



Belegungsbindung

MABIO

- gilt für öff. gef. Wohnungen (= Sozialwohnungen, = preisgebundene Wohnungen)
- Wohnungen dürfen nur an Anspruchsberechtigte, z. B. Interessenten mit Wohnberechtigungsschein (WBS) vermietet werden
- Einkommensgrenzen für Anspruch auf WBS – s. § 9 Wohnraumförderungsgesetz
- Ein WBS gilt ein Jahr lang im gesamten Bundesgebiet. Auf Antrag des Vermieters ist die Freistellung von der Belegungsbindung möglich.
- Evtl. gibt es ein „Benennungsrecht“ durch die Gemeinde - Wohnungsamt benennt drei Mieter für leerstehende Wohnung - Vermieter muss einen davon akzeptieren



Fälligkeit und Bestandteile der Miete (= Mietzins)

MABLO

Mietzahlung (Überweisung des Mieters, s. BGH, Urteil v. 05.10.2016)
spätestens am 3. Werktag eines Monats. Dabei gilt auch der Samstag lt. BGH
nicht als Werktag, weil kein Bankarbeitstag.

(BGH, Urteil v. 13.07.2010, VIII ZR 129/09; BGH, Urteil v. 13.07.2010, VIII ZR 291/09)

Sonn- und Feiertage sind keine Werktage.

Bestandteile der Miete:

- Einzelmiete (Grundmiete) = Nettokaltmiete
- plus in der Regel BeKo-Vorauszahlung oder –pauschale
- plus ggf. Zuschläge für berufl./gewerbl. Nutzung, Untervermietung, Freistellung von Bindungen
- plus ggf. Vergütungen für Garage, Stellplatz, Garten u. ä.

(Teil)Inklusivmiete oder Brutto(kalt)miete möglich = Miete beinhaltet auch alle kalten BeKo; Heizkosten müssen aber immer nach §§ 2, 6 HeizKV erfasst und abgerechnet werden



Mietpreisbindung im öffentlich geförderten Wohnungsbau

- Nach II. Berechnungsverordnung (II. BV) dürfen öffentlich geförderte Wohnungen (bis Baujahr 2002) nur zur „Kostenmiete“ vermietet werden
- Berechnung mit feststehenden Beträgen lt. II. BV → Wirtschaftlichkeitsberechnung (WB)
- Für die WB und damit die Miethöhe gilt das „Einfrierungsprinzip“, sie bleiben grundsätzlich unverändert, solange die Werte innerhalb der WB unverändert bleiben.
- Mieterhöhungen nur bei Änderungen der lfd. Aufwendungen der ursprünglichen WB → erneute WB und mit Zustimmung der Förderstelle
- Seit 2002 - mit Verabschiedung des Wohnraumförderungsgesetzes (WoFG) - sind die Länder und Gemeinden berechtigt, bei Förderungen „höchstzulässige Mieten“ zu bestimmen.



Staffelmiete bei Wohnraum

MABIO

s. § 557 a BGB

- Schriftform
- Intervalle zwischen Mieterhöhungen mind. 1 Jahr
- Vereinbarung der neuen Miete oder Erhöhung als Geldbetrag (nicht Prozent)
- Laufzeit beliebig
- Ordentliches Kündigungsrecht des Mieters kann für max. 4 Jahre ausgeschlossen werden
- Andere Mieterhöhungen sind während der Laufzeit nicht zulässig (außer Anpassung BeKo-VZ)
- Kappungsgrenze bzw. OVM kann während der Laufzeit überschritten werden, sofern kein Wucher (§ 291 StGB) oder Mietpreisüberhöhung (§ 5 WiStG) vorliegt
- Staffelmietvereinbarungen im preisgebundenen WoBau nur so zulässig, dass keine der Staffeln die höchstzulässige Miete (Kostenmiete) übersteigt.
- Bei Mietpreisbremse gilt diese für jede Staffel (10 % über OVM)



