

Inhaltsverzeichnis

1.	Lernziele und Lerninhalte	9
2.	Grundlagen der Bewirtschaftung	13
2.1.	Immobilien-Markt Schweiz	13
2.1.1.	Wichtige Kennzahlen	14
2.1.2.	Entwicklung des Wohnungsmarkts.....	15
2.1.3.	Teilnehmer am Immobilien-Markt.....	16
2.2.	Ausbildung und Weiterbildung in der Immobilien-Branche	17
3.	Bewirtschaftungs-/Verwaltungsvertrag und Stammakten	19
3.1.	Bewirtschaftungsvertrag.....	19
3.1.1.	Bewirtschaftung von Mietliegenschaften.....	19
3.1.2.	Unterteilung der Bewirtschaftungsarten	24
3.2.	Akten.....	29
3.2.1.	Grundlagen der Archivierung.....	29
3.2.2.	Stammakten.....	29
3.2.3.	Archivierungsmöglichkeiten	30
3.2.4.	Aktenordnung	31
3.3.	Mandatswechsel	34
4.	Reporting.....	39
4.1.	Zweck	39
4.2.	Inhalt	40
4.3.	Reportingperioden (jährig/unterjährig).....	41
4.4.	Rollende Planung	41
4.5.	Jahresbudget.....	42
4.6.	Internes Reporting/Externes Reporting.....	44
4.7.	Kennzahlen.....	44
5.	Hauswartung	49
5.1.	Klare Vertragsregelung	49
5.2.	Einstellung von Pensionierten	50
5.3.	Einfacher Auftrag/Werkvertrag	50
5.4.	Mehrwertsteuer.....	51
5.5.	Arbeitsvertrag	51
5.6.	Hauswartwohnung.....	55
5.7.	Pflichtenheft	55
5.8.	Inventar und Schlüsselverzeichnis	58
5.9.	Rapportierung.....	58
5.10.	Lohn	58
5.11.	Materialkosten.....	59
5.12.	Ferien	59
5.13.	Lohnfortzahlung bei Verhinderung des Arbeitnehmers an der Arbeitsleistung.....	60
5.14.	Sozialbeiträge (AHV, IV, EO, FAK).....	60
5.15.	Mutterschaftsentschädigung	61
5.16.	BVG	61

5.17.	Unfallversicherung (Unfall bei der Hauswarttätigkeit).....	61
5.18.	Unfallversicherung (Unfall bei einem anderen Arbeitgeber)	61
5.19.	Nichtbetriebsunfallversicherung	62
5.20.	Krankentaggeld bzw. Erwerbsausfallversicherung	62
5.21.	Haftpflichtversicherung	62
5.22.	Kündigung	63
5.23.	Rechtliche Auseinandersetzung.....	64
6.	Vermietung (Erst- und Wiedervermietung)	65
6.1.	Immobilien-Marketing	65
6.1.1.	Aktuelle Informationen finden	65
6.1.2.	Duales Marketing.....	66
6.1.3.	Zielgruppe	66
6.1.4.	Budgetkontrolle	68
6.1.5.	Marketingcontrolling und Reporting	69
6.2.	Vermarktungsmassnahmen	72
6.2.1.	Objekte richtig vermarkten.....	72
6.2.2.	Massnahmenplan.....	73
6.2.3.	Analyse, Ziel, Strategie.....	74
6.3.	Inserate	74
6.3.1.	Beschaffung von passendem Bildmaterial.....	74
6.3.2.	Grundsätze für Ausschreibungen.....	75
6.4.	Mietgesuche	76
6.4.1.	Angaben im Mietgesuchformular	76
6.4.2.	Berechnung der Tragbarkeit	79
6.4.3.	Schlechte Bonität bzw. laufende Betreibungen	79
6.4.4.	Vorbereitung Mietvertrag für die neuen Mieter inklusive Nebenvereinbarungen.....	86
6.4.5.	Anfechtung des Mietzinses: Formular für den Anfangsmietzins Art. 270 OR	87
7.	Mietvertrag	93
7.1.	Abschluss eines Mietvertrags	93
7.1.1.	Die Vertragsparteien.....	93
7.1.2.	Mietsache.....	95
7.1.3.	Dauer des Mietvertrags	95
7.1.4.	Kündigungstermine und Fristen.....	95
7.1.5.	Mietzins.....	95
7.1.6.	Vorbehalt/Mietzinsreserve	96
7.1.7.	Optionsrechte	97
7.1.8.	Sicherheitsleistung (Mieterdepot, Kaution)	97
7.1.9.	Besondere Vereinbarung	97
7.1.10.	Bestandteile des Mietvertrags.....	97
7.1.11.	Vertragsabschluss bei Familienwohnungen	98
7.2.	Streitbeilegung.....	99
8.	Beendigung Mietverhältnis	101
8.1.	Gesetzliche Grundlagen	101
8.2.	Kündigungsarten.....	101

