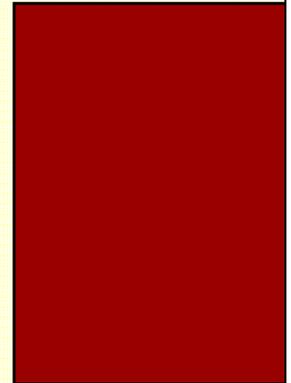


Vortragsserie

**„Recht für Hausverwalter“**

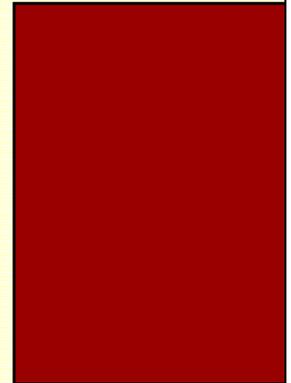
Ra Peter Hesse, Potsdam

# Der richtige Umgang mit dem Mieter des Eigentümers



**I. Lassen Sie sich die SE-Verwaltung bezahlen?**

**Der Verwaltervertrag als  
Handlungsgrundlage**



## **Problemkreise:**

### **1. Vertrag wofür**

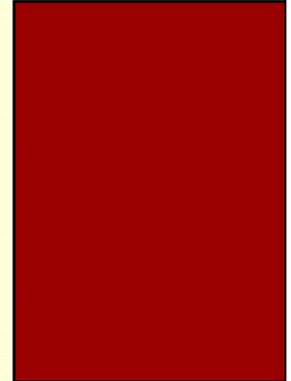
- Normale Hausverwaltung
- WEG vs. Sondereigentum

### **2. Vertrag**

- Vertragsparteien
- Gestaltung: Rechte und Pflichten
- Vergütung: Spielraum für Preisanpassung
- Vollmacht: Vollständigkeit/Untervollmachten

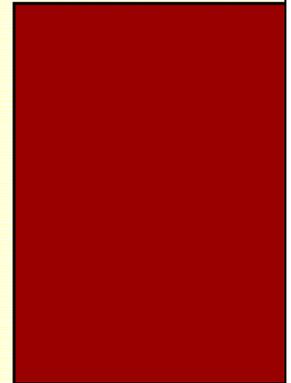
### **3. Beendigung/Abwicklung**

- Unterlagen/Übergabe



## II. Ein neuer Mieter

**Maklerleistung;  
Haftungsrisiko Vertragsschluss**



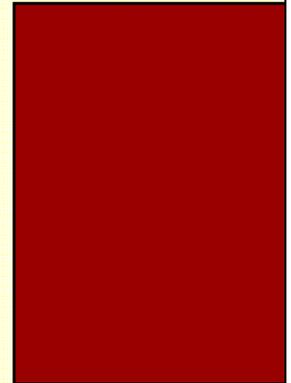
## Problemkreise:

### 1. SE-Verwalter und Makler: Provision

- § 2 Abs. 2 Nr. 2 WoVermittG für Wohnung
- „Entgelt für Vertragsausfertigung“ – Gesetzesumgehung
- Verkauf von Gewerbe – (+) wenn im Rahmen üblicher Verwaltertätigkeit
- Vermietung Gewerbe – (+) wenn Hinweis an Mieter;  
Unparteilichkeit des Maklers

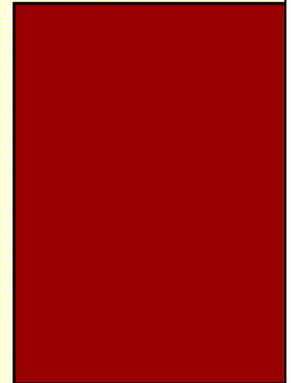
### 2. Mietvertrag

- Abschlusskompetenz – Wer wird Vermieter
- Standartformular?
- Klauselüberprüfung
- Vertragspartei/Mehrheit von Mietern
- Auswahl des Mieters: Selbstauskunft, Solvenzcheck, AGG



## III. Guter oder schlechter Mieter

**Pünktliche Zahlung oder  
„Nomade“**



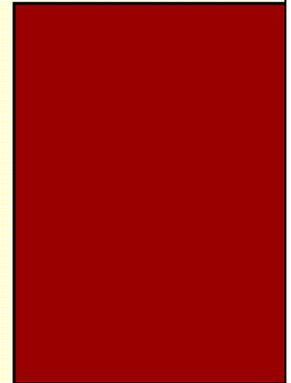
## **Problemkreise:**

### **1. Kontrollsystem**

- Solvenzcheck bei Vertragsabschluss / Agenturen
- Buchhaltung/Mieterkonto/Entscheidungswege
- Ursachenergründung

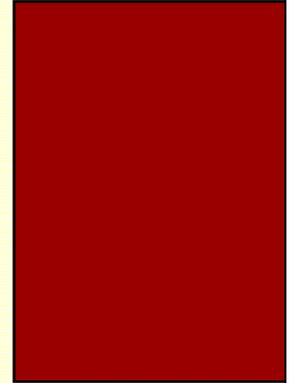
### **2. Reaktion**

- rechtzeitige Absprache mit Eigentümer
- rechtzeitige Einleitung von (rechtlichen) Maßnahmen
- richtige Vorbereitung gegen Rechts-, Zeit- und Geldverlust



## IV. Das Jahr ist vorbei – Was nun?

# Haftungsrisiken bei der BKA



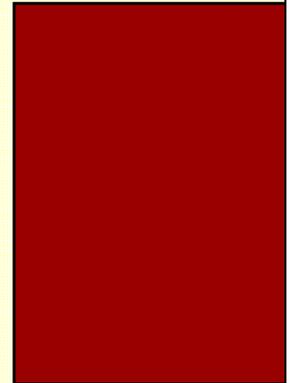
## Problemkreise:

### 1. Fristen

- Abrechnungsfrist vs. Verwalter- u. Mietvertrag
- Fälligkeit/Verzug Nachzahlung
- Einwendungsausschluss
- Rechtsfolgen

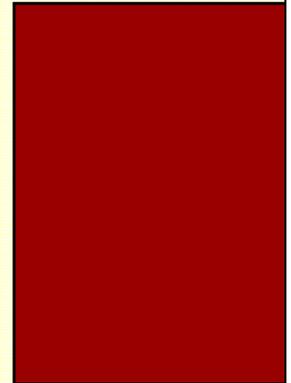
### 2. Erstellung

- Mieterabrechnung vs. WEG-Abrechnung
- Kostenpositionen aus dem WEG: Umlageschlüssel
- rechtssichere Erstellung gegen Rechts- und Geldverlust
- Haftung



## V. Der Mieter geht

**Übergabe; Kautio;  
Schadensersatz**



## Problemkreise:

### 1. Übergabe

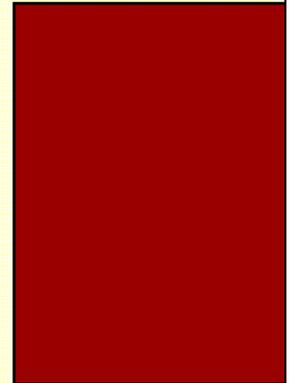
- Abnahmeprotokoll: rechtsichere Formulierungen
- Anerkenntnis Mieter - Zeugen
- Zusicherungen: „keine Mängel“
- Nachfristen

### 2. Kautio

- Fälligkeit; Abrechnung; BKA

### 3. Schadensersatz

- Fristsetzung; Verjährung
- Schönheitsreparaturen vs. Verschlechterung des Eigentums



Fragen? Fragen!

