



Pflichten des Vermieters von Räumen

MABIO

Gebrauchsüberlassung

- Wohn- bzw. Gewerberaum + Zubehörräume, z. B. Keller
- zum vereinbarten Termin
- Übergabe aller Schlüssel
- in vertragsgemäßem bzw. bestimmungsgemäßem Zustand

Instandhaltung und Instandsetzung

- Während der Mietzeit Erhalt und Wiederherstellung des Soll- Zustandes, ggf. außer Schönheitsreparaturen

Sonstige

- Durchsetzung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs = Abwehr von Störungen; Fürsorge- und Treuepflicht
- Verkehrssicherungspflicht
- Tragung der auf der Mietsache ruhenden Lasten, sofern nicht auf Mieter umgelegt
- Ersatz für Maßnahmen des Mieters



Ordentliche Kündigung des (Wohnraum-) Mietvertrages durch den Vermieter

- Gründe
- Fristen

Gründe:

Wichtiger Grund = berechtigtes Interesse (§§ 573 ff BGB):

- Vertragsverletzung des Mieters (nach vorheriger Abmahnung mit Kündigungsandrohung)
- Eigenbedarf
- Verwertungskündigung (Hinderung an angemessener wirtschaftlicher Verwertung)

Nicht: beabsichtigte Neuvermietung zu höherem Preis oder Verkauf der Leerwohnung

Fristen:

Spätestens am 3. WT zum Ablauf des übernächsten Monats
= 3 Monate (./ 3 WT) zum Monatsende,
bei MV über 5 Jahre = 6 Monate (./ 3 WT),
bei MV über 8 Jahre = 9 Monate (./ 3 WT)

Widerspruchsrecht des Mieters (Sozialklausel) s. § 574 BGB



Anforderungen an eine Betriebskosten- Abrechnung

MABLO

- Innerhalb von 12 Mon. nach Ende des Nutzungszeitraums
- Rechtsverbindlich, klar, schlüssig, für einen juristisch und wirtschaftlich nicht geschulten Mieter nachvollziehbar
- Adressat(en), genaue Lage der Wohnung, Nutzungszeitraum
- Auflistung aller BeKo-Arten
- Gesamtkosten und Aufschlüsselung auf einzelne BeKo-Arten
- Umlageschlüssel
- Berechnung des Mieteranteils
- Verrechnung der geleisteten BeKo-VZ
- Als Ergebnis Höhe des Guthabens oder der Nachzahlung
- Termin zur Fälligkeit der Nachzahlung bzw. Verrechnung oder Auszahlung des Guthabens
- Ggf. Festsetzung neuer Vorauszahlungen
- Hinweis auf Einsichtsrecht des Mieters



Begrenzung der Mieterhöhung nach § 558 BGB (ortsübliche Vergleichsmiete)

- Mieterhöhung (ME) max. 20 % innerhalb von drei Jahren (= Kappungsgrenze; kann von den Ländern und Gemeinden bei Wohnraumknappheit auf 15 % gesenkt werden → Mietpreisbremse).
- Obergrenze: ortsübliche Vergleichsmiete
- Ein ME-Verlangen des Vermieters kann frühestens 12 Monate nach Mietvertragsbeginn bzw. letzter 558-Mieterhöhung gestellt werden; anschließend Überlegungs-/Zustimmungsfrist des M bis Ende des übernächsten Monats → Zeitraum zwischen zwei Mieterhöhungen nach § 558 mind. 15 Monate



Fristen bei Mieterhöhung nach § 558 BGB (ortsübliche Vergleichsmiete)

§§ 558 ff BGB

- Zustimmungsverlangen des Vermieters frühestens 12 Monate nach Beginn des Mietverhältnisses bzw. letzter Mieterhöhung nach § 558
- Zustimmungs-, Überlegungsfrist des Mieters bis Ende des übernächsten Monats
- Zeitpunkt der ME mit Beginn des 3. Monats nach Erhalt (→ frühestens 15 Mon. nach MV-Beginn bzw. letzter 558-ME)
- Sonderkündigungsrecht des M bis zum Ende der Zustimmungsfrist zum Ende des übernächsten Monats, also Rückgabe der Wohnung 2 Monate später ohne ME (§ 561)
- Ohne Zustimmung oder Sonder-Kündigung durch M kann V auf Zustimmung klagen – innerhalb von 3 Monaten nach Ende der Zustimmungsfrist



Mieterhöhungen im öffentlich geförderten
Wohnungsbau (für Bestände bis Bewilligung
in 2002)

Ermittlung der Kostenmiete lt. Wirtschaftlichkeitsberechnung (WB) entspr. II. BV

- Änderungen der Kostenmiete nur bei Änderungen der WB
- Jede Mietänderung muss von der Förderstelle bewilligt und mittels einer erneuten WB (auszugsweise) berechnet werden
- Einseitige Erklärung der Mieterhöhung durch den Vermieter bis zum 15. d. M. zum Beginn des Folgemonats, sonst zum Beginn des übernächsten Monats (§ 10 WoBindG)
- Kündigungsrecht des Mieters spätestens am 3. WT des Monats der Fälligkeit der neuen Miete zum Ablauf des folgenden Monats

(Für öff. gef. Neubauwohnungen seit 2002 gilt das Wohnraumförderungsgesetz)



Sozialklausel

MABIO

§§ 574 ff BGB

Widerspruchsrecht des Mieters gegen ordentliche Kündigung des Vermieters

!Nur bei ordentlicher Kündigung möglich!