8.2.1.	Ordentliche Kündigung	101
8.2.2.	Ausserordentliche Kündigung	102
8.2.3.	Andere Beendigungsformen	106
8.3.	Empfangstheorien bei Einschreibebriefen	106
8.4.	Kündigung durch den Mieter	106
8.5.	Kündigung durch den Vermieter.....	107
8.6.	Fehler bei der Kündigung.....	108
8.7.	Kündigungsschutz	108
9.	Objektübergabe und -abnahme	111
9.1.	Wohnungen übergeben und abnehmen	111
9.2.	Objektübergabe-/Abnahmeprotokoll	114
9.2.1.	Sinn und Zweck	114
9.2.2.	Arten von Übergabeprotokollen.....	115
9.2.3.	Wiedervermietung.....	116
9.2.4.	Zuordnung Handwerker und Lieferanten	120
9.2.5.	Massnahmen bei unzureichender Gebäudedokumentation.....	121
9.2.6.	Mieterschadenabrechnung.....	121
10.	Mietvertragliche Leistungsänderung	125
10.1.	Formelle Voraussetzung	125
10.2.	Missbräuchlicher Mietzins	125
10.3.	Berechnungsmethoden.....	126
10.3.1.	Absolute Methode	126
10.3.2.	Relative Methode	127
10.4.	Einseitige Vertragsänderung durch den Vermieter	130
11.	Nebenkosten (Heiz- und Betriebskosten)	133
11.1.	Gesetzliche Grundlagen	133
11.2.	Nebenkosten im Mietrecht.....	133
11.2.1.	Nebenkostenfähige Aufwände	134
11.2.2.	Nichtnebenkostenfähige Aufwände	134
11.3.	Zahlungsweisen.....	135
11.4.	Heizungs- und Warmwasserkosten	135
11.4.1.	Unzulässige Heizungs- und Warmwasserkosten	136
11.4.2.	Verteilung der Heizungs- und Warmwasserkosten	136
11.5.	Verteilschlüssel	137
11.6.	Fristen	138
11.7.	Nebenkosten im Stockwerkeigentum.....	138
11.8.	Begründung von Abweichungen.....	138
11.9.	Abrechnung.....	140
11.10.	Richtwerte für Heizungs- und Warmwasserkosten	141
12.	Mangel am Mietobjekt.....	151
12.1.	Definition Mangel	151
12.1.1.	Mängel bei Vertragsabschluss	151
12.1.2.	Mängel bei Übergabe der Mietsache	152
12.1.3.	Mängel während der Mietdauer.....	152

