der Modernisierung wirtschaftlich nicht zumutbar ist, können sich Mieter mit Hilfe von Mieterverein oder

Fachanwälten für Mietrecht, gegen die Erhöhung wehren.

#### 4. Sind mehrfache Mieterhöhungen nach Modernisierungen gerechtfertigt?

Der Vermieter kann nach der Modernisierung entscheiden, ob er einen jährlichen Modernisierungszuschlag möchte oder ob er die Miete auf die ortsübliche Vergleichsmiete erhöht. Beides gleichzeitig darf der Vermieter jedoch

nicht. Werden die Modernisierungskosten auf die Jahresmiete umgelagert, muss der Mieter nicht zustimmen. Wird die Miete regulär auf die ortsübliche Vergleichsmiete erhöht, benötigt der Vermieter die Zustimmung.

#### 5. Was gehört zur Umlage?

Werden Kosten für die Modernisierung auf die Jahresmiete umgelegt, handelt es sich um eine Sonderform der Mieterhöhung. Der Vermieter darf die jährliche Miete um bis zu 11 Prozent erhöhen. Dazu zählen unter anderem Kosten für

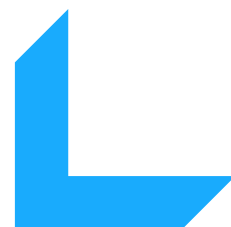
Baunebenkosten, Honorare und Bauhandwerker. Wenn der Vermieter die Kosten für die Modernisierung nicht deutlich machen kann, darf er die Miete nicht erhöhen.

#### 6. Ab wann ist die Mieterhöhung nach Modernisierungen rechtsens?

Die Mieterhöhung tritt mit Beginn des dritten Monats nach Eingang des Ankündigungsschreibens ein. Der Vermieter darf die Ankündigung aber erst nach dem Abschluss der Maßnahmen schicken. Das heißt: Der Vermieter schickt ein Schreiben mit der Ankündigung der Arbeiten und der darauf folgenden Mieterhö-

hung. Nach den Modernisierungsmaßnahmen kommt ein zweites Schreiben vom Vermieter, in dem die Mieterhöhung erläutert wird. Wurde die Modernisierung nicht fristgerecht angekündigt, ist die Mieterhöhung dennoch wirksam. Sie greift dann nur später.

## 10. Mieterhöhung Mietspiegel: diese 6 Fakten sind wichtig



Im Laufe eines Mietverhältnisses dürfen Vermieter die Miete auf die ortsübliche Vergleichsmiete anheben. Das ist die Miete, die für vergleichbare Wohnungen im Ort im Durchschnitt

gezahlt wird. Allerdings muss der Vermieter laut dem Gesetz die Mieterhöhung begründen. Dabei kann er sich unter anderem auf einen Mietspiegel berufen. Seit dem Jahr 2001 gibt es den



sogenannten qualifizierten Mietspiegel, der nach wissenschaftlichen Erkenntnissen erstellt wurde. Dieser Mietspiegel wurde von der Ge-

meinde, Interessenverbänden und Mietern sowie Vermietern gemeinsam anerkannt.

## 1. Mietspiegel haben einen anderen Stellenwert bei der Mieterhöhung

Wenn es einen qualifizierten Mietspiegel in der Gegend gibt, müssen Vermieter auf diese Zahlen zurückgreifen. Bei einer Mieterhöhung muss der Vermieter zumindest die Zahlen dieses Mietspiegels als Begründung mit nennen. Hierfür gibt es allerdings ein Zustimmungsverfahren,

das heißt, der Vermieter hat kein alleiniges Entscheidungsrecht über die Mieterhöhung. Zustimmung muss der Mieter oder ein Gericht. Der Mieter ist zur Zustimmung verpflichtet, wenn die Mieterhöhung laut Mietspiegel in Ordnung ist.

## 2. Mieterhöhung laut Mietspiegel sollte geprüft werden

In der Regel kennen Mieter den Mietspiegel und dessen Zahlen nicht. Daher muss dem Mieter genügend Zeit zur Überprüfung der Mieterhöhung eingeräumt werden. In der Regel hat der

Mieter bis zu drei Monate Zeit, diese Überprüfung durchzuführen und der Mieterhöhung zuzustimmen oder eben nicht.

## 3. Informationen über den Mietspiegel

Alle wichtigen Informationen zum Mietspiegel finden Mieter im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB)

in den §§ 557, 558 ff.

## 4. Es gibt unterschiedliche Arten von Mietspiegeln

Der einfache Mietspiegel ist im BGB geregelt und wird dort übersichtlich aufgeschlüsselt. Der einfache Mietspiegel muss ebenfalls von Interessenverbänden, Gemeinde, Vermietern und Mietern anerkannt worden sein. Qualifizierte Mietspiegel

hingegen haben höhere Anforderungen. Diese werden nach wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt, die dokumentiert und überprüfbar sein müssen.

## 5. Auch eine Mieterhöhung laut Mietspiegel muss schriftlich angekündigt werden

Eine Mieterhöhung muss **immer** schriftlich angekündigt werden und an alle betroffenen Personen gerichtet sein. Zudem muss eine Erhöhung der Miete immer begründet werden, in diesem Fall mit dem Verweis auf den Mietspiegel. Der Vermieter muss dem Mieter auf-

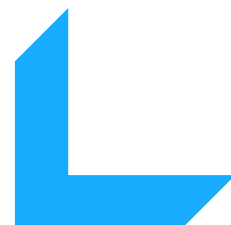
grund dessen auch Einblick in den Mietspiegel gewähren, damit das Prüfrecht für den Mieter bestehen bleibt. Das heißt, der Vermieter muss auf Verlangen eine Kopie des Mietspiegels zur Verfügung stellen oder diesen auslegen.

## 6. Verschiedene Entscheidungskriterien für den Mietspiegel

Jeder Mietspiegel enthält unterschiedliche Kategorien und Kriterien. Dazu können zum Beispiel Lage und Ausstattung des Mietobjektes gehören, oder auch Wohnungsausstattungen und Energiesparmaßnahmen. Die Kriterien werden

wiederum als wohnwertsteigernd, wohnwertmindern oder neutral eingestuft. Jede Kategorie hat verschiedene Preisspannen, damit die ortsübliche Miete ermittelt werden kann.

# 11. Mietrecht Kündigung: Diese 3 Dinge sind wichtig



Wer seine Wohnung kündigen möchte, kann von seinem Mietrecht Gebrauch machen. Beim Kündigen des Mietvertrags kommen oft Fragen auf: Wie muss das Kündigungsschreiben aussehen? Wie lang ist meine Kündigungsfrist und

wann darf ich eventuell fristlos kündigen? Als Mieter muss man auch bei der Kündigung einiges beachten. Fakt ist, dass der Mieter durch das Mietrecht gut abgesichert ist.

### 1. Mietrecht Kündigung: Frist einhalten

Die gängige Kündigungsfrist liegt bei drei Monaten laut Gesetz. Aber oft kann sich die Frist für eine ordentliche Kündigung je nach Mieter und Vermieter auch unterscheiden. Wenn bestimmte Gründe vorliegen, die ein Mietver-

hältnis bis zum Ablauf der gesetzlichen Kündigungsfrist nicht gewährleisten, kann der Mieter auch außerordentlich kündigen.

## 2. Mietrecht verlangt ordentliche Kündigung

Eine ordentliche Kündigung sollte immer innerhalb der Kündigungsfrist und auf schriftlichem Wege erfolgen. Das Mietrecht findet man im Bürgerlichen Gesetzbuch. Um die Kündigung geht es in den §§ 568 bis 576b. Zulässig ist die Kündigung spätestens am dritten Werktag eines Monats zum Ablauf des übernächsten Monats. Generell müssen die Fristen bei ordentlichen Kündigungen immer eingehalten werden. Wenn im Mietvertrag eine andere Kündigungsfrist festgelegt wurde, muss sich der Mieter nicht an die

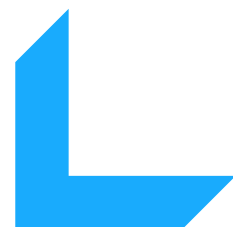
gesetzliche Frist halten. Die Kündigungsfrist darf nur drei Monate nicht überschreiten. Kündigungen von Mietern sind dank dem sozialen Mietrecht hierzulande sehr einfach. Vermieter hingegen haben es mit Kündigungen nicht so leicht. Der Vermieter darf nur kündigen, wenn der Mieter seine vertraglichen Pflichten erheblich verletzt hat, der Vermieter Eigenbedarf anmeldet oder wenn sich Nachteile für den Vermieter bei Fortsetzung des Mietverhältnisses ergeben.

## 3. Außerordentliche Kündigung laut Mietrecht

Eine außerordentliche Kündigung ist eine Kündigung ohne Einhaltung der Kündigungsfristen. Hierfür müssen bestimmte Gründe vorliegen, die besagen, dass das Mietverhältnis bis zum Ablauf der Kündigungsfrist nicht mehr zumutbar ist. Befristete Mietverträge lassen sich laut Mietrecht nur außerordentlich kündigen. Selbiges gilt für Zeitmietverträge, die auf einen bestimmten Zeitraum befristet sind. Wenn solch ein Vertrag endet, kann der Vermieter auf den Auszug des

Mieters bestehen. Hier haben Mieter keinen Anspruch auf Kündigungsschutz. Allerdings können Mieter und Vermieter außerordentlich kündigen. Das darf jedoch nicht fristlos geschehen, sondern sollte die gesetzliche Kündigungsfrist einbeziehen. Ausnahmen bilden schwerwiegende Gründe, wie Gesundheitsgefährdung oder ähnliches. Dann ist eine fristlose, außerordentliche Kündigung rechens.

