

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	11
Einleitung	13
1 Werkvertragsrecht	15
1.1 Muster für Miet- und WEG-Verwalter	15
1.1.1 Auftrag an Handwerker	15
1.1.2 Fristsetzung bei verzögerter Handwerkerleistung	17
1.1.3 Widerspruch gegen Fertigstellungsmitteilung	19
1.1.4 Abnahmeprotokoll für Handwerkerleistung	21
1.1.5 Vorbehalt der Abnahme einer Handwerkerleistung bei beginnender Nutzung ...	23
1.1.6 Mangelhafte Schlussrechnung	25
1.1.7 Mängelrüge an Handwerker mit Nachfristsetzung	27
1.1.8 Vorschussforderung nach Fristablauf	29
2 Wohnungseigentumsrecht	31
2.1 Die laufende Verwaltung	31
2.1.1 Anschreiben an Wohnungseigentümer zu Beginn der Verwaltung	31
2.1.2 Hinweise zur Datenverarbeitung durch den Wohnungseigentumsverwalter	33
2.1.3 Anschreiben an Vertragspartner der GdWE bei Beginn der Verwaltung	36
2.1.4 Anschreiben an Vertragspartner der GdWE bei Beendigung der Verwaltung	37
2.1.5 Zutritt zur vermieteten Wohnung	38
2.1.6 Anfrage beim Einwohnermeldeamt	40
2.1.7 Anfrage an das Grundbuchamt	41
2.1.8 Anfrage an das Nachlassgericht	42
2.1.9 Mahnung wegen Rückstands bei den Hausgeldraten	44
2.1.10 Vorfälligstellung von Hausgeldraten bei Zahlungsverzug	46
2.1.11 Zustimmung des Verwalters zur baulichen Veränderung	48
2.1.12 Zustimmung zur Vermietung	50
2.1.13 Zustimmung zur Veräußerung von Sondereigentum	51
2.1.14 Tagesordnung für die ordentliche Wohnungseigentümerversammlung	53
2.1.15 Einberufung einer ordentlichen Eigentümerversammlung	55
2.1.16 Einladung zur Wiederholungsversammlung	57
2.1.17 Einberufung einer außerordentlichen Eigentümerversammlung	59
2.1.18 Vertretungsvollmacht (Formular)	61
2.2 Formulare	63
2.2.1 Hausordnung	63
2.2.2 Anschreiben für SEPA-Mandat	65
2.2.3 SEPA-Mandat (für GdWE)	67

2.2.4	Beendigung des Hausgeldeinzugs im Lastschriftverfahren	69
2.2.5	Bescheinigung über haushaltsnahe Dienst- und Handwerkerleistungen	71
2.3	Beschlüsse zur Geschäftsordnung	73
2.3.1	Ablehnung eines Vertreters	73
2.3.2	Ablehnung eines Vertreters mangels formgerechter Vollmacht	73
2.3.3	Teilnahme von Sonderfachleuten	73
2.3.4	Beschränkung der Redezeit	73
2.3.5	Vertagung der Versammlung wegen langer Versammlungsdauer	74
2.3.6	Vertagung der Versammlung wegen fehlender Beschlussfähigkeit	74
2.3.7	Geheime Abstimmung	74
2.4	Beschlüsse zur Finanzverwaltung	75
2.4.1	Beschluss über Kostenrahmen für laufende Reparaturen	75
2.4.2	Beschluss über Delegation der Entscheidungsbefugnis auf die Verwaltung bei umfangreichen Baumaßnahmen	75
2.4.3	Beschluss über die Vorschüsse zum Wirtschaftsplan	77
2.4.4	Verrechnungsbeschluss für unvollständige Hausgeldzahlungen	78
2.4.5	Beschlussergänzung zur Vorfälligkeit von Hausgeldraten	78
2.4.6	Beschluss zur Einführung des Lastschriftverfahrens	78
2.4.7	Beschluss einer Sonderumlage zur Liquiditätssicherung	79
2.4.8	Beschluss zur Jahresabrechnung über Nachschüsse und Anpassung der Vorschüsse	79
2.4.9	Beschluss zur Änderung der Jahresabrechnung	80
2.4.10	Beschluss über eine Versorgungssperre	80
2.5	Beschlüsse zur laufenden Verwaltung	81
2.5.1	Beschluss über Einholung von Kostenvoranschlägen	81
2.5.2	Beschluss über Auftragsvergabe	82
2.5.3	Beschluss über Nachfristsetzung	83
2.5.4	Beschluss über bauliche Veränderungen	83
2.5.5	Beschluss über Beseitigungsanspruch	84
2.5.6	Beschluss zur Wahl des Verwalters	84
2.5.7	Vorzeitige Wiederbestellung des Verwalters	84
2.5.8	Beschluss über Abschluss des Verwaltervertrags, der den Eigentümern bekannt ist	85
2.5.9	Vorratsbeschluss Aktivprozess	85
2.5.10	Beschluss über Aufwandsentschädigung des Verwaltungsbeirats	85
2.5.11	Beschluss zur Aufhebung einer im Grundbuch eingetragenen Veräußerungszustimmung	86
2.5.12	Beschluss zur Änderung eines Kostenverteilungsschlüssels der Verwalterkosten	86
2.5.13	Beschluss zur Änderung eines Kostenverteilungsschlüssels für Erhaltungsmaßnahmen	87
2.5.14	Bedenkenhinweis, allgemein: anfechtbarer Beschluss	88

