

Ausbildungsbuch

# Mietrecht und Mietverwaltung

Mietwohnungen und Gewerbeobjekte

Aufgaben und Pflichten für die Verwaltung  
mit Übungen, Prüfungsfragen und Lösungen

von  
Reinhold Pachowsky

1. Auflage 2016

© 2016 dlpVerlag edition house Nürnberg  
Texte aus einem vormals *staatlich* geprüften Immobilien-  
Fernlehrgang des IMI Immobilien Instituts.

Text und Prüfungsfragen sind urheberrechtlich geschützt!  
Das Buch ist bei VG Wort (äbnl. GEMA) registriert. Jede nicht-  
private Nutzung, Verwertung, Unterricht etc. bedarf einer  
Lizenz.



[www.dlpverlag.de](http://www.dlpverlag.de) ISBN 9783938983454

Inhalte:	Seite
Einführung und Lerntipps	13
Lektion 1 Immobiliengrundsätze und Verwaltung	19
Lektion 2 Grundsätze des Wohnraum-Mietrechts	41
Lektion 3 Mietrecht und Vermietung	83
Lektion 4 Mieterhöhung und Mietminderung	145
Lektion 5 Kündigung und Abwicklung	187
Lektion 6 Technische Verwaltung: Haustechnik, Instandhaltung, Modernisierung	229
Lektion 7 Pflege der Außenanlagen	333
Lektion 8 Finanzen: Rechnungswesen, Wirtschaftsplan und Wirtschaftlichkeit	329
Lektion 9 Gewerbliches Mietrecht und Miete	345
Lektion 10 Mahnwesen und Umgang mit dem Mieter-Kunden	387
Lösungen zu den Prüfungsfragen	419
Anlage: Das Mietrecht im BGB	433
Stichwörter A – Z	475
Weitere Bücher und Unterrichtslizenz	479

## Inhalte im Detail:

# Lektion 1 Immobilien-Grundsätze

Inhalte:	Seite
Einführung	21
1. Immobilien-Grundsätze	22
2. Immobilien-Produkte	25
2.1 Die Neubau-Eigentumswohnung	26
2.2 Die bestehende, ältere Eigentumswohnung	27
2.3 Die Gewerbeimmobilie	27
2.4 Das Mietshaus bzw. Mehrfamilienhaus	28
2.5 Das Einfamilienhauses	28
2.6 Unbebaute Grundstücke	28
2.7 Gestaltungsmöglichkeiten	29
3. Die Finanzierung	29
4. Die „Rendite“ bei Immobilien	30
5. Kauf und Notar	30
6. Das Verwaltungsmanagement	30
7. Verwalterberuf und Vergangenheit	34
8. Wohnen, ein elementares Bedürfnis	35

# Lektion 2 Grundsätze des Wohnraum-Mietrechts

Einleitung	43
1. Eigentum und Grundbuch	43
1.1 Die Gliederung des Grundbuchs	44
1.2 Begriffe des Grundbuchs	46
1.3 Weitere Fachbegriffe zum Grundbuch	48
1.4 Das Eigentum, Herz der Marktwirtschaft	50

1.5 „Kauf bricht nicht Miete“	51
2. Gliederung des Mietrechts	51
2.1 Der freifinanzierte Wohnungsbau	52
2.2 Der öffentlich geförderte Wohnungsbau	53
2.3. Gewerbeobjekte	53
3. Allgemeines Mietrecht	55
4. Der Mietvertrag	56
5. Form des Mietvertrages	57
5.2 Die Miete	58
5.2 Betriebskosten und Nebenkosten	59
5.3 Vorauszahlung oder Pauschale	63
5.4 Die Heizkosten	64
5.5 Wohnfläche und beheizbare Fläche	68
6. Die Mietpreisgestaltung	69
6.1 Gliederung des Mietpreises im Mietvertrag	69
6.2 Die Ortsübliche Vergleichsmiete	70
6.3 Der Mietspiegel	72
6.3.1 Der Qualifizierte Mietspiegel	72
6.3.2 Der vereinbarte Mietspiegel	73
6.3.3 Kein Mietspiegel	77
6.3.4 Miethöhe durch ein Gutachten	77
6.3.5 Benennung von Vergleichswohnungen	77
6.4 Die Staffelmiete	78
6.5 Die Indexmiete	78
7. Die kostendeckende Miete	79
8. Mietpreisüberhöhung	81
9. Mietwucher	82

