

# Inhaltsverzeichnis

|   |           |
|---|-----------|
| Einleitung  | 13        |
| <b>1 Zur Nutzung der Formularmappe</b>  | <b>15</b> |
| <b>2 Werkvertragsrecht</b>  | <b>17</b> |
| 2.1 Muster für Miet- und WEG-Verwalter  | 17        |
| 2.1.1 Auftrag an Handwerker   | 17        |
| 2.1.2 Widerspruch gegen Fertigstellungsmitteilung                                   | 19        |
| 2.1.3 Abnahmeprotokoll  | 21        |
| 2.1.4 Vorbehalt der Abnahme bei beginnender Nutzung                                 | 23        |
| 2.1.5 Mangelhafte Schlussrechnung   | 25        |
| 2.1.6 Mängelrüge an Handwerker mit Nachfristsetzung                                 | 27        |
| 2.1.7 Vorschussforderung nach Fristablauf   | 29        |
| <b>3 Wohnungseigentumsrecht</b>   | <b>31</b> |
| 3.1 Die laufende Verwaltung   | 31        |
| 3.1.1 Anschreiben an Wohnungseigentümer bei Beginn der Verwaltung                   | 31        |
| 3.1.2 Hinweise zur Datenverarbeitung durch den Wohnungseigentumsverwalter           | 33        |
| 3.1.3 Anschreiben an Vertragspartner der Gemeinschaft bei Beginn der Verwaltung     | 36        |
| 3.1.4 Anschreiben an Vertragspartner der Gemeinschaft bei Beendigung der Verwaltung | 38        |
| 3.1.5 Zutritt zu vermieteter Wohnung  | 40        |
| 3.1.6 Anfrage Einwohnermeldeamt   | 42        |
| 3.1.7 Anfrage an Grundbuchamt   | 44        |
| 3.1.8 Anfrage beim Nachlassgericht  | 46        |
| 3.1.9 Mahnung Hausgeldraten   | 48        |
| 3.1.10 Zustimmung des Verwalters zur baulichen Veränderung                          | 50        |
| 3.1.11 Zustimmung zur Vermietung  | 52        |
| 3.1.12 Zustimmung zur Veräußerung von Sondereigentum                                | 54        |
| 3.1.13 Tagesordnung für die ordentliche Wohnungseigentümerversammlung               | 56        |
| 3.1.14 Einberufung zur ordentlichen Eigentümerversammlung                           | 58        |
| 3.1.15 Einladung zur Wiederholungsversammlung                                       | 61        |

|        |  |    |
|--------|--|----|
| 3.1.16 | Einberufung für eine außerordentliche Eigentümerversammlung .....  | 64 |
| 3.1.17 | Vertretungsvollmacht, Formular .....   | 67 |
| 3.2    | Formulare .....  | 69 |
| 3.2.1  | Mit einfacher Stimmenmehrheit beschließbarer Verwaltervertrag .....                                      | 69 |
| 3.2.2  | Die Verwaltervollmacht .....   | 73 |
| 3.2.3  | Hausordnung .....  | 75 |
| 3.2.4  | Anschreiben für SEPA-Mandat .....  | 78 |
| 3.2.5  | SEPA-Mandat .....  | 80 |
| 3.2.6  | Beendigung des Hausgeldeinzugs im Lastschriftverfahren .....   | 82 |
| 3.2.7  | Bescheinigung für haushaltsnahe Dienst- und Handwerkerleistungen .....                                   | 84 |
| 3.3    | Beschlüsse zur Geschäftsordnung .....  | 86 |
| 3.3.1  | Ablehnung eines Vertreters (Muster) .....  | 86 |
| 3.3.2  | Ablehnung eines Vertreters mangels schriftlicher Vollmacht (Muster) .....                                | 86 |
| 3.3.3  | Beschluss über Teilnahme von Sonderfachleuten (Muster) .....   | 86 |
| 3.3.4  | Beschränkung der Redezeit (Muster) .....   | 87 |
| 3.3.5  | Vertagung der Versammlung wegen langer Versammlungsdauer (Muster) .....                                  | 87 |
| 3.3.6  | Vertagung der Versammlung wegen fehlender Beschlussfähigkeit (Muster) .....                              | 87 |
| 3.3.7  | Geheime Abstimmung (Muster) .....  | 88 |
| 3.4    | Beschlüsse zur Finanzverwaltung .....  | 89 |
| 3.4.1  | Beschluss über Kostenrahmen für laufende Reparaturen (Muster) ..   | 89 |
| 3.4.2  | Beschluss über den Wirtschaftsplan (Muster) .....  | 89 |
| 3.4.3  | Beschluss über den Wirtschaftsplan mit Änderungen durch die Wohnungseigentümerversammlung (Muster) ..... | 90 |
| 3.4.4  | Verrechnungsbeschluss für unvollständige Hausgeldzahlungen (Muster) .....                                | 90 |
| 3.4.5  | Beschlussergänzung zur Vorfälligkeit von Hausgeldraten (Muster) ..                                       | 90 |
| 3.4.6  | Beschluss zur Einführung des Lastschriftverfahrens (Muster) .....  | 90 |
| 3.4.7  | Beschluss einer Sonderumlage zur Liquiditätssicherung (Muster) .....                                     | 91 |
| 3.4.8  | Beschluss über die Jahresabrechnung (Muster) .....   | 91 |
| 3.4.9  | Beschluss zur Änderung der Jahresabrechnung (Muster) .....   | 92 |
| 3.4.10 | Beschluss über eine Versorgungssperre (Muster) .....   | 92 |
| 3.5    | Beschlüsse zur laufenden Verwaltung .....  | 94 |