Kaution (Sicherheitsleistung, Mietsicherheit) im Wohnraum-Mietrecht

s. § 551 BGB

- muss im Mietvertrag vereinbart werden
- max. 3 Nettokaltmieten
- fällig mit Beginn des Mietverhältnisses (mind. 1. Teilzahlung)
- als **Barkaution**: Mieter zahlt den Betrag auf ein insolvenzfestes, vom Vermögen des Vermieters getrenntes verzinstes Kautionskonto
- **Verpfändung** (Verpfändungserklärung) eines vom Mieter eingerichteten Kautions-Sparbuches
- **andere Formen** (z. B. Bürgschaft, Sachwerte, Kautionsversicherung) und Anlagen können vereinbart werden
- Mieter ist berechtigt, die Kaution in drei gleichen Raten zu zahlen (1. Beginn MV, mit 2. und 3. Monatsmiete).
- Bei Rückstand von 2 Raten (= 2 NKM) => fristlose Kündigung durch V ohne Fristsetzung oder Abmahnung möglich (§ 569 BGB)



Arten der Betriebskostenumlage auf den Mieter

MABIO

(Teil)Inklusivmiete:

Vereinbarer Mietpreis enthält auch alle kalten BeKo; keine Abrechnung, keine BeKo-Erhöhung; Problem bei Mieterhöhungen, weil Mietspiegel meist Nettokaltmieten ausweisen

Betriebskostenpauschale:

Pauschalbetrag neben der NKM, deckt damit alle kalten BeKo ab, keine Abrechnung, Erhöhung nur möglich, wenn im Mietvertrag vereinbart, dann aber mit genauer Berechnung und Erläuterung

BeKo-Vorauszahlung:

Mieter leistet neben der NKM auch BeKo-VZ für im Mietvertrag vereinbarte BeKo, der Vermieter muss innerhalb von 12 Monaten nach Ende des Abrechnungsjahres abrechnen → Guthaben oder Nachzahlung für den Mieter; angemessene Anpassung nach der Abrechnung für beide Vertragspartner möglich



Form des Mietvertrages

MARBLIO

- Keine generelle Formvorschrift – grundsätzlich kann ein unbefristeter Wohnraummietvertrag auch mündlich oder durch konkludentes Handeln zustande kommen, wenn sich die Vertragspartner über alle wesentlichen Sachverhalte geeinigt haben (Mietobjekt, Vertragspartner, -beginn, Mietpreis).
- Befristete Mietverträge mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr → Schriftform (§ 550 BGB)
- Mündlich abgeschlossene Mietverträge können frühestens zum Ablauf eines Jahres gekündigt werden.
- Staffelmietvereinbarungen → Schriftform (§ 557 a BGB)
- Indexmietvereinbarungen → Schriftform (§ 557 b BGB)



Marketing

Marketing-Instrumente

Marketing-Mix

Marketing (Vermarktung):

sämtliche Unternehmensaktivitäten mit dem Ziel, Kundenbedürfnisse zu erfassen, zu erzeugen und zu befriedigen. „Denken vom Markt her“ unter dem Aspekt der gewinnbringenden Platzierung der eigenen Produkte oder Dienstleistungen am Markt.

Marketing-Instrumente:

- Produktpolitik
- Preis- (und Kontrahierungs-)politik
- Kommunikationspolitik
- Distributionspolitik
- Servicepolitik, Kundendienst

...

Marketing-Mix:

Verknüpfung – mit unterschiedlicher Gewichtung – der einzelnen Marketing-Instrumente für eine möglichst optimale Wirkung



Rechte des (Wohnraum-)Vermieters

- Miet-Zahlungsanspruch termingerecht, in voller Höhe
- Betreten (Besichtigung, Zustandsprüfung) der Whg. nach vorheriger Anmeldung innerhalb verkehrsüblicher Zeit
- Abmahnung; Unterlassung, Durchführung, Schadensersatz, Nutzungsentschädigung, Duldung, Räumung ...
- Vermieter-Pfandrecht an den eingebrachten Sachen des Mieters (bei Forderungen aus dem MV)
- Inbesitznahme, Selbsthilfe, Verhinderung der Entfernung der Sachen des Mieters (nur wenn nicht lebens- oder erwerbsnotwendig)
- Fristgemäße oder fristlose Kündigung mit entsprechender Begründung
- Verwendung der Mietkaution für Forderungen aus dem Mietverhältnis



Betriebskosten
Definition

MABIO

§ 1 BetrKV

„... Kosten, die dem Eigentümer ... durch das Eigentum ... oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch ... laufend entstehen.“

Nicht als BeKo umlegbar:

- Verwaltungskosten
- Instandhaltungs-, Instandsetzungskosten (Beseitigung baulicher Mängel)

Wartungskosten sind in den meisten Fällen als BeKo umlegbar - s. § 2 BetrKV;
Reparaturkosten sind nicht als BeKo umlegbar



