

Ausbildungsbuch Wohnungseigentums- verwalter/in

mit Übungen, Prüfungsfragen, Lösungen

von

Reinhold Pachowsky

Inhaber des IMI Immobilieninstituts, Nürnberg

3., völlig neu bearbeitete Auflage

ERICH SCHMIDT VERLAG

Weitere Informationen zu diesem Titel finden Sie im Internet unter
ESV.info/978 3 503 17640 3

1. Auflage 2016

2. Auflage 2016

3. Auflage 2018

Die 1.-2. Auflage erschienen
im dlp-Verlag edition house, Nürnberg

Texte aus einem vormals staatlich geprüften Immobilienfach-
verwalter-Fernlehrgang des IMI Immobilieninstituts (IMI).
Texte und Prüfungsfragen sind urheberrechtlich geschützt.

Gedrucktes Werk: ISBN 978 3 503 17639 7
eBook: ISBN 978 3 503 17640 3

Alle Rechte vorbehalten

© Erich Schmidt Verlag GmbH & Co. KG, Berlin 2018
www.ESV.info

Ergeben sich zwischen der Version dieses eBooks
und dem gedruckten Werk Abweichungen,
ist der Inhalt des gedruckten Werkes verbindlich.

Inhaltsverzeichnis

Seite

Lektion 1

Einführung: Der Verwalterberuf

Einleitung	20
1. Immobilien-Grundsätze	20
2. Immobilienprodukte	22
2.1 Kauf einer Neubau-Eigentumswohnung	22
2.2 Kauf einer bestehenden älteren Eigentumswohnung	23
2.3 Kauf einer Gewerbeimmobilie.....	24
2.4 Kauf eines Mietshauses bzw. Mehrfamilienhauses	24
2.5 Kauf eines Einfamilienhauses	24
2.6 Kauf eines unbebauten Grundstückes.....	24
2.7 Bauerwartungsland und Bauplätze	24
2.8 Gestaltungsmöglichkeiten.....	25
3. Die Finanzierung	25
4. Die „Rendite“ bei Immobilien	25
5. Kauf und Notar	26
6. Das Verwaltungsmanagement	26
7. Verwalterberuf und Vergänglichkeit	28
8. Wohnen, ein elementares Bedürfnis	29

Lektion 2

Das Wohnungseigentumsgesetz (WEG) aus der Sicht der Wohnungseigentümer

Einleitung	34
1. Begriffe des Wohnungseigentums	36
2. Begründung von Wohnungseigentum	37
2.1 Teilung nach § 8 WEG.....	37
2.2 Die Teilungserklärung	38
2.3 Tausendstel-Berechnung	38
2.4 Der Aufteilungsplan	40
2.5 Die Teilungserklärung im Gesamtzusammenhang	41
2.6 Die Abgeschlossenheitsbescheinigung.....	43
3. Aufbau und Struktur des WEG	43
3.1 Systematik des WE-Gesetzes	43
3.2 Dispositive Regelungen	44
3.3 Unabdingbare Normen	45
4. Gesetzliche Anforderungen an eine ordnungsgemäße Verwaltung ..	52

5. Aufgaben und Befugnisse des Verwalters.....	55
6. Das Klagerecht des Wohnungseigentümers.....	61
7. Sonstige Rechte: Wohnungserbbaurecht und Dauerwohnrecht.....	61

Lektion 3

Verwalteraufgaben und Pflichten nach dem WEG und dem Verwaltervertrag

Einleitung	64
1. Allgemeine gesetzliche Verwalterpflichten	64
2. Die Verwalterpflichten im Überblick.....	65
3. Wahl und Abwahl des Verwalters	68
4. Praktische und organisatorische Aufteilung der Verwalteraufgaben.....	69
4.1 Allgemeine Verwaltung	70
4.2 Technische Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums	70
4.3 Juristische Verwaltung	70
4.4 Finanzverwaltung	71
5. Der Jahresablauf einer Verwaltung	71
6. Die drei Arten der WEG-Verwaltung.....	72
6.1 Die „Minimalverwaltung“ bzw. „Discount-Verwaltung“ nach den gesetzlichen Vorschriften	74
6.2 Die Dienstleistungsverwaltung	74
6.3 Die Vermögensverwaltung auf gehobener Ebene	75
7. Der Verwaltervertrag auf der Basis der gesetzlichen Aufgaben und Pflichten (Mindestkriterien).....	76
7.1 Der „kleine“ Verwaltervertrag.....	77
7.2 Die Haftung des WEG-Verwalters	77
7.3 Die Haftungsbeschränkung	79
8. „Gefährliches“ Kostenrecht, § 49 WEG.....	80
9. Grundsätzliche Gerichtsurteile.....	80
10. Übernahme notwendiger Unterlagen	82
11. Praktische Empfehlung: Der Verwalter-Leistungskatalog als Anlage zum Verwaltervertrag.....	84

