

Guter und schneller Rat für Vermieter

Das Profi-Handbuch Wohnungs- und Hausverwaltung bietet gute Basisinformationen

Wer vermietet, braucht kompakte Informationen für die Hausverwaltung. Das Angebot auf dem Büchermarkt ist vielfältig, aber manchmal wenig hilfreich, weil zu umfangreich, zu wenig verständlich oder auch zu dürftig. Reinhold Pachowsky schließt für beschäftigte Ärzte mit seinem 221-Seiten-Handbuch eine Lücke. Vermietung und Wohnungseigentum stellt der Autor kompakt und übersichtlich mit im Alltag brauchbaren Basisinformationen dar.

Das Buch erscheint in 8. Auflage 2010 im WALHALLA und Praetoria Verlag Regensburg in gewohnter guter handwerklicher Ausstattung. Erfreulicherweise hat der Verlag dem Werk ein differenziertes Inhaltsverzeichnis, Muster, Beispiele und Praxistipps mitgegeben. Wer bibliophil ist, mag sich auch am Detail erfreuen, wie dem Lesebändchen.

Gute Aufteilung

Die ersten 168 Seiten beschäftigen sich mit der Vermietung; der Rest mit Eigentumswohnungen. Diese beiden Regelungsgegenstände sind rechtlich und organisatorisch grundlegend unterschiedlich, weshalb der Rezensent sich für die 9. Auflage eine deutlichere Teilung für weniger informierte Leser wünschte. Der Teil Vermietung ist erfreulich in „Vorbereitung, Vermietungsvorgang, Verwaltung des Mieters und Beendigung des Mietverhältnisses“ aufgeteilt (zu den Vermietungsphasen auch „Betongold: Es ist nicht alles Gold was glänzt“ in diesem Heft). Die Einteilung hilft Zeitpunkt und Standort des Vermieters in der Organisation zu bestimmen, um in der richtigen Phase die richtigen Entscheidungen zu treffen.

Das Buch enthält sinnvolle Hinweise und Denkanstöße. Es kann und will keine umfassenden Antworten geben. Die richtige Konzeption des Buches gibt Anregungen als Basisinformation, z. B. bei leerstehenden Wohnungen (S. 49 f). Die Hinweise sind: Vermietungsaktivitäten verstärken, Ausstattung der Wohnung verbessern oder belassen. Pachowsky weist Wege; welchen der Leser auswählt, muss er dann aufbauend auch anhand von juristischen und betriebswirtschaftlichen Kriterien entscheiden (z. B. nach dem Hinweis, dass Modernisierung eine höhere Miete ermöglichen kann).

Vielfach entscheidend ist die sorgfältige Auswahl der Mieter

Der „Auswahl des Mieters“ werden drei Seiten gewidmet, was angesichts der Bedeutung dieser Phase der Vermietung vor Abschluss des Vertrages nicht gerecht wird. Nach anwaltlicher Beratungspraxis und eigener Erfahrung als Vermieter wünscht sich der Rezensent hier einen Schwerpunkt von Teil 1 des Handbuchs. Gut ist das Formular „Selbstauskunft“. Zwar sind Unterschriften der Mieter vorgesehen. Vorteilhaft wäre

der Hinweis, dass Vermieter unbedingt auf die Unterschriften achten sollten, damit bei falschen Angaben möglicherweise ein Eingehungsbetrag besser nachweisbar ist. Auch die Identität des Mieters spielt eine große Rolle im rechtlichen Alltag. Wir erleben es auch in „gehobenen Wohnklassen“, dass die Angaben nicht stimmen. Die Fotokopie des Personalausweises zur Selbstauskunft sollte deshalb obligatorisch sein, genauso wie die Einholung einer Wirtschaftsauskunft durch den Vermieter (siehe „Betongold: Es ist nicht alles Gold was glänzt!“ in diesem Heft).

Die wirksame Prophylaxe: Juristische Fallen umgehen

Richtig ist Pachowskys Hinweis auf die „soziale Verantwortung“ des Vermieters (S. 60), gerade auch gegenüber den derzeitigen Mietern im Haus. Der Autor erwähnt die soziale Schicht (Arbeit, Beruf, Alter, Familienstand) bei der Mieterauswahl. Vermisst wird der Hinweis auf das Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz (AGG), in dessen Fallen der Vermieter bei Unkenntnis kostenträchtig geraten kann. Mietinteressenten, die dem „Prekariat“ zuzuordnen sind, deswegen abzulehnen, kann eine Menge Ärger und Geld kosten. Bei der Ablehnung der Mieter muss deshalb sorgfältig und kenntnisreich vorgegangen werden (siehe zum AGG auch MÄNNERARZT-MEMO in diesem Heft).

Prädikat: Sehr empfehlenswert

Das Profi-Handbuch kann als gute Basisinformation Vermietern empfohlen werden. Es gibt keine umfassenden Antworten und ersetzt keine Beratung. Wer es besitzt, wird aber bei den ständigen kleinen und großen Problemen des Vermieteralltages immer wieder nach diesem Buch greifen und wertvolle Hinweise und Denkanstöße erhalten.

