

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	11
2	Zur Nutzung der Formularmappe	12
3	Werkvertragsrecht	14
3.1	Muster für Miet- und WEG-Verwalter	14
3.1.1	Auftrag an Handwerker	14
3.1.2	Widerspruch gegen Fertigstellungsmitteilung	16
3.1.3	Abnahmeprotokoll	18
3.1.4	Vorbehalt der Abnahme bei beginnender Nutzung	20
3.1.5	Mangelhafte Schlussrechnung	22
3.1.6	Mängelrüge an Handwerker mit Nachfristsetzung	24
3.1.7	Vorschussforderung nach Fristablauf	26
4	Wohnungseigentumsrecht	28
4.1	Die laufende Verwaltung	28
4.1.1	Anschreiben an Wohnungseigentümer bei Beginn der Verwaltung	28
4.1.2	Anschreiben an Wohnungseigentümer und Vertragspartner der Gemeinschaft bei Beginn der Verwaltung	30
4.1.3	Anschreiben an Vertragspartner der Gemeinschaft bei Beendigung der Verwaltung	32
4.1.4	Zutritt zu vermieteter Wohnung	34
4.1.5	Anfrage Einwohnermeldeamt	36
4.1.6	Anfrage an Grundbuchamt	38
4.1.7	Anfrage beim Nachlassgericht	40
4.1.8	Mahnung Haussgeldraten	42
4.1.9	Zustimmung des Verwalters zur baulichen Veränderung	44
4.1.10	Zustimmung zur Vermietung	46
4.1.11	Zustimmung zur Veräußerung von Sondereigentum	48
4.1.12	Tagesordnung für die ordentliche Wohnungseigentümersversammlung	50
4.1.13	Einberufung zur ordentlichen Eigentümersversammlung	52
4.1.14	Einladung zur Wiederholungsversammlung	54
4.1.15	Einberufung für eine außerordentliche Eigentümersversammlung	56
4.1.16	Vertretungsvollmacht, Formular	58

Inhaltsverzeichnis

4.2	Formulare	60
4.2.1	Mit einfacher Stimmenmehrheit beschließbarer Verwaltervertrag	60
4.2.2	Die Verwaltervollmacht	64
4.2.3	Hausordnung	66
4.2.4	Anschreiben für SEPA-Mandat	68
4.2.5	SEPA-Mandat	70
4.2.6	Bescheinigung für haushaltsnahe Dienst- und Handwerkerleistungen	72
4.3	Beschlüsse zur Geschäftsordnung	74
4.3.1	Ablehnung eines Vertreters (Muster)	74
4.3.2	Ablehnung eines Vertreters mangels schriftlicher Vollmacht (Muster)	74
4.3.3	Beschluss über Teilnahme von Sonderfachleuten (Muster)	74
4.3.4	Beschränkung der Redezeit (Muster)	75
4.3.5	Vertagung der Versammlung wegen langer Versammlungsdauer (Muster)	75
4.3.6	Vertagung der Versammlung wegen fehlender Beschlussfähigkeit (Muster)	75
4.3.7	Geheime Abstimmung (Muster)	76
4.4	Beschlüsse zur Finanzverwaltung	76
4.4.1	Beschluss über Kostenrahmen für laufende Reparaturen (Muster)	76
4.4.2	Beschluss über den Wirtschaftsplan (Muster)	77
4.4.3	Beschluss über den Wirtschaftsplan mit Änderungen durch die Wohnungseigentümerversammlung (Muster)	77
4.4.4	Verrechnungsbeschluss für unvollständige Hausgeldzahlungen (Muster)	78
4.4.5	Beschlussergänzung zur Vorfälligkeit von Hausgeldraten (Muster)	78
4.4.6	Beschluss zur Einführung des Lastschriftverfahrens (Muster)	78
4.4.7	Beschluss einer Sonderumlage zur Liquiditätssicherung (Muster)	79
4.4.8	Beschluss über die Jahresabrechnung (Muster)	79
4.4.9	Beschluss zur Änderung der Jahresabrechnung (Muster)	80
4.4.10	Beschluss über eine Versorgungssperre (Muster)	80
4.5	Beschlüsse zur laufenden Verwaltung	81
4.5.1	Beschluss über Einholung von Kostenvoranschlägen (Muster)	81
4.5.2	Beschluss über Auftragsvergabe (Muster)	81
4.5.3	Beschluss über Nachfristsetzung (Muster)	82
4.5.4	Beschluss über bauliche Veränderungen (Muster)	82
4.5.5	Beschluss über Beseitigungsanspruch (Muster)	83
4.5.6	Beschluss zur Wahl des Verwalters (Muster)	84
4.5.7	Vorzeitige Wiederbestellung des Verwalters (Muster)	84
4.5.8	Beschluss über Abschluss des Verwaltervertrags, der den Eigentümern bekannt ist (Muster)	84
4.5.9	Vorratsbeschluss Aktivprozess (Muster)	85
4.5.10	Beschluss über Aufwandsentschädigung des Verwaltungsbeirats (Muster)	85
4.5.11	Beschluss zur Aufhebung einer im Grundbuch eingetragenen Veräußerungszustimmung (Muster)	86

