

# 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 .....	35
3.2.3 Büroorganisation und Zeitmanagement .....	47
<b>4 Vom Marketing bis zur Übernahme eines neuen Mietobjekts .....</b>	<b>57</b>
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
<b>5</b>	<b>Rund um die Mietverwaltungspraxis .....</b>	<b>79</b>
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
<b>6</b>	<b>Buchhaltung und Abrechnung .....</b>	<b>131</b>
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

---

<b>7</b>	<b>Technische Verwaltung</b> .....	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
<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 .....	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
<b>10</b>	<b>Übungen</b> .....	<b>199</b>
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