Rechte des (Wohnraum)Mieters

Erfüllungsanspruch

- Überlassung, Gebrauchsgewährung
- Herstellung und Erhalt des bestimmungsgemäßen bzw. vereinbarten bzw. üblichen Gebrauchs
- Vertragserfüllung

Gewährleistungsanspruch

- Mangelbeseitigung (Sachmängel und Rechtsmängel)
- Mietminderung
- Schadensersatz
- Aufwendungsersatz



(Makler-)Exposé
Grundsätzliche Anforderungen

MABIO

s. § 11 MaBV

Information des Wohnungssuchenden

- in deutscher Sprache
- in Textform
- richtig
- vollständig
- rechtzeitig

über die Objektmerkmale.

Bei Vermittlung über einen Makler kommt allein durch ein Exposé noch kein Maklervertrag zustande, es handelt sich um Werbung! Dementsprechend finden sich im Exposé meist noch keine Angaben, mit denen das Objekt und/oder der Anbieter eindeutig zu identifizieren wäre.



(Makler-)Exposé für Mietwohnungen
Inhalte

MABLO

s. §§ 10, 11 MaBV (Informationspflicht)

- Bezeichnung/Beschreibung des Objekts: Wohnlage, Größe, Nutzungsmöglichkeit, öff. Verkehrsmittel, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Besonderheiten (Stellplatz, Sackgasse usw.)
- Art, Alter, Zustand des Gebäudes, Bauweise, Zahl der Geschosse, Grundstück, ggf. mit Fotos o. Zeichnungen
- Aufteilung, Wohn- oder Nutzfläche, Zimmerzahl, Keller und Nebenfläche; Aufteilung der Wohnfläche, ggf. Grundriss
- Ausstattung: Fenster, Türen, Heizung, Böden, Sanitärausstattung, Fliesen, Besonderheiten, Zustand von Heizung, Böden, Fenstern, Einbauküche !Energieausweis!
- Mietpreis, Kautions, Vorauszahlungen: Lt. § 1 PAngV als Endpreis; ca.-Preis ist unzulässig; Die Angabe „VB“ ist zulässig, „zuzügl. BeKo-VZ“ ist zulässig
- Besichtigungsmöglichkeit: z. B. „nach Absprache mit dem Büro“
- Geschäftsbedingungen: Höhe, Fälligkeit der Provision, Hinweis auf USt.



Betriebskostenarten

MABIO

s. § 2 BetrKV:

- Grundsteuer,
- Wasserversorgung, Entwässerung,
- Heizkosten, Heiz- und Warmwasseranlage,
- Aufzug,
- Straßenreinigung, Müllbeseitigung,
- Gebäudereinigung, Ungezieferbekämpfung, Gartenpflege,
- Hausbeleuchtung,
- Schornsteinreinigung,
- Sach- und Haftpflichtversicherung,
- Hauswart (nicht wenn Verwaltungs- oder Reparaturarbeiten, darf nicht schon unter anderer Position erfasst sein),
- Antennenanlage/Kabelanschluss,
- Einrichtungen zur Wäschepflege,
- sonstige BeKo



Indexmiete bei Wohnraum

MABIO

§ 557b BGB

Mögliche Vereinbarung im MV – Schriftform

Änderung der Miete entspr. des Verbraucherpreisindex

(Bundesamt für Statistik)

Geänderte Miete frühestens alle 12 Monate

Mod-ME (§ 559) trotzdem möglich, wenn Baumaßnahmen vom Vermieter nicht zu vertreten

Änderung der Miete muss in Textform erklärt und begründet werden – neue Miete oder Erhöhung als Geldbetrag

Geänderte Miete ab Beginn des übernächsten Monats nach der Erklärung

Bei Mietpreisbremse darf die Anfangsmiete max. 10 % über OVM liegen; bei den späteren (jährlichen) Änderungen nach VPI muss die MPB nicht mehr berücksichtigt werden.



