



# Objektmanagement Teil 1

Rechtsbeziehungen  
Verwaltung von Mietobjekten

**Studienheft**



Inhaltsverzeichnis

	Seite
Einleitung	2
4.1. Rechtsbeziehungen	8
4.1.1 Verwaltung von Mietobjekten	29
- Eigene Objekte	
- Verwaltung im Rahmen der Objektbetreuung für Dritte	
- Zwischenvermietung	
4.1.1.1 Vertragsgestaltung, Vertragsformen, Vertragsmanagement	36
- Formerfordernisse	
- Formularverträge	
- Individualverträge	
Aufgaben zur Selbstkontrolle	49
4.1.1.2 Vertragsinhalte	50
- Wohnungsmietverträge	
- Gewerberaummietverträge	
- Pacht- und Nutzungsverträge	
Aufgaben zur Selbstkontrolle	80
4.1.1.3 Mietpreisvereinbarungen	81
- Gestaltungsspielräume	
- Mieterleistungen im Bereich der Instandhaltung	
- Betriebskosten	
- Mietanpassungsvereinbarungen	
Aufgaben zur Selbstkontrolle	115
4.1.1.4 Absicherung des Vermieters	116
- Kautions	
- Bürgschaft	
- Garantie	
- Patronatserklärungen	
Aufgaben zur Selbstkontrolle	123
4.1.1.5 Beendigung und Abwicklung von Mietverhältnissen	124
Aufgaben zur Selbstkontrolle	133

### **Allgemeines zur Einstimmung**

Die Weiterbildung zum Geprüften Immobilienfachwirt bzw. zur Geprüften Immobilienfachwirtin ist spezifiziert durch den Rahmenstoffplan einschließlich Lernzielen des DIHT.

Es ist daher empfehlenswert für jeden Teilnehmer des Fernlehrganges, sich den Rahmenstoffplan für diesen Ausbildungsgang anzueignen. Der Rahmenstoffplan beinhaltet die grundlegenden und handlungsspezifischen Qualifikationen für diesen Ausbildungsgang und verdeutlicht darüber hinaus auch die Zusammenhänge der einzelnen Fachgebiete.

Die Verinnerlichung der Zusammenhänge der einzelnen Fachgebiete ist deswegen von grundsätzlicher Bedeutung, weil das praxisbezogene Anforderungsprofil und Leistungsspektrum an alle in der Immobilienwirtschaft tätigen Personen ständig steigt vor dem Hintergrund des Gedankengutes des Facility Managements.

Der Begriff des Facility Managements wird zwar in der Theorie und in der Praxis teilweise unterschiedlich definiert, einhellig sind aber folgende zentrale Inhalte:

- Das Facility Management betrachtet den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie von der ursprünglich landwirtschaftlichen Nutzung eines Grundstücks, über dessen Entwicklung zur Baureife, der Projektierungs- und Erstellung eines Gebäudes, der laufenden Bewirtschaftung dieses Gebäudes bis zur Umnutzung oder gar Gebäudeabriss und Renaturierung des Grundstücks.
- Das Facility Management beinhaltet eine übergreifende Betrachtung der einzelnen Leistungsbereiche wie Objektmanagement, Grundstücksverkehr und Projektentwicklung und –realisierung. Das bedeutet, dass die einzelnen Leistungsbereiche nicht mehr isoliert tätig werden, sondern gemeinsam an dem Produkt „Immobilie“ arbeiten, um ein optimales Gesamtergebnis zu realisieren.

Zielstellung ist es also, die Spezialisten aus der Verwaltung (Objektmanagement), den Maklern (Grundstücksverkehr) und den Technikern (Projektentwicklung und –realisierung) an einen Tisch zu bekommen, um gemeinsam schon bei der Grundstücksauswahl und der Wahl der Objektart einschließlich Ausstattungsniveau alle Entscheidungen so zu treffen, dass eine optimale erfolgreiche Bewirtschaftung und Entwicklung dauerhaft möglich ist unter Berücksichtigung der unternehmerischen Ziele beim Eigenbestand oder der vertraglichen Verpflichtungen bei Treuhandbestand.

