

DIE BRANCHENLÖSUNG IMMOBILIENVERWALTUNG FACILITY MANAGEMENT MIETRECHT



DAS RECHTSKATASTER

EINSCHLÄGIGE VORSCHRIFTEN:	778
EINSCHLÄGIGE PFLICHTEN INSGESAMT:	6.264
STRAFBEWEHRTE PFLICHTEN:	1.179
NICHT STRAFBEWEHRTE PFLICHTEN:	5.088
RECHTSPRECHUNG – URTEILE	8.155
LITERATUR – AUFSÄTZE, KOMMENTARE	62.475

DAS COMPLIANCE-MANAGEMENT-SYSTEM FÜR DAS FACILITY MANAGEMENT ALS BRANCHENLÖSUNG

Die Sorgfaltspflichten von Vorständen und Geschäfts- führern bei der Organisation ihrer Legalitätspflicht

Jedes Unternehmen ist zum Einsatz eines Compliance-Management-Systems verpflichtet.¹

Mit dem Compliance-Management-System werden sechs Organisationspflichten mit dem Ziel erfüllt, den Vorwurf des Organisationsverschuldens zu vermeiden. Zur Organisation verpflichtet sind die Vorstände und Geschäftsführer. Sie haben zu veranlassen, dass

ERSTENS alle Rechtspflichten des Unternehmens ermittelt werden, um die typischen Risiken des Unternehmens abzuwenden und Schäden zu vermeiden,

ZWEITENS die festgestellten Pflichten auf Mitarbeiter so zu delegieren, dass die Pflichten erfüllt werden können,

DRITTENS sind die Pflichten regelmäßig zu aktualisieren, weil sich im Durchschnitt etwa 10 % der Pflichten ändern.

VIERTENS sind die Pflichten einzuhalten,

FÜNFTENS zu kontrollieren und

SECHSTENS zu dokumentieren, weil Vorstände und Geschäftsführer die Beweislast tragen und ihre Pflichterfüllung im Schadensfalle beweisen müssen.

Um den Vorwurf der Fahrlässigkeit bei der Organisation des Unternehmens zu vermeiden, dürfen Vorstände und Geschäftsführer nach § 276 Abs. 2 BGB die „im Verkehr erforderliche Sorgfalt“ nicht außer Acht lassen. Hierbei handelt es sich um einen unbestimmten Rechtsbegriff, der durch andere Regelwerke auszufüllen ist.² Auch tatsächliche Übungen in

einer Branche müssen bei der Festlegung der Sorgfaltsanforderung mitberücksichtigt werden.³ Erforderlich ist das Maß an Umsicht und Sorgfalt, das nach dem Urteil gewissenhafter Angehöriger des in Betracht kommenden Verkehrskreises zu beachten ist.⁴ Die zu berücksichtigen Umstände richten sich nach den jeweiligen Verkehrskreisen. Zur Konkretisierung der im Verkehr erforderlichen Sorgfalt können auch einschlägige Regelwerke wie DIN-Normen herangezogen werden⁵ oder auch Richtlinien von Spitzenverbänden der jeweiligen Branche.⁶

Mit der DIN ISO 19600 werden die Pflichten von Vorständen und Geschäftsführern bei der Unternehmensführung konkretisiert. Insbesondere wird nach der DIN ISO 19600 gemäß 4.1 und 4.6 empfohlen, alle Rechtspflichten des Unternehmens zu ermitteln und nach Ziffer 4.5.2 und 4.6 sie regelmäßig zu aktualisieren. Nach herrschender Meinung hat die Einhaltung von DIN Normen eine Indizwirkung dafür, dass die Verantwortlichen ihre Sorgfaltspflichten eingehalten haben. Diese Vermutungswirkung für sorgfältiges Verhalten der Vorstände und Geschäftsführer bei der Unternehmensführung müsste von Ermittlungsvorbehörden oder Gegenanwälten widerlegt werden.⁷

Die DIN ISO 19600 wird ersetzt durch die neue DIN ISO 37301, die als Mußvorschrift gefaßt ist und seit Februar 2021 in ihrer Endfassung abgestimmt ist.

- 1 BGH StR 265/16, S. 46 (Panzerhaubitzenfall); LG München 10.12.2013 – 5 HKO 1387/10 Neubürger-Urteil; LAG Düsseldorf, 27.11.2015-14 Sa 800/15 (Schienekartell-Urteil); ArbG Frankfurt, 11.09.2013 – 9 Ca 1551,13 (Libor-Manipulation); BGH, 15.01.2013 – II ZR 90/11, NJW 2013, 1958, Rn. 22 (Unternehmenszweckwidrige Derivategeschäfte).
- 2 Palandt, 74. Aufl., § 276 Anm. 16, 17, 18, 376 BGB.
- 3 BGH 65, 308.
- 4 BGH, NJW 72, 151.
- 5 BGH, 103, 341, 139.
- 6 Palandt, § 276, 74. Aufl.
- 7 Bosch, Organisationsverschulden im Unternehmen, 2002, S. 413, 427.

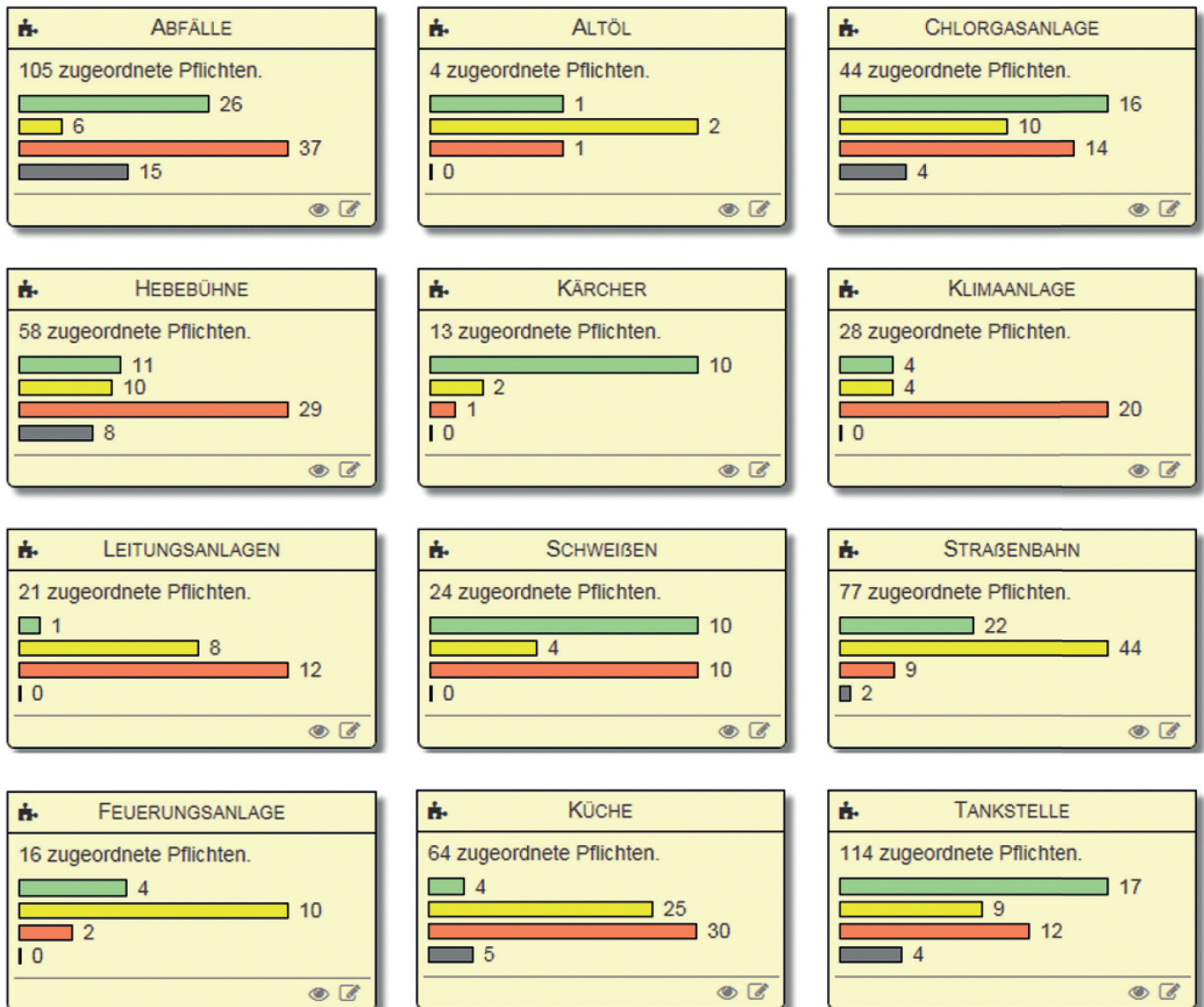
PFLICHTENPROFILE COMPLIANCE AUF EINEN BLICK