Lektion 4

Haustechnik und technische Verwaltung

Einleitung	90
1. Die laufende Instandhaltung	90
1.1 Begriffe Instandhaltung und Instandsetzung im Mietrecht	92
1.2 Die Duldungspflicht	92
1.3 Bagatellmaßnahmen im Mietrecht.....	93
1.4 Schadensersatz	93

1.5 Umweltverträgliche Baustoffe	93
1.6 Anzeigepflicht eines Mangels	94
1.7 Notfälle.....	94
2. Begriffe der Gebäudetechnik.....	95
2.1 Dachformen	95
2.2 Trinkwasserversorgung	97
2.3. Wasserentsorgung	98
2.4 Stromversorgung und -verteilung in Wohngebäuden	99
2.5 Heizungstechnik	99
2.6 Türen und Fenster.....	99
3. Legionellen, EichG, MeldeG und Rauchwarnmelder.....	100
3.1 Legionellen.....	100
3.2 Neues Eichgesetz und VO	105
3.2 Das Meldegesetz	105
3.4 Rauchwarnmelder	105
4. Instandhaltungsphasen von Gebäuden.....	105
5. Bauliche Veränderungen, modernisierende Instandhaltung.....	107
6. Typische Gerichtsurteile	110
7. Praktische Durchführung.....	117
7.1 Kleinreparaturen	117
7.2 Große Instandhaltungsmaßnahmen	117
7.3 Abstimmungen in der Eigentümerversammlung	120

Lektion 5

Instandhaltungspflicht des Verwalters

Instandhaltungsmanagement und Rücklagenbildung

Einleitung	124
1. Instandhaltung und Instandsetzung als rechtliche Pflichten	124
1.1 Bauliche Veränderungen.....	127
1.2 Modernisierung, energetische Sanierung	127
2. Energieeinsparung und Energieausweis	128
3. Instandhaltungsfehler	130
3.1 Typische Fehler	130
3.2 Fehlervermeidung.....	131
3.3 Dokumentationen	132
4. Die professionelle Instandhaltungsplanung.....	133
4.1 Der Gebäudelebenszyklus.....	133
4.2 Arten der Instandhaltung.....	135
4.3 Die Organisation der Instandhaltungsplanung	137
5. Die Instandhaltungsrücklage.....	140
5.1 Die gesetzliche Grundlage	140

Inhaltsverzeichnis

5.2	Rücklagenorganisation in der Praxis	142
5.3	Die angemessene Höhe der Rücklage	142
5.4	Verteilungsschlüssel zur Instandhaltungsrücklage	150
6.	Die Rücklage in der Jahresabrechnung	151
7.	Anlageformen der Rücklage	152
	Anlage: Checkliste	153

Lektion 6

Pflege der Außenanlagen

Einleitung	160
1. Garten-Bestandsaufnahme	160
1.1 Der Boden	160
1.2 Bodenpflege	161
1.3 Zaun und Hecke	161
1.4 Bäume und Sträucher	162
1.5 Der Rasen	162
1.6 Blumen	163
1.7 Das Unkraut	164
2. Gartenwerkzeuge	165
3. Pflegeregeln	166
3.1 Gießen	166
3.2 Unkraut entfernen	166
3.3 Hecken und Sträucher schneiden	166
3.4 Kompostierung	167
3.5 Gehwege pflegen	167
4. Checkliste für monatliche Gartenarbeiten	167

Lektion 7

Buchführung und Rechnungslegung

Einleitung	170
1. Grundlagen des Finanzwesens	170
2. Ordnungsgemäße Buchführung	171
2.1 Die DBB Differenzierte Balance-Buchhaltung	173
2.2 Gesetzliche Grundsätze	174
2.3 Eröffnung eines Bankkontos	177
2.4 Legitimation bei der Bank	178
2.5 Gelddispositionen des Verwalters	179
2.6 Einnahmen und Ausgaben	179
2.7 Das Belegwesen	182
3. Die WEG-Buchhaltung	184
3.1 Der Kontenplan pro Objekt	184
3.2 Erste Buchungen	186

3.3 Fortlaufende einfache Buchungen.....	186
3.4 Besprechung einzelner Buchungen	192
4. Pflicht zur Rechnungslegung	198
4.1 Rechnungsprüfung	203
4.2 Das Einsichtsrecht	203