Mietvertragsarten nach zeitlichen Aspekten

Unbefristeter MV:

- Mietdauer unbestimmt, nur Beginn festgelegt
- keine Formvorschrift

Befristeter MV:

- Schriftform, wenn Laufzeit länger als ein Jahr
- Befristungsgrund und kalendermäßig bestimmbares Ende des MV muss im Vertrag genannt sein
- MV endet, ohne dass es einer Kündigung bedarf
- Ordentliche Kündigung während der Laufzeit ausgeschlossen
- Mieter hat vier Monate vor Ablauf ein Auskunftsrecht, ob Befristungsgrund noch besteht – wenn nicht, Anspruch auf Fortsetzung bzw. Verlängerung



Mietpreisbremse

MABIO

Recht der Bundesländer, in Gebieten mit angespannter Wohnraumsituation die zulässige Miete bei der Neuvermietung zu begrenzen (Mietrechtsnovellierungsgesetz). Dann gilt: Eine Neuvertragsmiete darf max. 10 % über der ortsübl. Vergleichsmiete liegen.

Ausnahmen:

- Höhere Vormiete 1 Jahr vor Ende des MV
- Neubau und erstmalige Vermietung nach 01.10.2014
- Umfassende Modernisierung nach 01.10.2014
→ Neubaustandard (Mod.kosten \approx 1/3 Neubaukosten)
- „Kleine“ Modernisierungen innerhalb der letzten drei Jahre

Bei Staffelmiete darf auch keine der Staffeln die OVM um mehr als 10 % übersteigen.

Die Mietpreisbremse muss auf fünf Jahre befristet werden, kann danach neu beschlossen werden.



Provisionsanspruch bei der Wohnungs- vermittlung

geregelt im Gesetz zur Regelung der Wohnungsvermittlung (Wohnungsvermittlungsregelungsgesetz WoVermRG)

KEIN Provisionsanspruch

- bei Verlängerung, Fortsetzung oder Erneuerung eines bestehenden MV
- für Eigentümer, Verwalter, Mieter, Vermieter
- bei rechtlicher oder wirtschaftlicher Beteiligung des Wohnungsvermittlers am Vermieter-Unternehmen
- (gegenüber dem Mieter) bei Vermittlung einer öff. gef. Wohnung (Sozialwohnung)

Prov.ananspruch eines Wohnungsvermittlers (Maklers) gegenüber dem Mieter („wenn Besteller“): max. 2 NKM plus USt

→ muss so angegeben werden: 2,38 NKM (inkl. 19 % USt)

Prov.ananspruch gg. Vermieter: keine Regelung im WoVermRG



Übergabe, Neuvermietung

MABIO

Übergabeprotokoll – sinnvolle und in der Praxis regelmäßige Protokollierung bei Übergabe der Wohnung an den Mieter;

Inhalt:

- Zustand der Wohnung
- Ausstattung, Geräte mit genauer Bezeichnung
- Zählerstände (Strom, Gas, Wasser, Heizung)
- Mängel
- Vereinbarungen zu noch auszuführenden Reparaturen, Umbauten oder Anfangsrenovierung
- Kostentragung dafür
- Unterschriften von Mieter und Vermieter

Ein solches Übergabeprotokoll dient als Beweismittel für spätere Mängel (gibt den SOLL-Zustand wieder)



Inhalte Wohnraummietvertrag

MABIO

- Laufzeit des MV (befristet/unbefristet)
- Bezeichnung des Mietobjekts (Adresse, Lage im Haus)
- Mietvertragsparteien (alle Mieter, Vermieter, ggf. Vertretung)
- Mietzweck (zum Wohnen)
- Anzahl der Zimmer, Funktions- und Nebenräume
- Ausstattung (mitvermietete Geräte, Möbel, Teppich, ...)
- Mitvermietete Räume (z. B. Keller)
- Beginn, Art des Mietverhältnisses, ggf. Befristung m. Grund
- Kautions
- Mietpreis, Betriebskosten, ggf. Zuschläge, Vergütungen
- Zahlungsvereinbarungen
- Schönheitsreparatur-, Kleinreparaturklausel
- Verweis auf Hausordnung (Anlage zum MV)
- ggf. Individualvereinbarungen (sofern zulässig)
- ggf. Kündigungsausschluss, Mindestmietdauer
- Unterschriften (üblich; Schriftform nicht immer zwingend)



Mieterselbstauskunft

MABIO

Der Vermieter hat das Recht, den Abschluss eines Mietvertrages von der Selbstauskunft eines Mietinteressenten abhängig zu machen, in der Auskünfte über wirtschaftliche und finanzielle Verhältnisse des Mieters erfragt werden.