Übersicht der zugeordneten Sachverhalte

Spezialprofile

Rollenprofile

Themenprofile



Mehr Transparenz durch Kacheltechnik

Nutzer erkennen den Bearbeitungsstand ihrer Pflichten pro Unternehmenssachverhalt auf einen Blick.

- Überfällige Pflichten
- Innerhalb von drei Wochen fällig
- Später als drei Wochen
- Erledigt

VIER VORTEILE DURCH DIE BRANCHENLÖSUNG

EINS

DIE MÖGLICHKEITEN ZUR STANDARDISIERUNG

Von den sechs Organisationspflichten lässt sich das Ermitteln von Risiken und Rechtspflichten zu ihrer Abwehr als auch das Aktualisieren standardisieren. In Unternehmen der gleichen Branche wiederholen sich die Sachverhalte, die verwendeten Stoffe, die Verfahren zur Produktion und zur Dienstleistung, die eingesetzten Anlagen und Arbeitsmittel und die Produkte und Leistungen. Gleiche Sachverhalte verursachen gleiche Risiken, die durch ebenfalls gleiche Pflichten abzuwenden sind. Pflichten lassen sich deshalb standardisieren. Nur einmal müssen Risiken und Rechtspflichten ermittelt, geprüft, verlinkt und gespeichert werden. Die Pflichtenprofile lassen sich mehrfach verwenden. In den Compliance-Management-Systemen der unterschiedlichen Branchen unterscheiden sich lediglich die Pflichtenträger beim Erfüllen und Kontrollieren.

ZWEI

KOSTENSENKUNG DURCH MEHRFACHNUTZUNG

Gleiche Pflichten müssen in gleicher Weise aktualisiert werden. Durch die gleiche Verwendung des Risiko- und Pflichtenprofils lassen sich die Einrichtungs- und die Aktualisierungskosten senken. Geteilt wird in einer Branche die rechtliche Lösung zur Erfüllung der Legalitätspflicht, wonach Geschäftsführer dafür sorgen müssen, dass sie sich selbst und dass sich ihre Mitarbeiter legal verhalten und alle Rechtspflichten des Unternehmens einhalten. Mit dem gleichen Compliance-Management-System und den gespeicherten Rechtspflichten kann die Legalitätspflicht erfüllt werden. Je öfter das gleiche Pflichtenprofil in Unternehmen der gleichen Branche genutzt wird, umso mehr sinken die Grenzkosten für das Compliance-Management-System. Die Branchenlösung nutzt allen, die das gleiche Compiance-system einsetzen. Es entsteht ein Standard für die Organisation der Legalitätspflicht, durch den die „im Verkehr erforderliche Sorgfalt“ nach § 276 Abs. 2 BGB definiert wird. Auf die tatsächliche Übung in der Praxis der Branche können sich Vorstände und Geschäftsführer zu ihrer Entlastung für den Fall berufen, dass es trotz aller Compliancebemühungen zu einem Rechtsverstoß durch einen Angestellten des Unternehmens oder durch ein Mitglied der Geschäftsleitung selbst kommen sollte. In diesem Fall kann sich die Geschäftsführung darauf berufen, dass es nicht an der Organisation gelegen haben kann.

DREI

SYSTEMATISCHER ERFAHRUNGSUSTAUSCH

Der dritte Vorteil einer Branchenlösung besteht darin, dass sich die typischen Risiken einer Branche über das gleiche Compliance-Management-System bündeln lassen. Über das Compliance-Management-System lässt sich innerhalb der Branchen ein Erfahrungsaustausch über Risiken organisieren. Risiken zeigen sich nämlich nicht gleichzeitig in allen Unternehmen in der gleichen Branche. Erst durch Schadensereignisse in Einzelunternehmen werden Risiken erkennbar. Nutzen Unternehmen der gleichen Branche das gleiche Managementsystem zur Risikoanalyse, können Betreiber des Systems branchentypische Risiken sammeln, speichern und für alle Nutzer verfügbar halten. Nicht jedes Unternehmen muss eigene Erfahrungen mit branchentypischen Risiken machen. Die Erfahrungen lassen sich innerhalb der Branche durch das gleiche System austauschen. Branchentypische Risiken werden dadurch nicht mehr übersehen. Vermieden wird der Verfügbarkeitsfehler. Die Annahme eines Risikos als Schadensprognose beruht auf der menschlichen Vorstellung über die Häufigkeit und damit die Wahrscheinlichkeit eines Schadenseintritts. Die Verfügbarkeit von Informationen bestimmt darüber, ob Risiken entweder unterschätzt oder überschätzt werden. Der Verfügbarkeitsfehler (Availability-Bias) lässt sich durch die Organisation der Beschaffung und Auswertung von Informationen vermeiden. Innerhalb der Branche lässt sich über ein von allen Unternehmen gleichgenutztes Compliance-Management-System der Informationsaustausch über Risiken leichter sicherstellen.

VIER

ENTLASTUNG DER GESCHÄFTSLEITER

Innerhalb der Branche gleichgenutzte Compliance-Management-Systeme lassen sich wie Organisationspflichten der Geschäftsleiter standardisieren. Sie definieren die bei der Unternehmensführung einzuhaltende „im Verkehr erforderliche Sorgfalt“ nach § 276 Abs. 2 BGB. Zu ihrer Entlastung können sich Geschäftsführer und Vorstände jederzeit auf die Einhaltung des branchenüblichen Normalstandards bei der Organisation zur Erfüllung ihrer Legalitätspflicht berufen.

