

---

# Inhaltsverzeichnis

Vorwort .....	11
<b>1 Einleitung .....</b>	<b>13</b>
1.1 Was ist eigentlich eine Mietverwaltung? .....	13
1.2 Wer ist der Auftraggeber einer Mietverwaltung? .....	14
1.3 Was Sie in diesem Buch erwartet .....	14
<b>2 Die Immobilie als Mietobjekt .....</b>	<b>17</b>
2.1 Welche Objekte können durch Sie verwaltet werden? .....	17
2.2 Was ist eine Wohnung? .....	18
2.3 Was ist ein Geschäftsraum? .....	20
<b>3 Der Mietverwalter und sein Unternehmen .....</b>	<b>21</b>
3.1 Die Mietverwaltung .....	21
3.1.1 Tätigkeitsumfang .....	21
3.1.2 Die Berufszulassungsregelung für Wohnimmobilienverwalter (§ 34c GewO) .....	22
3.1.3 Rechtsformen in der Hausverwaltung .....	23
3.1.4 Haftungsansprüche gegen den Mietverwalter .....	23
3.2 Organisation in der Mietverwaltung .....	26
3.2.1 Das Hausverwaltungsbüro .....	26
3.2.2 Was bei der Einstellung von Mitarbeitern zu beachten ist .....	39
3.2.3 Büroorganisation und Zeitmanagement .....	52
<b>4 Vom Marketing bis zur Übernahme eines neuen Mietobjekts .....</b>	<b>61</b>
4.1 Was bedeutet Marketing? .....	61
4.2 Akquirieren von Neukunden .....	61
4.3 Maßnahmen der Bekanntmachung (Werbung) .....	62
4.4 Rentabilitätsprüfung von Verwaltungsobjekten .....	63
4.5 Der Verwaltervertrag .....	67
4.5.1 Vertragsdauer .....	68
4.5.2 Wie lauten der Name und die Adresse des Vorverwalters? .....	69
4.5.3 Die Verwaltungsunterlagen .....	69
4.5.4 Das Verwalterhonorar .....	69
4.6 Übernahme eines neuen Verwaltungsobjekts .....	71
4.6.1 Entgegennahme, Vollständigkeitsprüfung, Übergabe der Hausverwaltungsunterlagen .....	71
4.6.2 Eröffnung eines Bankkontos .....	75

4.6.3	Benachrichtigung der Mieter, Behörden, Vertragspartner über die Verwaltungsübernahme .....	75
4.6.4	Erfassen von Stammdaten .....	76
4.6.5	Versicherungen der Liegenschaften .....	77
4.6.6	Kostenanalyse .....	80
4.6.7	Hausmeister .....	81
<b>5</b>	<b>Rund um die Mietverwaltungspraxis .....</b>	<b>83</b>
5.1	Anbahnung einer Neuvermietung .....	83
5.1.1	Zusammenarbeit mit Maklern .....	84
5.1.2	Selbstakquirierung von Neumieter .....	85
5.2	Der Mietvertrag .....	91
5.3	Die Mietkaution .....	95
5.4	Die Mieterhöhungen .....	97
5.5	Mieterhöhung im preisfreien Wohnungsbau .....	104
5.6	Was tun, wenn ein Mieter nicht zahlt? .....	104
5.7	Fristlose Kündigung des insolventen Mieters wegen Altschulden .....	107
5.8	Zulässige Kündigung bei unverschuldeter Geldnot .....	108
5.9	Richtiges Verhalten im Streitfall mit Mietern .....	108
5.10	Beauftragen von Rechtsanwälten .....	110
5.11	Kündigung eines Mietvertragsverhältnisses .....	111
5.11.1	Kündigungsprüfung .....	111
5.11.2	Beendigung von Mietverhältnissen .....	111
5.12	Vorabnahmetermin/Vorabprotokoll .....	114
5.13	Abnahmetermin .....	115
5.14	Kautionsabrechnung .....	116
5.15	Die Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) und ihre Verwendung in der Mietverwaltung .....	116
5.16	Die Mietpreisbremse .....	120
5.17	Gesetz zur Ergänzung der Regelungen der zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn und zur Anpassung der Regelungen über die Modernisierung der Mietsache – »Mietrechtsanpassungsgesetz (MietAnpG)« .....	121
5.18	Interessantes zum geltenden Mietrecht .....	123
5.19	Interessante Rechtsprechung .....	126
<b>6</b>	<b>Buchhaltung und Abrechnung .....</b>	<b>133</b>
6.1	Rechnungslegung und Jahresabrechnung gegenüber dem Vermieter .....	133
6.2	Erstellung einer Betriebskostenabrechnung .....	134
6.2.1	Anforderungen .....	134
6.2.2	Heizkosten und Warmwasserabrechnung .....	137
6.2.3	Betriebskostenabrechnung .....	138
6.2.4	Gesetz zur steuerlichen Förderung von Wachstum und Beschäftigung ..	140