|          |   |            |
|----------|---|------------|
| 3.5.1    | Beschluss über Einholung von Kostenvoranschlägen (Muster) . . . . .   | 94         |
| 3.5.2    | Beschluss über Auftragsvergabe (Muster) . . . . .   | 94         |
| 3.5.3    | Beschluss über Nachfristsetzung (Muster) . . . . .  | 95         |
| 3.5.4    | Beschluss über bauliche Veränderungen (Muster) . . . . .  | 95         |
| 3.5.5    | Beschluss über Beseitigungsanspruch (Muster) . . . . .  | 96         |
| 3.5.6    | Beschluss zur Wahl des Verwalters (Muster) . . . . .  | 96         |
| 3.5.7    | Vorzeitige Wiederbestellung des Verwalters (Muster) . . . . .   | 96         |
| 3.5.8    | Beschluss über Abschluss des Verwaltervertrags, der den<br>Eigentümern bekannt ist (Muster) . . . . .                   | 97         |
| 3.5.9    | Vorratsbeschluss Aktivprozess (Muster) . . . . .  | 97         |
| 3.5.10   | Beschluss über Aufwandsentschädigung des<br>Verwaltungsbeirats (Muster) . . . . .                                       | 98         |
| 3.5.11   | Beschluss zur Aufhebung einer im Grundbuch eingetragenen<br>Veräußerungszustimmung (Muster) . . . . .                   | 98         |
| 3.5.12   | Protokollierung und Verkündung eines Beschlusses mit<br>qualifizierter Mehrheit nach § 16 Abs. 4 WEG (Muster) . . . . . | 99         |
| 3.5.13   | Bedenkenhinweis, allgemein: anfechtbarer Beschluss<br>(Muster) . . . . .  | 99         |
| 3.5.14   | Bedenkenhinweis, allgemein: nichtiger Beschluss (Muster) . . . . .  | 100        |
| 3.5.15   | Bedenkenhinweis, speziell: bauliche Veränderung des<br>Gemeinschaftseigentums (Muster) . . . . .                        | 100        |
| 3.6      | Das schriftliche Beschlussverfahren . . . . .   | 101        |
| 3.6.1    | Schriftlicher Beschluss: Anschreiben an<br>Wohnungseigentümer . . . . .   | 101        |
| 3.6.2    | Schriftlicher Beschluss: Formular zur Stimmabgabe . . . . .   | 103        |
| 3.7      | Rundschreiben Verkündung schriftlicher Beschluss . . . . .  | 105        |
| <b>4</b> | <b>Mietrecht</b> . . . . .  | <b>107</b> |
| 4.1      | Beginn der Verwaltungstätigkeit . . . . .   | 107        |
| 4.1.1    | Verwaltervertrag Mietverwaltung . . . . .   | 107        |
| 4.1.2    | Verwaltervollmacht für die Mietverwaltung . . . . .   | 111        |
| 4.1.3    | Anzeige der Übernahme der Hausverwaltung . . . . .  | 113        |
| 4.1.4    | Hinweise zur Datenverarbeitung durch den Vermieter . . . . .  | 116        |
| 4.1.5    | Selbstauskunft für Mietbewerber . . . . .   | 119        |
| 4.1.6    | Anschreiben für SEPA-Mandat Miete . . . . .   | 121        |
| 4.1.7    | SEPA-Mandat . . . . .   | 123        |
| 4.2      | Das bestehende Mietverhältnis . . . . .   | 125        |
| 4.2.1    | Zustellungsauftrag an Gerichtsvollzieher . . . . .  | 125        |