DIE LEGAL-TECH-LÖSUNG

VERLINKEN·SPEICHERN·AUFRUFEN

BETRIEBSTEIL / ANLAGETYPEN	PFLICHTEN				
	EINSCHLÄGIGE VORSCHRIFTEN	STRAFBEWEHRT	NICHT STRAFBEWEHRT	WIEDERKEHREND	EINMALIG
Mietkaution	62	2	60	54	8
Schönheitsreparaturen	45	0	45	39	6
Betriebskostenabrechnung	103	1	102	95	7
Eigenbedarfskündigung	161	2	159	143	16
Geschäftsraummietverhältnis	315	1	314	290	24
Mieterhöhung	78	0	78	71	7
Wohnungseigentümergeinschaft	86	0	86	82	4
Modernisierungsmaßnahme	65	0	65	59	6
Minderung	70	7	63	60	10
Beendigung des Mietverhältnisses	94	2	92	83	11
Bauliche Maßnahmen	2.303	308	1.995	1.981	322
Klimaanlagen	116	46	70	94	22
Wärmepumpen	904	261	635	789	115
Heizungen	61	23	38	41	20
Lüftungstechnik/Lüftungsanlagen	283	25	256	205	51
Aufzugsanlagen	162	3	159	140	22
Elektrische Anlagen und Betriebsmittel	1.428	409	1.019	1.267	161
Brandschutz	706	98	608	507	199
Garagen	308	65	242	216	92

PFLICHTEN					
BETRIEBSTEIL / ANLAGETYPEN	EINSCHLÄGIGE VORSCHRIFTEN	STRAFBEWEHRT	NICHT STRAFBEWEHRT	WIEDERKEHREND	EINMALIG
Lager	839	220	619	61	778
Gefahrstofflager	153	12	141	3	138
Abwasserentsorgung	63	34	29	54	9
Abfallentsorgung	377	114	263	346	31
Wasserversorgungsanlage	128	49	79	106	22
Datenschutz	279	56	223	258	21
Instandhaltung	1.229	356	872	1.043	186
Immobilien	210	46	164	5	205
Verwaltung	1.378	378	999	1.156	222
Personal	1.636	245	1.391	1.490	146
Geschäftsführung	219	62	157	166	53
Arbeitsmedizin	238	28	210	217	21
Vertrieb	525	120	405	491	34
Energiemanagement	759	113	646	721	38
Trinkwasser	119	34	85	110	9
Kantine	413	147	266	286	127
Sanitäranlagen	111	102	9	108	3
Tankstelle	473	174	299	369	104

DIE STANDARDISIERTE AKTUALISIERUNG

Etwa 10% aller Rechtspflichten ändern sich monatlich. Der gesamte Pflichtenbestand muss aktualisiert werden. Der Gesetzgeber ändert Inhalt, Anwendungsbereich, erlässt neue Gesetze mit Pflichten und hebt Gesetze und Pflichten auf. Auch die Aktualisierung der Pflichten lässt sich für das Faculty Management standardisieren. Für die Aktualisierung des Pflichtenprofils sind zu erfassen, erstens neue Rechtsvorschriften, geänderte Rechtsvorschriften, drittens außer Kraft getretene Rechtsvorschriften und die darin enthaltenen Übergangsvorschriften, die neuen Pflichten, die geänderten Pflichten, die außer Kraft getretenen Pflichten, Gerichtsentscheidungen, Fachaufsätze und alle Gesetzesblätter. Das gleiche gilt für das gesamte Mietrecht. Der Zeitaufwand für die Aktualisierung ergibt sich aus der Sichtung aller Gesetzesblätter, der Eingabe der Rechtsänderung und Vorbereitung für die textliche Bearbeitung, die Volltextbearbeitung, die Endkontrolle der Volltexte, die Bearbeitung der Pflichten, insbesondere das Markieren, Kategorisieren und die Pflichtenvorschläge, die kommentierenden Beiträge zu Rechtsänderungen, die Sichtung der Fachzeitschriften, die Beiträge für die geänderte Rechtsprechung, Beiträge zu Aufsätzen, das Formatieren der Volltexte und die Updateerstellung durch die EDV. Insgesamt ergeben sich für diese Tätigkeiten 120 Arbeitstage im Durchschnitt. Bei 20 Arbeitstagen pro Monat ergeben sich daraus sechs erforderliche Vollzeitstellen für qualifizierte Mitarbeiter, insbesondere von zugelassenen Rechtsanwälten für die Bearbeitung und das Herausfiltern der Pflichten mit Formulierungsvorschlägen.

Erfasst werden insgesamt 91 Rechtsgebiete einschließlich Corporate Governance, Gesellschaftsrecht, Miet- und Immobilienrecht, was für Vorstände und Geschäftsführer von Interesse ist.

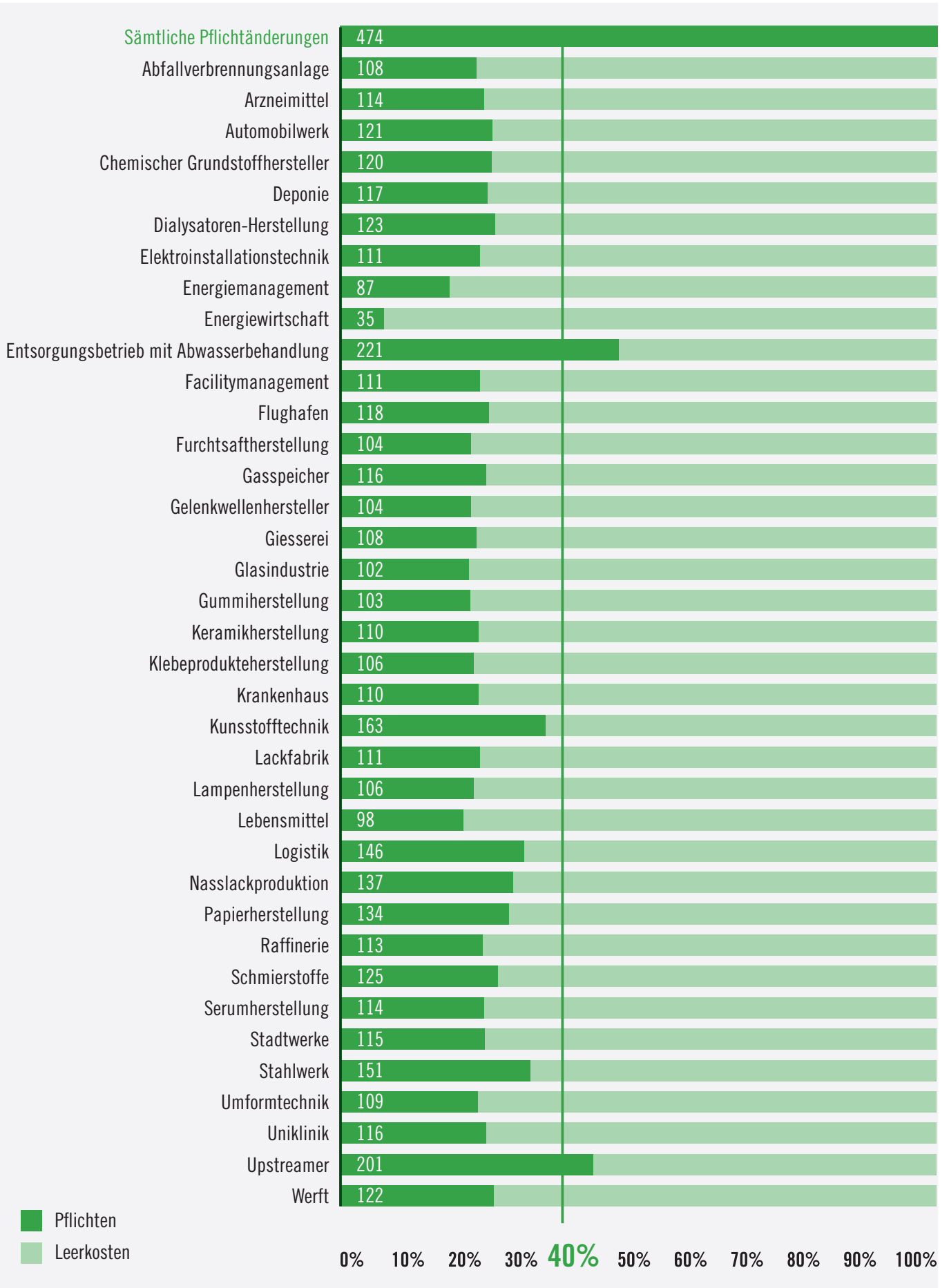
DIE 120 ARBEITSTAGE MÜSSTEN MONATLICH VON JEDEM UNTERNEHMEN AUFGEWANDT WERDEN, UM DAS PFLICHTENPROFIL ZU AKTUALISIEREN.