Zulässig sind Fragen:

- nach dem Arbeitgeber
- nach den Einkommensverhältnissen
- nach bestehenden Mietschulden
- nach dem Familienstand
- nach der Zahl der einziehenden Personen
- bei kirchlichen Vermietern nach der Religionszugehörigkeit

Bedenklich/unzulässig sind Fragen (Mieter darf lügen)

- nach dem früheren Mietverhältnis
- nach dem Grund des Wohnungswechsels
- nach der Mitgliedschaft in Vereinen, Parteien u. ä.
- nach dem Bestehen einer Schwangerschaft oder Krankheit
- nach der Zukunftsplanung des Mieters



Wohnflächenberechnung

MABIO

Die Fläche einer Wohnung ist keine zugesicherte Eigenschaft, nur Zustandsbeschreibung – tatsächl. Wohnfläche (WF) darf max. 10 % von vereinbarter Wohnfläche abweichen, sonst Mangel = Mietminderungsrecht

Wohnungsgröße = Anzahl und Nennung der Räume

Im öffentl. gef. WoBau berechnet sich die (Kosten-)Miete nach der WF, im freifin. WoBau wird Anfangsmiete als Gesamtpreis vereinbart, Mieterhöhungen berechnen sich aber aus der WF.

Die WF dient meist als Umlageschlüssel für BeKo.

WF-berechnung nach WoFIV (ggf. DIN 283): Räume, die aussch. zur Wohnung gehören, z. T. auch Balkone, Loggien, Wintergärten, Abstellräume; keine Zubehörräume (Keller, Boden, Garage).

Flächen zwischen 1 m und 2 m Höhe sind nur zur Hälfte anzurechnen, Flächen unter 1 m gar nicht, Balkone, Loggien, Terrassen zu einem Viertel, max. zur Hälfte.



Folgen bei Falschaussage des Mieters bei
der Selbstauskunft bzw. bei mangelnder
Aufklärung

Bei unrichtiger Beantwortung einer zulässig gestellten Frage kann der Vermieter den Mietvertrag wg. arglistiger Täuschung anfechten oder ggf. auch kündigen.

Sollte abzusehen sein, dass die Mietzahlung gefährdet ist, hat der Mieter von sich aus darauf hinzuweisen.

Dabei ist es unerheblich, ob der Vermieter einen Fragebogen verwendet hat oder die Auskünfte in einem Gespräch einzuholen versucht hat.



Mietvertragsabschluss

Mietpreis; Pflichten des Vermieters bei
Geltung einer Mietpreisbremse

Mietpreis grundsätzlich max. 10 % über OVM

Ausnahmen:

- Höhere Miete des Vormieters
- Erste Vermietung nach umfangreicher Modernisierung
- Neubau und erstmalige Vermietung
- Vorangegangene „kleinere“ Modernisierungen (§ 556e (2) BGB)

müssen vom Vermieter vor MV-abschluss unaufgefordert belegt/nachgewiesen werden.



Ansetzbare laufende Aufwendungen
innerhalb einer Wirtschaftlichkeitsbe-
rechnung (im freifin. WoBau)

(Die Vorschriften der II. BV für öff. gef. WoBau gelten seit 2002 für Neubau nicht mehr!)

Kapitalkosten:

- Fremdkapitalzins entsprechend Darlehens-Vereinbarung
- ggf. Erbbauzins

Bewirtschaftungskosten:

- Verwaltungskosten
- Instandhaltungskosten
- Abschreibung
- Betriebskosten (werden nicht angesetzt, wenn BK-VZ im Mietvertrag vereinbart)
- Mietausfallwagnis



Aufbau einer Wirtschaftlichkeitsberechnung im freifin. Wohnungsbau

Dient zur Berechnung der Wirtschaftlichkeit u. Rendite

1. Grundstücks- und Gebäudebeschreibung: Zahlen, Daten, Fakten, Beschreibungen, ...
2. Aufstellung der Gesamtkosten: Erwerbs- und Erwerbsnebenkosten; Bau- und Baunebenkosten
3. Finanzierungsplan: Aufstellung aller Finanzierungsmittel; Eigenkapital und Fremdkapital
4. Aufstellung der laufenden Aufwendungen während der Bewirtschaftungsphase: Kapital- und Bewirtschaftungskosten
5. Gegenüberstellung der lfd. Aufwendungen mit den (kalkulierten) Mieterträgen

Wenn Mieterträge höher als Aufwendungen → Projekt ist wirtschaftlich.