|        |  |     |
|--------|--|-----|
| 4.2.2  | Eintritt eines neuen Mieters in laufenden Mietvertrag. . . . .                         | 127 |
| 4.2.3  | Ankündigung von Erhaltungsmaßnahmen . . . . .  | 129 |
| 4.2.4  | Betriebskostenabrechnung ohne Vorwegabzug . . . . .                                    | 131 |
| 4.2.5  | Betriebskostenabrechnung mit Vorwegabzug . . . . .                                     | 135 |
| 4.2.6  | Beendigung Mieteinzug durch Abbuchung . . . . .  | 139 |
| 4.2.7  | Korrektur Betriebskostenabrechnung. . . . .  | 141 |
| 4.2.8  | Abmahnung wegen unbefugter Gebrauchsüberlassung<br>an Dritte. . . . .                  | 143 |
| 4.2.9  | Abmahnung wegen vertragswidrigen Verhaltens des<br>Untermieters. . . . .               | 145 |
| 4.2.10 | Abmahnung bei verspäteten Mietzahlungen . . . . .                                      | 147 |
| 4.2.11 | Abmahnung wegen nicht gezahlter Kautions. . . . .                                      | 149 |
| 4.2.12 | Abmahnung wegen Störung des Hausfriedens . . . . .                                     | 151 |
| 4.2.13 | Abmahnung wegen teilweise gewerblicher Nutzung von<br>Wohnraum . . . . .               | 153 |
| 4.2.14 | Abmahnung wegen Verletzung von Sorgfaltspflichten . . . . .                            | 155 |
| 4.2.15 | Abmahnung wegen Verweigerung der<br>Wohnungsbesichtigung. . . . .                      | 157 |
| 4.2.16 | Besichtigung mit Kaufinteressenten . . . . .   | 159 |
| 4.2.17 | Besichtigung mit Mietinteressenten . . . . .   | 161 |
| 4.2.18 | Besichtigung wegen Mängeln. . . . .  | 163 |
| 4.2.19 | Einvernehmliche Mieterhöhung Wohnung . . . . .   | 165 |
| 4.2.20 | Mieterhöhung mit Vergleichswohnung . . . . .   | 167 |
| 4.2.21 | Mieterhöhung mit Sachverständigengutachten. . . . .                                    | 170 |
| 4.2.22 | Mieterhöhung Teilinklusivmiete mit Mietspiegel. . . . .                                | 172 |
| 4.2.23 | Mieterhöhung Indexmiete. . . . .   | 175 |
| 4.2.24 | Modernisierungsankündigung durch Vermieter. . . . .                                    | 177 |
| 4.2.25 | Mieterhöhung wegen Modernisierung gemäß § 559 BGB . . . . .                            | 180 |
| 4.2.26 | Mieterhöhungsvereinbarung wegen Modernisierung . . . . .                               | 183 |
| 4.3    | Beendigung des Mietverhältnisses . . . . .   | 186 |
| 4.3.1  | Mietaufhebungsvereinbarung . . . . .   | 186 |
| 4.3.2  | Fristgerechte Kündigung wegen Eigenbedarfs. . . . .                                    | 189 |
| 4.3.3  | Angebot einer Alternativwohnung nach Kündigung wegen<br>Eigenbedarfs. . . . .          | 191 |
| 4.3.4  | Erleichterte Kündigung im Zweifamilienhaus/in<br>Einliegerwohnung, § 573a BGB. . . . . | 193 |
| 4.3.5  | Fristgerechte und fristlose Kündigung bei<br>Vertragsverstößen . . . . .               | 195 |

|        |   |     |
|--------|---|-----|
| 4.3.6  | Kündigung wegen unbefugter Gebrauchsüberlassung<br>an Dritte.....                                 | 198 |
| 4.3.7  | Fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzug mit Kautions.....  | 200 |
| 4.3.8  | Kündigung wegen unpünktlicher Mietzahlungen.....  | 202 |
| 4.3.9  | Fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs.....  | 205 |
| 4.3.10 | Kündigung wegen Zahlungsverzugs fristlos, hilfsweise<br>fristgerecht.....                         | 207 |
| 4.3.11 | Kündigung des Vermieters bei Tod des Mieters gegenüber<br>dem Erben.....                          | 210 |
| 4.3.12 | Kündigung durch den Ersteher im Fall der<br>Zwangsversteigerung (§ 57a ZVG).....                  | 212 |
| 4.3.13 | Anfechtung Mietvertrag gemäß § 123 BGB.....   | 215 |
| 4.3.14 | Teilkündigung mit Hinweis auf Vermieterwechsel durch<br>Eigentumsübertragung.....                 | 217 |
| 4.4    | Das beendete Mietverhältnis.....  | 220 |
| 4.4.1  | Befristeter Mietvertrag, Anzeige der Verzögerung des<br>Eigenbedarfs.....                         | 220 |
| 4.4.2  | Aufforderung zur Rückgabe der Mieträume.....  | 222 |
| 4.4.3  | Herausgabeverlangen des Hauptvermieters gegenüber dem<br>Untermieter gemäß § 546 Abs. 2 BGB.....  | 224 |
| 4.4.4  | Isolierter Fortsetzungswiderspruch gemäß § 545 BGB.....   | 226 |
| 4.4.5  | Fristsetzung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen.....                                      | 228 |
| 4.4.6  | Schadensersatz nach Ablauf der Nachfrist wegen nicht<br>durchgeführter Schönheitsreparaturen..... | 231 |
| 4.4.7  | Schadensersatz wegen Beschädigung der Mietsache.....  | 233 |
| 4.4.8  | Kautionskontenabrechnung für den Mieter bei Beendigung<br>des Mietverhältnisses.....              | 236 |
| 4.4.9  | Geltendmachung des Vermieterpfandrechts.....  | 238 |
|        | Der Autor.....  | 241 |
|        | Stichwortverzeichnis.....   | 243 |