4.5.12	Protokollierung und Verkündung eines Beschlusses mit qualifizierter Mehrheit nach § 16 Abs. 4 WEG (Muster)	86
4.5.13	Bedenkenhinweis, allgemein: anfechtbarer Beschluss (Muster)	87
4.5.14	Bedenkenhinweis, allgemein: nichtiger Beschluss (Muster)	88
4.5.15	Bedenkenhinweis, speziell: bauliche Veränderung des Gemeinschaftseigentums (Muster)	88
4.6	Das schriftliche Beschlussverfahren	89
4.6.1	Schriftlicher Beschluss: Anschreiben an Wohnungseigentümer	89
4.6.2	Schriftlicher Beschluss: Formular zur Stimmabgabe	92
4.7	Rundschreiben Verkündung schriftlicher Beschluss	94
5	Mietrecht	96
5.1	Beginn der Verwaltertätigkeit	96
5.1.1	Verwaltervertrag Mietverwaltung	96
5.1.2	Verwaltervollmacht für die Mietverwaltung	100
5.1.3	Anzeige der Übernahme der Hausverwaltung	102
5.1.4	Selbstauskunft für Mietbewerber	104
5.1.5	Anschreiben für SEPA-Mandat Miete	106
5.1.6	SEPA-Mandat	108
5.2	Das bestehende Mietverhältnis	110
5.2.1	Zustellungsauftrag an Gerichtsvollzieher	110
5.2.2	Eintritt eines neuen Mieters in laufenden Mietvertrag	112
5.2.3	Ankündigung von Erhaltungsmaßnahmen	114
5.2.4	Betriebskostenabrechnung ohne Vorwegabzug	116
5.2.5	Betriebskostenabrechnung mit Vorwegabzug	120
5.2.6	Beendigung Mieteinzug durch Abbuchung	124
5.2.7	Korrektur Betriebskostenabrechnung	126
5.2.8	Abmahnung wegen unbefugter Gebrauchsüberlassung an Dritte	128
5.2.9	Abmahnung wegen vertragswidrigen Verhaltens des Untermieters	130
5.2.10	Abmahnung bei verspäteten Mietzahlungen	132
5.2.11	Abmahnung wegen nicht gezahlter Kaution	134
5.2.12	Abmahnung wegen Störung des Hausfriedens	136
5.2.13	Abmahnung wegen teilweise gewerblicher Nutzung von Wohnraum	138
5.2.14	Abmahnung wegen Verletzung von Sorgfaltspflichten	140
5.2.15	Abmahnung wegen Verweigerung der Wohnungsbesichtigung	142
5.2.16	Besichtigung mit Kaufinteressenten	144
5.2.17	Besichtigung mit Mietinteressenten	146
5.2.18	Besichtigung wegen Mängeln	148
5.2.19	Einvernehmliche Mieterhöhung Wohnung	150
5.2.20	Mieterhöhung mit Vergleichswohnung	152
5.2.21	Mieterhöhung mit Sachverständigengutachten	156

Inhaltsverzeichnis

5.2.22 Mieterhöhung Teilinklusivmiete mit Mietspiegel	158
5.2.23 Mieterhöhung Indexmiete	162
5.2.24 Modernisierungsankündigung durch Vermieter	164
5.2.25 Mieterhöhung wegen Modernisierung gemäß § 559 BGB	168
5.2.26 Mieterhöhungsvereinbarung wegen Modernisierung	170
5.3 Beendigung des Mietverhältnisses	174
5.3.1 Mitaufhebungsvereinbarung	174
5.3.2 Fristgerechte Kündigung wegen Eigenbedarfs	176
5.3.3 Angebot einer Alternativwohnung nach Kündigung wegen Eigenbedarfs	178
5.3.4 Erleichterte Kündigung im Zweifamilienhaus/in Einliegerwohnung, § 573a BGB	180
5.3.5 Fristgerechte und fristlose Kündigung bei Vertragsverstößen	182
5.3.6 Kündigung wegen unbefugter Gebrauchsüberlassung an Dritte	184
5.3.7 Fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzug mit Kaution	187
5.3.8 Kündigung wegen unpünktlicher Mietzahlungen	190
5.3.9 Fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs	194
5.3.10 Kündigung wegen Zahlungsverzugs fristlos, hilfweise fristgerecht	196
5.3.11 Kündigung des Vermieters bei Tod des Mieters gegenüber dem Erben	200
5.3.12 Kündigung durch den Ersteher im Fall der Zwangsversteigerung (§ 57a ZVG)	202
5.3.13 Anfechtung Mietvertrag gemäß § 123 BGB	204
5.3.14 Teilkündigung mit Hinweis auf Vermieterwechsel durch Eigentums- übertragung	206
5.4 Das beendete Mietverhältnis	208
5.4.1 Befristeter Mietvertrag, Anzeige der Verzögerung des Eigenbedarfs	208
5.4.2 Aufforderung zur Rückgabe der Mieträume	210
5.4.3 Herausgabeverlangen des Hauptvermieters gegenüber dem Untermieter gemäß § 546 Abs. 2 BGB	212
5.4.4 Isolierter Fortsetzungswiderspruch gemäß § 545 BGB	214
5.4.5 Fristsetzung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen	216
5.4.6 Schadensersatz nach Ablauf der Nachfrist wegen nicht durchgeföhrter Schönheitsreparaturen	218
5.4.7 Quotenklausel – Aufforderungsschreiben des Vermieters zur Kosten- beteiligung des Mieters	220
5.4.8 Schadensersatz wegen Beschädigung der Mietsache	222
5.4.9 Kautionskontenabrechnung für den Mieter bei Beendigung des Miet- verhältnisses	224
5.4.10 Geltendmachung des Vermieterpfandrechts	226
Der Autor	229
Stichwortverzeichnis	231