12.2.	Pflichten des Mieters bei Mängeln an der Mietsache	153
12.3.	Rechte des Mieters bei Mängeln an der Mietsache	153
12.3.1.	Begehren auf Beseitigung des Mangels	154
12.3.2.	Herabsetzung des Mietzinses	154
12.3.3.	Schadenersatz	155
12.3.4.	Mängelbehebung durch den Mieter	155
12.3.5.	Fristlose Kündigung des Mietverhältnisses im Falle eines Mangels	155
12.3.6.	Hinterlegung des Mietzinses und das Mängelbehebungsverfahren	155
12.4.	Ablauf bei Mängelrüge eines Mieters	156
13.	Stockwerkeigentum	157
13.1.	Gesetzliche Grundlagen	157
13.2.	Gegenstand und Eigenschaften des Stockwerkeigentums	157
13.3.	Abgrenzung Sonderrecht von gemeinschaftlichen Teilen	158
13.4.	Aufhebung und Untergang von Stockwerkeigentum	158
13.5.	Stockwerkeigentumsbegründung	158
13.6.	Rechtsnatur der Stockwerkeigentümergeinschaft	159
13.7.	Zwingende Rechte jedes einzelnen Stockwerkeigentümers	160
13.8.	Reglement oder Nutzungs- und Verwaltungsordnung	160
13.8.1.	Zuständigkeit und Aufgaben	161
13.8.2.	Verkaufsrecht beim ausschliesslichen Nutzungsrecht	162
13.9.	Erneuerungsfonds	162
13.10.	Stockwerkeigentümer und das Nachbarrecht	163
13.11.	Eigentümerversammlung	164
13.11.1.	Mitwirkungs- und Teilnahmerecht	164
13.11.2.	Einberufung und Leitung der Stockwerkeigentümerversammlung	164
13.11.3.	Vorbereitung	165
13.11.4.	Grundlagen für die Einladung	165
13.11.5.	Traktandenliste	165
13.12.	Beschlussfähigkeit und Stimmrecht	167
13.13.	Quorums Vorschriften	168
13.14.	Einsprache gegen Beschlüsse der Stockwerkeigentümerversammlung	170
13.14.1.	Fristenlauf	170
13.14.2.	Anfechtbare Beschlüsse und nichtige Beschlüsse	171
13.15.	Versammlungsprotokoll	172
13.15.1.	Protokoll schreiben	173
13.15.2.	Nachbearbeitung	174
13.15.3.	Zustellung	174
13.16.	Verein	174
14.	Kommunikation und Sozialkompetenz (nicht prüfungsrelevant)	177
15.	Übungen	193
15.1.	Übungen zu Kapitel 2 – Grundlagen der Bewirtschaftung	193
15.2.	Übungen zu Kapitel 3 – Bewirtschaftungs-/Verwaltungsvertrag und Stammakten	194
15.3.	Übungen zu Kapitel 4 – Reporting	195
15.4.	Übungen zu Kapitel 5 – Hauswartung	197

15.5.	Übungen zu Kapitel 6 – Vermietung (Erst- und Wiedervermietung).....	199
15.6.	Übungen zu Kapitel 7 – Mietvertrag	199
15.7.	Übungen zu Kapitel 8 – Beendigung Mietverhältnis	201
15.8.	Übungen zu Kapitel 9 – Objektübergabe und -abnahme	202
15.9.	Übungen zu Kapitel 10 – Mietvertragliche Leistungsänderung.....	203
15.10.	Übungen zu Kapitel 11 – Nebenkosten (Heiz- und Betriebskosten).....	204
15.11.	Übungen zu Kapitel 12 – Mangel am Mietobjekt	205
15.12.	Übungen zu Kapitel 13 – Stockwerkeigentum	206
16.	Lösungen	207
16.1.	Lösungen zu Kapitel 2 – Grundlagen der Bewirtschaftung.....	207
16.2.	Lösungen zu Kapitel 3 – Bewirtschaftungs-/Verwaltungsvertrag und Stammakten	208
16.3.	Lösungen zu Kapitel 4 – Reporting.....	209
16.4.	Lösungen zu Kapitel 5 – Hauswartung.....	212
16.5.	Lösungen zu Kapitel 6 – Vermietung (Erst- und Wiedervermietung).....	214
16.6.	Lösungen zu Kapitel 7 – Mietvertrag	214
16.7.	Lösungen zu Kapitel 8 – Beendigung Mietverhältnis.....	216
16.8.	Lösungen zu Kapitel 9 – Objektübergabe und -abnahme.....	217
16.9.	Lösungen zu Kapitel 10 – Mietvertragliche Leistungsänderung	218
16.10.	Lösungen zu Kapitel 11 – Nebenkosten (Heiz- und Betriebskosten).....	219
16.11.	Lösungen zu Kapitel 12 – Mangel am Mietobjekt	220
16.12.	Lösungen zu Kapitel 13 – Stockwerkeigentum	222
17.	Quellen- und Literaturverzeichnis.....	223
17.1.	Rechtsquellen	223
17.2.	Darstellungen und weitere Quellen.....	223
18.	Nützliche Links.....	225