60% des Aufwands werden durch die Verwendung eines Algorithmus eingespart. Alle Änderungen werden in digitaler Form an alle Unternehmen versandt, die das Compliance-Management-System „Recht im Betrieb“ nutzen. Die monatlich gesammelten Rechtsänderungen treffen auf das jeweilige individuelle Pflichtenprofil eines Unternehmens. Der eingesetzte Algorithmus wirkt wie ein Filter und zeigt im Unternehmen nur die Änderungen, die für das Unternehmen einschlägig und zu beachten sind. Die Kosten für den Zeitaufwand und die eingesetzte Datenbanktechnik wird auf alle Nutzer des gleichen Systems verteilt.

Aus der Grafik zur automatischen Aktualisierung durch digitales Filtern ergibt sich die Senkung des Aufwands um 60%. Durchschnittlich 40% der Änderungen sind pro Branche einschlägig und zu beachten. 60% der Änderungen werden durch die automatische Aktualisierung abgedeckt.

Der Complianceaufwand für die Aktualisierung verteilt sich auf die Anzahl der Nutzer.

Je mehr Nutzer die gleiche standardisierte Leistung nutzen, umso mehr sinken die Grenzkosten.



DIE NEUE DATENBANK ZUM IMMOBILIENRECHT

1.852	Rechtsvorschriften von EU, Bund und Ländern
10.895	Rechtspflichten insgesamt
1.909	Rechtspflichten Baurecht
943	Rechtspflichten Energierecht mit Energiemanagement
6.264	Rechtspflichten Musterbranche „Facility-Management“
1.900	Rechtspflichten Musterbranche „Neubau“
22.684	Sachverhalte in der Glossarsuche
858.077	Verknüpfungen zwischen Sachverhalten und Rechtspflichten
778	Rechtsvorschriften zum Facility Management, incl. Baurecht und Energierecht
800	Grundsatzurteile zum Immobilien- und Mietrecht
1.200	Mietrechtliche Pflichten, kategorisiert nach Vermieter – und Mieterpflichten
3	Mustermietverträge (Wohnraum, Gewerberaum), Notarieller Immobilienkaufvertrag mit Erläuterungen

In unserer neu zusammengestellten Datenbank „Immobilienrecht“ haben wir zur Zeit 1.852 Rechtsvorschriften mit 10.895 Rechtspflichten aufgenommen. Außerdem enthält sie ca. 800 Grundsatzurteile zum Immobilien- und Mietrecht. Monatlich kommen aktuelle Urteile hinzu.

Wir haben aus diesen Rechtsquellen 1.200 mietrechtliche Einzelpflichten herausgearbeitet und mit Sachverhalt, Kurzinhalt und Pflichtenlage in die Datenbank eingegeben.

Pflichten durchsuchen
Hauptseite >

Recht im Betrieb
Rechtssicherheit durch Betriebsorganisation
RACK RECHTSANWÄLTE

Standort: Mietrecht

Norm-Name

Rechtsgebiet

Pflicht

strafbewehrt

Kurzbezeichnung

einschlägig nicht einschlägig nachfragen zu prüfen nicht einschlägig gesetzt

Treffer kombinierte Suche: 808

Nr.	Rechtsgebiet	Quelle	Normname
1	MIETRECHT	§ 535 Abs. 1	Bürgerliches Gesetzbuch - BGB -
2	MIETRECHT	§ 535 Abs. 2	Bürgerliches Gesetzbuch - BGB -
3	MIETRECHT	§ 536	Bürgerliches Gesetzbuch - BGB -
4	MIETRECHT	§ 536a	Bürgerliches Gesetzbuch - BGB -
5	MIETRECHT	§ 536c	Bürgerliches Gesetzbuch - BGB -
6	MIETRECHT	§ 536d	Bürgerliches Gesetzbuch - BGB -

Aus unserer Datenbank „Recht im Betrieb“ haben wir die Muster-Branche „**Facility Management**“ in die Datenbank integriert.

Normen durchsuchen
Hauptseite >

Recht im Betrieb
Rechtssicherheit durch Betriebsorganisation
RACK RECHTSANWÄLTE

Standort: Mietrecht

Name

Kurzbezeichnung

Branche

Normtyp

Normtext

einschlägig nicht einschlägig nachfragen zu prüfen örtlich nicht einschlägig

Treffer kombinierte Suche: 695

Nr.	Kurzbezeichnung	Normname
1	StGB	Strafgesetzbuch - StGB
2	EnWG	Gesetz über die Elektrizitäts- und Gasversorgung - Energiewirtschaftsgesetz - EnWG -
3	StrWG NW	Straßen- und Wegegesetz des Landes Nordrhein-Westfalen
4	BauNVO	Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung - BauNVO
5	OWiG	Gesetz über Ordnungswidrigkeiten - OWiG -

DIE NEUE DATENBANK ZUM IMMOBILIENRECHT

Für Hauseigentümer, die in neue Projekte investieren wollen, ist die Muster-Branche „Neubau“ interessant.

Pflichten durchsuchen
Hauptseite >

Recht im Betrieb
Rechtssicherheit durch Betriebsorganisation
RACK RECHTSANWÄLTE

Standort: Mietrecht

Norm-Name

Branche

Pflicht

strafbewehrt

Kurzbezeichnung

einschlägig nicht einschlägig nachfragen zu prüfen nicht einschlägig gesetzt

Treffer kombinierte Suche: 1904

<input type="checkbox"/>	Nr.	Rechtsgebiet	Quelle	Normname
<input type="checkbox"/>	1	ENERGIERECHT	§ 1	Gesetz zur Einsparung von Energie in Gebäuden - Energieeinsparungsgesetz - EnEG
<input type="checkbox"/>	2	ENERGIERECHT	§ 2	Gesetz zur Einsparung von Energie in Gebäuden - Energieeinsparungsgesetz - EnEG
<input type="checkbox"/>	3	ENERGIERECHT	§ 2a	Gesetz zur Einsparung von Energie in Gebäuden - Energieeinsparungsgesetz - EnEG
<input type="checkbox"/>	4	ENERGIERECHT	§ 3	Gesetz zur Einsparung von Energie in Gebäuden - Energieeinsparungsgesetz - EnEG
<input type="checkbox"/>	5	BAURECHT	§ 2	Verordnung des Wirtschaftsministeriums über Garagen und Stellplätze - Garagenverordnung -
<input type="checkbox"/>	6	BAURECHT	§ 3	Verordnung des Wirtschaftsministeriums über Garagen und Stellplätze - Garagenverordnung -
<input type="checkbox"/>	7	BAURECHT	§ 4	Verordnung des Wirtschaftsministeriums über Garagen und Stellplätze - Garagenverordnung -
<input type="checkbox"/>	8	BAURECHT	§ 5	Verordnung des Wirtschaftsministeriums über Garagen und Stellplätze - Garagenverordnung -
<input type="checkbox"/>	9	BAURECHT	§ 6	Verordnung des Wirtschaftsministeriums über Garagen und Stellplätze - Garagenverordnung -

