

Business Cases im Controlling - inkl. Arbeitshilfen online

Entscheidungsvorlagen erstellen und präsentieren

Bearbeitet von
Matthias Siebold

1. Auflage 2015. Taschenbuch. ca. 224 S. Paperback
ISBN 978 3 648 06323 1

[Wirtschaft > Unternehmensfinanzen > Controlling, Wirtschaftsprüfung, Revision](#)

schnell und portofrei erhältlich bei


DIE FACHBUCHHANDLUNG

Die Online-Fachbuchhandlung beck-shop.de ist spezialisiert auf Fachbücher, insbesondere Recht, Steuern und Wirtschaft. Im Sortiment finden Sie alle Medien (Bücher, Zeitschriften, CDs, eBooks, etc.) aller Verlage. Ergänzt wird das Programm durch Services wie Neuerscheinungsdienst oder Zusammenstellungen von Büchern zu Sonderpreisen. Der Shop führt mehr als 8 Millionen Produkte.

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	13
Vorwort zur 6. Auflage	13
Vorwort zur 5. Auflage	13
Die Autoren	15
1 Die WEG-Verwaltung in ihrer geschichtlichen Entwicklung	17
1.1 Bauen, Wohnen und Eigentum in der Geschichte	17
1.2 Der deutsche Wohnungsmarkt	20
1.2.1 Bedarf aufgrund des sozialen und demografischen Wandels	20
1.2.2 Auswirkungen auf den Markt für Eigentumswohnungen	22
1.3 Stellung der WEG-Verwaltung in der heutigen Immobilienwirtschaft	23
1.3.1 Die wirtschaftliche Bedeutung der Immobilienverwaltung	24
1.3.2 Beschäftigung in der Immobilienverwaltung	25
1.3.3 Berufsausbildung und Leistungsstandards	26
1.4 Das Verbandswesen und seine Aufgaben	28
1.5 Internetverweise	32
2 Einführung in die Verwaltungsgrundlagen	33
2.1 Die Verwalterpyramide	33
2.2 Was bedeutet „Verwaltung von Wohnungseigentum“?	34
2.3 Aufgabenbereiche der WEG-Verwaltung	34
2.4 Gesetzliche und vertragliche Aufgaben	38
2.5 Kaufmännische Anforderungen	38
2.6 Umweltbewusstsein in der WEG-Verwaltung	40
2.7 Hilfe durch EDV	40
2.8 Strategie und Psychologie im Verwaltungsberuf	41
2.9 Bautechnik, Sanierung und Reparatur	41
2.10 Instandhaltung	42
2.11 Haftung und Versicherungen	42
2.12 Rundfunk-, Fernseh- und Multimediansversorgung von Wohnungen	43
3 Die gesetzlichen Grundlagen des Wohnungseigentums	45
3.1 Das Wohnungseigentumsgesetz als Grundlage des Eigentümer- und Verwalterhandels	45

