

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 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

4 Vom Marketing bis zur Übernahme eines neuen Mietobjekts 55

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
5	Rund um die Mietverwaltungspraxis	77
5.1	Anbahnung einer Neuvermietung	77
5.1.1	Zusammenarbeit mit Maklern	78
5.1.2	Selbstakquirierung von Neumieter	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 Mietern	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	Bürokratienteilungsgesetz (BEG IV) ab 01.01.2025	124
5.19.3	Elektronische Rechnungen seit 01.01.2025	125
5.20	Wichtige aktuelle Urteile	128
6	Buchhaltung und Abrechnung	137
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 ₂ -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
7	Technische Verwaltung	165
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
8	Soziale Verwaltung	193
9	Basics und Neues zum Gewerberaummietrecht	195
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
10	Übungen	207
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