# 12. Maximale Mieterhöhung: Was ist erlaubt und was nicht?



Mieterhöhungen sind selten gern gesehen für Mieter. Aber nicht jede Mieterhöhung ist auch rechens. Der Vermieter darf frühestens 15 Monate

nach Einzug in die Mietwohnung oder nach der letzten Mieterhöhung die Miete erneut anheben. Der Aufschlag darf dabei innerhalb von drei

Jahren nie höher sein als 20 Prozent, oftmals liegt die Kappungsgrenze sogar bei 15 Prozent.

Aber was ist überhaupt zulässig, und was nicht?

## 1. Maximale Mieterhöhung: Mietpreis nach Mietspiegel erhöhen

Wenn sich Mieten im Laufe der Zeit verändern oder die Wohnung modernisiert wird, können Vermieter den Preis anpassen. Oft ist der Mietspiegel Anlass für die meisten Vermieter, ihre Mieten zu erhöhen. Dabei darf die Miete nicht beliebig erhöht werden, sondern muss an die ortsübliche Vergleichsmiete angepasst werden. Vergleichsmieten beschreiben Mieten, die für vergleichbare Wohnungen in der Gegend verlangt werden. Mietspiegel werden in regelmäßigen Abständen per Umfrage von Städten oder

Gemeinden ermittelt. Hier geht es um die durchschnittliche Miete, an der sich auch Vermieter orientieren können.

Aber was, wenn es keinen Mietspiegel in der Gemeinde gibt? Dann darf der Vermieter seine Mieterhöhung mit drei vergleichbaren Wohnungen begründen. Diese Wohnungen müssen sich von Lage, Ausstattung und Größe so ähnlich wie möglich sein.

## 2. Maximale Mieterhöhung - wie oft darf die Miete steigen?

Die Miete darf frühestens ein Jahr nach der letzten Mieterhöhung oder nach Einzug in die Mietwohnung erhöht werden. Vermieter dürfen die Erhöhung der Miete in Bezug auf die Anpassung an ortsübliche Vergleichsmieten in drei Jahren um maximal 20 Prozent erhöhen. Ist die Kappungsgrenze von 20 Jahren bereits vorher er-

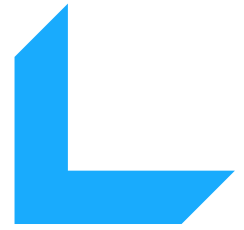
schöpft, muss der Vermieter drei Jahre warten, bis er die Miete wieder erhöhen darf. Mieterhöhungen wegen Modernisierungsmaßnahmen sind hiervon ausgeschlossen. Liegt die Miete über 20 Prozent über dem Mietspiegel, ist sie zu hoch!

## 3. Maximale Mieterhöhung bei Index- und Staffelmieten

Bei Staffelmietverträgen wird die Miete automatisch, meist jährlich, um einen bestimmten Betrag erhöht. In diesem Fall kann die Erhöhung auch höher sein als 20 Prozent in drei Jahren. Die

Erhöhung gilt allerdings nur als rechters, solange sie auch im Mietvertrag festgelegt ist. Hört die Staffelung auf, gibt es keine weiteren Mieterhöhungen. Selbiges gilt für Indexmieten.

# 13. Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung: Diese 6 Regeln gelten



Wenn man private Wohn- und Geschäftsräume, Gebäudeteile, Eigentumswohnungen oder Grundstücke gegen Bezahlung anderen Personen überlässt, spricht man von Einkünften

aus Vermietung und Verpachtung (V+V). Einige Aufwendungen für diese Objekte kann man von der Steuer absetzen und Mieteinnahmen für die Steuer reduzieren.

## 1. Komplexe steuerliche Anforderungen des Finanzamtes erfüllen

Alle Mieteinnahmen müssen grundsätzlich versteuert werden. Zu den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung gelten Miete, Pacht, Entgelte für Nebenräume, Umlagen oder En-

telte für Grund und Boden oder Werbeflächen. Vorausgezahlte Kauttionen sind keine Mieteinnahmen aus steuerlicher Sicht.

## 2. Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung: Zuflussprinzip

Einnahmen müssen in dem Jahr angesetzt werden, in dem sie dem Vermieter zugeflossen sind. Auch, wenn Mieten nachgezahlt werden,

werden diese im Jahr der Zahlung erfasst. Beim Finanzamt nennt man das Zuflussprinzip.

## 3. Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung: Abflussprinzip bei Werbungskosten

Werbungskostenabzüge erfolgen im Jahr der Zahlung, also im sogenannten Abflussprinzip. Klassische Werbungskosten sind Erhaltung-

saufwendungen und Reparaturkosten, aber auch Abschreibungskosten auf das Gebäude.

## 4. Welche Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung gibt es?

- 1 EINNAHMEN V+V VON UNBEWEGLICHEM VERMÖGEN (GRUNDSTÜCKE, GEBÄUDE, GEBÄUDETEILE)
- 2 EINNAHMEN V+V VON SACHINBEGRIFFEN (VERMIETUNG EINER EINZELNEN SACHE DES PRIVATVERMÖGENS)
- 3 EINNAHMEN AUS ZEITLICH BEGRENZTER ÜBERLASSUNG VON RECHTEN
- 4 EINNAHMEN AUS VERÄUSSERUNGEN VON MIET- UND PACTZINSFORDERUNGEN

## 5. Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung bei gemischt genutzten Immobilien

Wenn man ein Gebäude oder eine Immobilie nur teilweise vermietet und den anderen Teil selbst nutzt, liegen – sofern eine Vermietung stattfindet – ebenfalls Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung vor. Abgesetzt werden können

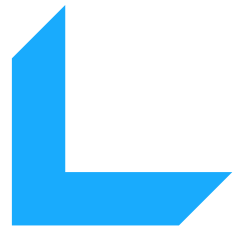
aber nur Kosten, die auf die vermietete Wohnung fallen. Alle anderen Aufwendungen, die das gesamte Gebäude betreffen, müssen aufgeteilt werden.

## 6. Umsatzsteuer kann zu den Mieteinnahmen gehören

Wenn man umsatzsteuerpflichtig vermietet, gehört die bezahlte Umsatzsteuer durch den Mieter auch zu den Mieteinnahmen. Die Umsatzs-

teuer ist dann als Werbungskosten absetzbar, wenn keine Herstellkosten vorliegen. Wichtig ist das Jahr der Zahlung (Zuflussprinzip).

# 14. Kündigung Mietvertrag: Frist und 3 wichtige Fakten



Wer ausziehen möchte, muss seinen Mietvertrag vorher fristgemäß kündigen, damit alles reibungslos abläuft. Wichtig ist nämlich, das rechtzeitige

und richtige Kündigen. Ansonsten wird's teuer. Auf diese sechs Fakten sollte man als Mieter mit Kündigungswunsch daher achten:

### 1. Gesetzliche Frist zur Kündigung des Mietvertrags

Die gesetzliche Kündigungsfrist beträgt drei Monate bei unbefristeten Mietverträgen. Steht im unbefristeten Vertrag jedoch eine kürzere Kündigungsfrist, muss sich der Mieter daran

halten. Die Kündigung muss spätestens am dritten Werktag des Monats beim Vermieter vorliegen.

### 2. Gesetzliche Frist Kündigung: Wie wird gekündigt?

Die Frist einzuhalten ist das eine. Aber die Art der Kündigung ist auch wichtig. Diese muss nämlich

immer schriftlich erfolgen. Eine Begründung für die Kündigung muss der Mieter nicht angeben.

Auch ist es zweitrangig, wie lange er schon die Wohnung bewohnt hat. Die Unterschrift aller

Hauptmieter ist notwendig, sonst wird die Kündigung trotz Fristeinhalten unwirksam.

### 3. Kündigung des Mietvertrags durch Vermieter

Während für Mieter eine Kündigung des Mietvertrags recht einfach ist, darf der Vermieter nur in Ausnahmefällen kündigen. Je nach Länge des Mietverhältnisses reichen die Kündigungsfristen

für Vermieter von drei bis neun Monaten. Dem Vermieter ist es gesetzlich untersagt, die Fristen zu seinen Gunsten im Vertrag zu ändern.

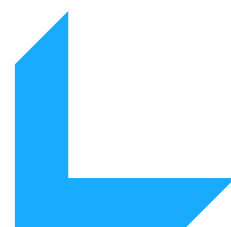
#### Kündigung Mietvertrag – Fristen bei Sonderfällen

Wer seine Wohnung nicht vertragsgemäß nutzen kann und daher ausziehen möchte, hat ein Sonderkündigungsrecht. Er kann – ohne die Fristwahrung – fristlos kündigen. Dafür muss einer der folgenden Gründe vorliegen: Die Wohnung kann nicht genutzt werden, wie es vereinbart ist, der Zustand der Wohnung ist gefährlich für die Gesundheit der Mieter oder es gab eine schwere Verletzung des Mietvertrags durch den Vermieter. Wenn einer der Gründe vorliegt, der eine fristlose Kündigung des Mietverhältnisses rechtfertigt, sollte man das Kündigungsschreiben rechtssicher formulieren und die Gründe

nennen. Nur dann ist eine fristlose Kündigung auch wirksam.