- Wenn Kündigung für den Mieter eine unzumutbare Härte bedeuten würde, die noch schwerwiegender ist als das berechtigte Interesse des Vermieters
- Widerspruch in Schriftform
- Spätestens 2 Monate vor Ende des MV (!wenn der V in der Kündigung auf dieses Recht hingewiesen hatte; sonst kann dieses Widerspruchsrecht auch noch im ersten Termin einer eventuellen Räumungsklage ausgeübt werden)



Modernisierung (freifin. WoBau) – Begriff

Begriff (§ 555 b BGB): Bauliche Maßnahmen bei

- Einsparung Endenergie (energetische Modernisierung)
- Einsparung Primärenergie, Klimaschutz
- Reduzierung Wasserverbrauch
- nachhaltige Erhöhung des Gebrauchswerts der Wohnung
- Anschluss Glasfaser (für Telekommunikation, 5G)
- Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer
- Baumaßnahmen außer Instandhaltungen, die der Vermieter nicht zu vertreten hat
- Schaffung neuen Wohnraums

Davon als Mieterhöhung umlagefähig: alle Unterstreichungen,
Glasfaseranschluss nur, wenn freie Anbieterwahl



„Kleine Instandhaltungen“

= Bagatellreparaturen

= Kleinreparaturen

§ 28 (3) II.BV: „... das Beheben kleiner Schäden an den Installationsgegenständen für Elektrizität, Wasser und Gas, den Heiz- und Kocheinrichtungen, den Fenster- und Türverschlüssen ...“

Kosten hierfür können mietvertraglich auf den Mieter abgewälzt werden.

Es muss dafür aber ein Maximalbetrag pro Einzelfall und ein Maximalbetrag pro Jahr im Mietvertrag vereinbart sein.

Unterschiedliche Wertansätze lt. Rechtsprechung, z. B.:

75,- € (neuere Ansichten bis 150,- €) pro Einzelfall, insgesamt jährlich
8 % der JNKM, aber nicht mehr als 300,- €



Modernisierung (freifin. WoBau):

- Mieterhöhungsberechnung und -erhöhung nach Ende der Modernisierungsmaßnahme
- Fristen
- Rechte des Mieters

- 8 % der Mod.kosten pro Jahr als Mieterhöhung umlegbar (§ 559), aber innerhalb von 6 Jahren max. 3,00 €/m² (2,00 €/m² bei bisherigem Mietpreis unter 7,00 €/m²).
- Achtung: Ersparte Instandhaltungskosten, Fördergelder, Zinsvergünstigungen durch öff. Darlehen sind zu Gunsten des Mieters abzuziehen.
- Die verlangte ME darf max 10 % über der angekündigten liegen, sonst verschiebt sich die erste Fälligkeit um 6 Monate (§ 559 b)
- Fälligkeit der neuen Miete ab Beginn des 3. Monats nach Zugang
- Dabei kann auch die OVM überschritten werden, vergangene ME nach § 558 bleiben außer Betracht
- Der Mieter hat ein Sonderkündigungsrecht (§ 561) bis Ende des 2. Monats nach Zugang ME-Verlangen zum Ablauf des übernächsten Monats, ohne dass die Mieterhöhung eintritt.



Ankündigung einer Modernisierung bei Wohnraummietverträgen

Jederzeit möglich, aber bestimmte Vorschriften:

Ankündigung (§ 555 c BGB)

- 3 Monate vor Beginn mit:
- Art und Umfang der Arbeiten,
- Beginn, Dauer,
- voraussichtlicher Mieterhöhung und vorauss. BeKo,
- (nicht vorgeschrieben:) Hinweis auf Härteeinwand – bis Ende Folgemonat nach Zugang (§ 555 d BGB)

Duldungspflicht, außer bei unzumutbarer Härte

Sonderkündigungsrecht des Mieters bis Ende des auf die Ankündigung folgenden Monats zum darauf endenden Monat (§ 555 e BGB)

Beispiel: Ankündigung 16.07. → Sonderkündigung bis 31.08.
→ Ende Mietverhältnis 30.09. → Beginn der Arbeiten 16.10.