Inhaltsverzeichnis

3.1.1	Der wesentliche rechtliche Unterschied zwischen BGB-Gemeinschaft und Wohnungseigentümergeinschaft	46
3.1.2	Die WEG als teilrechtsfähiger Verband	47
3.2	Begriffsbestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes	49
3.3	Begründungsformen des Wohnungseigentums	50
3.3.1	Begründung durch Vertrag – Teilungsvereinbarung	51
3.3.2	Begründung durch Teilung – Teilungserklärung	51
3.3.3	Annex: die Abgeschlossenheitsbescheinigung	51
3.4	Erscheinungsform des Wohnungseigentums	52
3.4.1	Sondereigentum (Wohnungs- und Teileigentum)	53
3.4.2	Gemeinschaftseigentum	54
3.4.3	Sondernutzungsrechte – Wesen und praktische Relevanz	55
3.4.4	Abgrenzungsprobleme zwischen Sonder- und Gemeinschaftseigentum/ Sondernutzungsrechten	57
3.5	Beschränkungen bei der Veräußerung von Wohnungseigentum	59
3.5.1	Veräußerungsfälle des Wohnungseigentumsgesetzes	60
3.5.2	Das Zustimmungserfordernis – Verwalterzustimmung	60
3.6	Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer	61
3.6.1	Grundsätze	61
3.6.2	Recht zum Gebrauch des Sonder- und Gemeinschaftseigentums	62
3.6.3	Pflicht zur Einhaltung der gebotenen Schranken – Grenzen des Gebrauchs	62
3.6.4	Fallbeispiele	63
3.6.5	Ordnungsgemäßer Gebrauch und bauliche Veränderung	64
3.6.6	Modernisierungsmaßnahmen	67
3.6.7	Annex: der Verwalter als Wächter der Hausordnung	68
3.7	Lasten- und Kostentragungspflichten	70
3.7.1	Haus- oder Wohngeld	71
3.7.2	Verteilungsschlüssel	71
3.7.3	Fälligkeit des Wohngeldes/Wirtschaftsplan	73
3.7.4	Probleme bei unterjähriger Veräußerung und Jahresabrechnung	74
3.7.5	Bildung der Instandhaltungsrückstellung	77
3.7.6	Sonderumlage	79
3.8	Verwaltung des Eigentums	79
3.8.1	Verwaltung durch die Wohnungseigentümer selbst	79
3.8.2	Verwaltung durch den bestellten Verwalter	79
3.9	Eigentümerversammlung	82
3.9.1	Ordnungsgemäße Einberufung – Form, Inhalt und Fristen	83
3.9.2	Durchführung der Versammlung/Versammlungsleitung	84
3.9.3	Beschlussfassung und Beschlusszuständigkeit der Gemeinschaft	85
3.9.4	Ergebnis der Versammlung – Versammlungsprotokoll	87
3.10	Verwaltungsbeirat – Aufgaben und Befugnisse	89

3.11	Verfahrensfragen	89
3.11.1	Allgemeines	89
3.11.2	Die Verwalterstellung im gerichtlichen Verfahren	90
3.11.3	Beschlussanfechtung	90
4	Die WEG-Novelle und ihre Auswirkungen auf die Arbeit des Verwalters	93
4.1	Erweiterte Beschlusskompetenz der Wohnungseigentümergeinschaft bei der laufenden Verwaltung	93
4.2	Verlängerung der Einladungsfrist	95
4.3	Beschluss-Sammlung	96
4.4	Unverzögliche Benachrichtigung der Wohnungseigentümer	101
4.5	Beschlussfassungen über bauliche Veränderungen	102
4.6	Änderung der gerichtlichen Verfahren und Zuständigkeit	103
5	Der WEG-Verwalter als Kaufmann	105
5.1	Betriebswirtschaftliche Grundlagen	105
5.1.1	Die Organisation des Verwaltungsbetriebs	105
5.1.2	Kalkulation des Verwaltungsbetriebs	107
5.1.3	Kalkulation der einzelnen WEG	111
5.1.4	Die Organisation der Ablage	119
5.2	Das Treuhandrechnungswesen des WEG-Verwalters	123
5.2.1	Die laufende Treuhandbuchhaltung	123
5.2.2	Trennung zwischen WEG- und Mietverwaltung	143
5.3	Die Jahresendabrechnung	146
5.3.1	Vorbereitung	146
5.3.2	Inhalt	152
5.3.3	Formvorschriften	152
5.3.4	Gliederung der Gesamtausgaben	153
5.3.5	Die einzelnen Positionen der Jahresabrechnung	154
5.3.6	Die Vermögensübersicht	155
5.3.7	Exkurs: Warum steht die Instandhaltungsrücklage auf der Seite der Verbindlichkeiten?	156
5.4	Prüfung der Jahresabrechnung durch den Verwaltungsbeirat	157
5.4.1	Prüfungsunterlagen für den Verwaltungsbeirat	158
5.4.2	Belegprüfung beim Verwalter	160
5.4.3	Prüfungsgespräch und Abschluss	161
5.4.4	Prüfungsbestätigung – Musterformular	162
5.5	Die Jahreseinzelnabrechnung	163
5.5.1	Die Verteilung der Kosten in der Einzelabrechnung	163
5.5.2	Die Jahreseinzelnabrechnung bei Eigentümerwechsel	165
5.6	Der Wirtschaftsplan	167