Ein Sonderfall kann es auch sein, wenn der Vermieter sich weigert, die Kündigung anzunehmen. Vermieter könnten die Kündigung beziehungsweise das Einschreiben einfach ignorieren und es zurückschicken. Dann sollte der Mieter die Bestätigung aufheben, dass der Vermieter die Kündigung nicht angenommen hat. Am besten, man schickt die Kündigung nochmals mit der Post. Die Frist aber beginnt mit der Verweigerung der Annahme des ersten Schreibens.

## 15. Zulässige Mieterhöhung: 4 wichtige Fakten



Vermieter können nicht nach Lust und Laune Mieterhöhungen verlangen. Ihnen sind Grenzen gesetzt und es gibt eine maximal zulässige Miet-

erhöhung. Meist bezieht sich die Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete oder aber auf Modernisierungsmaßnahmen.

## 1. Maximal zulässige Mieterhöhung

Innerhalb von drei Jahren darf der Vermieter die Miete bis maximal 20 Prozent erhöhen. Hierbei spricht man von der Kappungsgrenze. In manchen Regionen Deutschlands gibt es Sonderregelungen, bei denen sogar nur bis zu 15 Prozent die Mieter erhöht werden darf. Diese Sonderfälle sind besonders häufig in Großstädten, wie Hamburg, Berlin oder München. Außerdem darf der

Vermieter die Miete nur bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete erhöhen. Dabei handelt es sich um einen Vergleichswert innerorts, der sich aus den letzten vier Jahren ergibt und regelmäßig neu errechnet wird. Die ortsübliche Vergleichsmiete kann man im Mietspiegel der jeweiligen Stadt oder Gemeinde einsehen.

## 2. Wie oft darf der Vermieter die Miete maximal erhöhen?

Innerhalb von drei Jahren kann der Vermieter so lange erhöhen, bis die Kappungsgrenze von 15 beziehungsweise 20 Prozent erreicht ist. Zwischen den Mieterhöhungen muss jedoch jeweils ein Jahr liegen. Wenn aber die ortsübliche Vergleichsmiete bei weniger als 15 oder 20 Prozent liegt, darf keine weitere Mieterhöhung stattfinden,

bis sich der Mietspiegel eventuell wieder ändert. Für Mieter ist es immer angenehmer, wenn die Mieterhöhung in Jahresabständen kommen, als wenn die Erhöhung direkt die 15 oder 20 Prozent erreicht. Die Mietbelastung ist bei gestaffelten Mieterhöhungen definitiv geringer.

## 3. Maximale Mieterhöhung: Wie können Mieter reagieren?

Vermieter müssen ihren Mietern eine sogenannte Überlegungsfrist von mindestens zwei Monaten gewähren, wenn sie eine Mieterhöhung

veranlassen. Durch diese Überlegungsfrist ist der Vermieter auch in der Lage, nur alle 15 Monate die Miete zu erhöhen.

## 3. Wenn sich die Nebenkosten erhöhen

Eine ebenfalls häufige Form der Mieterhöhung ist die Anpassung für Betriebs- und Heizkosten. Wenn sich für die Mieter eine Nachzahlung aus den Betriebskosten ergibt, kann der Vermieter die Miete in Form der Vorauszahlung entsprechend erhöhen. Der Nachzahlungsbetrag muss

durch zwölf Monate, also ein laufendes Jahr, geteilt werden. Die sich daraus ergebende Erhöhungsmöglichkeit der Miete muss durch eine Erklärung des Vermieters geltend gemacht werden.



# 16. Immobilien als Kapitalanlage:

## Auf diese 4 Dinge muss man achten



Immobilien gelten als Sachwerte oft als sichere Kapitalanlage. Das Geld, was in einem Haus oder einer Wohnung steckt, unterliegt kaum der Inflation sondern steht auf einem festen Fundament. Und da Wohnraum immer gebraucht wird, kann man die Immobilie nicht nur selbst

nutzen, sondern beispielsweise auch vermieten und Einnahmen daraus erzielen. Immobilien als Kapitalanlagen haben somit vielseitige Vorteile: geringe Wertschwankung, Vermögensaufbau, Steuervorteile sowie langfristiges zusätzliches Einkommen, zum Beispiel durch Vermietung.

### 1. Immobilie als Kapitalanlage am besten langfristig rentabel vermieten

Damit man etwas von der Kapitalanlage Immobilie hat, sollte man längerfristig und rentabel vermieten. Schließlich sollten die Einnahmen über den Ausgaben liegen. Orientieren können sich potentielle Vermieter an der Lage und den

Preisen vor Ort. Wenn die Ausgaben nur kurzfristig höher sind als die Einnahmen, ist das kein Problem. Die Ausgaben verringern sich dann, wenn das Darlehen abbezahlt wurde, die Einnahmen aber bleiben dieselben.

### 2. Wie geht man vor beim Plan „Immobilienkauf als Kapitalanlage“?

Beim Immobilienkauf sollte man einen kühlen Kopf bewahren und sich nicht nur von Gefühlen leiten lassen. Zwar gilt der Immobilienkauf als eine lohnenswerte und risikoarme Investition, aber es gibt auch versteckte Fallen. Auf jeden Fall sollte man eine Musterberechnung zur Rendite machen lassen und die Annahmen hinterfragen. Bei den Musterberechnungen sollte man vor al-

lem auf Einmalkosten beim Kauf achten sowie auf Wiederverkaufspreise, Steuern und Erhaltungsaufwände. Die Renditen sollte man mit den Renditen bei andere Geldanlagen vergleichen. Wer clever sein will, nutzt bei der Finanzierung den Wettbewerb unter den Baufinanzierungsanbietern.

### 3. Wichtige Faktoren bei der Rendite

Verkäufer von Immobilien händigen ihren potentiellen Käufern eine Modellrechnung oder die Angabe der zu erwartenden Rendite bei In-

teresse aus. Steigen Immobilienwert und Miete zum Beispiel bis zum Verkauf deutlich, werden hohe Erwartungen erfüllt und der Erhaltungs-

-aufwand bleibt gering. Meistens sind diese Annahmen jedoch zu optimistisch und sollten dur-

chaus kritisch betrachtet werden.

#### 4. Immobilien als Kapitalanlage: Kaufpreis und Anschaffungskosten

Hier gilt: Ein Faktor von 20 ist günstig, 25 in vielen Lagen gängig. Faktor 30 ist teuer. Man sollte sich als Käufer überlegen, wie hoch der Kaufpreis im Vergleich zur Jahreskaltmiete ist und ob das Verhältnis für den Standort üblich ist. Vorm

Kauf sollte man sich auch über die Anschaffungskosten Gedanken machen. Dazu gehören unter anderem Grunderwerbssteuer, Notarkosten, Verwaltungskosten und Maklerprovisionen.

## 17. Mieterhöhung: wie oft ist sie ok?

Erlaubt sind Mieterhöhungen grundsätzlich. Aber der Vermieter muss einiges beachten und Mieter haben Rechte. Gesetzlich können Mieterhöhungen nicht wahllos und unbegrenzt verlangt werden. Eine Mieterhöhung darf früh-

estens ein Jahr nach der vorigen Mieterhöhung ausgesprochen werden. In Kraft tritt sie dann erst nach 15 Monaten, weil der Mieter noch eine Überlegungsphase hat.

### 1. Mieterhöhungen, aber wie oft? Begrenzungen und Einschränkungen für Vermieter

Selbst, wenn der Vermieter alle Formalien und Gesetze einhält, heißt das nicht, dass er grenzenlos die Mieter erhöhen darf. Grundsätzlich muss er sich an die ortsübliche Vergleichsmiete halten, die sich von den Durchschnittsmieten in der Region ableitet und circa alle vier Jahre aktualisiert werden kann. Eine Mieterhöhung

darf die ortsübliche Vergleichsmiete nie überschreiten. Zudem greift die Kappungsgrenze. Das bedeutet, dass die Vermieter innerhalb von drei Jahren ihre Miete nicht um mehr als 15 bis 20 Prozent steigern dürfen. Ist die aktuelle Kappungsgrenze erreicht, darf der Vermieter nicht weiter erhöhen.

## 2. Wie oft geht eine Mieterhöhung wegen zu niedriger Mietpreise?

Meistens erhöhen Vermieter ihre Mieten, wenn diese unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Aufgrund der durchschnittlichen Miethöhe der Region darf der Vermieter dann die Höhe seiner Miete anheben. Dabei geht es um den Mietdurchschnitt der letzten vier Jahre aus

dem Mietspiegel der jeweiligen Gemeinden und Städte. Handelt es sich um einen unbefristeten Mietvertrag, kann der Vermieter die Miete wegen zu niedriger Preise im Gegensatz zur Vergleichsmiete jährlich beziehungsweise alle 15 Monate erhöhen.

## 3. Wie oft geht eine Mieterhöhung wegen Modernisierung?

Wenn der Vermieter die Miete wegen Modernisierungsmaßnahmen erhöht, darf er das nicht unbegrenzt. Als Modernisierungsmaßnahme gilt nicht jede Arbeit an der Immobilie, daher ist nicht jede Mieterhöhung zulässig. Hier sollte immer zwischen Modernisierungsmaßnahme und

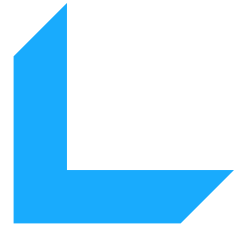
Reparatur beziehungsweise Instandhaltung unterschieden werden. Richtige Modernisierungsmaßnahmen werden eher selten durchgeführt, weshalb die Mieterhöhung aufgrund dessen auch nicht allzu oft kommen dürfte.