Mietpreis bei Neuvermietung im freifinanzierten Wohnungsbau

Vereinbarungssache (Vertragsfreiheit); Einschränkung durch

§ 5 WiStG Mietpreisüberhöhung (Ordnungswidrigkeit): bei Ausnutzung Wohnraummangellage „Wesentlichkeitsgrenze“ max. 20 % über OVM
Ohne Wohnraummangellage → Keine Mietpreisüberhöhung

§ 291 StGB Wucher (Straftat): deutlich überhöhter Mietpreis (Rechtsprechung = OVM + 50 %) unter Ausnutzung der Zwangslage, Unerfahrenheit, Willensschwäche des Mieters

Ohne diese Kriterien ... → Kein Wucher, Preis egal

§ 138 BGB Sittenwidrigkeit = Wucher (Zivilrecht)

→ Vertrag nichtig

evtl. Mietpreisbremse i. d. Gemeinde = Höchstmiete bei Neuvermietung max. 10% über OVM (bei Verstoß dagegen keine Strafe für Vermieter, nur bei „Rüge“ des Mieters => Rückzahlung des überhöhten Betrages)



Hausordnung

MABIO

Vereinbarung zwischen Vermieter und Mieter muss zur Wirksamkeit rechtsgültig Bestandteil des Mietvertrages sein (als Anlage). Spätere Änderungen oder die nachträgliche einseitige Aufstellung einer Hausordnung entfalten grundsätzlich keine Gültigkeit.

Ausnahme: Eine Hausordnung kann auch nachträglich formuliert/ausgehängt werden, wenn sich in ihr zu Informationszwecken nur Bestimmungen wiederfinden, die sich ohnehin aus gesetzl. Bestimmungen ergeben, z. B. Ruhezeiten (lt. LärmschutzVO) oder Freihalten von Fluchtwegen.

Einschränkungen des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der Wohnung sind in keinem Fall gültig, z. B. keine Besucher nach 23:00 Uhr oder Einschränkung der Duschzeiten.



Marketing-Instrumente

- Distributionspolitik
- Preispolitik im Zusammenhang mit der Wohnraum-Vermietung

Distributionspolitik = place:

Marketing-Instrument

Vertriebswege; Auswahl geeigneter Vertriebsmöglichkeiten, z. B. über das Internet, über Printmedien, über interne oder externe Vertreter, Wohnungsbesichtigungen, Angebot im Büro/Ladengeschäft, Messen, Lokaltermin, Musterwohnung ...

Preis- (und Kontrahierungs)politik = price:

Marketing-Instrument

Alle vertraglichen Bedingungen, die im geldwerten Zusammenhang mit dem Angebot stehen, also Miet- oder Kaufpreis, Rabatte, Boni, Skonti, Kautionen, Zahlungsbedingungen; aber auch geldwerte Vorteile wie Inklusivleistungen (Stellplatz, Kostenerstattung, Umbauten ...)



Gesetzliche Bestimmungen lt. II. BV (Zweite Berechnungsverordnung) zur Mieterhöhung im öff. gef. WoBau (Bestände mit Förderzusage bis 2001)

- Grundsätzlich: Kostenmiete lt. Wirtschaftlichkeitsberechnung
- kein Mietspiegel, keine ortsübl. Vergl.miete, keine Kappungsgrenze, keine zeitl. Begrenzungen, keine Mieterhöhung nach §§ 558, 559 BGB
- Einfrierungsgrundsatz – die Miete ändert sich nur, wenn sich Werte innerhalb der aktuellen WB ändern (z. B. Kapitalkosten durch Zinsänderung, Baumaßnahmen oder Änderung der Verwaltungs- und Instandhaltungspauschalen) → neue WB (vereinfachte WB, auszugsweise); Mieterhöhung nur mit Zustimmung der Bewilligungsstelle bzw. Fördervertrag
- ME-ankündigung schriftl. bis zum 15. d. M. → neue Miete ab folgendem, sonst ab übernächstem Monat (§ 10 WoBindG)
- (Sonder)Kündigungsrecht des Mieters spätestens am Tag der Fälligkeit (3. WT) der erhöhten Miete zum Ablauf des folgenden Monats (= 2 Monate) § 11 WoBindG

Seit 2002: (!) Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) statt II. BV!