5.6.1	Verpflichtung zur Aufstellung eines Wirtschaftsplans	167
5.6.2	Inhalt des Wirtschaftsplans	167
5.6.3	Beschlussfassung, Rechtswirksamkeit und Zahlungspflicht	168
5.6.4	Zeitpunkt der Aufstellung	169
5.7	Die Personalbuchhaltung der WEG	170
5.8	Das Mahnwesen der WEG	171
5.8.1	Die Organisation des Mahnwesens	171
5.8.2	Beitreibung, Mahnverfahren und Zwangsvollstreckung in der Praxis	172
5.8.3	Entziehung	174
6	Die haushaltsnahen Dienstleistungen (§ 35a EStG) als Problemfeld	177
7	Der WEG-Verwalter als Energiemanager	193
7.1	Energieeinsparverordnung (EnEV) und Energieausweis	193
7.2	Welche Arten des Energieausweises gibt es?	194
7.3	Wo sind die Ausweise erhältlich?	197
7.4	Welche rechtlichen Auswirkungen hat der Energieausweis?	197
7.5	Welche Chancen ergeben sich für den Verwalter?	198
8	Welche Software eignet sich für die Hausverwaltung?	199
8.1	Grundsätzlicher Aufbau	199
8.2	Leistungsumfang im Einzelnen	202
8.2.1	WEG	202
8.2.2	Mietverwaltung	205
8.3	Internetverweise	206
9	Den gebündelten Willen der Eigentümergemeinschaften organisieren	209
9.1	Das WEG-Organigramm	209
9.2	Die Eigentümerversammlung	210
9.2.1	Vorbereitung einer Eigentümerversammlung	210
9.2.2	Durchführung der Eigentümerversammlung	217
9.2.3	Nachbereitung	240
9.3	Der Verwaltungsbeirat	241
9.4	Hausmeister und Reinigungskräfte	244
9.4.1	Suche von geeigneten Hausmeisterkräften	247
9.4.2	Vertrag mit Hausmeister und Reinigungspersonal	247
9.4.3	Fortbildung der Hausmeister	256
9.4.4	Das hausmeisterliche Umfeld/Hilfsmittel	256
9.4.5	Einweisung von Hausmeister und Reinigungskräften	257
9.4.6	Die Kündigung	257

9.5	Die Hausordnung	257
9.5.1	Muster: Hausordnung	258
9.6	Die Bedeutung des „VIP“	259
9.7	Der soziale Rahmen	259
9.7.1	Sommerfest der Bewohnergemeinschaft	259
9.7.2	Soziale Fürsorge	260
9.8	Anhang: Organisations- und Formulierungshilfen	261
10	Das muss der Verwalter über Bautechnik wissen	265
10.1	Die technische Übernahme einer „neuen“ Gemeinschaft	265
10.1.1	Soll-Ist-Vergleich	265
10.1.2	Langfristige Planungsunterlagen	267
10.1.3	Exkurs: Der Unterschied zwischen Ausschreibung und Handwerkerangebot in technischer und rechtlicher Hinsicht	267
10.2	Basis und Grenzen der Verpflichtung des WEG-Verwalters in bautechnischer Hinsicht	269
10.2.1	Planung	270
10.2.2	Vorbereitung	272
10.2.3	Die zur Durchführung erforderlichen Beschlüsse	273
10.2.4	Ausführung	274
10.3	Die technischen Gewerke und was der Verwalter darüber wissen sollte	275
10.3.1	Dach	275
10.3.2	Fassade	278
10.3.3	Fenster	281
10.3.4	Heizung	283
10.3.5	Beton am Bau	285
10.3.6	Balkone, Terrassen, Loggien	288
10.3.7	Die Installation	293
10.3.8	Antennen und Kabel	294
10.3.9	Klingel- und Sprechanlagen	294
10.3.10	Tiefgarage	294
10.3.11	Aufzüge	296
10.3.12	Der Garten und die Außenanlagen	296
10.3.13	Besondere Gewerke	297
10.3.14	Bauphysik	297
10.3.15	Fassadenbegrünung	302
10.3.16	Zusammenfassung	303
10.4	Fachbegriffe der Bautechnik	303