## 4. Mieterhöhung wie oft bei Staffel- oder Indexmietverträgen

Bei Staffel- oder Indexmietverträgen darf eine Mieterhöhung nur so oft anstehen, wie es vertraglich vereinbart wurde. Die jeweilige Mieterhöhung ergibt sich aus dem Mietvertrag, ganz ohne Kappungsgrenze. Allerdings darf sich der Vermieter hier auch nicht auf die ortsübliche Ver-

gleichsmiete beziehen. Ist eine letzte Staffelmiete vereinbart, darf der Vermieter danach keine Mieterhöhung mehr verlangen. Ausgeschlossen hiervon sind bestimmte Modernisierungsmaßnahmen.

# 18. Mietvertrag befristet – Diese 5 Dinge sollte man wissen



Befristete Mietverträge sind heutzutage eher selten. Und wenn, dann müssen die Befristungen begründet werden. Vermieter dürfen befristete

Mietverträge nur abschließen, wenn ein Grund gegeben ist und der Mieter schriftlich informiert wird. Aber was können das für Gründe sein?

## 1. Befristeter Mietvertrag – Gründe für Vermieter

Nicht selten melden Vermieter für ihre Immobilien eine Eigennutzung an. Das heißt, der Vermieter möchte die Wohnung nach Ablauf der Befristung für sich selbst oder Angehörige nutzen.

Oftmals soll das Haus aber auch saniert, umgebaut oder gar abgerissen werden. Egal, welche Gründe vorliegen: befristete Mietverträge haben mehr Nach- als Vorteile für Mieter.

## 2. Mietvertrag befristet: Das können Mieter tun

Zeitmietverträge binden Mieter relativ lange und sie können nicht vor Ablauf der Befristung kündigen. Deshalb sollten sich potentielle Mieter schon vorab genau überlegen, ob sie einen solchen Vertrag unterschreiben wollen. Ist das Kind schon in den Brunnen gefallen und der befristete Mietvertrag bereits unterschrieben, sollten Mieter überprüfen lassen, ob die Befristung wirklich wirksam ist. Hat der Vermieter nämlich

keinen zulässigen Grund angegeben, ist der Vertrag auch nicht rechtens und wird unbefristet. Am besten, Mieter erkundigen sich ungefähr vier Monate vor Ende der Befristung bei ihrem Vermieter, ob der Vertrag wirklich endet. Manchmal kann der Vertrag nach Ablauf der Befristung unbefristet oder weiterlaufend befristet fortgesetzt werden.

## 3. Mietvertrag befristet? Ist das überhaupt zulässig?

Wenn die laut Bürgerlichem Gesetzbuch 4 575 Abs. 1 festgelegten Voraussetzungen erfüllt sind, darf der Vermieter den Mietvertrag befristen. In der Regel endet der Mietvertrag nach Ablauf der festgelegten Frist, ohne dass eine Partei extra

kündigen muss. Allerdings ist seit 2001 nur noch der qualifizierte Zeitmietvertrag rechtens, der besagt, dass der Vermieter bestimmte Gründe für den befristeten Mietvertrag haben muss. Wann genau der Vermieter diese Gründe auch

dem Mieter mitteilen muss, ist gesetzlich jedoch nicht geregelt. Allerdings sollte er die Gründe spätestens bei Vertragsabschluss bekannt geben. Wenn der Vermieter die Befristung erst nach Unterzeichnung des Vertrags erwähnt, ist der

Vertrag wirkungslos. Ohne konkreten und anerkannten Grund für die Befristung und schriftliche Bekanntgabe an den Mieter, ist der Mietvertrag automatisch unbefristet.

#### 4. **Mietvertrag befristet: So muss der Vermieter handeln**

Die Mitteilung über Befristung und Gründe muss der Vermieter klar und konkret formulieren. Dabei können sie den eindeutigen und klaren Grund für die Befristung direkt im Mietvertrag ver-

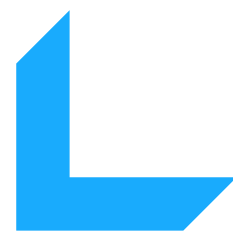
merken oder als Zusatz zum Mietvertrag. Dabei sollte er in jedem Fall ein Enddatum nennen, damit das Ende des Mietverhältnisses für beide Parteien klar definiert ist.

#### 5. **Die zulässige Dauer des befristeten Mietvertrags**

Es gibt laut Gesetz keine zeitliche Obergrenze für befristete Verträge. Der Vermieter kann den Vertrag auch mit einer Laufzeit von bis zu zehn

Jahren abschließen, wenn er möchte. Vorher lag die Obergrenze bei höchstens fünf Jahren.

## 19.4 wichtige Fakten zur Bausparprämie



Die Bausparprämie ist eine staatliche Bauförderung, bei dem der Bau und der Kauf von selbstgenutzten Immobilien und die Vermögensbildung

gefördert werden sollen. Er wird auch Wohnungsbauprämie genannt. Die Prämie hängt von zwei Voraussetzungen ab.

#### 1. **Bausparprämie: Zwei Voraussetzungen**

Die Bauspar- oder Wohnungsbauprämie wird nur an unbeschränkt steuerpflichtige Menschen ab 16 Jahren ausgezahlt. Deren Einkommen darf eine bestimmte Grenze nicht überschreiten. Abhängig ist das Einkommen beziehungsweise

die Grenze hierfür davon, ob man alleinstehend oder verheiratet beziehungsweise in einer Lebensgemeinschaft ist. Die zweite Voraussetzung ist, dass nur Beiträge ab 50 Euro bis zu einer Höchstgrenze gefördert werden. Dieses Geld soll

dem Erwerb oder Bau von Wohneigentum dienen. Dabei werden unter anderem Bausparbeiträge, der Kauf von Anteilen an Genossenschaf-

ten und Beiträge für Wohnungsunternehmen oder ähnlichem gefördert.

## 2. Wie hoch ist die Bausparprämie?

Die Bausparprämie beträgt 8,8 Prozent der Aufwendungen. Die jährliche Höchstprämie

liegt bei Alleinstehenden bei 45,06 Euro und bei Ehepaaren bei 90,11 Euro.

## 3. Bausparprämie und wie sich der Staat an den Sparleistungen seiner Bürger beteiligt

Zwar kommt nicht jeder in den Genuss der Bausparprämie, aber immerhin beteiligt sich der Staat auch mal an Sparleistungen, anstatt immer nur Geld einzufordern. Wer ein zu hohes Einkommen hat oder gar nichts von der Bausparprämie

weiß, geht in der Regel leer aus. Deshalb sollte man vorab prüfen, ob man von der Bausparprämie profitieren kann, um an den Traum vom Eigenheim anzuknüpfen.

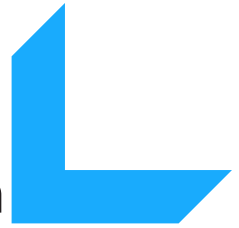
## 4. Wie bekommt man eine Bausparprämie?

Die Bausparprämie bekommen in der Regel Bausparer. Wer einen Bausparvertrag abschließt, bekommt den Antrag für die Prämie von der Bausparkasse und muss diesen ordnungs- und wahrheitsgemäß ausfüllen. Gemeinsam mit der Einkommenssteuerklärung wird der Antrag dann an das Finanzamt geschickt. Eingetragen werden müssen neben den wichtigsten Daten zur Person auch alle Informationen zum Bausparvertrag. Oftmals trägt die Bausparkasse

schon alle wichtigen Fakten zum Bausparvertrag ein, so dass der Kunde nicht viel falsch machen kann und die Angaben nur ergänzen muss. Wenn das Finanzamt den Antrag gewährt, zahlt die Behörde die Prämie direkt an die Bausparkasse, so dass sie im Bausparvertrag verrechnet wird. Die Bausparsumme darf sieben Jahre lang nicht angerührt werden. In diesen sieben Jahren dürfen nur Auszahlungen für wohnwirtschaftliche Zwecke verwendet werden.

# 20. Wohnung vermieten Steuer:

## Auf diese 6 Dinge sollte man achten



Wer seine Wohnung vermietet, kann bestimmte Kosten von der Steuer absetzen. Vermieter können Werbungskosten geltend machen und die Abschreibung ihrer Immobilie oder Wohnung

nutzen. Allerdings muss aus steuerlicher Sicht einiges beachtet werden. Was genau das ist, wird im Folgenden erläutert.

### 1. Was sollte man beim Thema Wohnung vermieten und Steuer zuerst wissen

Eine Vermietung bringt eine gewisse Steuerlast mit sich. Diese ist abhängig vom Einkommenssteuersatz und von der Steuergestaltung.

Die Steuerlast kann erheblich reduziert werden, wenn man Steuerfreibeträge und abzugsfähige Werbungskosten absetzt.

### 2. Warum müssen überhaupt Steuern auf Mieteinnahmen gezahlt werden?

Wer Mieten einnimmt, hat Einkünfte und somit zählt es laut Einkommenssteuergesetz zur Einkunftsart Vermietung und Verpachtung. Diese Einkommenssteuerpflicht ergibt sich aus dem Einkommenssteuergesetz, § 1. Dabei ist es egal, ob die Einnahmen aus Mieten von Häusern,

Einliegerwohnungen, Eigentumswohnungen oder gar Ferienwohnungen stammen. Selbst Untervermietungen sind inbegriffen. Die Mieteinnahmen müssen in der Anlage V in der Einkommenssteuererklärung eingetragen werden.