Lektion 8

Jahresabschluss, Abrechnungen und Wirtschaftsplan

Einleitung	206
1. Vorbereitungsbuchungen zum Jahresabschluss	206
1.1 Die Kassenabrechnung (Barkasse)	206
1.2 Die Inventur	208
1.3 Die Kontenkontrolle	209
1.4 Problem: Nicht oder nicht vollständig angelegte Rücklage	210
2. Differenzierende Buchungen auf Bestandskonten	211
2.1 Kostensplitting bei Wasser und Abwasser.....	212
2.2 Zählerstände, Verbrauch und Kostensplitting.....	213
2.3 Kostensplitting bei Heizkosten.....	215
2.4 Verbuchung von Hausgeldrückständen (Forderungen)	218
2.5 Verbuchung von offenen Rechnungen (Verbindlichkeiten).....	219
3. Verbuchung von Besonderheiten	220
3.1 Tiefgaragen.....	220
3.2 Die Kosten eines Rechtsstreits	221
3.3 Verbuchung der Mehrwertsteuer	221
3.4 Verbuchung von versicherten Schäden	222
3.5 Vorhandene Schulden bei Übernahme	223
3.6 Verbuchung von haushaltsnahen Dienstleistungen.....	223
4. Die Rechnungsprüfung	226
5. Die Jahresabrechnung	228
5.1 Die Gesamt-Jahresabrechnung.....	228
5.2 Die Einzel-Jahresabrechnung	229
6. Der Wirtschaftsplan	236
7. Typische Gerichtsurteile	238

Lektion 9

Die Eigentümerversammlung

Einleitung	244
1. Beschlüsse in der Eigentümerversammlung	245
1.1. Beschlusspflicht in der Eigentümerversammlung	245
1.2. Ausnahmen und Abgrenzung	246
1.3. Die Tagesordnung.....	246
1.4. Der Umlaufbeschluss.....	248

Inhaltsverzeichnis

1.5	Nichtige Beschlüsse	248
1.6	Drei Abstimmöglichkeiten	248
1.7	Drei Arten von Beschlüssen	249
1.8	„Zitterbeschlüsse“	251
1.9	Der „Negativbeschluss“	252
1.10	Die Entlastung	252
2.	Die Eigentümerversammlung	253
2.1	Jährliche Einberufungspflicht	253
2.2	Einberufungswünsche	254
2.3	Fehlen eines Verwalters	254
2.4	Einladung und Fristen	255
2.5	Vorsitz der Versammlung	256
2.6	Die Niederschrift	257
2.7	Die Beschluss-Sammlung	259
3.	Anzahl der Stimmen und Mehrheitsbeschluss	260
4.	Die Beschlussfähigkeit	261
5.	Keine Beschlussfähigkeit.	262
6.	Keine Abstimmberechtigung	263
7.	Anfechtung von Beschlüssen	263
7.1.	Einberufungsmängel	263
7.2	Weitere Anfechtungsgründe	264
8.	Praktische Empfehlungen	265
8.1	Unterlagen für die Eigentümerversammlung	265
8.2	Anlagen zum Einladungsschreiben	265
8.3	Praktischer Versammlungsablauf	266
8.4	Das vorab erstellte vorläufige Versammlungsprotokoll	268
8.5	Das eigentliche Protokoll	269
8.6	Die Sonderumlage	269
9.	Grundsätzliche Gerichtsurteile	270

Lektion 10

Das Mahnwesen bis zur Insolvenz des Eigentümers

Einleitung	285
1. Die standardisierte Mahnung per Software	286
2. Die 3-Satz-Methode	286
3. Wichtige Kriterien für einen wirkungsvollen Mahnbrief	289
4. Eigentümerstrategien	290
5. Die telefonische Mahnung	290
6. Die Gesprächsdokumentation	293
7. Die persönliche Mahnung	293
8. Das gerichtliche Mahnverfahren	294

9. Insolvenzantrag gegen den Eigentümer 295

Lektion 11

Beschwerdemanagement

Einleitung 298

1. Die Wohnung ist ein sensibles Gut 298

2. Die TOP 10 der Beschwerden und Hausordnung 298

3. Bedürfnisse und Wünsche 300

4. Qualität einer Verwaltungsdienstleistung 301

5. Umgang mit Beschwerden und Reklamationen 302

6. Managementkriterien 303

7. Das Beschwerdemanagement 304

 7.1 Analyse: Annahme der Beschwerde/Reklamation 304

 7.2 Durchführung: Die „Beweis-Frage“ stellen 305

 7.3 Kontrolle, ob Ihre Vorgehensweise erfolgreich war 306

8. Eigentümer am Telefon 307

9. Briefe an den Kunden 308

 9.1 Die Standpunktformel 308

 9.2 Die 3-Satz-Methode 308

10. Verhandlungen im Büro 309

Lektion 12

Gewerbeerlaubnis § 34c GewO

Einleitung 312

1. Die Gewerbeordnung 312

2. Die Gewerbebeanmeldung 313

 2.1 Zulassungsvoraussetzungen 313

 2.2 Erlaubnisversagung 314

3. Firma und Gesellschaftsformen 314

4. Anmeldung beim Finanzamt 314

5. Angaben auf Geschäftsbriefen 315

Übungen und Prüfungsfragen: Lösungen und Antworten 317

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz) 329

Stichwortverzeichnis 347