In das vorliegende Studienheft wurden die Änderungen nach der Mietrechtsreform 2001 eingearbeitet, die Umrechnung in EUR wurde vorgenommen. Wenn in einigen Formularvordrucken noch auf die DM-Währung zurück gegriffen wird, geschieht das, weil zum Zeitpunkt der Drucklegung kein aktuelleres Material zur Verfügung stand. Die Formulare sind – entsprechend abgewandelt – nach wie vor gültig.

Schließlich wurden in das Studienheft jene Änderungen aufgenommen, die per 01.01.2002 durch das Gesetz zur Modernisierung des Schuldrechts und das Gesetz zur Reform des Wohnungsbaugesetzes und ferner die Reform des Zivilprozessrechts in Kraft getreten sind.

Ferner wurde die ab 01.02.2002 geltende Energiesparverordnung in das Studienheft eingearbeitet.

Aktuell wurden in das Studienheft ferner die Neuerungen aufgenommen, die durch das Inkrafttreten der Betriebskostenverordnung und der Wohnflächenverordnung per 01.01.2004 eingetreten sind.

### **Spezielle Einleitung zum Objektmanagement**

Vor der inhaltlichen Auseinandersetzung mit dem Lehrstoff ist es zunächst von zentraler Bedeutung, die Struktur des Rahmenstoffplanes und die Lernziele zu studieren. Dies soll helfen, ständig den Überblick zu behalten und sicher mit den Lernstoff umgehen zu können.

Der Rahmenstoffplan hat bei näherer Betrachtung folgende Struktur:

<b>Leistungs- bereich</b>	<b>Objektart</b>			
	<b>Mietwohnob- jekte</b>	<b>Wohnungsei- gentum</b>	<b>Büroobjekte</b>	<b>Center- management &amp; Sonder- immobilien</b>
<i>Recht</i>				
<i>Kaufmännisch</i>				
<i>Technisch</i>				
<i>Infrastrukturell</i>				
<i>Controlling</i>				
<i>Marketing</i>				

Die Struktur des Rahmenstoffplanes zeigt also, dass wir es beim Objektmanagement mit 4 unterschiedlichen Objektarten und 6 unterschiedlichen Leistungsbereichen zu tun haben. Diese Struktur zieht sich wie ein roter Faden durch den gesamten Lehrstoff.

Damit wird gleichfalls deutlich, dass in Abhängigkeit der Objektart unterschiedlichste Anforderungen, Kenntnisse und Fähigkeiten an den Objektmanagement in den einzelnen Leistungsbereichen gestellt werden, die es praxisorientiert zu beherrschen gilt.

Im Vorgriff auf den näher zu betrachtenden Lehrstoff sei bereits hier angemerkt, dass allerdings nicht nur allein die Objektart ausschlaggebend ist für ein praxisorientiertes Objektmanagement, sondern im wesentlichen auch die Größe (Anzahl der Wohnungen bzw. Gewerbeeinheiten, Gesamtfläche und weitere Kriterien ) der jeweiligen Objektart. Das Objektmanagement für ein Hochhaus mit z. B. 300 Wohnungen ist sicherlich anspruchsvoller als das Objektmanagement für eine als Büro gewerblich genutzte kleine Villa mit Vorgarten.

Noch deutlicher werden die Anforderungen an das Objektmanagement, wenn die Lerninhalte gemäß Rahmenstoffplan gegenübergestellt werden für die einzelnen Objektarten. Die Gegenüberstellung der Lerninhalte für die Leistungsbereiche „kaufmännisch“, „technisch“, „infrastrukturell“ und „Controlling“ der jeweiligen Objektarten gemäß Rahmenstoffplan ist tabellarisch auf der folgenden Seite abgedruckt.