### 3. Wohnung vermieten Steuer: Welche Sonderregelungen gibt es?

Es gibt auch Sonderregelungen beziehungsweise spezielle Versteuerungsregeln in Sonderfällen. Wenn ein Selbstständiger sein Wohneigentum, welches zum Betrieb gehört, vermietet, gehört das in die Reihe Einkünfte aus selbst-

ständiger Tätigkeit. Sonderregelungen treffen auch zu, wenn an Familienmitglieder oder Unternehmer vermietet wird, bei Immobilien-Leerständen sowie bei Ferienwohnungen.

#### 4. **Wohnung vermieten: welche Steuern werden gezahlt?**

Welche Steuern gezahlt werden müssen, hängt vom persönlichen Einkommenssteuersatz des Vermieters ab. Zu versteuernde Einnahmen sind

Kaltmieten sowie Nebenkosten, die der Mieter an den Vermieter zahlt.

#### 5. **Freibeträge beim Wohnung vermieten**

Jeder Steuerpflichtige Deutsche hat das Anrecht auf den steuerlichen Grundfreibetrag. Auch Mieteinnahmen können auf diese Art steuerfrei bleiben. Zu einer steuerlichen Belastung kommt

es für Vermieter, wenn die Summe der Mieteinnahmen den Grundfreibetrag, der sich jährlich ändert, übersteigt.

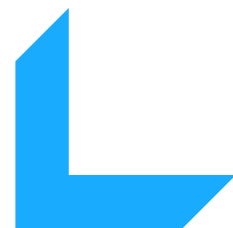
#### 6. **Wohnung vermieten Steuer: Welche Aufwendungen können abgesetzt werden?**

Versteuert werden müssen die Kaltmieten und die Nebenkosten. Aber: Alle in der Nebenkostenabrechnung aufgeführten Positionen, die in der Haushaltsverwaltungsabrechnung stehen, können auch steuerlich abgesetzt werden. Absetzbar sind zudem Wertminderungen, beispielsweise durch abgenutzte Bausubstanz. Auch Werbungskosten können abgesetzt werden. Dazu zählen unter anderem die Grundsteuer, Kreditzinsen, Reparatur- und Renovierungskosten, Vermarktungskosten, Kontofüh-

rungskosten, Fahrtkosten im Zusammenhang mit der Wohnung oder der Immobilie, Büromaterial, Telefonkosten, Rechtsverfolgungskosten, Versicherungskosten, Mitgliedsbeiträge, Abfindungen und Kosten für Wohnungsleerstand. Als Werbungskosten gelten alle Kosten, die zur Erwerbung, Sicherung und Erhaltung der Einnahmen dienen. Ebenfalls absetzbar sind Kosten für Erhaltungsaufwendungen, nach Immobilienkauf getätigte Baumaßnahmen und anschaffungsnahe Aufwände.

## 21. **Bausparvertrag BGH-Urteil**

### **3 wichtige Fragen und Antworten**



Seit einiger Zeit dürfen Bausparkassen 10-jährige Bausparverträge ohne die Zustimmung der Kunden kündigen, die zu hohe Bonuszinsen ha-

ben. Zwar wurde dies vom Bundesgerichtshof bestätigt, aber viele Kündigungen sind dennoch unwirksam.



Laut Bundesgerichtshof Urteil ist es rechtens, Bausparverträge, die zehn Jahre und älter sind, nach dem Erreichen der Zuteilungsreife zu kündigen. Damit drängen Bausparkassen ihre Kunden sozusagen aus lange bestehenden Verträgen, vor allem aus Verträgen, die hohe Gutha-

ben-Zinsen beinhalten. Oft werden Bausparverträge einfach gekündigt oder die Bausparkassen locken mit ominösen Angeboten oder drohen mit finanziellen Nachteilen für die Kunden. Damit wollen sie die Kunden selbst zur Kündigung bewegen.

### 1. **Wie kommt es zum Bausparvertrag BGH-Urteil?**

Wer in den 1990er Jahren einen Bausparvertrag abgeschlossen hat, sitzt derzeit auf einem Schatz. Denn momentan herrscht ein echtes

Dauerzinstief, was nachteilig für die Bausparkassen ist. Die Banken würden nur von steigenden Zinsen profitieren.

### 2. **Welche Begründungen bringen die Bausparkassen nach dem Bausparvertrag BGH-Urteil für die Kündigung?**

Bisher berufen sich die meisten Bausparkassen auf ganz verschiedene Kündigungsrechte, von denen einige aber unwirksam sind. Je nach Situation wählen die Bausparkassen die passenden Kündigungsrechte aus. Dadurch lässt sich nicht sagen, ob die Kündigungen zulässig oder unzulässig sind. Zu den gängigsten Kündigungsgründen der Bausparkassen zählen: Die Kündigung 10 Jahre nach Zuteilung aus dem Bürgerlichen Gesetzbuch § 489 ist eine sehr häufige Begründung. Hier werden Verträge gekündigt, die zuteilungsreif aber noch

nicht vollständig angespart sind. Die Kündigung nach Vollbesparung oder Übersparung nach Bundesgesetzbuch § 488 ist ebenfalls häufig gegeben. Die Bausparkassen kündigen hier, weil die vereinbarte Bausparsumme durch Sparleistungen und Zinsen erreicht oder überschritten wurde. Für die Bausparkassen bedeutet das, dass sie kein zinsgünstiges Darlehen mehr geben müssen und dadurch nichts mehr am Kunden verdienen können. Häufig wird auch der Verzug der Regelsparraten als Kündigungsgrund von den Bausparkassen verwendet.

### 3. **Bausparvertrag BGH-Urteil: Was können Kunden bei einer Kündigung tun?**

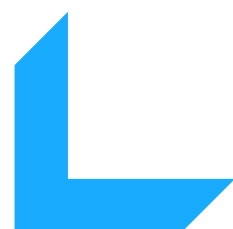
In erster Linie sollte geprüft werden, welcher Kündigungsgrund von der Bausparkasse genannt wird. Nicht alle Kündigungen sind zulässig oder rechtens. Rechtsanwälte prüfen auf unberechtigte Kündigungen und können beratend zur Seite stehen, ob man in Klage geht oder die Kündigung rechtmäßig ist. Laut Ge-

setz und Bundesgerichtshof sind jedoch viele Kündigungen tatsächlich berechtigt und müssen anerkannt werden. Hier kann man nur noch prüfen, ob die vorgegebenen Voraussetzungen für die Kündigung auch wirklich vorliegen. Viele Gerichte halten vor allem die Kündigung wegen Voll- oder Übersparung oder wegen Verzug für

rechens. Eine anwaltliche Beratung macht auf jeden Fall Sinn. Anwälte können die Unwägbarkeiten und Gegebenheiten berücksichtigen und abwägen. Oft helfen die Rechtslage und ein

gewisser Grad an Risikobereitschaft bei dem taktischen Vorgehen gegen unrechtmäßige Kündigungen.

## 22. Betriebsergebnis berechnen – wie geht's und worauf muss man achten?



Das Betriebsergebnis ist wichtig bei der Bewertung von Unternehmen und dessen Wachstumsschancen und Risiken. Das gilt auch für Vermieter und Verkäufer von Immobilien. Im Folgenden soll es darum gehen, wie man das Betriebsergeb-

nis berechnet und welche Aussagekraft es haben kann. Denn: Das Betriebsergebnis gibt vor allem Auskunft über die Gewinne und Verluste und über produktive Stärken.

### 1. Wie kann man das Betriebsergebnis berechnen?

Bei der Berechnung des Betriebsergebnisses wird immer eine wirtschaftliche Tätigkeit betrachtet. Meist ist das ein Jahr, ein Quartal oder ein Monat. Das Betriebsergebnis ergibt sich aus der betrieblichen Tätigkeit in diesem Zeitraum. Ziel eines jeden Unternehmens ist es, ein positive Betriebsergebnis zu erzielen. Nicht betriebliche Sachverhalte bleiben außen vor. Zählen tun die Gewinne aus Vermietungen und Verpachtungen oder Verkäufen, aber auch Zinserträge aus Finanzanlagen. Alle Teilergebnisse werden dann summiert und führen zum Betriebsergebnis. Das

Betriebsergebnis dient auch der Berechnung der Steuerschuld.

Was am Ende des Jahres rauskommt, kann der Unternehmer mitgestalten. Dafür muss er alle Umsätze und Kosten im Blick haben und entsprechende Maßnahmen einleiten, um zu einem positiven Betriebsergebnis zu gelangen. Die offizielle Formel für das Berechnen des Betriebsergebnisses lautet:  $\text{Betriebsergebnis} = \text{Deckungsbeitrag} - \text{fixe Kosten}$

### 2. Betriebsergebnis berechnen in Zusammenhang mit dem Jahresergebnis

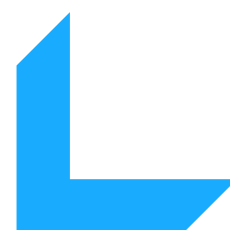
Das Jahresergebnis setzt sich ebenfalls aus allen

betrieblichen Erträgen sowie den außerordentli-

chen Erträgen und Aufwendungen zusammen. Beim Betriebsergebnis werden aber weitere Posten hinzugerechnet, unter anderem Der Gewinn von und nach Steuern. Wer einen Gesamtüberblick über seine Gewinne (und gegebenenfalls Verluste) bekommen möchte, sollte das Betriebsergebnis berechnen. Vor allem für Menschen, die mit Immobilien handeln oder

Vermieter sind diese Ergebnisse durchaus sinnvoll und können gewinnbringend sein. Da sich Mietspiegel und Vergleichsmieten regelmäßig ändern, lohnt sich die monatliche oder quartalsmäßige Berechnung des Betriebsergebnisses, um entsprechend reagieren zu können, zum Beispiel durch Mieterhöhungen.