2.5.15	Bedenkenhinweis, allgemein: nichtiger Beschluss	88
2.5.16	Bedenkenhinweis, speziell: Kostentragung bei baulicher Veränderung des Gemeinschaftseigentums	88
2.6	Das Umlaufverfahren in Textform	90
2.6.1	Anschreiben an die Wohnungseigentümer zu einem Beschluss im Umlaufverfahren	90
2.6.2	Absenkungsbeschluss für einen Mehrheitsbeschluss im Umlaufverfahren	93
2.6.3	Formular zur Stimmabgabe bei einem Beschluss im Umlaufverfahren	94
2.6.4	Rundschreiben zur Verkündung eines Beschlusses im allstimmigen Umlaufverfahren	95
3	Mietrecht	97
3.1	Beginn der Verwaltungstätigkeit	97
3.1.1	Verwaltervertrag für Mietobjekte	97
3.1.2	Verwaltervollmacht für Mietobjekte	101
3.1.3	Anschreiben an Mieter wegen Übernahme der Hausverwaltung	103
3.1.4	Hinweise zur Datenverarbeitung durch den Vermieter	106
3.1.5	Selbstauskunft für Mietbewerber	109
3.1.6	Anschreiben zum SEPA-Mandat bei Vermietung	111
3.1.7	SEPA-Mandat (für Vermieter)	113
3.2	Das bestehende Mietverhältnis	115
3.2.1	Zustellungsauftrag an Gerichtsvollzieher	115
3.2.2	Eintritt eines neuen Mieters in einen laufenden Mietvertrag	117
3.2.3	Ankündigung von Erhaltungsmaßnahmen	119
3.2.4	Betriebskostenabrechnung ohne Vorwegabzug	121
3.2.5	Betriebskostenabrechnung mit Vorwegabzug	125
3.2.6	Beendigung des Mieteinzugs durch Abbuchung	129
3.2.7	Korrektur der Betriebskostenabrechnung	131
3.2.8	Abmahnung wegen unbefugter Gebrauchsüberlassung an Dritte	133
3.2.9	Abmahnung wegen vertragswidrigen Verhaltens des Untermieters	135
3.2.10	Abmahnung wegen nicht genehmigter Untervermietung an Touristen (Airbnb) ..	137
3.2.11	Abmahnung wegen verspäteter Mietzahlungen	139
3.2.12	Abmahnung wegen nicht gezahlter Kautions	141
3.2.13	Abmahnung wegen Störung des Hausfriedens	143
3.2.14	Abmahnung wegen teilweise gewerblicher Nutzung von Wohnraum	145
3.2.15	Abmahnung wegen der Verletzung von Sorgfaltspflichten	147
3.2.16	Abmahnung wegen Verweigerung der Wohnungsbesichtigung	149
3.2.17	Besichtigung mit Kaufinteressenten	151
3.2.18	Besichtigung mit Mietinteressenten	153
3.2.19	Besichtigung wegen Mängel	155
3.2.20	Vorschlag zur einvernehmlichen Mieterhöhung	157
3.2.21	Mieterhöhung mit Vergleichswohnung	159

3.2.22	Mieterhöhung mit Sachverständigengutachten	162
3.2.23	Erhöhung einer Teilinklusivmiete gemäß Mietspiegel	165
3.2.24	Mieterhöhung bei Indexmiete	169
3.2.25	Modernisierungsankündigung durch den Vermieter	171
3.2.26	Mieterhöhung wegen Modernisierung gemäß § 559 BGB	175
3.2.27	Mieterhöhungsvereinbarung wegen Modernisierung	178
3.3	Beendigung des Mietverhältnisses	181
3.3.1	Mietaufhebungsvereinbarung	181
3.3.2	Kündigung wegen Eigenbedarfs	184
3.3.3	Angebot einer Alternativwohnung nach Kündigung wegen Eigenbedarfs	187
3.3.4	Erleichterte Kündigung im Zweifamilienhaus/in Einliegerwohnung gemäß § 573a BGB	189
3.3.5	Kündigung bei Vertragsverstößen (fristgerecht und fristlos)	191
3.3.6	Kündigung wegen unbefugter Gebrauchsüberlassung an Dritte	193
3.3.7	Fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs mit Kautions	195
3.3.8	Kündigung wegen unpünktlicher Mietzahlungen	197
3.3.9	Fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs mit Miete	200
3.3.10	Kündigung wegen Zahlungsverzugs (fristlos, hilfsweise fristgerecht)	202
3.3.11	Kündigung des Vermieters bei Tod des Mieters gegenüber eintrittsberechtigten Personen	205
3.3.12	Kündigung des Vermieters bei Tod des Mieters gegenüber dem Erben	208
3.3.13	Kündigung durch den Ersteher im Fall der Zwangsversteigerung (§ 57a ZVG)	211
3.3.14	Anfechtung des Mietvertrags gemäß § 123 BGB	214
3.3.15	Teilkündigung beim Wohnungsmietvertrag	216
3.4	Das beendete Mietverhältnis	219
3.4.1	Rückgabeprotokoll bei Ende des Mietvertrags	219
3.4.2	Anzeige der Verzögerung des Eigenbedarfs bei befristetem Mietvertrag	222
3.4.3	Aufforderung zur vollständigen Rückgabe der Mieträume	224
3.4.4	Herausgabeverlangen des Hauptvermieters gegenüber dem Untermieter gemäß § 546 Abs. 2 BGB	226
3.4.5	Isolierter Fortsetzungswiderspruch gemäß § 545 BGB	228
3.4.6	Fristsetzung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen	230
3.4.7	Schadensersatz nach Ablauf der Nachfrist wegen nicht durchgeführter Schönheitsreparaturen	233
3.4.8	Schadensersatz wegen Beschädigung der Mietsache	235
3.4.9	Kautionskontenabrechnung für den Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses	237
3.4.10	Geltendmachung des Vermieterpfandrechts	239
	Stichwortverzeichnis	241
	Der Autor	245
	Abkürzungsverzeichnis	247