Hauptseite / Glossar der Sachv. uib

Suche abstrakte Rech

Gefundene Sachverhalte (10 Treffer)	Gefundene Pflichten zum Sachverhalt »Mietkaution« (59 Treffer) ⚙
Aufrechnung mit Kauti	Kurzinhalt
Barkauti	1. Die Vermietung erfolgt zu Wohnzwecken.
Kauti	2. Ist der Hauptmietvertrag beendet, muss auch der Untermieter das Mietobjekt räumen und an den Verm
Kautionskonto des Mieters	3. Als Kauti ist jede Art von Sicherung zulässig, wie zum Beispiel ein Kautionskonto des Mieters, ein ver
Mietkaution	4. Der Mieter ist verpflichtet die Mietsache nach Beendigung des Mietverhältnisses zurückzugeben. Er haf
Mietkautionsanspruch	5. Der Anspruch eines Mieters auf Rückgabe einer Mietsicherheit wird fällig, wenn eine angemessene Übe
Mietkautionskonto	6. §§ 546, 558, 569, 573, 574 BGB LG Berlin, Teilurteil vom 12.09.2018 - 64 S 4/18 - Härtefallprüfung nach §
Mietkautionssparbuch	7. Wird durch einen Mietvertrag von 1966 die Verzinsung der Mietkaution ausgeschlossen, so liegt darin I
Mietkautionsversicherung	8. Der Vermieter ist bei Vorliegen seinerseitigen Annahmeverzugs auch ohne tatsächliche Schlüsselüberg
Nichtzahlung der Kauti	9. Der Vermieter ist berechtigt, Schäden an der Sachsubstanz der Mietsache, die durch eine Verletzung vo
	10. Der Vermieter von öffentlich gefördertem Wohnraum darf nicht mit Mietrückständen gegen eine entri


Außerdem haben wir die folgenden Rechtsgebiete in die neue Datenbank „Immobilienrecht“ aufgenommen, da sie eine Reihe von Pflichten enthalten, die bei der Immobilienverwaltung zu beachten sind.


- **Baurecht (188 Rechtsvorschriften mit 1.798 Rechtspflichten)**
- **Energierrecht (135 Rechtsvorschriften mit 843 Rechtspflichten)**
- **Datenschutzrecht (3 Rechtsvorschriften mit 32 Rechtspflichten)**

Die Datenbank hat zur Zeit in der Glossarverknüpfung **22.684** Sachverhalte, die **858.077** mal mit Pflichten verknüpft sind.


DIE NEUE DATENBANK ZUM IMMOBILIENRECHT

Das Immobilien-Portal wird auf einem zentralen Server betrieben. Es ist mandantenfähig. Alle Mitglieder können eine gemeinsame Installation nutzen. Das reduziert die Kosten. Das Portal ist eine Cloudlösung, die von überall genutzt werden kann. Die Mitglieder rufen das Portal unkompliziert über ihren Internetbrowser auf.

Hauptseite / Haus & Grund - Vermieterportal  uib


Vermieterportal 

Glossarsuche

 Suchen Sie im Portal nach wiederkehrenden Sachverhalten des Mietrechts, z.B. Mieterhöhung oder Schimmel.


[Zur Glossarsuche](#)

Benutzerverwaltung

 Verwalten Sie die Mitglieder Ihres Vereins.


[Zur Benutzerverwaltung](#)

Mietspiegelrechner

 Mit dem Mietspiegelrechner können Sie die ortsübliche Vergleichsmiete für Ihre Stadt ermitteln.


[Zum Mietspiegelrechner](#)

Musterverträge

 Mietvertrag Muster und Vorlagen zum Download.


[Zum Download](#)

FAQ

 Finden Sie Antworten auf wiederkehrende Fragen.


[Zu den FAQs](#)

Assets

 Verwalten Sie Ihre Immobilien und informieren sich über den Status Ihrer Vermietung.

[Zu meinen Immobilien](#)


Q Glossarsuche


 Suchen Sie im Portal nach wiederkehrenden Sachverhalten des Mietrechts, z.B. Mieterhöhung oder Schimmel.

[Zur Glossarsuche](#)

Mit der Glossarsuche bieten wir unseren Kunden ein Werkzeug, das seit über 25 Jahren auf dem Markt etabliert ist. Es ist das ideale Werkzeug für die wiederkehrende Recherche von Sachverhalten.

Die der Recherche zu Grunde liegende Mietrechtsdatenbank wächst monatlich und wird durch unsere eigenen Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte gepflegt. Wir haben die Mietrechtsdatenbank so konzeptioniert, dass Sie die Glossarsuche durch die Verwendung des Rollen-Filters noch schneller zu den relevanten Pflichten und Rechten führt. Im Beispiel erfolgt die Sachverhaltssuche aus Sicht des Vermieters.

Hauptseite / Glossar der Sachverhalte  uib

[Suche](#) [abstrakte Rechtsbegriffe](#) 

[Liste öffnen](#) [Hinzufügen](#) [Suchen](#)

- Alle
- Käufer
- Verkäufer
- Mieter
- Vermieter
- Wohnungseigentümer
- Wohnungseigentümergeinschaft

DIE NEUE DATENBANK ZUM IMMOBILIENRECHT

Die zu Ihrem Anliegen gefundenen Sachverhalte werden Ihnen übersichtlich im Ergebnisbaum angezeigt. Die gefundenen Pflichten und Rechte werden Ihnen durch Anklicken angezeigt.

Gefundene Sachverhalte	
*reparatur	6
mangel*	7
miete*	13
Miete	
Mietenbegrenzungsverordnung	
Mieter	
Mieter eines Wohngebäudes	
Mieter verliert seinen Schlüssel	
Mieterhöhung	
Mieterhöhung der Grundmiete	
Mieterhöhungserklärung	
Mieterhöhungsvereinbarung	
Mieterhöhungsverlangen	
Mieterin	
Mieterkündigung	
Mieterwechsel	
nebenkosten	1
schimmel*	8
vertrag*	46

Die Anzeige markiert für den gefundenen Sachverhalt welche Pflichten und welche Rechte die gewählte Rolle hat (hier aus Sicht des Vermieters).