Erstellung von Mietspiegeln

MARBLIO

Lt. Mietspiegelreformgesetz (MsRG, seit 01.07.2022) sind Städte und Gemeinden mit mehr als 50.000 Einwohnern verpflichtet, Mietspiegel (MS) zu erstellen und zu veröffentlichen. Wenn erstmals ein einfacher MS erstellt und dann fortgeführt werden soll, muss dieser ab 01.01.2023 vorliegen.

Für die erstmalige Erstellung und anschließende Fortführung eines qualifizierten MS gilt: ... ab 01.01.2024.

Ein qual. MS ist nach wissenschaftlichen Grundsätzen zu erstellen (s. dazu Mietspiegelverordnung MsV) und muss von der zuständigen Landesbehörde oder den Mieter- und Vermietervertreten anerkannt werden.



Marketing-Instrumente

- Produktpolitik
im Zusammenhang mit
der Wohnraum-Vermietung

Produktpolitik = product:

Marketing-Instrument

Alle Entscheidungen und Handlungen, die unmittelbar das Produkt (hier: die angebotene Wohnung) verbessern, verändern, marktgerechter gestalten

Untergliederung, Ablauf:

Produkt - innovation (Neuentwicklung, Neubau)

- variation (Verbesserung; Modernisierung, Umbau)
- differenzierung (Ergänzung; Garten, Stellplatz, Einbaumöbel)
- elimination (vom Markt nehmen, einstellen, Rückbau)
- diversifikation (Angebotserweiterung, breitere Palette)



Datensicherheit

MABIO

(Technische) Maßnahmen, um EDV-Daten vor Verlust, Löschung, Beschädigung zu schützen.

Mögliche Maßnahmen:

- Regelmäßige Softwareaktualisierung
- Verwendung aktueller Antiviren-Software und Firewalls
- Einschränkung von Benutzerrechten
- Deaktivierung bestimmter Automatismen, z. B. automatisches Ausführen heruntergeladener Programme
- Verschlüsselung von Daten
- Sicherheitskopien
- Automatische Protokollierung oder Logdateien
- Sensibilisierung der Mitarbeiter
- u. ä. m.



Datenschutz

MABIO

- Regelungen im Bundesdatenschutzgesetz (BDSG) und in Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO)
- regelt den Umgang mit den Daten natürlicher Personen
- Rechte der Betroffenen:
 - Auskunft, welche Daten wozu gespeichert werden
 - Berichtigung falscher Daten
 - Untersagung der Übermittlung an Dritte
 - Lösungsanspruch, wenn Zweck der ursprünglichen Speicherung nicht mehr gegeben ist
 - Sperrung der Daten, solange Klärungsbedarf besteht
 - Beschwerderecht Aufsichtsbehörde, Datenschutzbeauftragter
 - Datenschutzbeauftragte in allen öff. Stellen und in nicht-öff. Stellen, wenn mind. 10 Pers. mit gespeicherten Daten umgehen, nicht weisungsgebunden, Stabstelle der Leitung



Gradtagszahlen

MABIO

Verteilung der Heizkosten bei Mieterwechsel (s. § 9b (2) HeizkV): Verbrauchskosten lt. Zwischenablesung, Festkosten nach Gradtagszahlen; wenn keine Zwischenablesung möglich, dann Verteilung der gesamten Heizkosten nach Gradtagszahlen:

Monat	Tage	Anteil	je Tag in ‰
Januar	31	170 ‰	$170/30 = 5,48$
Februar	28/29	150 ‰	$150/28/29 = 5,35/5,17$
März	31	130 ‰	$130/31 = 4,19$
April	30	80 ‰	$80/30 = 2,66$
Mai	31	40 ‰	$40/31 = 1,29$
Juni-August	92	40 ‰	$40/92 = 0,43$
September	30	30 ‰	$30/30 = 1,00$
Oktober	31	80 ‰	$80/31 = 2,58$
November	30	120 ‰	$120/30 = 4,00$
Dezember	31	160 ‰	$160/31 = 5,61$
Gesamt	365/366	1000 ‰	



Kommunikation - Fragetechniken

MABIO

„Goldene Kommunikationsregel“:

Der Fragende bestimmt das Gespräch!

Geschlossene Fragen: Lassen sich nur mit Ja oder Nein beantworten –
schnelles Einholen konkreter Informationen

Offene Fragen: freie Assoziation, Einleitung eines Gesprächs, Partner reden lassen

W-Fragen: Konkrete Infos; Wer, was, warum, woher, wann, womit, wie viel, wodurch,...

