

Inhaltsverzeichnis

Einleitung	13
1 Zur Nutzung der Formularmappe	15
2 Werkvertragsrecht	17
2.1 Muster für Miet- und WEG-Verwalter	17
2.1.1 Auftrag an Handwerker	17
2.1.2 Widerspruch gegen Fertigstellungsmeldung	19
2.1.3 Abnahmeprotokoll	21
2.1.4 Vorbehalt der Abnahme bei beginnender Nutzung	23
2.1.5 Mängelhafte Schlussrechnung	25
2.1.6 Mängelrüge an Handwerker mit Nachfristsetzung	27
2.1.7 Vorschussforderung nach Fristablauf	29
3 Wohnungseigentumsrecht	31
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 Wohnungseigentümer- versammlung	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 Eigentümern bekannt ist (Muster)	97
3.5.9	Vorratsbeschluss Aktivprozess (Muster)	97
3.5.10	Beschluss über Aufwandsentschädigung des Verwaltungsbeirats (Muster).....	98
3.5.11	Beschluss zur Aufhebung einer im Grundbuch eingetragenen Veräußerungszustimmung (Muster).....	98
3.5.12	Protokollierung und Verkündung eines Beschlusses mit qualifizierter Mehrheit nach § 16 Abs. 4 WEG (Muster).....	99
3.5.13	Bedenkenhinweis, allgemein: anfechtbarer Beschluss (Muster)	99
3.5.14	Bedenkenhinweis, allgemein: nichtiger Beschluss (Muster).....	100
3.5.15	Bedenkenhinweis, speziell: bauliche Veränderung des Gemeinschaftseigentums (Muster)	100
3.6	Das schriftliche Beschlussverfahren	101
3.6.1	Schriftlicher Beschluss: Anschreiben an Wohnungseigentümer	101
3.6.2	Schriftlicher Beschluss: Formular zur Stimmabgabe.....	103
3.7	Rundschreiben Verkündung schriftlicher Beschluss.....	105
4	Mietrecht	107
4.1	Beginn der Verwaltertätigkeit	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 an Dritte	143
4.2.9	Abmahnung wegen vertragswidrigen Verhaltens des Untermieters	145
4.2.10	Abmahnung bei verspäteten Mietzahlungen	147
4.2.11	Abmahnung wegen nicht gezahlter Kaution	149
4.2.12	Abmahnung wegen Störung des Hausfriedens	151
4.2.13	Abmahnung wegen teilweise gewerblicher Nutzung von Wohnraum	153
4.2.14	Abmahnung wegen Verletzung von Sorgfaltspflichten	155
4.2.15	Abmahnung wegen Verweigerung der 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 Teileinklusivmiete mit Mietspiegel	172
4.2.23	Mieterhöhung Indexmiete	175
4.2.24	Modernisierungskündigung 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 Eigenbedarfs	191
4.3.4	Erleichterte Kündigung im Zweifamilienhaus/in Einliegerwohnung, § 573a BGB	193
4.3.5	Fristgerechte und fristlose Kündigung bei Vertragsverstößen	195

4.3.6	Kündigung wegen unbefugter Gebrauchsüberlassung an Dritte	198
4.3.7	Fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzug mit Kaution	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 fristgerecht	207
4.3.11	Kündigung des Vermieters bei Tod des Mieters gegenüber dem Erben.....	210
4.3.12	Kündigung durch den Ersteher im Fall der Zwangsvorsteigerung (§ 57a ZVG)	212
4.3.13	Anfechtung Mietvertrag gemäß § 123 BGB	215
4.3.14	Teilkündigung mit Hinweis auf Vermieterwechsel durch Eigentumsübertragung	217
4.4	Das beendete Mietverhältnis	220
4.4.1	Befristeter Mietvertrag, Anzeige der Verzögerung des Eigenbedarfs	220
4.4.2	Aufforderung zur Rückgabe der Mieträume	222
4.4.3	Herausgabeverlangen des Hauptvermieters gegenüber dem 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 durchgeföhrter Schönheitsreparaturen	231
4.4.7	Schadensersatz wegen Beschädigung der Mietsache	233
4.4.8	Kautionskontenabrechnung für den Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses.....	236
4.4.9	Geltendmachung des Vermieterpfandrechts	238
	Der Autor	241
	Stichwortverzeichnis	243