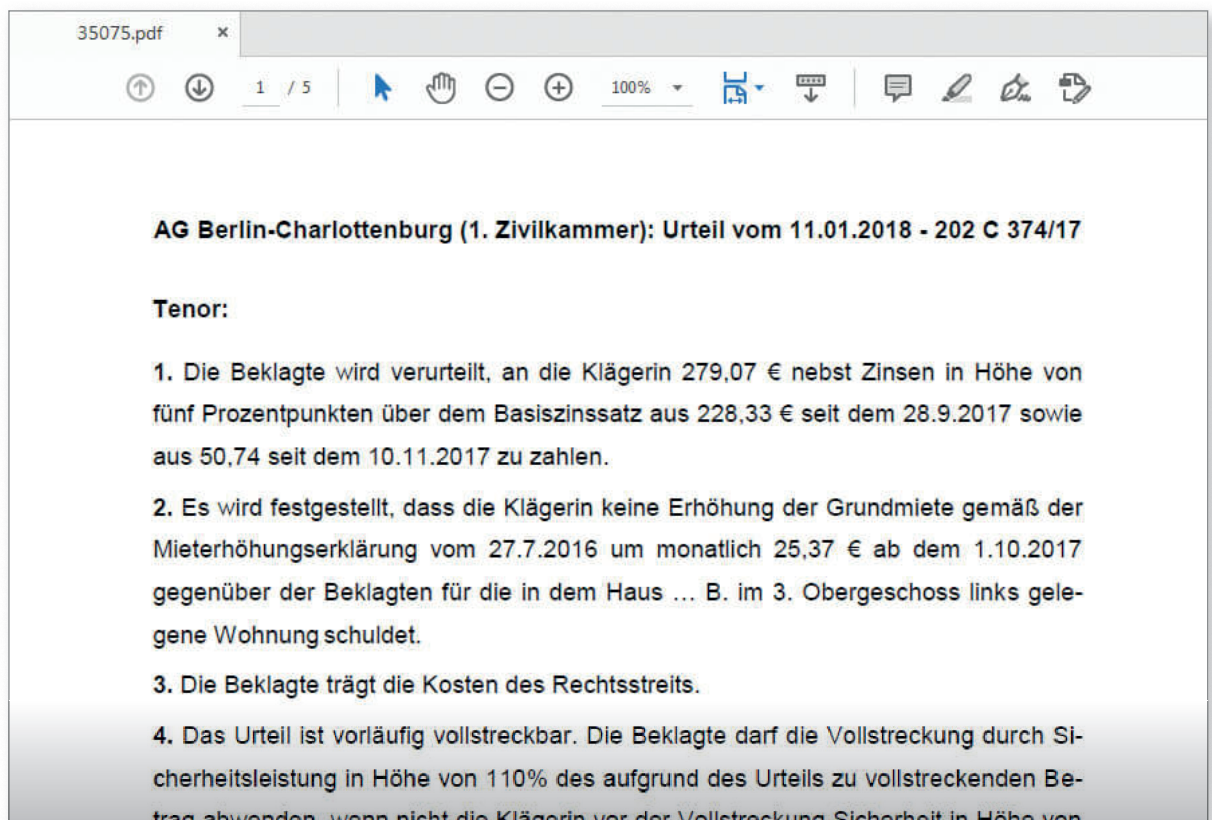
Gefundene Pflichten zum Sachverhalt »Mieterhöhung«		(77 Treffer) ⚙	
Kurzinhalt	Recht	Pflicht	
1. Modernisierungsmaßnahmen zur Energieeinsparung rechtfertigen keine Mieterhöhung nach § 559 Abs. 1 BGB, wenn zugleich Maßnahmen ausgeführt werden, welche die Energieeinsparung wieder aufheben.		✘	Öffnen
2. Keine Unzumutbarkeit der Genehmigung der Untervermietung durch den Hauptvermieter nach § 553 II BGB ohne messbare wirtschaftliche Nachteile	✘		Öffnen
3. Der Vermieter ist zur Duldung der Eintreibung der Rückforderungen des Mieters nach Nichtbeachtung der Mietpreisbremse durch eine Inkassodienstleisterin verpflichtet.		✘	Öffnen
4. Dem Vermieter steht kein Erhöhungsanspruch nach den §§ 558 ff BGB zu, wenn die bislang vereinbarte und von dem Mieter entrichtete Nettokaltmiete die ortsübliche Vergleichsmiete für die streitgegenständliche Wohnung sogar übersteigt.		✘	Öffnen
5. Der Vermieter muss die Auskunft über die Vormiete auch belegen.		✘	Öffnen
6. Die Vermieter sind - vorbehaltlich des Entgegenstehens von Umständen des Einzelfalls - berechtigt, einen einfachen Mietspiegel zur Bestimmung der Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete und damit zur Erhöhung der Miete heranzuziehen.	✘		Öffnen
7. Die Regelung des § 174 BGB ist auf das			

Über die Aktion „Öffnen“ können Sie ihr Rechercheergebnis vertiefen. Es öffnet sich die Detailansicht der gefundenen Pflicht. Von dieser Ansicht aus haben Sie z.B. Zugriff auf den Gesetzestext oder die Gerichtsentscheidung aus der sich die Pflicht ergibt.

Unterkapitel 2 Regelungen über die Miethöhe

§ 557 Mieterhöhungen nach Vereinbarung oder Gesetz

- (1) Während des Mietverhältnisses können die Parteien eine Erhöhung der Miete vereinbaren.
- (2) Künftige Änderungen der Miethöhe können die Vertragsparteien als Staffelmiete nach § 557a oder als Indexmiete nach § 557b vereinbaren.
- (3) Im Übrigen kann der Vermieter Mieterhöhungen nur nach Maßgabe der §§ 558 bis 560 verlangen, soweit nicht eine Erhöhung durch Vereinbarung ausgeschlossen ist oder sich der Ausschluss aus den Umständen ergibt.
- (4) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.



In der Detailansicht können Sie über die Erläuterung des Sachverhalts auch weitere Urteile abrufen:

Betriebssachverhalt Gefährdungsbeurteilung

Mietrecht

abstrakte Pflicht Handlungsempfehlung

Sachverhalt: Vorliegend führte der Vermieter **Modernisierungsmaßnahmen** in dem Mietshaus durch. Der Fußboden wurde gedämmt. Zeitgleich wurde jedoch das Dach in eine Kaldachkonstruktion umgewandelt wodurch vermehrt Kaltluft eindringt und die energetische Wirkung der Fußbodendämmung wieder aufgehoben wird. Pflicht: **Modernisierungsmaßnahmen** zur Energieeinsparung rechtfertigen keine **Mieterhöhung** nach § 559 Abs. 1 BGB, wenn zugleich Maßnahmen ausgemittelt werden, welche die Energieeinsparung wieder aufheben. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn der Fußboden des Dachbodens gedämmt wird, aber zugleich das ursprünglich voll geschlossene Dach in eine Kaldachkonstruktion umgewandelt wird.

Mieterhöhung

Die Vertragsparteien können im laufenden Mietverhältnis eine Mieterhöhung vereinbaren. Daneben darf der Vermieter im Laufe des Mietverhältnisses die Miete auf die ortsübliche Vergleichsmiete anheben.

Anwendungsbeispiele

Sachverhalt/Stichwort

Auskunft einer Mietdatenbank

Mietspiegel

Modernisierungsmaßnahme

ortsübliche Vergleichsmiete


qualifizierter Mietspiegel

Beiträge zum Begriff

Nr.	Art	Titel	Ausgabe
1	URTEILE	Die ortsübliche Einzelvergleichsmiete darf nicht mit dem oberen Wert der gezahlten Mieten der Vergleichswohnungen gleichgesetzt werden	05/2019

DIE NEUE DATENBANK ZUM IMMOBILIENRECHT

Benutzerverwaltung

 Verwalten Sie die Mitglieder Ihres Vereins.


[Zur Benutzerverwaltung](#)

Über die Benutzerverwaltung können Sie Ihre Mitglieder verwalten. Wie von anderen Webdiensten bekannt, erhält jedes Mitglied einen eigenen Benutzerzugang auf das Portal.

Die Benutzerverwaltung realisiert ein Rechtemanagement. Während der lesende Zugriff die Plattform recherchierend nutzen kann, darf der schreibende Zugriff zum Beispiel auch eigene Musterverträge auf die Plattform einstellen.