11	Der WEG-Verwalter und die Instandhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums	305
11.1	Einführung	305
11.2	Definitionen und Begriffe	305
11.2.1	Begriffe der Instandhaltung: Inspektion, Wartung und Instandsetzung	305
11.2.2	Rückstellung und Rücklage	307
11.3	Ziele und Aufgaben der Instandhaltung	308
11.4	Problemfelder der Gebäudeinstandhaltung	311
11.5	Rechtliche Rahmenbedingungen der Instandhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums	312
11.6	Technische und ökonomische Rahmenbedingungen der Instandhaltung	313
11.6.1	Lebensdauer von Gebäudeelementen	313
11.6.2	Einflussfaktoren auf die Lebensdauer von Gebäudeelementen	315
11.6.3	Strategien der Gebäudeinstandhaltung	319
11.6.4	Planung der Gebäudeinstandhaltung	322
11.6.5	Die Bildung einer Rückstellung zur Finanzierung der Instandhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums	336
12	Diese Versicherungen sollte der Verwalter kennen	349
12.1	Einleitung	349
12.2	Abschluss und Kündigung eines Versicherungsvertrags - Aufgaben des Verwalters	350
12.2.1	Abschluss von Versicherungsverträgen	351
12.2.2	Kündigung von Versicherungsverträgen	352
12.3	Der Versicherungsfall	356
12.3.1	Leistungspflicht des Versicherers und Pflichten des Versicherungsnehmers	356
12.3.2	Versicherungsleistungen	357
12.4	Sachversicherungen	359
12.4.1	Gebäudeversicherung	359
12.4.2	Versicherter Mietausfall	361
12.4.3	Glasversicherung	375
12.4.4	Technische Versicherung	375
12.5	Haftpflichtversicherungen	384
12.5.1	Rechtliche Grundlagen	384
12.5.2	Funktion der Haftpflichtversicherung	387
12.5.3	Versicherte Schäden	388
12.5.4	Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung	389
12.5.5	Gewässerschadenhaftpflichtversicherung	391
12.5.6	Haftpflichtversicherungen für den WEG-Verwalter	395
12.5.7	Abwicklung des Versicherungsfalls in der Haftpflichtversicherung	398
12.6	Informationsquellen	400

13	Der Verwalter im Multimediazeitalter	401
13.1	Multimedia – eine Herausforderung für Eigentümer und Verwalter	401
13.2	Technische Voraussetzungen des Gemeinschaftsfernsehempfangs	402
	13.2.1 Übliche Hausverteilnetze	403
	13.2.2 Zukunftssicherheit: Abschirmung und technische Anforderungen an die Hausverteilnetze	405
13.3	Neue Chancen und Geschäftsfelder durch Deregulierung	410
	13.3.1 Ausbau der Hauskabelanlage	410
	13.3.2 Neue Geschäftsfelder für Eigentümer	411
	13.3.3 Neue Geschäftsfelder für Verwalter	411
13.4	Rechtliche Aspekte der Medienversorgung von Wohnhäusern	412
	13.4.1 Umlage der Modernisierungskosten	412
	13.4.2 Umlage der Betriebskosten	412
	13.4.3 Besonderheiten im WEG	412
	13.4.4 Interessenkonflikte beim Satellitenindividualempfang	413
	13.4.5 Problematik des Urheberrechts	417
	Abkürzungsverzeichnis	419
	Stichwortverzeichnis	423