## Lektion 3

# Mietrecht und Vermietung

Einleitung	85
1. Grundsätze der Vermietung	85

2. Kündigung des Mieters	86
3. Die gesetzlichen Kündigungszeiten	87
4. Die Kündigungsbestätigung	87
5. Grundsätzliche Vermietungsaufgaben	88
6. Die zulässige Miethöhe und Begrenzungen	89
6.1 Die „Mietpreisbremse“	90
6.2 Begrenzung durch Landesverordnung	97
7. Der Vermietungsablauf	98
7.1 Festlegung der neuen Miete	98
7.2 Besichtigungsmöglichkeit der Wohnung	99
7.3 Renovierung der Wohnung	99
7.4 Die Kautions	99
7.5 Tierhaltung und Besonderheiten	99
8. Werbung eines Mieters	100
8.1 Zielgruppen	100
8.2 Die Anzeigenwerbung	103
8.3 Pflichtangaben nach der EnergieeinsparVO	107
9. Besichtigung und Mietinteressenten	108
10. Wohnungsbewerbung und Selbstauskunft	110
11. Checkliste Mieterwechsel – Gesamtübersicht	111
12. Das Maklerrecht bei Wohnungsvermietung sog. „Bestellerprinzip“	116
12.1 Grundsätze	116
12.2 Vermietungsauftrag vom Vermieter/von der Verwaltung	117
12.3 Legale „Refinanzierung“ des Vermieters	118
13. Abschluss eines Mietvertrages	119
13.1 Mieter und Vermieter	120
13.2 Muster eines Mietvertrages	121
13.3 Abschluss des Vermietungsvorgangs	129
13.4 Kautions oder Bürgschaft	130
Anlage: Mietvertragsmuster	139

# Lektion 4

## Mieterhöhung und Mietminderung

Einleitung	147
1. Die Mieterhöhung im freifinanzierten Wohnungsbau	147
1.1 Erster Schritt: Berechnung der Kappungsgrenze	149
1.2 Zweiter Schritt: Vergleich zur ortsüblichen Miete	150
1.3 Begründung der Mieterhöhung	152
1.3.1 Erhöhung nach dem Mietspiegel	153
1.3.2 Mieterhöhung gemäß Gutachten eines Sachverständigen	155
1.3.3 Mieterhöhung durch Benennung von drei Vergleichswohnungen	156
1.4 Das Mieterhöhungsverlangen	157
1.5 Praxis-Variante: Mieterhöhungs - Vereinbarung	161
1.6 Besonderheit: Mieterhöhung bei einer „Teilklausiv-Miete“	164
1.7 Die Mieterhöhung nach der Staffelmiete	171
1.8 Die Indexerhöhung	172
2. Mängel der Mietsache und Mietminderung	177
2.1 Der Minderungszeitraum	179
2.2 Höhe der Minderung und Berechnung	181
2.3 Die „Hamburger Tabelle“	181
2.4 Mietminderung – Übersicht	183
2.5 Vorgehensweise bei Mietminderungen	185
3. Das Zurückbehaltungsrecht	185

# Lektion 5

## Kündigung und Abwicklung

Einleitung	189
1. Kündigung eines Mietverhältnisses	189
1.2 Kündigung durch den Mieter	190
1.2.1 Nachmieter-Regelung	193

