

Inhaltsverzeichnis

Lernfeld 1

Die Berufsausbildung selbstständig mitgestalten 6

1 Lern- und Arbeitstechniken 6

- 1.1 Denken, Lernen, Vergessen 6
- 1.2 Mind Mapping 6
- 1.3 Brainstorming 9
- 1.4 Selbstorganisation 9
- 1.5 Kommunikation 10
- 1.6 Teamarbeit 12
- 1.7 Präsentationstechniken 13
- 1.8 Internetrecherche 14
- 1.8.1 Voraussetzungen für die Internetrecherche 14
- 1.8.2 Suchmaschinen und Suchstrategien 15
- 1.8.3 Gefahren im Internet 16

2 Rechtsgrundlagen 19

- 2.1 Rechtsgebiete 19
- 2.2 Gerichtsbarkeit 20
- 2.3 Rechtsfähigkeit und Geschäftsfähigkeit 22
- 2.4 Rechtsgeschäfte 23
- 2.5 Verträge 24
- 2.5.1 Antrag und Annahme 24
- 2.5.2 Arten von Verträgen 25
- 2.5.3 Nichtigkeit und Anfechtbarkeit 27
- 2.6 Eigentum und Besitz 29

3 Arbeitsrecht 30

- 3.1 Die Ausbildungsordnung 30
- 3.2 Der Ausbildungsvertrag 31
- 3.3 Das Arbeitsverhältnis 33
- 3.4 Jugendarbeitsschutz, Mutterschutz, Kündigungsschutz 35
- 3.5 Brutto-/Nettoentgelt 38
- 3.5.1 Der Steuerabzug 38
- 3.5.2 Die Sozialversicherung 42
- 3.6 Betriebliche Mitbestimmung 45
- Aufgaben 50

Lernfeld 2

Das Immobilienunternehmen repräsentieren 63

1 Organisation des Immobilienunternehmens 63

- 1.1 Aufbauorganisation 63
- 1.2 Ablauforganisation 66
- 1.3 Datenschutz und Datensicherheit 68

2 Rechtsbeziehungen des Ausbildungsunternehmens 71

- 2.1 Kaufvertrag 71
- 2.1.1 Arten des Kaufvertrags 71
- 2.1.2 Allgemeine Geschäftsbedingungen 73
- 2.1.3 Kaufvertragsstörungen 74
- 2.1.4 Eigentumsvorbehalt 78

- 2.2 Rechtsform, Organe, Haftung, Vertretung 78
- 2.2.1 Rechtsformen 78
- 2.2.2 Handelsregister 82
- 2.2.3 Vertretung 83
- 2.2.4 Genossenschaft 83
- 2.3 Kapitalbeschaffung 85

3 Das Zielsystem des Ausbildungsunternehmens 88

- 3.1 Ökonomische, soziale, ökologische Ziele 88
- 3.2 Unternehmensleitbilder 92

4 Das Ausbildungsunternehmen in der Immobilienwirtschaft 95

- 4.1 Teilmärkte der Immobilienwirtschaft 95
- 4.2 Berufliche Tätigkeiten und Perspektiven 97
- Aufgaben 98

Lernfeld 3

Wertströme und Werte erfassen und dokumentieren 112

1 Aufgaben und Organisation der Finanzbuchhaltung 112

- 1.1 Funktionen der Finanzbuchhaltung 113
- 1.2 Gesetzliche Grundlagen der Buchführung 113
- 1.3 Ordnungsmäßigkeit der Buchführung 114

2 Inventur, Inventar und Bilanz als Ausgangspunkt der Buchführung 116

- 2.1 Inventur und Inventurverfahren 116
- 2.2 Inventar 117
- 2.3 Vom Inventar zur Bilanz 119
- 2.4 Wertveränderungen der Bilanz 120
- Aufgaben 122

3 Buchen in Bestandskonten 125

- 3.1 Die Auflösung der Bilanz in Bestandskonten 125
- 3.2 Die Führung von Bestandskonten 125
- 3.3 Der Abschluss der Bestandskonten 127
- Aufgaben 128

4 Der Buchungssatz 132

- 4.1 Die Technik der Buchungssatzbildung 132
- Aufgaben 133

5 Buchen in Erfolgskonten 134

- 5.1 Aufwendungen und Erträge 134
- 5.2 Erfolgskonten als Unterkonten des Kapitalkontos 135
- 5.3 Bildung, Führung und Abschluss von Erfolgskonten 135