Paraphrasierung oder Reflexion: Wiederholung einer Aussage in Frageform
(Sie wollen sagen...? Habe ich recht verstanden...?)-
Bestätigung holen, Überlegungszeit gewinnen

Alternativfrage: Entscheidung erzwingen (Kaffee oder Tee?)

Suggestivfrage: Erwartete Antwort steckt schon in der Frage

Rhetorische Frage: Es wird keine Antwort erwartet, lockert den Vortrag auf
(Was kann man daran erkennen? Ganz klar ...)

Meinungsfrage: Wie stehen Sie dazu? ... (u. a. m.)



Marketing-Instrumente

- Kommunikationspolitik
im Zusammenhang mit der Wohnraum-Ver-
mietung

Kommunikationspolitik = promotion:

Marketing-Instrument

Alle Arten der Information über das Produkt oder den Anbieter, also Werbung, Mailings, persönliche Gespräche, Sponsoring, Messen, Öffentlichkeitsarbeit, Geschäftsessen, corporate identity ...,

Werbung:

für fertige Produkte, aktuelle Immobilienangebote; soll kurzfristige Kaufentscheidung herbeiführen.

Öffentlichkeitsarbeit, PR-Maßnahmen:

Langfristig, dauerhaft; dient der Imagepflege des Unternehmens oder von bestimmten Wohnquartieren



Instrumente der Marktforschung

MARBLIO

Marktanalyse:

Zeitpunktbetrachtung; zu einem konkreten Termin werden die momentanen Marktgegebenheiten festgestellt (Angebot, Nachfrage, Preise, Teilmärkte ...)

Marktbeobachtung:

Über einen bestimmten längeren Zeitraum hinweg Beobachtung und Auswertung von Marktentwicklungen, Erkennen von Tendenzen (Preisentwicklung, Nachfrageveränderungen ...)

Marktprognose:

Projektion der gewonnenen Daten auf die Zukunft, Voraussage von Entwicklungen



Mietspiegel

- einfacher
- qualifizierter

MABIO

Ein (einfacher) Mietspiegel ist eine kommunale Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete.

Er liegt i. d. R. in Tabellenform vor und unterscheidet Wohnungen nach Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit, Lage und ist das meistgenutzte Instrument zur Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete.

Zur Datenerhebung dienen neue oder geänderte Mietverträge der letzten sechs Jahre.

Ein qualifizierter MS muss darüber hinaus alle zwei Jahre nach wissenschaftlichen Grundsätzen neu erstellt bzw. angepasst und von der Gemeinde oder Mieter- und Vermieterverbänden anerkannt werden.

s. §§ 558 ff BGB



Voraussetzungen zur Berufszulassung als
„Wohnimmobilienverwalter“ (Hausverwalter,
Wohnungsverwalter, auch WEG-Verwalter)

Gewerbeerlaubnis nach § 34 c GewO, als Nachweis von:

- Zuverlässigkeit (keine rechtskräftige Verurteilung innerhalb von fünf Jahren wegen eines Verbrechens oder bestimmten Vergehens)
- Geordnete Vermögensverhältnisse (kein Eintrag im gerichtlichen Schuldnerverzeichnis, kein laufendes Insolvenzverfahren)
- Berufshaftpflichtversicherung über mind. 1.000.000 Euro Schadenssumme pro Jahr

Weiterbildungspflicht: (mind.) 20 Stunden innerhalb von drei Jahren; muss auf Verlangen nachgewiesen werden, Bußgeld bei Verstoß

(Eine Ausbildung ist nicht gefordert, die Berufsbezeichnung ist nicht geschützt)



Höhe der einzelnen Staffeln bei einer Staffel-
mietvereinbarung (im Wohnraum-Mietrecht)

Im freifin. WoBau grundsätzlich beliebig.

Grenzen:

- Sittenwidrigkeit, Wucher (s. §§ 138 BGB, 291 StGB)
- Mietpreisüberhöhung (s. § 5 WiStrG)
- Ggf. Mietpreisbremse, d. h. jede einzelne Staffel darf zum Zeitpunkt ihrer Wirkung max. OVM plus 10% nicht überschreiten – ist bei Vertragsabschluss nicht abzusehen (s. § 557a BGB)

Staffelmietvereinbarungen im preisgebundenen WoBau nur so zulässig, dass keine der Staffeln die höchstzulässige Miete (Kostenmiete) übersteigt.