

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	11
1 Einleitung	13
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
2 Die Immobilie als Mietobjekt	17
2.1 Welche Objekte können durch Sie verwaltet werden?	17
2.2 Was ist eine Wohnung?	18
2.3 Was ist ein Geschäftsraum?	20
3 Der Mietverwalter und sein Unternehmen	21
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	35
3.2.3 Büroorganisation und Zeitmanagement	47
4 Vom Marketing bis zur Übernahme eines neuen Mietobjekts	57
4.1 Was bedeutet Marketing?	57
4.2 Akquirieren von Neukunden	57
4.3 Maßnahmen der Bekanntmachung (Werbung)	58
4.4 Rentabilitätsprüfung von Verwaltungsobjekten	59
4.5 Der Verwaltervertrag	62
4.5.1 Vertragsdauer	63
4.5.2 Wie lauten der Name und die Adresse des Vorverwalters?	64
4.5.3 Die Verwaltungsunterlagen	65
4.5.4 Das Verwalterhonorar	65
4.6 Übernahme eines neuen Verwaltungsobjekts	67
4.6.1 Entgegennahme, Vollständigkeitsprüfung, Übergabe der Hausverwaltungsunterlagen	67
4.6.2 Eröffnung eines Bankkontos	71

4.6.3	Benachrichtigung der Mieter, Behörden, Vertragspartner über die Verwaltungsübernahme	71
4.6.4	Erfassen von Stammdaten	72
4.6.5	Versicherungen der Liegenschaften	72
4.6.6	Kostenanalyse	76
4.6.7	Hausmeister	76
5	Rund um die Mietverwaltungspraxis	79
5.1	Anbahnung einer Neuvermietung	79
5.1.1	Zusammenarbeit mit Maklern	80
5.1.2	Selbstakquirierung von Neumieter	81
5.2	Der Mietvertrag	88
5.3	Die Mietkaution	92
5.4	Die Mieterhöhungen	94
5.5	Mieterhöhung im preisfreien Wohnungsbau	100
5.6	Was tun, wenn ein Mieter nicht zahlt?	101
5.7	Fristlose Kündigung des insolventen Mieters wegen Altschulden	104
5.8	Zulässige Kündigung bei unverschuldeter Geldnot	104
5.9	Richtiges Verhalten im Streitfall mit Mietern	105
5.10	Beauftragen von Rechtsanwälten	106
5.11	Kündigung eines Mietvertragsverhältnisses	107
5.11.1	Kündigungsprüfung	108
5.11.2	Beendigung von Mietverhältnissen	108
5.12	Vorabnahmetermin/Vorabprotokoll	110
5.13	Abnahmetermin	111
5.14	Kautionsabrechnung	112
5.15	Die Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) und ihre Verwendung in der Mietverwaltung	112
5.16	Die Mietpreisbremse	117
5.17	»Mietrechtsanpassungsgesetz (MietAnpG)«	118
5.18	Interessantes zum geltenden Mietrecht	120
5.19	Interessante Rechtsprechung	123
6	Buchhaltung und Abrechnung	131
6.1	Rechnungslegung und Jahresabrechnung gegenüber dem Vermieter	131
6.2	Erstellung einer Betriebskostenabrechnung	132
6.2.1	Anforderungen	132
6.2.2	Heizkosten und Warmwasserabrechnung	135
6.2.3	Betriebskostenabrechnung	136
6.2.4	Gesetz zur steuerlichen Förderung von Wachstum und Beschäftigung	138

7	Technische Verwaltung	155
7.1	Instandhaltung	155
7.2	Instandsetzung	155
7.3	Schadensfeststellung	159
7.4	Schimmel in Wohnungen	159
7.5	Angebotseinholung	161
7.6	Auftragsvergabe	162
7.7	Benachrichtigung der Mieter über anfallende Arbeiten	162
7.8	Überwachung der Arbeiten	162
7.9	Abnahme der Arbeiten	163
7.10	Rechnungsprüfung	163
7.11	Trinkwasserverordnung	164
7.12	Energieeinsparverordnung	168
7.12.1	Die Energieeinsparverordnung (EnEV) / Klimapläne für Gebäude-Sofortprogramm (GEG)	168
7.12.2	Sanierungspflichten	170
7.12.3	Gebäudeenergiepass	170
7.13	Ökodesign-Richtlinie	174
7.14	Änderung des gesetzlichen Messwesens (MessEG)	175
7.15	Verschärfte Vorschriften der Betriebssicherheitsverordnung für Aufzugsbetreiber	176
7.16	Rauchwarnmelder	179
7.17	Interessantes und Ausblick in die Zukunft	179
7.17.1	Heizkosten: Fernablesung wird Pflicht	179
7.17.2	Wesentliches zur Novellierung der Heizkostenverordnung, gültig ab 01.12.2021, gilt für drei Jahre	180
7.17.3	Barrierefreiheit in vermietetem Wohnraum	180
7.17.4	Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz (GEIG)	182
7.17.5	Elektronische Rechnungen	183
8	Soziale Verwaltung	185
9	Basics zum Gewerberaummietrecht	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	195
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
10	Übungen	199
10.1	Fallbeispiel: Betriebskostenabrechnung	199
10.2	Fallbeispiel: Neuberechnung einer Miete gemäß Mietspiegel	200
10.3	Fallbeispiel: Erstellung einer fristlosen Kündigung wegen Zahlungsverzugs	204
10.4	Aufgaben zur Selbstüberprüfung	205
	Stichwortverzeichnis	211