	Aufgaben	138			
6	Vom Eröffnungsbilanzkonto zum Schlussbilanzkonto.	142			
6.1	Konteneröffnungen	142			
6.2	Kontenabschlüsse	144			
	Aufgaben	146			
7	Die Organisation der Buchführung.	150			
7.1	Kontenrahmen und Kontenplan in der Wohnungswirtschaft.	150			
7.2	Belegorganisation	152			
7.3	Die Bücher der Buchführung.	153			
	Aufgaben	155			
8	Buchungen des Warenverkehrs	162			
8.1	Das Wareneinkaufskonto	162			
8.2	Das Warenverkaufskonto.	164			
	Aufgaben	165			
9	Umsatzsteuer.	168			
9.1	Die Grundzüge der Umsatzsteuer	168			
9.1.1	Steuerbare Umsätze.	169			
9.1.2	Bemessungsgrundlage	169			
9.2	Buchung der Umsatzsteuer.	170			
9.2.1	Buchungen der Umsatzsteuer beim Einkauf	170			
9.2.2	Buchung der Umsatzsteuer beim Verkauf	171			
9.2.3	Ermittlung von Zahllast bzw. Vorsteuerüberhang und deren Bilanzierung	172			
9.3	Besonderheiten der Umsatzsteuer in der Wohnungswirtschaft	174			
9.3.1	Steuerbare, steuerfreie und steuerpflichtige Umsätze	175			
9.3.2	Steuerfreiheit auf Grundstücksumsätze	176			
9.3.3	Errichtung von Bauten und deren Nutzung	176			
9.3.4	Umsätze aus Vermietung und Vepachtung von Grundstücken.	177			
9.3.5	Vertragsarten aus der Sicht des Umsatzsteuerrechts	178			
9.3.6	Ausschluss von der Steuerfreiheit.	180			
	Aufgaben	181			
10	Die Buchung weiterer Steuern des Wohnungsunternehmens	183			
10.1	Betriebssteuern	183			
10.2	Personensteuern	183			
10.3	Steuern als durchlaufende Posten (Durchlaufsteuern)	184			
10.4	Aktivierungspflichtige Steuern.	184			
10.5	Steuernachzahlungen und Steuererstattungen	186			
	Aufgaben	186			
11	Buchung von Lohn und Gehalt.	191			
			11.1	Überblick über die Personalkosten	191
			11.2	Buchungen von Lohn und Gehalt	193
			11.2.1	Die Gehaltsabrechnung.	193
			11.2.2	Grundsatzbuchungen bei der Lohn- und Gehaltsabrechnung	196
			11.3	Sonderfälle bei der Lohn- und Gehaltsabrechnung	198
			11.3.1	Vorschüsse	198
			11.3.2	Sachleistungen	199
			11.3.3	Freiwillige soziale Abgaben	199
			11.3.4	Vermögenswirksame Leistungen (VWL)	201
				Aufgaben	203
			12	Finanzierungsmittel des Wohnungsunternehmens	209
			12.1	Die Konten zur Erfassung von Finanzierungsmitteln	209
			12.2	Kontokorrentkredit	210
			12.3	Dauerfinanzierungsmittel.	210
			12.3.1	Buchung der Auszahlung (Valutierung) von Darlehen.	210
			12.3.2	Rückführung des Darlehens nach einem Tilgungsplan	212
			12.4	Avalkredit.	217
				Aufgaben	217
			Lernfeld 4		
			Wohnräume vermieten	223	
			1	Wesen des Mietverhältnisses	223
			1.1	Der Wohnraummietvertrag	224
			1.1.1	Wichtige gesetzliche Regelungen	224
			1.1.2	Der Abschluss von Mietverträgen	225
			1.1.3	Übergabe der Mietsache	228
			1.1.4	Wohnungsgröße.	228
			1.1.5	Mietvertragsarten	229
			1.1.6	Nichtige Vertragsklauseln (§§ 305 ff. BGB)	229
			1.1.7	Vereinbarungen über die Dauer von Mietverhältnissen	232
			1.1.7.1	Zeitlich befristete Mietverhältnisse	232
			1.1.7.2	Zeitlich unbefristete Mietverträge	232
			1.1.8	Vereinbarungen über den Mietzins	232
			1.1.9	Fälligkeit des Mietzinses	234
			1.1.10	Betriebskosten	234
			1.1.11	Schönheitsreparaturen	235
			1.1.12	Kleine Instandhaltungen	236
			1.1.13	Kaution	236
			1.1.14	Untervermietung	238
			1.1.15	Tierhaltung	241
			2	Rechte und Pflichten des Vermieters und der Mieter	242
			2.1	Pflichten des Vermieters	242
			2.1.1	Überlassung des Gebrauchs der Mietsache an den Mieter im geeigneten Zustand	242