Hauptseite / Benutzer				
Neuen Benutzer anlegen Export				
Id	Nachname	Vorname	Benutzername	Berechtigung
7	Jansen	Maria	maria.jansen@rack-rechtsanwaelte.de	schreibend
6	Müller	Thomas	thomas.müller@web.de	lesend
4	uib	uib	uib	schreibend
5	Weiser	Axel	weiser@freenet.de	lesend


 **Musterverträge**




Mietvertrag Muster und Vorlagen zum Download.

Zum Download

Der Zugriff auf die Musterverträge ist ein starkes Argument für die Verwendung des Portals. Sie können den für ihr Anliegen passenden Vertrag zum Ausfüllen herunterladen. Benutzer mit Schreibberechtigung können den Bestand individuell ergänzen.

Hauptseite / Musterverträge  uib



Muster-V

[Download](#)
[Öffnen](#)

NAME: Wohnraummietvertrag - Basisvertrag Mietshaus
 NORMGEBER: HAUS UND GRUND
 NORMTYP: MUSTER-VERTRAG
 Id: 100000

NORMTEXT: 1 Wohnraummietvertrag - Basisvertrag Mietshaus Wohnraummietvertrag - Basisvertrag Mietshaus Dieses Formular ist vor dem Unterschreiben von den Vertragspartnern zu überprüfen und an den erforderlichen Stellen (•) auszufüllen. Zwischen (Name / Anschrift aller Vermieter) und (Name / bisherige Anschrift aller Mieter) • • wird folgender Mietvertrag geschlossen: § 1 Mieträume 1. Vermietet wird in dem Haus (Anschrift ggf. Lagebezeichnung Vorderhaus, Seitenflügel, Hinterhaus o.Ä. des Gebäudes) die Wohnung (Etage, L...

Muster-V

[Download](#)
[Öffnen](#)

NAME: Mietvertrag für gewerblich genutzte Räume und Grundstücke
 NORMGEBER: HAUS UND GRUND
 NORMTYP: MUSTER-VERTRAG
 Id: 100001

NORMTEXT: 1 Mietvertrag für gewerblich genutzte Räume und Grundstücke zwischen Vermieter Telefon (Anschrift) Mobil (E-Mail-Adresse) (Bevollmächtigte/r) Telefon (Anschrift) Mobil (E-Mail-Adresse) und Mieter (Firma, Handelsregisternummer, Vor- und Zuname, Geburtsdatum, Nummer des Personalausweises/Reisepasses) Telefon (Anschrift) Mobil (E-Mail-Adresse) (Bankverbindung des Mieters, Name und Ort der Bank, Name des Kontoinhabers) IBAN BIC § 1 Mietsache 1. Vermietet werden auf dem Grundstück zum Betrieb einer/ eines folgen...

[Download](#)
[Öffnen](#)

NAME: Kaufvertrag - Eigentumswohnung-Vertrag - Bauträgervertrag mit Auflassung - mit Erläuterungen

VORTEILE DER BRANCHENLÖSUNG FÜR DAS FACILITY MANAGEMENT

Im Jahr 2020 wurden

2.662

Gesetzesblätter
aus EU, Bund und **16** Bundesländern

sowie

1.120

Fachzeitschriften aus **91** Rechtsgebieten
gesichtet und ausgewertet.

Jedes Unternehmen müsste diesen Aufwand betreiben, um lückenlos die Rechtsänderungen zu erfassen und den Pflichtenkatalog zu aktualisieren.

**120 ARBEITSTAGE FÜR ETWA SECHS
VOLLZEITSTELLEN WÄREN DAZU ERFORDERLICH.**

Die Aktualisierung wird monatlich für **40 Branchen** dargestellt.
Aus dieser Darstellung ergibt sich, dass durch den eingesetzten
Algorithmus **60 % aller Änderungen** abgedeckt werden, ohne dass
sie das einzelne Unternehmen erfassen, sichten und auswerten müsste.

**Der monatliche Complianceaufwand bei der Aktualisierung
reduziert sich dadurch um 60 % im Durchschnitt.**

RACK

RECHTSANWÄLTE • NOTARE

NICHT ALLES LESEN MÜSSEN, UND DOCH NICHTS ÜBERSEHEN



RECHTSÄNDERUNGEN IN DER BRANCHE “FACILITY MANAGEMENT”