## 23. Diese 5 Dinge muss man über die Annuitätendarlehen Formel wissen



Ein Annuitätendarlehen ist ein Darlehen, bei dem jährlich eine gleich hohe Zahlung erfolgt. Diese fließen in einer bestimmten Laufzeit und beinhalten auch Zins- und Tilgungsanteile. Über die Laufzeit nimmt der Zinsanteil der Annuität-

tendarlehen bei den jährlichen Zahlungen ab. Der Tilgungsanteil hingegen steigt. Berechnet wird die Annuität mit der Annuitätendarlehen Formel beziehungsweise dem Annuitätenfaktor.

### 1. Annuitätendarlehen: Was ist das?

Das Annuitätendarlehen gilt als Standardlösung für die Baufinanzierung. Dabei setzt sich die Annuität, also die Rate, aus Tilgungs- und Zinsanteil zusammen. Die Raten werden in gleichbleibend hohen Beträgen zurückgezahlt. Die Zinsen werden dabei nur auf den geschuldeten Betrag

berechnet. Mit der Tilgung werden die Kreditschulden monatlich zurückgezahlt. Der Zinsanteil nimmt somit während der gesamten Laufzeit stetig ab. Der Rückzahlungsanteil hingegen steigt an.

### 2. Annuitätendarlehen Formel: Der Annuitätenfaktor

Der Annuitätenfaktor lautet  $[(1 + i)^n \times i] / [(1 + i)^n - 1]$ . „i“ stellt den Kalkulationszinssatz, n die Anzahl der Perioden oder Jahre dar. Lautet der Kalkulationszinssatz zum Beispiel 0,05 geht es

um 5% Zinsen.

Praktischer ist es jedoch, die monatlichen Raten und den Verlauf der Finanzierung mit einem Annuitätenrechner ausrechnen zu lassen.

### 3. **Annuitätendarlehen Formel: So funktioniert das Darlehen**

Bei einem Annuitätendarlehen werden die Zinssätze für eine sogenannte Sollzinsbindungsfrist vereinbart. Klassisch werden 15 Jahre Laufzeit einberaumt, aber auch kürzere oder längere Laufzeiten sind möglich. Mit einem Til-

gungs- und Zinsplan kann man den Verlauf der gesamten Baufinanzierung vorab berechnen. Das Besondere an dieser Darlehensform ist die gleichbleibende Ratenrückzahlung über die gesamte Laufzeit.

### 4. **Annuitätendarlehen Formel besser mit Annuitätenrechner**

Viele Baufinanzierungsfirmen bieten einen Annuitätenrechner an, der einen kompletten Zins- und Tilgungsplan erarbeiten kann. Daran kann

der Kunde sehen, wie sich der Tilgungs- und Zinsanteil sowie die Restschuld entwickelt.

### 5. **Vor- und Nachteile des Annuitätendarlehens**

Der Hauptvorteil des Annuitätendarlehens ist die Zinsbindung. Diese sorgt beim Kunden nämlich für absolute Planungssicherheit, egal ob das Darlehen fünf oder 15 Jahre laufen soll. Auch stehen Restschuld am Zinsbindungsende bereits bei der Berechnung fest. Die Tilgung während der Laufzeit mindert bereits die Restschuld nach und nach, die Zinszahlungen nehmen dadurch

stetig ab.

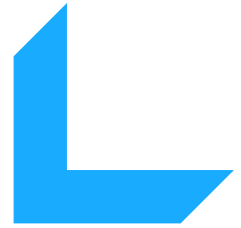
Zu den Nachteilen gehört, dass der Vertrag während der vereinbarten Laufzeit nicht mehr geändert werden kann. Das heißt, man ist weniger flexibel als bei beispielsweise Sondertilgungen. Nach Ablauf der Zinsbindung ist zudem das Risiko einer Zinsänderung sehr hoch.

### **Annuitätendarlehen Formel – für wen lohnt es sich?**

Das Annuitätendarlehen eignet sich vor allem für Kreditnehmer, die ihre Immobilie selbst nutzen möchten. Sie halten das Zinsrisiko während der

Baufinanzierung durch diese Darlehensform klein und können den Verlauf der Tilgung vorab festschreiben.

# 24. Hausmeistertätigkeiten – diese Leistungen gehören dazu



Ein Hausmeister ist meistens eine Art Allround-Talent, der viele Aufgaben erfüllt. Besonders in Mietshäusern sind Hausmeister für den täglichen Betrieb unerlässlich. Hausmeister übernehmen

nämlich mehr als Gartenpflege und Winterdienst. Und genau das macht Hausmeister zu guten Investitionen, denn sie ersparen den Vermietern oftmals viel Arbeit und Zeit.

## 1. Typische Hausmeistertätigkeiten in Mietshäusern

Was genau zu Hausmeistertätigkeiten gehört, ist nirgendwo gesetzlich geregelt. In der Regel führt ein Hausmeister technische Arbeiten im Haus aus, zum Beispiel kleine Reparaturen, die Gartenpflege, die Treppenreinigung oder die Bedienung der Heizungsanlagen. Je nach den

Bedürfnissen der Vermieter können diese ihrem Hausmeister mehr oder weniger Aufgaben und Tätigkeitsbereiche zuschreiben. Dabei sollte auch auf die Bedürfnisse der Mieter eingegangen werden.

### Die klassischen Hausmeistertätigkeiten sind unter anderem:

- 1 GARTENPFLEGE
- 2 HAUSREINIGUNG
- 3 STRASSEN- UND TREPPENREINIGUNG
- 4 BETRIEB, ÜBERWACHUNG UND BESTÄTIGUNG VON HEIZUNGSANLAGEN, DER WARMWASSERVERSORGUNG SOWIE VON WARMWASSERAUFBEREITUNGSANLAGEN
- 5 ÜBERWACHUNG UND BETRIEB DES FAHRSTUHLS, WENN VORHANDEN
- 6 BEREITSTELLEN VON MÜLLCONTAINERN ZUR MÜLLABFUHRZEIT
- 7 REPARATUR VON KLEINEN SCHÄDEN
- 8 ANNAHME VON SCHADENSANZEIGEN UND REPARATURWÜNSCHEN SOWIE WEITERLEITUNG DIESER AN DEN VERMIETER
- 9 IN GEMEINSCHAFTLICH BENUTZTEN GEBÄUDETEILEN DAS ÖFFNEN UND SCHLIESSEN VON FENSTERN UND TÜREN
- 10 BETRIEB DER AUSSENBELEUCHTUNG
- 11 WINTERDIENSTE
- 12 ÜBERWACHUNG, OB DIE HAUSORDNUNG EINGEHALTEN WIRD

## 2. Hausmeistertätigkeiten = Verwaltungstätigkeiten?

Neben den handwerklichen Tätigkeiten von Hausmeistern, müssen diese auch gewisse Verwaltungsaufgaben übernehmen. Dazu zählen unter anderem die Entgegennahme von Barzahlungen der Miete, Wohnungsbesichtigungen

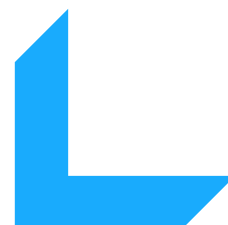
durchführen, Wohnungsübergaben an neue Mieter, Schlüsselübergaben, Wohnungsabnahmen, Beauftragung von externen Dienstleistern, Überwachung von Wartungsverträgen sowie Maklertätigkeiten.

## 3. Fassen wir zusammen...

Hausmeister sind wirklich Allround-Talente, die im Wesentlichen die Betreuung der Immobilie übernehmen. Sie sind Ansprechpartner für die Mieter, sorgen für Sicherheit und Sauberkeit und dafür, dass alles funktioniert. Von kleinen Repara-

turen und einfachen Instandsetzungstätigkeiten fungiert der Hausmeister auch als Aufsicht und Garten- sowie Treppenhauspfleger. Störungen und Schäden erkennen sie und sorgen für ihre Reparatur und Behebung.

# 25. Abschreibung Eigentumswohnung: 3 wichtige Fakten



Planmäßige oder außerplanmäßige Wertminderungen einer Immobilie werden mit sogenannten Abschreibungen erfasst. Bei Eigentumswohnungen sind Erwerbs- und Nebenkosten inbegriffen.

Abschreibungen dieser Immobilien laufen bis zu 50 Jahre. Viele Eigentumswohnungsbesitzer vermieten ihre Immobilie, um gewisse Vorteile zu bekommen.

## 1. Abschreibung Eigentumswohnung: Vorteile bei der Vermietung

Ist die Abschreibung der Eigentumswohnung hoch, bleibt mehr für die Finanzierung übrig. Das liegt daran, dass die jährliche Steuer auf das Einkommen drückt. Und Anschaffungs- und Herstellungskosten werden über ein Jahr gleichmäßig abgeschrieben. Zu diesen Kosten

gehören der Kaufpreis sowie alle damit verbundenen Kosten und Ausgaben, wie Nebenkosten, Grunderwerbssteuer, Grundbuch- und Notargebühren, Erschließungskosten und Maklerprovisionen. Eine Immobilie nutzt sich im Laufe der Zeit ab. Und all die eben aufgeführten Kosten

beziehen sich auf den Erwerb einer solchen Immobilie. Nicht umsonst nennt man die Abschreibung in Fachkreisen auch Absetzung für Abnutzung, kurz AfA. Werbungskosten, wie für

die Verwaltung, für Steuerberater und Instandhaltungen sind laufende Mieteinnahmen, die sofort abgesetzt werden können.