1.2.2 Außerordentliches Kündigungsrecht des Mieters	194
1.2.3 Außerord. fristlose Kündigung aus wichtigem Grund	195
1.3 Die "ordentliche" Kündigung durch den Vermieter	196
1.3.1 Verletzung der vertraglichen Verpflichtungen	197
1.3.2 Kündigung wegen Eigenbedarf	197
1.3.3 Kündigung wegen wirtschaftlicher Verwertung	199
1.3.4 Angabe der Gründe im Kündigungsschreiben	200
1.3.5 Widerspruchsrecht des Mieters gegen die Kündigung	201
1.3.6 Fortsetzung des Mietverhältnisses nach Widerspruch	202
1.3.7 Außerord. fristlose Kündigung durch den Vermieter	203
1.3.7.1 Fristlose Kündigung bei Zahlungsverzug	203
1.3.7.2 Außerordentliche fristlose Kündigung bei der Verletzung einer Pflicht aus dem Mietvertrag	206
1.3.7.3 Außerord. fristlose Kündigung bei Störung des Hausfriedens	208
2. Abwicklung des beendeten Mietverhältnisses	213
2.1 Die Anfangsrenovierung	214
2.2 Der vertragsgemäße Gebrauch	215
2.3 Renovierung laut Fristenplan	215
2.4 Einbauten und Einrichtungen	217
2.5 Überschreitung des vertraglichen Gebrauchs	219
2.6 Weitere Rechtsfragen	220
2.7 Die Besitzaufgabe	222
2.7 Die Nutzungsentschädigung	224
2.8 Schadensersatzansprüche	225
3. Das Wohnungsabnahme und -übergabeprotokoll	228
4. Mietkaution und Kautionsabrechnung	232
5. Rechte des Mieters bei Einrichtungen	234
6. Modernisierung durch den Mieter	235
7. Kurze Zusammenfassung	236
8. Verjährung und Verwirkung	237

# Lektion 6

## Die technische Verwaltung:

Instandhaltung, Gebäudetechnik, Modernisierung

Einleitung	241
1. Rechtliche Aufgaben der laufendenn Instandhaltung	242
1.1 Rechtliche Grundlagen bei Mietwohnungen	243
1.2 Duldungspflichten des Mieters	244
1.3 Bagatellemaßnahmen	245
1.4 Fristlose Kündigung des Mieters	246
1.5 Umweltverträgliche Baustoffe	246
1.6 Anzeigepflicht des Mieters	247
2. Rechtliche Vorschriften bei Wohnungseigentum	248
2.1 Pflicht zur Instandhaltung für Wohnungseigentümer	249
2.2 Pflicht des Verwalters zur Instandhaltung	249
3. Begriffe der Gebäudetechnik	250
3.1 Dachformen	250
3.2 Türen und Fenster	253
3.3 Die Trinkwasserversorgung	254
3.4 Die Wasserentsorgung	256
3.5 Die Stromversorgung und -verteilung	256
3.6 Die Heizungstechnik	257
4. Die Legionellen	258
5. Neues Eichgesetz und VO	264
6. Rauchwarnmelder	264
7. Die wirtschaftlich-praktische Durchführung	265
7.1 Die Instandhaltungsphasen von Gebäuden	265
7.2 Auftragsvergabe von Kleinreparaturen	268
7.3 Durchführung von großen Instandhaltungsmaßnahmen	269
7.3.1 Schadensfeststellung im Grundsatz	270
7.3.2 Schadensfeststellung durch Begehung	271
7.3.3 Die Ursachenermittlung	272
7.3.4 Die Schadensorganisation	272
8. Wertverbesserungen und Modernisierung	276



8.1 Energieeinsparung und Energieausweis	277
8.2 Die Modernisierung	280
8.2.1 Reduzierung des Wasserverbrauchs	281
8.2.2 Gebrauchswert der Wohnung	281
8.2.3 Seniorenmoderne Wohnung	286
8.3 Mieterhöhung aufgrund von wertverbessernden Maßnahmen	287
9. Instandhaltungsfehler	294
9.1 Typische Fehler	294
9.2 Fehlervermeidung	296
9.3 Dokumentationen	297
10. Die professionelle Instandhaltungsplanung	298
10.1 Der Gebäudelebenszyklus	298
10.2 Arten der Instandhaltung	301
10.3 Die Organisation der Instandhaltungsplanung	304
Anlage: Technisches Begehungsprotokoll	309