Dr. jur. Frank A. Stebner

Rechtsanwalt u. FA für Medizinrecht
Tätigkeitsschwerpunkt: Mietrecht für Ärzte

Reinhold Pachowsky
Profi-Handbuch Wohnungs- und Hausverwaltung
Immobilien zuverlässig und erfolgreich
vermieten, verwalten, kündigen
8. aktualisierte Auflage 2010
WALHALLA u. Praetoria Verlag
Regensburg, ISBN 978-3802933530
221 Seiten, 24,90 €

Guter und schneller Rat für Vermieter

Das Profi-Handbuch Wohnungs- und Hausverwaltung bietet gute Basisinformationen

Wer vermietet, braucht kompakte Informationen für die Hausverwaltung. Das Angebot auf dem Büchermarkt ist vielfältig, aber manchmal wenig hilfreich, weil zu umfangreich, zu wenig verständlich oder auch zu dürftig. Reinhold Pachowsky schließt für beschäftigte Ärzte mit seinem 221-Seiten-Handbuch eine Lücke. Vermietung und Wohnungseigentum stellt der Autor kompakt und übersichtlich mit im Alltag brauchbaren Basisinformationen dar.

Das Buch erscheint in 8. Auflage 2010 im WALHALLA und Praetoria Verlag Regensburg in gewohnter guter handwerklicher Ausstattung. Erfreulicherweise hat der Verlag dem Werk ein differenziertes Inhaltsverzeichnis, Muster, Beispiele und Praxistipps mitgegeben. Wer bibliophil ist, mag sich auch am Detail erfreuen, wie dem Lesebändchen.

Gute Aufteilung

Die ersten 168 Seiten beschäftigen sich mit der Vermietung; der Rest mit Eigentumswohnungen. Diese beiden Regelungsgegenstände sind rechtlich und organisatorisch grundlegend unterschiedlich, weshalb der Rezensent sich für die 9. Auflage eine deutlichere Teilung für weniger informierte Leser wünschte. Der Teil Vermietung ist erfreulich in „Vorbereitung, Vermietungsvorgang, Verwaltung des Mieters und Beendigung des Mietverhältnisses“ aufgeteilt (zu den Vermietungsphasen auch „Betongold: Es ist nicht alles Gold was glänzt“ in diesem Heft). Die Einteilung hilft Zeitpunkt und Standort des Vermieters in der Organisation zu bestimmen, um in der richtigen Phase die richtigen Entscheidungen zu treffen.

Das Buch enthält sinnvolle Hinweise und Denkanstöße. Es kann und will keine umfassenden Antworten geben. Die richtige Konzeption des Buches gibt Anregungen als Basisinformation, z.B. bei leerstehenden Wohnungen (S. 49 f). Die Hinweise sind: Vermietungsaktivitäten verstärken, Ausstattung der Wohnung verbessern oder belassen. Pachowsky weist Wege; welchen der Leser auswählt, muss er dann aufbauend auch anhand von juristischen und betriebswirtschaftlichen Kriterien entscheiden (z.B. nach dem Hinweis, dass Modernisierung eine höhere Miete ermöglichen kann).

Vielfach entscheidend ist die sorgfältige Auswahl der Mieter

Der „Auswahl des Mieters“ werden drei Seiten gewidmet, was angesichts der Bedeutung dieser Phase der Vermietung vor Abschluss des Vertrages nicht gerecht wird. Nach anwaltlicher Beratungspraxis und eigener Erfahrung als Vermieter wünscht sich der Rezensent hier einen Schwerpunkt von Teil 1 des Handbuchs. Gut ist das Formular „Selbstauskunft“. Zwar sind Unterschriften der Mieter vorgesehen. Vorteilhaft wäre

der Hinweis, dass Vermieter unbedingt auf die Unterschriften achten sollten, damit bei falschen Angaben möglicherweise ein Eingehungsbetrag besser nachweisbar ist. Auch die Identität des Mieters spielt eine große Rolle im rechtlichen Alltag. Wir erleben es auch in „gehobenen Wohnklassen“, dass die Angaben nicht stimmen. Die Fotokopie des Personalausweises zur Selbstauskunft sollte deshalb obligatorisch sein, genauso wie die Einholung einer Wirtschaftsauskunft durch den Vermieter (siehe „Betongold: Es ist nicht alles Gold was glänzt!“ in diesem Heft).

Die wirksame Prophylaxe: Juristische Fallen umgehen

Richtig ist Pachowskys Hinweis auf die „soziale Verantwortung“ des Vermieters (S. 60), gerade auch gegenüber den derzeitigen Mietern im Haus. Der Autor erwähnt die soziale Schicht (Arbeit, Beruf, Alter, Familienstand) bei der Mieterauswahl. Vermisst wird der Hinweis auf das Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz (AGG), in dessen Fallen der Vermieter bei Unkenntnis kostenträchtig geraten kann. Mietinteressenten, die dem „Prekariat“ zuzuordnen sind, deswegen abzulehnen, kann eine Menge Ärger und Geld kosten. Bei der Ablehnung der Mieter muss deshalb sorgfältig und kenntnisreich vorgegangen werden (siehe zum AGG auch MÄNNERARZT-MEMO in diesem Heft).

Prädikat: Sehr empfehlenswert

Das Profi-Handbuch kann als gute Basisinformation Vermietern empfohlen werden. Es gibt keine umfassenden Antworten und ersetzt keine Beratung. Wer es besitzt, wird aber bei den ständigen kleinen und großen Problemen des Vermieteralltages immer wieder nach diesem Buch greifen und wertvolle Hinweise und Denkanstöße erhalten.

Dr. jur. Frank A. Stebner

Rechtsanwalt u. FA für Medizinrecht
Tätigkeitsschwerpunkt: Mietrecht für Ärzte

Reinhold Pachowsky
Profi-Handbuch Wohnungs- und Hausverwaltung
Immobilien zuverlässig und erfolgreich
vermieten, verwalten, kündigen
8. aktualisierte Auflage 2010
WALHALLA u. Praetoria Verlag
Regensburg, ISBN 978-3802933530
221 Seiten, 24,90 €