Wichtige Versicherungen des Vermieters / Immobilien Eigentümers

Versicherungen während der Bewirtschaftungsphase
(= umlegbare Betriebskosten)

- I. **Grund- und Hausbesitzerhaftpflichtversicherung:** versichert den Eigentümer
 - für den Fall, dass Dritte durch die Immobilie zu Schaden kommen
- II. **(verbundene) Gebäudeversicherung:** versichert den Sachwert des Gebäudes selbst gegen Schäden durch Sturm, Leitungswasser, Feuer
 - evtl. inkl. (oder separat) Elementarversicherung gegen Starkregen, Hochwasser, Schneedruck, Erdbeben, Blitzschlag u. ä.
 - **Wichtig:** Vereinbarung des gleitenden Neuwerts, um Unterversicherung zu vermeiden.
- III. ggf. **Gewässerschadenshaftpflichtversicherung (= Öltankversicherung)** für den Fall, dass Schadstoffe ins Grundwasser gelangen



Schönheitsreparaturen

- Definition
- Fristen

MABIO

§ 28 II. BV (4)

SR = Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden, Heizkörper einschl. Heizrohre, der Innentüren, Fenster und Außentüren von innen.

Grundsätzlich Pflicht des Vermieters, kann formularvertraglich auf den Mieter übertragen werden.

Wenn Renovierungs-Fristen formuliert werden, dann n. h. M. (!) in der Regel (!) Küchen, Bäder alle 3 Jahre, Flure, Wohnräume alle 5 Jahre, Nebenräume alle 7 Jahre (diese Fristen müssen flexibel, nach der tatsächlichen Abnutzung formuliert und angewendet werden – starre Fristen sind nichtig)

Bei unrenoviert übergebener Wohnung gilt eine SR-Klausel nur bei entsprechender Gegenleistung des Vermieters, weil ja offensichtlich auch eine Anfangsrenovierung nötig ist.



Duldungspflichten des Mieters bei

- Instandhaltungsarbeiten
- Modernisierung

§ 555a BGB - Instandhaltung/-setzung:

Erhaltung bzw. Wiederherstellung der Mietsache
= grundsätzlich Duldungspflicht des Mieters

§ 555d BGB - Modernisierung:

Baumaßnahmen zur

- Verbesserung der Mietsache,
 - Einsparung von Energie oder Wasser,
 - Schaffung neuen Wohnraums
- grundsätzlich Duldungspflicht,

außer bei einer „Härte“, also Unzumutbarkeit der Mod.arbeiten z. B. durch:

- Art der geplanten Arbeiten, bauliche Folgen, vorausgegangene Mietermodernisierungen u. ä. m.
- Mieterhöhung bzw. vorauss. Betriebskosten (!Dieser Härteeinwand kann eine Mod. nicht aufhalten, Duldungspflicht bleibt, ist erst bei der Mieterhöhung zu berücksichtigen!)



Betriebskosten-Abrechnung

Fristen

MABLO

§ 556 BGB

- Abrechnungszeitraum max. 12 Monate
- Abrechnung innerhalb eines Jahres nach Ende des Nutzungszeitraumes (Ausschlussfrist)
- Ansprüche des Vermieters sind danach ausgeschlossen (Ausnahme: Er hat die Verspätung nicht zu vertreten), Guthaben des Mieters verjähren in der regelmäßigen Verjährungsfrist
- Einwendungen des Mieters sind innerhalb von 12 Monaten nach Erhalt der Abrechnung möglich
- Zahlungsfrist des Mieters nicht geregelt – n. h. M. 2 bis 6 Wochen (s. § 286 BGB)
- Durch vorbehaltlose Zahlung und ohne Prüfung der Belege kann der Mieter seine Ansprüche bei späteren Einwendungen verwirken



Betriebskostenarten

MABIO

s. Betriebskostenverordnung (BetrKV)

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



Unterschiede Preisgebundener (öff.
geförderter) und Preisfreier (freifinanzierter)
Wohnungsbau

Öff. gef.	Freifinanziert
WoFG, II. BV, NMV, WobindG	BGB
Belegungsbindung (WBS)	Freie Mieterwahl
Kautionsrückstellungen für Mietrückstände	Kautionsrückstellungen für alle Forderungen aus dem Mietverhältnis
Förderung mit öffentlichen Geldern	Finanzierung nur durch eigene Mittel (ggf. Darlehen)
Auflagen der Förderstelle	Freie Entscheidungen
Höchstzulässige Miete, Kostenmiete entspr. Wirtschaftlichkeitsbrechung	Miete bei Neuvermietung frei vereinbar, Grenze nur Mietpreisüberhöhung oder Wucher
WB mit gesetzlich festgelegten Ansätzen lt. II. BV	Ansätze für die Kalkulation sind frei wählbar
Mieterhöhung nur bei Änderung der WB mit Zustimmung der Förderstelle	Mieterhöhung nach BGB



Übergabe- bzw. Abnahmeprotokoll

Keine gesetzliche Bestimmung, dient ggf. zur Vermeidung von Streitfällen oder zu Beweis Zwecken.