## 2. Abschreibungshöhe Eigentumswohnung

Bei Eigentumswohnungen beträgt die Abschreibung jährlich 2 Prozent der Erwerbs- und Nebenkosten. Bei Neubauten läuft die Abschreibung, wie bereits erwähnt, bis zu 50 Jahre. Die Abschreibung bei Altbauten, die vor 1925 gebaut wurden, beträgt 2,5 Prozent und

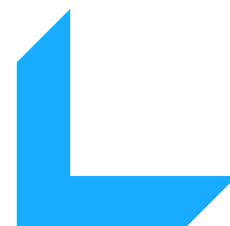
läuft über 40 Jahre. Besonders attraktiv sind die Förderungen jedoch bei Denkmal-Immobilien. Die AfA greift nur für die Eigentumswohnung, nicht für das gesamte Grundstück, denn Grund und Boden nutzt sich in der Regel nicht ab.

## 3. Abschreibung Eigentumswohnung: Afa-Bemessungsgrundlage ermitteln

Die Bemessungsgrundlage wird über die Herstellungs- und die Anschaffungskosten ermittelt. Unter Herstellungskosten fallen alle Kosten in Zusammenhang mit dem Neubau einer Immobilie. Dabei zählen Bau- und Baunebenkosten für das gesamte Gebäude. Die Abschreibung

kann ab dem Zeitpunkt der Fertigstellung beansprucht werden. Zu Anschaffungskosten werden alle Aufwendungen gezählt, damit das Objekt wirklich zum Eigentum wird. Wenn man eine Bestandsimmobilie erwirbt, kann man die Abschreibung nutzen.

# 26. Was ist eine Einliegerwohnung – 4 wissenswerte Fakten



Eine Einliegerwohnung wird eine zusätzliche Wohnung in einem Eigenheim genannt. Diese hat gegenüber der Hauptwohnung eine untergeordnete Bedeutung. Eine Einliegerwohnung kann abgetrennt oder im Gebäude integriert sein. Wichtig ist, dass sie separat vermietet werden kann, damit eine eigene Haushaltsführung möglich ist. Oftmals findet man solche

Einliegerwohnungen in Mehrgenerationshäusern, in denen Eltern und erwachsene Kinder gemeinsam in einem Haus, aber in verschiedenen Wohnungen leben. Oftmals befinden sich Einliegerwohnungen im Dachgeschoss oder im Kellerbereich.

## 1. Was ist eine Einliegerwohnung –Vorteile

Einliegerwohnungen ermöglichen zum Beispiel das Zusammenwohnen mehrerer Generationen in einem Haus und dennoch mit Privatsphäre. Außerdem schafft eine Einliegerwohnung zusätz-

lichen Wohnraum und aus diesem können gegebenenfalls Mieteinnahmen erzielt werden. Einliegerwohnungen machen auch sehr gute Steuervergünstigungen möglich.

## 2. Nachteile einer Einliegerwohnung

Bei Einliegerwohnungen leben die Nachbarn sozusagen direkt mit im Eigenheim, was bei fremden Mietern die eigene Privatsphäre stören könnte. Einliegerwohnungen bieten in der Regel

zudem nur begrenzten Wohnraum. Deshalb eignen sie sich eher für nur ein bis zwei Personen, nicht aber für Familien.

## 3. Was ist eine Einliegerwohnung und woran erkennt man sie?

Eine Einliegerwohnung muss selbstständig vermietbar sein. Sie muss die Führung eines Haushalts ermöglichen, dazu gehören unter anderem eine Küche oder Kochgelegenheit, Wasserversorgung und Toilette. In der Regel haben Einlieg-

erwohnungen keinen nutzbaren Wohnungszugang vom Freien aus. Meist ist der Zugang über das Treppenhaus oder einen Windfang erreichbar.

## 4. Vermietung von Einliegerwohnungen

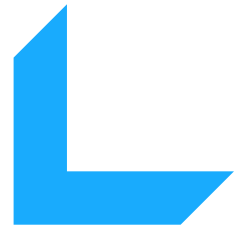
Bei der Vermietung von Einliegerwohnungen gelten gesonderte gesetzliche Vorschriften. Eine Besonderheit ist zum Beispiel der fehlende Kündigungsschutz. Geregelt sind solche Vorschriften im Bundesgesetzbuch im § 549. Der Mieter

hat keinen Kündigungsschutz und auch eine Mieterhöhung ist nicht möglich. Zudem können Vermieter von Einliegerwohnungen ohne Befristungsgrund ihre Verträge befristen.



# 27. Zwangsversteigerung

## Verkehrswert – diese 3 Dinge sollte man wissen



Bei der Zwangsversteigerung einer Immobilie spielt der Verkehrswert eine sehr wichtige Rolle. Vor der Versteigerung muss dieser bestimmt werden. Warum das so ist und was es noch wis-

senswertes zum Thema Zwangsversteigerung und Verkehrswert gibt, erfahren Sie im Folgenden.

### 1. Zwangsversteigerung Verkehrswert – wie wird er ermittelt?

Ein Sachverständiger oder Wertgutachter muss im Auftrag des Gerichts den Verkehrswert ermitteln. Der Verkehrswert zeigt den eigentlichen Wert der Immobilie auf. Ziel ist es, zu ermitteln, welcher Durchschnittspreis im freien

Verkauf gegebenenfalls erzielt werden könnte. Dabei spielt nicht der Startpreis der Zwangsversteigerung eine Rolle. Denn der Startpreis ist das niedrigste Gebot. Angestrebt hingegen wird der ermittelte Verkehrswert.

### 2. Verkehrswert bei einer Zwangsversteigerung – was bedeutet er für Bieter?

Beim ersten Versteigerungstermin darf kein Zuschlag erfolgen, der nicht mindestens 50 Prozent des Verkehrswertes der Immobilie abdeckt. Diese Abgrenzung nennt man 5/10-Grenze. Vor allem der alte Besitzer der Immobilie soll dadurch vor dem „Verramschen“ seiner Immobilie geschützt werden. In Folgeterminen wird die 5/10-Grenze gestrichen. Meist wird dann davon ausgegangen, dass der Verkehrswert

zu hoch bemessen wurde. Für Bieter stellt der Verkehrswert bei der Zwangsversteigerung eine gewisse Sicherheit dar. Damit man bei einer solchen Versteigerung mitbieten darf, muss der Bieter vor der Versteigerung bei der Gerichtskasse 10 Prozent des Verkehrswerts hinterlegen. Wer den Zuschlag für die Immobilie nicht bekommt, bekommt auch sein hinterlegtes Geld wieder.

### 3. Verkehrswert Zwangsversteigerung – der wichtigste Faktor!

Ohne den Verkehrswert darf eine Zwangsversteigerung nicht datiert und das Mindestgebot nicht festgelegt werden. In der Regel ist der Verkehrswert ein Richtwert für Verkäufer und Bieter gleichermaßen. Der Gutachter, der den

Verkehrswert ermittelt ist unabhängig und wird vom Gericht bestellt. Wenn man als Bieter dennoch skeptisch ist, hat man die Möglichkeit, einen eigenen Gutachter mit der Ermittlung des Verkehrswertes zu beauftragen.

# 28. Wie kann man die Erbpacht berechnen



Normalerweise erwirbt man mit einer Immobilie auch das Grundstück, auf dem diese steht. Beim Erbbaurecht ist das anders. Das Grundstück bleibt in diesem Fall im Besitz des Erb-

baurechtgebers. Dieser kann dem Käufer der Immobilie das Nutzungsrecht am Grundstück einräumen. Der Käufer muss jedoch dafür eine Art Miete bezahlen – die sogenannte Erbpacht.

## 1. Höhe der Erbpacht

Die Erbpacht beträgt in der Regel ungefähr 5 Prozent vom Grundstückswert. Die anfallende

Gebühr wird direkt zu Beginn für einen längeren Zeitraum festgelegt. Normal sind 50 bis 99 Jahre.

## 2. Vor- und Nachteile der Erbpacht

Der Käufer benötigt im Falle des Erbbaurechts keine weiteren Kosten für das Grundstück. Allerdings ist es nachteilig, wenn das Grundstück dem Käufer der Immobilie nicht gehört. Dadurch

ist es zum Beispiel nur schlecht möglich, die Immobilie wieder zu verkaufen. Das wiederum mindert den Wert der Immobilie insgesamt.

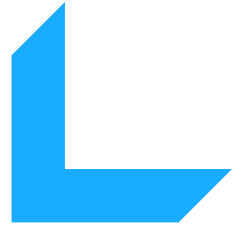
## 3. Erbpacht richtig berechnen ist entscheidend

Die monatliche, finanzielle Belastung ist beim Erbbaurecht geringer, als wenn man ein Grundstück erwirbt. Obwohl dem Käufer das Grundstück nicht gehört, kann er es uneingeschränkt nutzen. In der Regel wird die Erbpacht nach dem Kauf vertraglich festgelegt. Bei der Berechnung wird sich an dem jeweiligen Grundstückswert orientiert. Die Erbpacht beträgt normalerweise drei bis fünf Prozent dieses Grundstückswerts. Allerdings kann die Erbpacht auch frei verhan-

delt werden. Häufig wird in heutigen Verträgen eine Wertsicherungsklausel eingearbeitet, damit der Zins während der Laufzeit angepasst werden kann. Für den Käufer ist es wichtig, einen günstigen Baupachtzins auszuhandeln.

