

# 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 .....	22
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 .....	34
3.2.3 Büroorganisation und Zeitmanagement .....	46
<b>4 Vom Marketing bis zur Übernahme eines neuen Mietobjekts .....</b>	<b>55</b>
4.1 Was bedeutet Marketing? .....	55
4.2 Akquirieren von Neukunden .....	55
4.3 Maßnahmen der Bekanntmachung (Werbung) .....	56
4.4 Rentabilitätsprüfung von Verwaltungsobjekten .....	57
4.5 Der Verwaltervertrag .....	61
4.5.1 Vertragsdauer .....	62
4.5.2 Wie lauten der Name und die Adresse des Vorverwalters? .....	63
4.5.3 Die Verwaltungsunterlagen .....	63
4.5.4 Das Verwalterhonorar .....	63
4.6 Übernahme eines neuen Verwaltungsobjekts .....	65
4.6.1 Entgegennahme, Vollständigkeitsprüfung, Übergabe der Hausverwaltungsunterlagen .....	65
4.6.2 Eröffnung eines Bankkontos .....	69

4.6.3	Benachrichtigung der Mieter, Behörden, Vertragspartner über die Verwaltungsübernahme .....	69
4.6.4	Erfassen von Stammdaten .....	70
4.6.5	Versicherungen der Liegenschaften .....	71
4.6.6	Kostenanalyse .....	74
4.6.7	Hausmeister .....	75
<b>5</b>	<b>Rund um die Mietverwaltungspraxis .....</b>	<b>77</b>
5.1	Anbahnung einer Neuvermietung .....	77
5.1.1	Zusammenarbeit mit Maklern .....	78
5.1.2	Selbstakquirierung von Neumietern .....	79
5.2	Der Wohnraummietvertrag .....	86
5.3	Die Mietkaution .....	90
5.4	Die Mieterhöhungen .....	92
5.5	Mieterhöhung im preisfreien Wohnungsbau .....	99
5.6	Was tun, wenn ein Mieter nicht zahlt? .....	99
5.7	Fristlose Kündigung des insolventen Mieters wegen Altschulden .....	102
5.8	Zulässige Kündigung bei unverschuldeter Geldnot .....	103
5.9	Richtiges Verhalten im Streitfall mit Miatern .....	103
5.10	Beauftragen von Rechtsanwälten .....	105
5.11	Kündigung eines Mietvertragsverhältnisses .....	106
5.11.1	Kündigungsprüfung .....	106
5.11.2	Beendigung von Mietverhältnissen .....	106
5.12	Vorabnahmetermin/Vorabprotokoll .....	109
5.13	Abnahmetermin .....	110
5.14	Kautionsabrechnung .....	111
5.15	Die Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) und ihre -Verwendung in der Mietverwaltung	111
5.16	Die Mietpreisbremse .....	115
5.17	Mietrechtsanpassungsgesetz (MietAnpG) .....	116
5.18	Interessantes zum geltenden Mietrecht .....	118
5.19	Wichtige Neuerungen im Mietrecht .....	122
5.19.1	Einfluss des Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetzes (WEMoG) auf die Mietverwaltung .....	122
5.19.2	Bürokratieentlastungsgesetz (BEG IV) ab 01.01.2025 .....	124
5.19.3	Elektronische Rechnungen seit 01.01.2025 .....	125
5.20	Wichtige aktuelle Urteile .....	128
<b>6</b>	<b>Buchhaltung und Abrechnung .....</b>	<b>137</b>
6.1	Rechnungslegung und Jahresabrechnung gegenüber dem Vermieter .....	137
6.2	Erstellung einer Betriebskostenabrechnung .....	138
6.2.1	Anforderungen .....	138
6.2.2	Basics zum CO <sub>2</sub> -Preis .....	141

6.2.3	Heizkosten und Warmwasserabrechnung .....	143
6.2.4	Betriebskostenabrechnung .....	145
6.2.5	Gesetz zur steuerlichen Förderung von Wachstum und Beschäftigung .....	146
<b>7</b>	<b>Technische Verwaltung .....</b>	<b>165</b>
7.1	Instandhaltung .....	165
7.2	Instandsetzung .....	165
7.3	Schadensfeststellung .....	169
7.4	Schimmel in Wohnungen .....	169
7.5	Angebotseinholung .....	171
7.6	Auftragsvergabe .....	172
7.7	Benachrichtigung der Mieter über anfallende Arbeiten .....	172
7.8	Überwachung der Arbeiten .....	172
7.9	Abnahme der Arbeiten .....	173
7.10	Rechnungsprüfung .....	173
7.11	Trinkwasserverordnung .....	174
7.12	Gebäudeenergiegesetz (GEG) .....	179
7.12.1	Neues rund um die Heizung .....	181
7.12.2	Gebäudeenergiepass .....	185
7.13	Änderung des gesetzlichen Messwesens (MessEG) .....	187
7.14	Denken Sie noch an: Rauchwarnmelder .....	189
7.15	Alles wichtige zur Novellierung der Heizkostenverordnung .....	191
7.15.1	Heizkosten: Fernablesung ist Pflicht .....	191
7.15.2	Messtechnische Verbrauchserfassungsgeräte .....	191
<b>8</b>	<b>Soziale Verwaltung .....</b>	<b>193</b>
<b>9</b>	<b>Basics und Neues zum Gewerberaummietrecht .....</b>	<b>195</b>
9.1	Besonderheiten bei der Vermietung von Gewerbeobjekten .....	195
9.2	Einstufung des Mietvertrags .....	196
9.3	Wahl des richtigen Mieters für Ihr Objekt .....	196
9.3.1	Bonität .....	196
9.3.2	Konkurrenzschutz .....	197
9.3.3	Überzogene Mietpreisvorstellungen .....	197
9.4	Der gewerbliche Mietvertrag .....	197
9.4.1	Mietgegenstand .....	198
9.4.2	Vertragszweck .....	198
9.4.3	Mietzeit .....	199
9.4.4	Option .....	199
9.4.5	Mietzins .....	200
9.4.6	Änderung des Mietzinses .....	200

9.5	Betriebskosten im Gewerbe .....	201
9.6	Mietkautionen .....	203
9.7	Instandhaltung des Mietobjekts .....	203
9.8	Bauliche Veränderung .....	203
9.9	Rückgabe des Mietgegenstands .....	204
9.10	Neuigkeiten zur Schriftform .....	204
9.11	Ausschluss von Mietminderungen .....	204
9.12	Betriebspflicht .....	204
9.13	Werbung .....	205
9.14	Personengesellschaften .....	205
9.15	Untervermietung .....	205
<b>10</b>	<b>Übungen .....</b>	<b>207</b>
10.1	Fallbeispiel: Betriebskostenabrechnung .....	207
10.2	Fallbeispiel: Neuberechnung einer Miete gemäß Mietspiegel .....	208
10.3	Fallbeispiel: Erstellung einer fristlosen Kündigung wegen Zahlungsverzugs .....	212
10.4	Prüfen Sie Ihr Wissen .....	213
10.4.1	Aufgaben .....	213
10.4.2	Lösungen .....	216
	Stichwortverzeichnis .....	219