Wichtige Inhalte:

- genaue Bestimmung der Wohnung
- Zimmer und sonstige Räume
- Art von Bad, Dusche, Toilette, Einbauküche
- Vermietete Einrichtungsgegenstände, ggf. Typ, Seriennummer
- Anzahl Schlüssel
- Ausstattung (Heizung, Warmwasser, Fernseh- u. Radioempfang, Telekommunikation, ...)
- Zustand (Beschädigungen, Abnutzungen, Verschmutzungen ...)
- Zählerstände (Gas, Wasser, Heizung, Strom)
- Vereinbarungen zu Instandsetzungsarbeiten ...
- Datum, Unterschriften von Mieter und Vermieter



Buchungen

- a) Sollstellung der Miete mit BeKo-VZ
- b) Geldeingang, Zahlung des Mieters per Banküberweisung
- c) Erlösschmälerung wegen Mietminderung
- d) Erlösschmälerung wegen Leerstandes (Sollstellung in beiden Fällen bereits erfolgt)

- a) *Sollstellung* (20) Mietforderungen
an (600) Sollmieten
an (431) Anz. auf unfertige Leistg.
- b) *Geldeingang* (2740) Bank
an (20) Mietforderungen
- c) *Mietminderg.* (609) Erlösschmälerung
an (20) Mietforderung
- d) *Leerstand* (609) Erlösschmälerung
(431) Anzahlg. auf unfertige Leistg.
an (20) Mietforderung



Zum Jahresende weist ein Miet(forderungs)-konto ein Guthaben des Mieters aus.

Buchungen:

- a) Umbuchung zum Bilanzstichtag
- b) Rückbuchung (Verrechnung) im Zusammenhang mit den Eröffnungsbuchungen des Folgejahres
- c) Warum ist diese Hin- und Herbuchung nötig?

- a) (20) Mietforderung
an (440) VB aus Vermietung
- b) (440) VB aus Vermietung
an (20) Mietforderung
- c) Forderungen und Verbindlichkeiten dürfen (zum Bilanzstichtag) nicht miteinander verrechnet werden, sondern müssen einzeln gegenübergestellt werden, auch wenn sie dem gleichen Geschäftspartner (Mieter) zugerechnet werden können.



Buchung

Zum Jahresende werden die noch nicht abgerechneten Betriebskosten ermittelt und aktiviert

Ermittlung:

Alle angefallenen BeKo in den Konten (8000) bis (8017) erfassen, ggf. sachgerecht umbuchen (z. B. Heizungsstrom auf Heizkosten umbuchen) und periodengerecht abgrenzen

- + anteilige Personalkosten (Gartenpflege durch Hauswart u. ä.)
- + anteilige Grundsteuer
- geschätzter Leerstandsanteil
- = Summe der im nächsten Jahr abzurechnenden BeKo

Buchung (Aktivierung):

(15) noch nicht abgerechnete BeKo

an (646) noch nicht abgerechnete BeKo



Buchungen

Betriebskostenabrechnung der BeKo des Vorjahres (Variante ohne Berücksichtigung des Kontos 201 bzw. 2002 = drei einzelne Buchungssätze)

- a) Forderung der gesamten Aufwendungen des Vermieters
(20) Mietforderungen an (601) Umlagen
- b) Verrechnung der BeKo-VZ des Mieters
(431) Anz. auf unf. Leistg. an (20) Mietforderg.
- c) Auflösung des Kontos (15)
(648) Bestandsverringerung an (15) nicht abger. BK



Welche Kostenpositionen werden als „sächlicher Verwaltungsaufwand“ – Konto (850) gebucht?

Sächlicher Verwaltungsaufwand (Sachaufwand) = Alle Aufwendungen durch Verwaltungsbetrieb oder im Zusammenhang mit der Rechtsform des Unternehmens, z. B.:

- Versammlungen, Veröffentlichungen, Buchprüfer
- Porto und Telefonkosten, (Verbands-)Beiträge
- Büromaterial, Drucksachen, Zeitschriften, Fachbücher
- Raumkosten (Miete, Heizung, Strom) und Sachversicherungen für eigene Geschäftsräume
- Reise-, Autobetriebskosten (Nicht: KfZ-Steuer)
- Reparaturen, Wartung der Einrichtung und Geschäftsräume
- Kosten des Zahlungsverkehrs
- Kosten für Werbung und Öffentlichkeitsarbeit
- Vergütungen, Auslagenersatz für Aufsichtsrat (nicht abschließend)



Mangel an der Mietwohnung, Rechte und Pflichten von Mieter und Vermieter

Def. Mangel:

Negative Abweichung des IST-Zustandes vom SOLL-Zustand (s. §§ 536 ff BGB)

- Unverzügliche Mangelanzeige des Mieters
- Anspruch auf Herstellung des mangelfreien Zustandes
- Minderungsanspruch, angemessene Mietminderung (+ ggf. Schadensersatz) während der Zeit des Mangels
- Vermieter hat den Mangel zu beseitigen, sonst:
- Fristsetzung durch den Mieter (mit Ablehnungsandrohung)
- Mit Fristablauf (Verzug): Recht zur Selbstvornahme (Fachfirma) oder zusätzlich zur Mietminderung Einbehalt (eines Teils) der Miete (§ 556 b (2) BGB). Später aber Nachzahlung an Vermieter
- Bei Selbstvornahme und Bezahlung der Firma: Vermieter muss Betrag an Mieter erstatten; wenn nicht: Verrechnung mit Miete, muss 1 Monat vorher angekündigt werden.



Gründe für die außerordentliche Kündigung des Vermieters

- fristgemäß
- fristlos

fristgemäß = spätestens am 3. WT zum Ende des übernächsten Monats (= 3 Monate); unter Beachtung weiterer Bestimmungen, z. B. bei Tod des Mieters ggü. Erben, Verweigerung der Weitervermietung oder bei Erwerb in der Zwangsversteigerung zum nächstmöglichen Termin.

fristlos bei derartiger Vertragsverletzung, dass dem Vermieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann; insbesondere Zahlungsverzug:

- an zwei aufeinander folgenden Terminen mehr als eine Monatsmiete oder
- über einen längeren Zeitraum Zahlungsrückstand von zwei Monatsmieten
- der Kautionszahlung i. H. von zwei Grundmieten (NKM).



Buchungen

Betriebskostenabrechnung der BeKo des Vorjahres (Variante mit Berücksichtigung des Kontos 201 bzw. 2002 = fünf einzelne Buchungssätze)

- a) Forderung der gesamten Aufwendungen des Vermieters:
(201/2002) Umlagenfordg. an (601) Umlagen
- b) Verrechnung der BeKo-VZ des Mieters
(431) Anz. unf. Lei. an (201/2002) Umlagenfordg.
- c) Forderung der Nachzahlungen
(200) Mietforderungen an (201/2002) Umlagenfordg.
- d) Gutschrift der Guthaben
(201/2002) Umlagenfordg. an (200) Mietfordg.
- e) Auflösung des Kontos (15)
(648) Bestandsverringerung an (15) nicht abger. BK



Bestandsrechnerisches Verfahren, Bestandsintensive Buchung bei Kauf von Heizmaterial und Erfassung des Verbrauchs = Korrektur zum Geschäftsjahresende

Laufende Buchung(en) = Einkauf

(170) Heizmat.

an (44212) Verb. HBW

(44212) Verb. HBW

an (2740) Bank

Vorbereitende Abschlussbuchung = Erfassung des Verbrauchs

Anf.best. + Zukäufe ./ Endbestand = Verbrauch

(8002) Heizkosten

an (170) Heizmat.



Buchungen

Direkte Abschreibung auf Mietforderungen
(uneinbringliche Mietforderungen) und
Geldeingang darauf

direkte Abschreibung

(8550) Abschr. an (200)MF

Geldeingang, Zahlung gleiches Jahr

(2740) Bank an (8550) Abschr.

oder besser kontokorrent:

(2740) Bank an (200) MF

(200) MF an (8550) Abschr.

Geldeingang, Zahlung späteres Jahr

(2740) Bank an (66991) E_fr. Ford.

oder besser kontokorrent:

(2740) Bank an (200) MF

(200) MF an (66991) E_fr. Ford.



Primärkosten

MABIO

Primärkosten entstehen durch von außen bezogene Produktionsfaktoren; Sekundärkosten durch deren innerbetriebliche Verrechnung (Aktivierung).

Primärkostenprinzip: Kosten werden unabhängig von ihrem Verursachungszusammenhang immer unter derselben GuV-Position ausgewiesen, also auch immer auf demselben Konto gebucht.

Wichtige Beispiele für Primärkostenarten:

- Grundsteuer; Buchung immer auf Kto (8910), egal ob als BeKo umlegbar oder selbst zu tragen
- Personalkosten; immer in Kontengruppe (83..:), egal ob ...
- Zinsaufwand (FK-Zins oder Erbbauzinsen); immer Kto (872)/(873) oder (852), egal wofür
- Sächlicher Verwaltungsaufwand (Verwaltungskosten)

! Primärkosten werden auch später nicht auf andere Konten umgebucht, sondern ggf. (als Sekundärkosten) aktiviert!



