

---

# Inhaltsverzeichnis

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

3.1.16	Einberufung für eine außerordentliche Eigentümersammlung .....	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 Hausgeld einzugs 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 Wohnungseigentümersammlung (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
<b>4</b>	<b>Mietrecht</b> .....	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 Miteinzug 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 Teilinklusivmiete 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 Kautionsabzug .....	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 Ersteheher 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