Für den Erbbauberechtigten kann das ein erheblicher Nachteil sein, denn eine Erhöhung macht sich bei den langen Laufzeiten eines Erbbaurechtsvertrags deutlich bemerkbar.

# 29. Annuitätisch: was steckt dahinter? ... interessante Fakten



Der Begriff „annuitätisch“ wird in der Regel in Bezug auf Kredite verwendet. Aus dem Lateinischen übersetzt bedeutet „annus“ so viel wie „Jahr“. Im alten Rom wurde das Wort auch für Ämter und

Posten verwendet. Heute werden in der Finanzmathematik jährliche, gleichbleibende Zahlungen als Annuitäten bezeichnet.

## 1. Annuitätische Finanzierungen können konstant oder variabel sein

In der Finanzierung, insbesondere bei der Bau- und Immobilienfinanzierung, wird oft der Begriff Annuitätendarlehen verwendet. Bei diesem Darlehen setzen sich die Zahlungen aus Zinsen und Tilgungen zusammen, die konstant gestaltet werden. Annuitätisch bedeutet in diesem Fall konstant. Bei gleichbleibender Ratenhöhe zu Beginn der Finanzierung ist eine höhere Zinszahlung abzuleisten. Während der Laufzeit des Darlehens verringert sich der Tilgungsbetrag, wodurch sich auch die Zinszahlungen verrin-

gern. Der Anteil der Tilgung steigt, der Anteil der Zinszahlungen hingegen sinkt.

Je nach Vertrag können die Berechnungen jährlich, vierteljährlich oder monatlich gestaltet werden. Hieraus entwickeln sich die variablen Annuitäten. In diesem Fall ist die Ratenhöhe während der Laufzeit nicht gleichbleibend. Das heißt, die Ratenhöhe wird ständig ansteigend vereinbart. Dadurch steigt der Tilgungsanteil schneller an.

## 2. Annuitätische Tilgung – was ist wichtig?

Wie bereits erwähnt ist das Hauptmerkmal der annuitätischen Tilgung in der Regel eine gleichbleibende Ratenhöhe. Das Darlehen wird dann in gleich hohen Raten zurückgezahlt, bis die

Laufzeit endet. Für private Darlehensnehmer ergibt sich daraus der Vorteil, dass sie eine höhere Planungssicherheit bei der Finanzierung erhalten.

## 3. Was bedeuten Sondertilgungen für die annuitätische Tilgung?

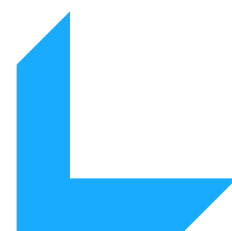
Sondertilgungsvereinbarungen werden abgeschlossen, damit der Darlehensnehmer bestimmte Geldbeträge, die ihm gerade zur Verfügung stehen, auch außerhalb der Ratenzahlung zahlen

kann. Kommt beispielsweise ein unerwarteter Geldregen, kann der Darlehensnehmer unabhängig von der vereinbarten Rate einen beliebigen Betrag überweisen und die Raten somit

verringern. Normalerweise sind solche Sondertilgungen einmal jährlich möglich. Logischerweise verringert sich durch solche Sonderzahlungen auch die Gesamtschuld. Sowohl der Zinsanteil als auch der Tilgungsanteil müssen in diesem Fall neu berechnet werden. Dadurch setzt eine gewisse Hebelwirkung für die annuitätische Tilgung ein. Der Zahlungsplan muss neu berechnet

werden und auch der Zeitraum für die Rückzahlung ändert sich dadurch. Dennoch wird immer dazu geraten, eine Vereinbarung zur Sondertilgung abzuschließen, weil das die Rückzahlung des Darlehens einfacher und flexibler macht und die Laufzeit für die noch anfallenden Rückzahlungen verringern kann.

## 30.6 Gründe für die fristlose Kündigung der Wohnung



Fristlos aus seiner Wohnung gekündigt zu werden, ist wohl ein Albtraum für jeden Mieter. Aber die Angst ist unbegründet, denn der Vermieter darf den Mieter nur fristlos kündigen, wenn ein gerechtfertigter Grund vorliegt. Wenn eine fristlose Kündigung ins Haus flattert, sollte

man nicht gleich panisch werden, denn nicht jede Kündigung ist auch wirklich rechtens und wirksam. Nur bei gesetzlich festgelegten Fällen kann die fristlose Kündigung durch den Vermieter zum Einsatz kommen. Welche Gründe das sind, werden im Folgenden näher erläutert.

### Grund 1: Fristlose Kündigung der Wohnung wegen Mietrückstand

Der häufigste Kündigungsgrund ist Mietrückstand. Allerdings muss der Mieter in großem Verzug mit der Miete sein, um fristlos gekündigt zu werden. Das heißt, die fristlose Kündigung ist wirksam, wenn der Mieter mindestens zwei aufeinanderfolgende Monate keine Miete bezahlt hat oder wenn er auf mindestens zwei aufeinanderfolgende Monate nur Teile der Miete bezahlt hat und der rückständige Betrag eine Monatsmiete überschreitet. Wirksam ist eine fristlose Kündigung zudem, wenn die Miete mehrere Monate nicht bezahlt wurde – die Monate müssen nicht zusammenhängend sein

– und ein Mietrückstand von zwei Monatsmieten entstanden ist. Der Vermieter muss einen Mietrückstand nicht zwangsläufig anmahnen, sondern kann dem Mieter sofort fristlos kündigen.

Wenn der Mieter die fristlose Kündigung wegen Mietrückständen erhalten hat, kann er innerhalb einer Schonfrist die rückständige Miete nachzahlen. Durch das Begleichen des offenen Betrags wird die Kündigung unwirksam. Die Schonfrist gilt allerdings nicht, wenn der Mieter in den letzten zwei Jahren schon einmal eine

fristlose Kündigung wegen Mietrückständen erhalten hat. Manchmal ist auch der Fall, dass weniger Miete bezahlt wurde, weil der Mieter von seinem Mietminderungsrecht Gebrauch

gemacht hat. Kommt daraufhin eine fristlose Kündigung, sollte man sich gegen diese wehren und sich mietrechtlich beraten lassen.

## **Grund 2: Erhebliche Belästigung der anderen Hausbewohner führt zur fristlosen Kündigung der Wohnung**

Hier inbegriffen sind nachhaltige Störungen des allgemeinen Hausfriedens, wie beispielsweise

eine andauernde Lärmbelästigung. Diese muss der Vermieter allerdings nachweisen.

## **Grund 3: Für die fristlose Kündigung der Wohnung: Unerlaubte Untervermietung**

Der Mieter darf seine Wohnung untervermieten, benötigt dafür aber das Einverständnis des Ver-

mieters. Hat er dieses nicht eingeholt, darf der Vermieter die fristlose Kündigung aussprechen.

## **Grund 4: Fristlose Kündigung Wohnung - Vertragswidrige Nutzung der Wohnung**

Zur vertragswidrigen Nutzung gehört jede Nutzung, die über das Wohnen hinausgeht, zum

Beispiel das Betreiben eines Gewerbes oder berufliche Tätigkeiten mit Publikumsverkehr.

## **Grund 5: Gefährdung der Mietsache**

Dieser Grund liegt vor, wenn vertraglich festgehaltene Instandhaltungspflichten nicht erfüllt werden. Dazu gehören unter anderem das

unregelmäßige Lüften, das Herbeiführen von Brandgefahr oder eine übermäßige Tierhaltung und vernachlässigtes Heizen bei Frost.

## **Grund 6: Unpünktliche Zahlung der Miete**

Wenn der Mieter ständig seine Miete verspätet überweist, ist auch das ein Grund zur fristlosen

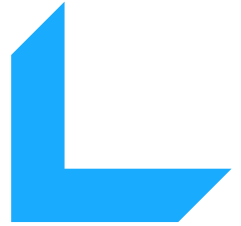
Kündigung durch den Vermieter.

### **Gut zu wissen**

Auf die Straße setzen kann der Vermieter seine Mieter nicht. Dafür braucht er eine Räumungsklage, die er vor Gericht einfordern muss. Hat der Antrag des Vermieters vor Gericht Erfolg, wird der Fall dem Gerichtsvollzieher übergeben

und dieser veranlasst dann die Räumung der Wohnung. Bei einer fristlosen Kündigung muss der Vermieter den Kündigungsgrund schriftlich angeben.

# Impressum



SWISSINVESTOR.DE

swissinvestor.de ist ein Unternehmensbereich der MSM GmbH

MSM GmbH  
Market Solution Media  
Poznaner Str. 14  
03048 Cottbus

E-Mail: [info@swissinvestor.de](mailto:info@swissinvestor.de)  
Telefon & Fax: +49 355 - 4936084

Amtsgericht Cottbus  
HRB 12893 CB

Geschäftsführer: Norman Mudring

Verantwortlich im Sinne des Presserechts: Rainer Hahn

Finanzamt Cottbus:  
St.-Nr. 056/114/03501  
Ust-ID. DE311950070

Verantwortliche Aufsichtsbehörde:

Der Ersteller dieser Finanzanalyse unterliegt der Aufsicht durch folgende Behörde:

Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin)  
Graurheindorfer Str. 108, D-53117 Bonn  
Marie-Curie-Str. 24-28, D-60439 Frankfurt (Deutschland)

Tel: +49 228 – 41080  
Fax: +49 228 4108 1550  
Internet: [www.bafin.de](http://www.bafin.de)  
E-Mail: [poststelle@bafin.de](mailto:poststelle@bafin.de)

Die MSM GmbH hat ihre Tätigkeit gemäß § 34c WpHG bei der BaFin angezeigt.