Aufwandsrechnerisches Verfahren,
Aufwandsnahe Buchung bei Kauf von Heiz-
material und Erfassung des Verbrauchs =
Korrektur zum Geschäftsjahresende



Kündigungsschutz bei vermieteten Eigentumswohnungen

Grundsatz: Kauf bricht nicht Miete (§ 566 BGB) → der jeweilige Eigentümer (lt. Grundbuch Abt. I) einer Eigentumswohnung kann seinem Mieter jederzeit aus wichtigem Grund kündigen (Eigenbedarf, Vertragsverletzung, Verwertungskündigung) – Kündigungsfrist 3 bzw. 6 bzw. 9 Monate, 3. Werktag beachten

Besonderheiten: Umwandlung der vermieteten Wohnung in Eigentumswohnung und erster Verkaufsfall nach der Umwandlung bei selbem Mieter:

1. Mieter hat das Vorkaufsrecht
2. Käufer (neuer Eigentümer) darf Kündigung wegen Eigenbedarfs oder mangelnder wirtschaftlicher Verwertungsmöglichkeit frühestens
- 3 Jahre nach dem Kauf aussprechen – diese Frist kann in Gemeinden mit Wohnraummangel auf bis 10 Jahre verlängert werden. (§ 577 a BGB)



Buchungen

Sollstellung der Miete

Erlösschmälerungen

Sollstellung Miete, BeKo-VZ

(200) MF

an (431) AuL

an (600) SM

Erlösschmälerung durch Leerstand

(431) AuL

(609) Erl.schmälerungen

an (200) MF

Erlösschmälerung durch Mietminderung

(609) Erlösschmälerung

an (200) MF



Verjährung der Ansprüche des

- Mieters (Anspruch Aufwendungsersatz oder Einrichtungsgegenstände) und
- Vermieters (Schönheitsreparaturen, Rückbau u. ä.)
nach Beendigung des Mietvertrages

§ 548 BGB

Verjährungsfrist: 6 Monate

Beginn für Ansprüche des Vermieters: Mit Abnahme der Mietsache
(Schlüsselrückgabe)

Beginn für Ansprüche des Mieters: Mit Ende des Mietverhältnisses



Unter(ver)sicherung

MABIO

Unterversicherung:

Versicherungssumme ist zu gering veranschlagt und reicht im Schadensfalle nicht aus

Beispiel:

Sachwert eines MFH: 600.000,- Euro

Versicherungssumme: 400.000,- Euro

→ Unterversicherung; der Wert des Hauses ist nur zu 2/3 versichert.

Folge (Beispiel):

Schadensfall, Reparaturkosten 9.000,- Euro

Die Versicherung erstattet nur 6.000,- Euro (= 2/3)

Lösung zur Vermeidung: Gleitende Neuwertversicherung, also regelmäßige automatische Anpassung der Versicherungssumme



Weiterführung des Mietverhältnisses bei Ehescheidung der Mieter

Gesetz über Verfahren in Familiensachen und in den Angelegenheiten der freiwilligen Gerichtsbarkeit (FamFG), s. dort §§ 200 ff in Verb. mit § 1568a BGB

Die Ehegatten können sich einigen, wer das Mietverhältnis nach der Scheidung allein fortsetzen soll. Der Vermieter ist davon zu informieren, er hat darauf keinen Einfluss und muss das Mietverhältnis ab Zugang der Mitteilung mit dem genannten Mieter allein fortsetzen.

Wenn sich die Ehegatten nicht einigen, entscheidet das Familiengericht unter Berücksichtigung der Bedürftigkeit.

Bei einer selbstgenutzten gemeinsamen Eigentumswohnung hat derjenige, dem künftig die alleinige Nutzung zusteht, den Anspruch auf einen Mietvertrag zu den ortsüblichen Bedingungen, der (Mit)Eigentümer ist also zugleich Mieter. Bei der Miethöhe aber wegen der Miteigentümerstellung nur anteilig.



Ablauf des gerichtlichen Mahnverfahrens

MABIO

- Beantragung eines Mahnbescheides beim örtlichen Amtsgericht / Zentrales Mahngericht am Ort des Antragstellers
 - gerichtliche Zustellung des Mahnbescheides an Schuldner
 - Schuldner hat zwei Wochen zur Zahlung oder Widerspruch *)
 - wenn nicht: => Antrag auf Vollstreckungsbescheid
 - Zustellung des Vollstreckungsbescheides an den Schuldner
 - Schuldner hat zwei Wochen zur Zahlung oder Einspruch *)
 - wenn nicht: => Ausfertigung eines vollstreckbaren Titels (ohne Verhandlung) gegen Schuldner (Verjährung 30 Jahre)
 - Auftrag an Gerichtsvollzieher – Pfändung bzw. Vermögensauskunft (eidesstattliche Versicherung); bei Verweigerung: Beugehaft bis sechs Monate
- *) Sollte der Schuldner widersprechen bzw. Einspruch erheben, geht dieses Mahnverfahren auf Antrag ins Streitige Verfahren (Klageverfahren) über.



