

---

# Inhaltsverzeichnis

|  |           |
|--|-----------|
| Einleitung .....   | 13        |
| <b>1 Zur Nutzung der Formulariope .....</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<br>Wohnungseigentumsverwalter .....           | 33        |
| 3.1.3 Anschreiben an Vertragspartner der Gemeinschaft bei Beginn<br>der Verwaltung .....     | 36        |
| 3.1.4 Anschreiben an Vertragspartner der Gemeinschaft bei<br>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-<br>versammlung .....             | 56        |
| 3.1.14 Einberufung zur ordentlichen Eigentümerversammlung .....                              | 58        |
| 3.1.15 Einladung zur Wiederholungsversammlung .....  | 61        |

|        |   |    |
|--------|---|----|
| 3.1.16 | Einberufung für eine außerordentliche<br>Eigentümerversammlung .....  | 64 |
| 3.1.17 | Vertretungsvollmacht, Formular .....  | 67 |
| 3.2    | Formulare.....  | 69 |
| 3.2.1  | Mit einfacher Stimmenmehrheit beschließbarer<br>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<br>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<br>(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<br>Versammlungsdauer (Muster) .....                                  | 87 |
| 3.3.6  | Vertagung der Versammlung wegen fehlender Beschlussfähigkeit<br>(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<br>die Wohnungseigentümerversammlung (Muster) ..... | 90 |
| 3.4.4  | Verrechnungsbeschluss für unvollständige<br>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<br>(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 Verwaltungertätigkeit . . . . .  | 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 Mietenzug 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 Teilklausivmiete 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 |