## Lektion 7

# Pflege der Außenanlagen

Einleitung	315
1. Garten-Bestandsaufnahme	315
1.1 Der Boden	315
1.2 Bodenpflege	317
1.3 Zaun und Hecke	317
1.4 Bäume und Sträucher	319
1.5 Der Rasen	319
1.6 Blumen	320
1.7 Das Unkraut	321
2. Gartenwerkzeuge	322
3. Pflegeregeln	324
3.1 Gießen	324
3.2 Unkraut entfernen	325
3.3 Hecke(n) und Sträucher schneiden	325

3.4 Kompostierung	325
3.5 Gehwege pflegen	326
4. Checkliste für monatliche Gartenarbeiten	327

## Lektion 8

### Die Finanzen:

Rechnungswesen, Wirtschaftsplan, Wirtschaftlichkeit

Einleitung	331
1. Die Rendite	331
2. Der Wirtschaftsplan	335
3. Rechnung pro Objekt	337
4. Die umlagefähigen Betriebskosten	338
5. Berechnung der kostendeckenden Miete	339
6. Die Wirtschaftlichkeit	341
7. Der Wirtschaftsplan als Steuerungsinstrument	343

## Lektion 9

### Gewerbliches Mietrecht und Miete

Einleitung	347
1. Der Standort	347
2. Ausgewählte Punkte des Vertragsrechts	348
2.1 Angebot und Annahme	348
2.2 Weitere Vertragsarten	352
3. Vertrag und Pflichten	353
4. Vertragsabschluss durch Stellvertreter	354
5. Vertragsbeendigung	357
6. Vertragshaftung, Mängel, Schaden <sup>358</sup> ersatz	358
6.1 Der Mangel	358
6.2 Pflichtverletzung und Schadensersatz	359
7. Der Vorvertrag	361

8. Die Allgemeinen Geschäftsbedingungen	362
9. Eckpunkte des gewerblichen Mietvertrags	363
9.1 Die Vertragspartner	364
9.2 Der Mietzweck/Konkurrenzschutz	369
9.3 Die Vertragslaufzeit	370
9.4 Die Option	371
10. Die Mietpreisgestaltung	371
10.1 Die Vorgehensweise	372
10.2 Mietpreisgestaltung im Detail	373
10.3 Die Mehrwertsteuroption	379
10.4 Die Kautions	380
10.5 Die Mieterhöhungsmöglichkeiten	380
10.5.1 Die Indexklausel	381
10.5.2 Der Leistungsvorbehalt	382
10.5.3 Die Staffelmiete	383
10.6 Abdingbare Rechte	383

## Lektion 10

# Mahnwesen und Umgang mit dem Kunden

Einleitung	389
1. Kundenorientierung als wichtiger Bestandteil einer Dienstleistung	389
1.1 Bedürfnis, Wünsche, Nachfrage	390
1.2 Qualität einer Dienstleistung	391
2. Umgang mit Beschwerden und Reklamationen	393
2.1 Annahme der Beschwerde / Reklamation	394
2.2 Die Beweisfrage	396
2.3 Ihr Abgang	396
3. Kunden am Telefon	397
4. Briefe oder Mails an den Kunden	399
4.1 Standpunktformel	400
4.2 Die 3-Satz-Methode	400

5. Verhandlungen im Büro	402
6. Das Mahnwesen	403
6.1 Die 3-Satz-Methode	404
6.2 Der erfolgreiche Mahnbrief	408
6.3 Die telefonische Mahnung	409
6.4 Die Gesprächsdokumentation	413
6.5 Die persönliche Mahnung	413
7. Das gerichtliche Mahnverfahren	414
8. Insolvenzantrag gegen den Mieter	416

.-.