Fortbildungspflicht für Wohnimmobilienverwalter

Gilt seit 01.08.2018 (s. § 34 c (2a) GewO)

Danach muss jeder Immobilienverwalter innerhalb von drei Jahren 20 Stunden Weiterbildung absolvieren – erstmals im Zeitraum zwischen 2018 und 2020.

Inhalte: Grundlagen der Immobilienwirtschaft, rechtliche und kaufmännische Grundlagen, Verwaltung von Wohnungseigentumsobjekten oder Mietobjekten, technische Grundlagen der Immobilienverwaltung, Wettbewerbsrecht und Verbraucherschutz

Für ausgebildete Immobilienkaufleute beginnt diese Weiterbildungspflicht erst drei Jahre nach Aufnahme ihrer Tätigkeit.

Diese Weiterbildung ist auf Anforderung dem zuständigen Gewerbeamt nachzuweisen, ein Verstoß kann bis 5.000,00 Euro Bußgeld nach sich ziehen.



Berechnung und Buchung der Grundsteuer

Berechnung des Grundsteuer-Jahresbetrages:

EW	*	StMZ	*	HS
Einheitswert	*	Steuermesszahl	*	Hebesatz
€ Betrag, vom FA berechnet	*	(z. B.) 3,5 ‰ (Unterschied zw. alten u. neuen BL)	*	(z. B.) 810 ‰ (Festsetzung der Gemeinde)

Fällig: in vier Raten, jeweils mittig im Quartal

Buchung:

(8910) GrSt	an	(4709) VB aus Steuern
(4709) VB aus Steuern	an	(2740) Bank



„Berliner Räumung“

MABIO

§ 885a ZPO

- Gerichtsvollzieher erhält nur den Auftrag, den Mieter aus der Wohnung zu weisen und dem Vermieter die Wohnung zu übergeben.
- Vermieter macht sein Vermieterpfandrecht an allen Sachen des Mieters in der Wohnung geltend – deshalb kein (vom Gerichtsvollzieher beauftragtes) Transportunternehmen und keine gerichtliche Einlagerung nötig
- Mieter kann darlegen, welche seiner Sachen nicht pfändbar sind und kann diese (auf eigene Kosten) entfernen
- Vermieter muss gepfändete Sachen vorerst einlagern
- Kostenersparnis für den Vermieter, da nur noch die Gebühr für den Gerichtsvollzieher anfällt.
- Öffentliche Versteigerung frühestens 1 Monat nach Zugang der Benachrichtigung des Mieters (§ 1234 (2) BGB)



Zwangsräumung

MABIO

Zwangsräumung

- bei Vorliegen eines vollstreckbaren Räumungstitels
- Auftrag an Gerichtsvollzieher im AG-Bezirk der Immobilie
- Gerichtsvollzieher lässt die Wohnung öffnen (ggf. mit Hinzuziehung Schlüsseldienst oder Aufbrechen der Schlösser)
- setzt den Schuldner (auch unter Gewaltanwendung – Polizei) aus dem Besitz der Wohnung
- macht der Vermieter kein Pfandrecht an den Gegenständen in der Wohnung geltend (s. „Berliner Räumung“) lässt der GVZ die Wohnung räumen und die Sachen einlagern – ggf. öffentliche Versteigerung (Ankündigg. mind. ein Monat)
- der GVZ weist Eigentümer in den Besitz der Wohnung ein
- Schuldner kann bis zwei Wochen vor Räumungstermin Vollstreckungsschutz beantragen – Entscheidung durch Vollstreckungsgericht.



Buchungen

Versicherungsbelastung

MABIO

- Eingang der Handwerkerrechnung für eine Reparatur, die von der Gebäudeversicherung erstattet werden soll:

(8098) A_Vers.belastung an (4420) VB_BI

- Kosten werden der Versicherung zur Erstattung weitergeleitet:

(252) Ford. gg. Vers. an (66980) E_Vers.bel.

- Bezahlung des Handwerkers per Banküberweisung:

(4420) VB_BI an (2740) Bank

- Versicherung überweist den Betrag:

(2740) Bank an (252) Ford. gg. Vers.



Buchungen

- a) Eine bestehende Mietforderung wird wegen Insolvenz des Mieters abgeschrieben
- b) Im selben Geschäftsjahr überweist der Insolvenzverwalter einen Teil dieser abgeschriebenen Miete doch noch
- c) Im folgenden Geschäftsjahr überweist der Insolvenzverwalter noch einen weiteren Geldbetrag

a) (855x) Abschreibungen auf Forderungen
an (20) Mietforderungen

b) (2740) Bank
an (20) Mietforderungen

(20) Mietforderungen
an (855x) Abschreibungen auf Forderungen

c) (2740) Bank
an (20) Mietforderungen

(20) Mietforderungen
an (6699x) Ertr. auf früher abgeschr. Forderg.