<b>7</b>	<b>Technische Verwaltung</b>	157
7.1	Instandhaltung	157
7.2	Instandsetzung	157
7.3	Schadensfeststellung	161
7.4	Schimmel in Wohnungen	161
7.5	Angebotseinholung	163
7.6	Auftragsvergabe	164
7.7	Benachrichtigung der Mieter über anfallende Arbeiten	164
7.8	Überwachung der Arbeiten	164
7.9	Abnahme der Arbeiten	165
7.10	Rechnungsprüfung	165
7.11	Trinkwasserverordnung	166
7.12	Energieeinsparverordnung	169
	7.12.1 Die Energieeinsparverordnung (EnEV)	170
	7.12.2 Sanierungspflichten	172
	7.12.3 Gebäudeenergiepass	172
7.13	Ökodesign-Richtlinie	174
7.14	Änderung des gesetzlichen Messwesens (MessEG)	175
7.15	Verschärfte Vorschriften der Betriebssicherheitsverordnung für Aufzugsbetreiber	177
7.16	Rauchwarnmelder	179
7.17	Interessantes und Ausblick in die Zukunft	180
	7.17.1 Heizkosten: Fernablesung wird Pflicht	180
	7.17.2 Höherer CO <sub>2</sub> -Preis – Heizen wird ab 2021 deutlich teurer	180
	7.17.3 Barrierefreiheit in vermietetem Wohnraum	181
	7.17.4 Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG)	182
	7.17.5 Neuberechnung der Grundsteuer ab Januar 2025	183
	7.17.6 Elektronische Rechnungen	183
	7.17.7 Zensus 2021 – verschoben auf 2022	184
<b>8</b>	<b>Soziale Verwaltung</b>	185
<b>9</b>	<b>Basics zum Gewerberaummietrecht</b>	187
9.1	Besonderheiten bei der Vermietung von Gewerbeobjekten	187
9.2	Einstufung des Mietvertrags	187
9.3	Wahl des richtigen Mieters für Ihr Objekt	188
	9.3.1 Bonität	188
	9.3.2 Konkurrenzschutz	188
	9.3.3 Überzogene Mietpreisvorstellungen	189
9.4	Der gewerbliche Mietvertrag	189
	9.4.1 Mietgegenstand	190
	9.4.2 Vertragszweck	190

9.4.3	Mietzeit .....	191
9.4.4	Option .....	191
9.4.5	Mietzins .....	191
9.4.6	Änderung des Mietzinses .....	192
9.5	Betriebskosten im Gewerbe .....	193
9.6	Mietkautionen .....	194
9.7	Instandhaltung des Mietobjekts .....	195
9.8	Bauliche Veränderung .....	195
9.9	Rückgabe des Mietgegenstands .....	195
9.10	Schriftform für Änderungen und Ergänzungen .....	196
9.11	Ausschluss von Mietminderungen .....	196
9.12	Betriebspflicht .....	196
9.13	Werbung .....	196
9.14	Personengesellschaften .....	196
9.15	Untervermietung .....	197
<b>10</b>	<b>Übungen</b> .....	<b>199</b>
10.1	Fallbeispiel: Betriebskostenabrechnung .....	199
10.2	Fallbeispiel: Neuberechnung einer Miete gem. Mietspiegel .....	200
10.3	Fallbeispiel: Erstellung einer fristlosen Kündigung wegen Zahlungsverzugs .....	204
10.4	Aufgaben zur Selbstüberprüfung .....	205
	Stichwortverzeichnis .....	211