UPDATES 7/2020 BIS 1/2021

Zahl der Normen: 778

Zahl der Pflichten: 6.264

IM JULI 2020 BIS JANUAR 2021
INSGESAMT ERFASSTE ÄNDERUNGEN

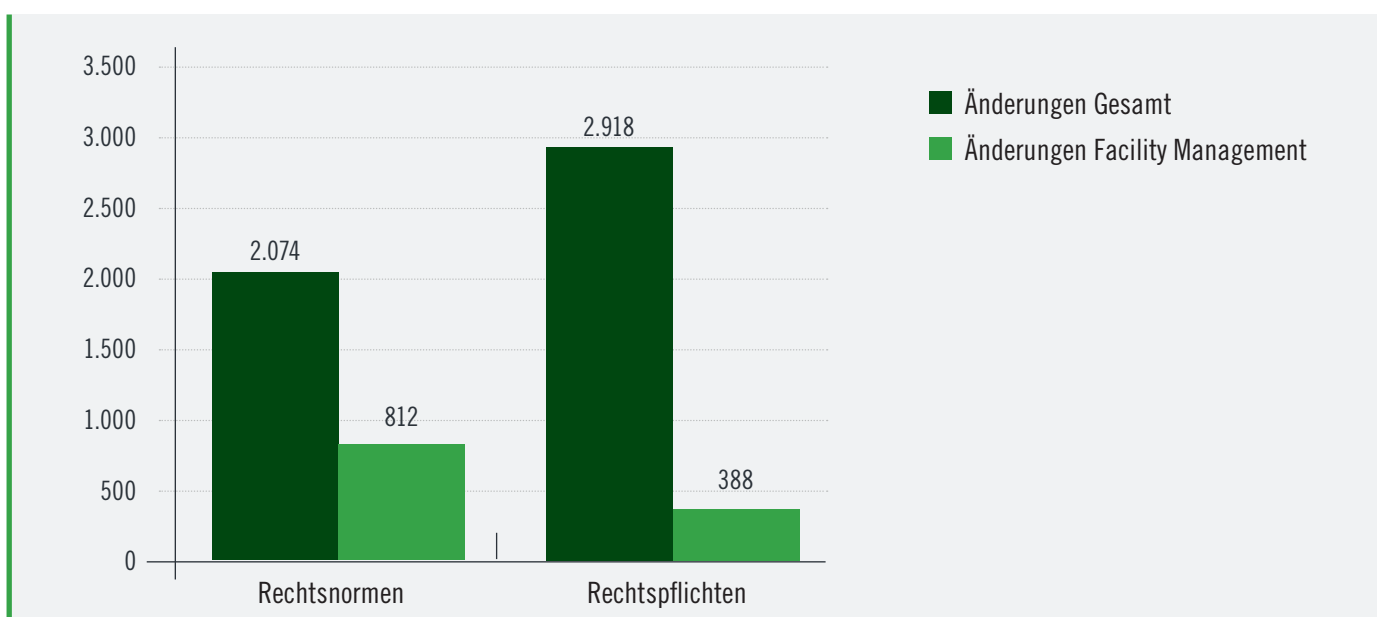
Normen: 2.047
Pflichten: 2.918

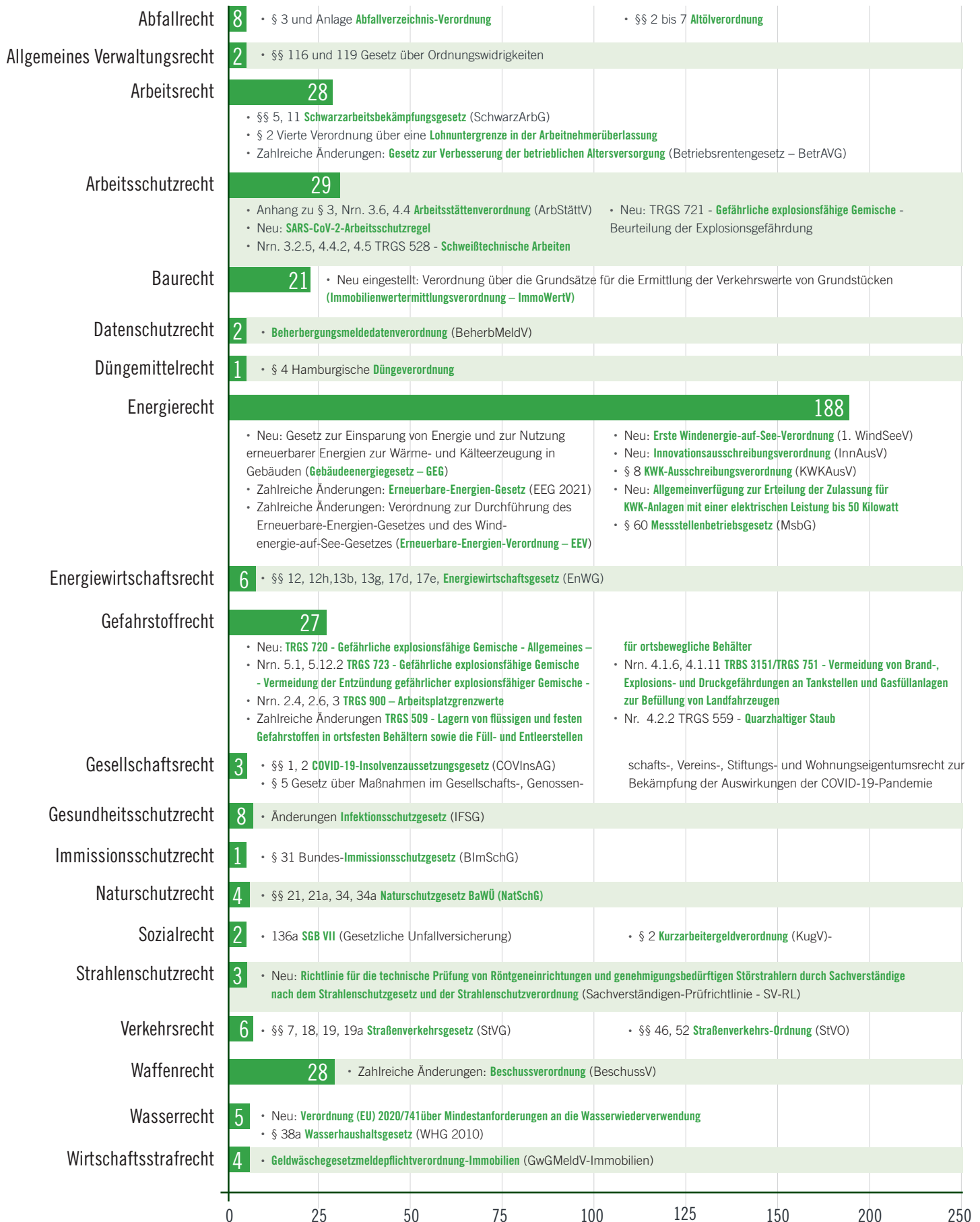
ÄNDERUNGEN –
FACILITY MANAGEMENT

Normen: Zu prüfen: 812
Pflichten: Zu prüfen: 388

Von den insgesamt 2.074 Änderungen bei Rechtsnormen musste ein von uns profilierter Standort der Branche „Facility Management“ nur noch 812 Änderungen bearbeiten, das sind 39 % aller Rechtsänderungen. Die insgesamt in den Updates enthaltenen 2.918 Änderungen bei Rechtspflichten reduzierten sich für die Branche „Facility-Management“ auf 388. Dies sind 13 % der Pflichtenänderungen.

Für das Facility-Management nicht relevante Änderungen werden im Updateprozess automatisch herausgefiltert und müssen nicht mehr bearbeitet werden. Dadurch reduzierte sich der Arbeitsaufwand um 61 % bei den Rechtsnormen und um 87 % bei den Rechtspflichten.





**DIE DIGITALISIERUNG
DES COMPLIANCE
MANAGEMENTS
ZUR SENKUNG DES
AUFWANDS UM**

60 %

Mehr auf: www.rack-rechtsanwaelte.de

RACK

RECHTSANWÄLTE • NOTARE

Lurgiallee 12 (Mertonviertel) - 60439 Frankfurt am Main - Fon 0 69/95 78 31 0 - Fax 0 69/95 78 31 40
Email anwaltsbuero@rack-rechtsanwaelte.de - www.rack-rechtsanwaelte.de



ALLES AUS EINER HAND

Rechtsinhalte, Software & präventive Rechtsberatung

Nutzen Sie unsere gespeicherten **Erfahrungen aus 29 Jahren Complianceberatung**. Wir vermeiden die Haftung für Organisationsverschulden von Führungskräften. Sie müssen organisatorisch dafür sorgen, dass sie selbst und dass sich alle Mitarbeiter des Unternehmens legal verhalten. Dazu lassen sich alle Risiken und Pflichten eines Unternehmens mit unserem System ermitteln, delegieren, monatlich aktualisieren, erfüllen, kontrollieren, digital speichern und für alle jederzeit verfügbar halten. Die Verantwortlichen können digital abfragen, wer, welche Pflicht, an welchem Betriebsteil, wie zu erfüllen hat. Führungskräfte können auf einer Oberaufsichtsmaske mit einem Blick kontrollieren, ob alle Pflichten im Unternehmen erfüllt sind. **Systematisch senken wir den Complianceaufwand durch Standardisierung um 60 %**. Sachverhalte im Unternehmen wiederholen sich, verursachen gleiche Risiken und lösen gleiche Rechtspflichten zur Risikoabwehr aus. Rechtspflichten werden nur einmal geprüft, verlinkt, gespeichert und immer wieder mehrfach genutzt.

Wir sind Rechtsanwälte mit eigenen Informatikern und bieten eine Softwarelösung mit Inhalten und präventiver Rechtsberatung aus einer Hand. Auf Anregungen aus den Unternehmen passen unsere EDV-Spezialisten die Software unseres Compliance-Management-Systems an. Der aktuelle Inhalt unserer Datenbank: 19.000 Rechtsvorschriften von EU, Bund, Ländern und Berufsgenossenschaften, 8.200 Gerichtsurteile, standardisierte Pflichtenkataloge für 45 Branchen und 62.000 vorformulierte Betriebspflichten. **46.000 Unternehmensrisiken sind mit 62.000 Rechtspflichten 3,3 Millionen Mal verlinkt und gespeichert**. Auf die Inhalte kommt es an. Je umfangreicher die Datenbank umso geringer ist das Risiko, eine Unternehmenspflicht zu übersehen.

Weitere Informationen unter:
www.rack-rechtsanwälte.de