Buchungen

Mieterbelastung

MABIO

- Eingang der Handwerkerrechnung für eine (Klein)Reparatur, die der Mieter zu tragen hat: (73,- brutto)

(8099) A_Mieterbelastung	an	(4420) VB_BI	73,00
--------------------------	----	--------------	-------

- Kosten werden Mieter in Rechnung gestellt:

(200) Mietforderg.	an	(66982) E_MB	73,00
--------------------	----	--------------	-------

- Bezahlung des Handwerkers per Banküberweisung:

(4420) VB_BI	an	(2740) Bank	73,00
--------------	----	-------------	-------

- Mieter überweist den Betrag:

(2740) Bank	an	(200) MF	73,00
-------------	----	----------	-------



Formen der Bestandspflege bei Immobilien

- **Instandhaltung:** zur Erhaltung des Zustandes, vorsorgliche Baumaßnahmen (Sonderformen: Schönheits- und Kleinreparaturen - auf Mieter abwälzbar)
- **Instandsetzung:** Wiederherstellung des vereinbarten/bestimmungsgemäßen Zustandes, Reparaturen
- **Modernisierung:** diverse Baumaßnahmen, Neubau, Verbesserung, Einsparung v. Energie oder Wasser; Kosten können mit bis zu 8 % jährlich auf Mieter umgelegt werden
- **Neubau:** Schaffung von Neuem, vorher nicht Vorhandenem (im Unterschied zu Erhaltungsmaßnahmen – wichtig zur steuerlichen Bewertung)
- **Sanierung:** Baumaßnahmen im Geltungsbereich einer Sanierungssatzung lt. BauGB
- **Wartung:** regelmäßige Durchsichten aufgrund von gesetzlichen oder Herstellerbestimmungen, ggf. mit Austausch von Verschleißteilen, oft als BeKo umlegbar



Buchungen

Indirekte Abschreibung auf Mietforderungen (Wertberichtigung, unsichere Mietforderungen) und Geldeingang darauf

indirekte Abschreibung

(8555) Zuf. WB an (209) WB

Geldeingang, Zahlung gleiches Jahr

(2740) Bank an (200) MF

(209) WB an (8555) Zuf. WB

Geldeingang, Zahlung späteres Jahr

(2740) Bank an (200) MF

(209) WB an (66992) E_fr. WB

endgültige Abschreibung zweifelhafter Ford.

laufendes Jahr

(209) WB an (8555) Zuf. WB

(8550) Abschr. an (200) MF

späteres Jahr

(209) WB an (200) MF



Ende bzw. Weiterführung des Mietverhältnisses bei Tod des Mieters

§§ 563 ff BGB

Ehegatte oder Lebenspartner bzw. Kinder bzw. andere Familienangehörige bzw. andere Personen (! gemeinsamer Haushalt) treten automatisch in den Mietvertrag ein – können dem innerhalb eines Monats nach Kenntnis des Todesfalls widersprechen. Außerordentliches Kündigungsrecht des Vermieters nur bei wichtigem Grund in der Person des Eintretenden

Für überlebende Mieter bleibt das Mietverhältnis bestehen – kann von ihnen innerhalb eines Monats nach Kenntnis außerordentlich mit gesetzlicher Frist (3 Monate; § 573 d) gekündigt werden.

In beiden Fällen kann der Vermieter Kautions fordern, wenn im bisherigen MV keine vereinbart war. (§ 563 b BGB)

Wenn kein Eintritt oder Fortsetzung – dann Fortsetzung mit Erben. Außerordentliches Kündigungsrecht des Vermieters oder der Erben mit gesetzlicher Frist (§ 573 d BGB)



Kündigungsrecht des Vermieters bei

- a) vermieteter Wohnung im selbst bewohnten Zwei-Fam.-Haus (ZFH)
- b) (unter)vermietetem leeren Zimmer in selbst bewohnter Wohnung
- c) (unter)vermietetem möblierten Zimmer in selbst bewohnter Wohnung

a) zweite Whg im selbst bewohnten ZFH

auch ohne Angabe eines Grundes jederzeit möglich, Kündigungsfristen aber um 3 Monate verlängert, also 6 bzw. 9 bzw. 12 Monate (3WT!) bis 5 bzw. 8 Jahre bzw. längerer Mietdauer (§ 573 a (1) BGB)

b) leeres Zimmer

wie bei a) (§ 573 a (2) BGB)

c) möbliertes Zimmer

auch ohne Angabe von Gründen jederzeit möglich, Kündigung bis einschl. 15. eines Monats zum Ende des selben Monats zulässig (§573 c (2) BGB)