

# Inhaltsverzeichnis

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

# Inhaltsverzeichnis

<b>4.2</b>	<b>Formulare</b>	<b>60</b>
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
<b>4.3</b>	<b>Beschlüsse zur Geschäftsordnung</b>	<b>74</b>
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
<b>4.4</b>	<b>Beschlüsse zur Finanzverwaltung</b>	<b>76</b>
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 Wohnungseigentümersversammlung (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
<b>4.5</b>	<b>Beschlüsse zur laufenden Verwaltung</b>	<b>81</b>
4.5.1	Beschluss über Auftragsvergabe (Muster)	81
4.5.2	Beschluss über Nachfristsetzung (Muster)	82
4.5.3	Beschluss über bauliche Veränderungen (Muster)	82
4.5.4	Beschluss über Beseitigungsanspruch (Muster)	83
4.5.5	Vorzeitige Wiederbestellung des Verwalters (Muster)	83
4.5.6	Beschluss über Abschluss des Verwaltervertrags, der den Eigentümern bekannt ist (Muster)	84
4.5.7	Vorratsbeschluss Aktivprozess (Muster)	84
4.5.8	Beschluss über Aufwandsentschädigung des Verwaltungsbeirats (Muster)	84
4.5.9	Beschluss zur Aufhebung einer im Grundbuch eingetragenen Veräußerungszustimmung (Muster)	85
4.5.10	Protokollierung und Verkündung eines Beschlusses mit qualifizierter Mehrheit nach § 16 Abs. 4 WEG (Muster)	85

4.5.11	Bedenkenhinweis, allgemein: anfechtbarer Beschluss (Muster)	86
4.5.12	Bedenkenhinweis, allgemein: nichtiger Beschluss (Muster)	87
4.5.13	Bedenkenhinweis, speziell: bauliche Veränderung des Gemeinschaftseigentums (Muster)	87
4.6	Das schriftliche Beschlussverfahren	88
4.6.1	Schriftlicher Beschluss: Anschreiben an Wohnungseigentümer	88
4.6.2	Schriftlicher Beschluss: Formular zur Stimmabgabe	90
4.7	Rundschreiben Verkündung schriftlicher Beschluss	92
<b>5</b>	<b>Mietrecht</b>	<b>94</b>
5.1	Beginn der Verwaltertätigkeit	94
5.1.1	Verwaltervertrag Mietverwaltung	94
5.1.2	Verwaltervollmacht für die Mietverwaltung	98
5.1.3	Anzeige der Übernahme der Hausverwaltung	100
5.1.4	Selbstauskunft für Mietbewerber	102
5.1.5	Anschreiben für SEPA-Mandat Miete	104
5.1.6	SEPA-Mandat	106
5.2	Das bestehende Mietverhältnis	108
5.2.1	Zustellungsauftrag an Gerichtsvollzieher	108
5.2.2	Eintritt eines neuen Mieters in laufenden Mietvertrag	110
5.2.3	Ankündigung von Erhaltungsmaßnahmen	112
5.2.4	Betriebskostenabrechnung	114
5.2.5	Beendigung Miteinzug durch Abbuchung	118
5.2.6	Korrektur Betriebskostenabrechnung	120
5.2.7	Abmahnung wegen unbefugter Gebrauchsüberlassung an Dritte	122
5.2.8	Abmahnung wegen vertragswidrigen Verhaltens des Untermieters	124
5.2.9	Abmahnung bei verspäteten Mietzahlungen	126
5.2.10	Abmahnung wegen nicht gezahlter Kaution	128
5.2.11	Abmahnung wegen Störung des Hausfriedens	130
5.2.12	Abmahnung wegen teilweise gewerblicher Nutzung von Wohnraum	132
5.2.13	Abmahnung wegen Verletzung von Sorgfaltspflichten	134
5.2.14	Abmahnung wegen Verweigerung der Wohnungsbesichtigung	136
5.2.15	Besichtigung mit Kaufinteressenten	138
5.2.16	Besichtigung mit Mietinteressenten	140
5.2.17	Besichtigung wegen Mängeln	142
5.2.18	Einvernehmliche Mieterhöhung Wohnung	144
5.2.19	Mieterhöhung mit Vergleichswohnung	146
5.2.20	Mieterhöhung mit Sachverständigengutachten	150
5.2.21	Mieterhöhung Teilinklusivmiete mit Mietspiegel	152
5.2.22	Mieterhöhung Indexmiete	156
5.2.23	Modernisierungsankündigung durch Vermieter	158

## Inhaltsverzeichnis

5.2.24 Mieterhöhung wegen Modernisierung gemäß § 559 BGB	162
5.2.25 Mieterhöhungsvereinbarung wegen Modernisierung	164
<b>5.3 Beendigung des Mietverhältnisses</b>	<b>168</b>
5.3.1 Mietaufhebungsvereinbarung	168
5.3.2 Fristgerechte Kündigung wegen Eigenbedarfs	170
5.3.3 Angebot einer Alternativwohnung nach Kündigung wegen Eigenbedarfs	172
5.3.4 Erleichterte Kündigung im Zweifamilienhaus/in Einliegerwohnung, § 573a BGB	174
5.3.5 Fristgerechte und fristlose Kündigung bei Vertragsverstößen	176
5.3.6 Kündigung wegen unbefugter Gebrauchsüberlassung an Dritte	178
5.3.7 Kündigung wegen unpünktlicher Mietzahlungen	180
5.3.8 Fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs	184
5.3.9 Kündigung wegen Zahlungsverzugs fristlos, hilfsweise fristgerecht	186
5.3.10 Kündigung des Vermieters bei Tod des Mieters gegenüber dem Erben	190
5.3.11 Kündigung durch den Ersteher im Fall der Zwangsversteigerung (§ 57a ZVG)	192
5.3.12 Anfechtung Mietvertrag gemäß § 123 BGB	194
5.3.13 Teilkündigung mit Hinweis auf Vermieterwechsel durch Eigentums- übertragung	196
<b>5.4 Das beendete Mietverhältnis</b>	<b>198</b>
5.4.1 Befristeter Mietvertrag, Anzeige der Verzögerung des Eigenbedarfs	198
5.4.2 Aufforderung zur Rückgabe der Mieträume	200
5.4.3 Herausgabeverlangen des Hauptvermieters gegenüber dem Untermieter gemäß § 546 Abs. 2 BGB	202
5.4.4 Isolierter Fortsetzungswiderspruch gemäß § 545 BGB	204
5.4.5 Fristsetzung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen	206
5.4.6 Schadensersatz nach Ablauf der Nachfrist wegen nicht durchgeföhrter Schönheitsreparaturen	208
5.4.7 Quotenklausel – Aufforderungsschreiben des Vermieters zur Kostenbeteiligung des Mieters	210
5.4.8 Schadensersatz wegen Beschädigung der Mietsache	212
5.4.9 Kautionskontenabrechnung für den Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses	214
5.4.10 Geltendmachung des Vermieterpfandrechts	216

## Stichwortverzeichnis

219