2.1.2	Instandsetzungs- und Instandhaltungspflicht	242	3.2	Die Erfassung der Instandsetzungskosten (Reparaturkosten)	308
2.1.3	Tragung der Kosten für die Verschlechterung der Mietsache durch vertragsgemäßen Gebrauch.	244	3.3	Modernisierungskosten	313
2.1.4	Verkehrssicherungspflicht	244	3.3.1	Modernisierungskosten als nachträglicher Herstellungsaufwand	313
2.1.5	Tragung der auf dem Grundstück ruhenden Lasten § 535 Abs. 2 BGB	244	3.3.2	Modernisierungskosten als Erhaltungsaufwand	316
2.2	Pflichten des Mieters	244	3.3.3	Zusammentreffen von Herstellungsaufwand mit Erhaltungsaufwendungen	316
2.2.1	Mietzahlung	244	3.3.4	Die buchmäßige Erfassung der Modernisierungskosten	317
2.2.2	Obhutspflicht	245	3.4	Verwaltungskosten (Sachaufwand)	318
2.2.3	Mängelanzeige	245	3.5	Das Mietausfallwagnis	319
2.3	Rechte des Vermieters	245		Aufgaben	319
2.3.1	Vermieterpfandrecht	245	3.6	Darstellung der Betriebskostenabrechnung in der Finanzbuchhaltung	324
2.3.2	Besichtigungsrecht des Vermieters	248	3.6.1	Erfassung der Betriebskosten im laufenden Geschäftsjahr (01)	324
2.4	Rechte des Mieters	248	3.6.2	Ermittlung und Bilanzierung der umlagefähigen Betriebskosten	326
2.4.1	Mietminderung	248	3.6.2.1	Ermittlung der umlagefähigen Betriebskosten zum Bilanzstichtag (01)	326
2.4.2	Aufrechnung	253	3.6.2.2	Bilanzierung der (15) Noch nicht abgerechneten Betriebskosten im Jahr (01)	327
2.4.3	Wegnahmerecht des Mieters	253	3.6.2.3	Abrechnung der Betriebskosten des Jahres (01) mit den Mietern im Folgejahr (02)	328
2.5	Mietersuche / Mieterauswahl.	254		Aufgaben	333
3	Mietwohnungen mit der Eigenschaft „öffentlich gefördert“	256	4	Mieterhöhungen	338
3.1	Einleitung	256	4.1	„Freiwillige Mieterhöhung“ (§ 557)	338
3.2	Belegungsbindung / Benennungsrecht.	256	4.2	Staffelmietvereinbarung (§ 557a)	338
3.3	Freistellung der Wohnungen	257	4.3	Indexmietvereinbarung (§ 557 b).	338
3.4	Kostenmiete.	257	4.4	Mieterhöhung nach § 558 bis 558e BGB (Erhöhung bis an die ortsübliche Vergleichsmiete)	339
3.5	Änderung der Kostenmiete	258	4.5	Mieterhöhung nach Modernisierung (§ 559)	343
3.6	Besonderheiten bei Kautionen und Betriebskosten	258	4.6	Mieterhöhung wegen gestiegener Betriebskosten (§ 560)	345
3.7	Ende der Eigenschaft „öffentlich gefördert“	258		Aufgaben	347
	Aufgaben	260	5	Beendigung von Wohnraummietverhältnissen	350
			5.1	Zeitmietvertrag	350
			5.2	Aufhebungsvertrag	350
			5.3	Kündigung	350
				Aufgaben	361
				Stichwortverzeichnis	365
Lernfeld 5					
Wohnräume verwalten und Bestände pflegen			265		
1	Betriebskostenabrechnung	265			
1.1	Abgrenzung Betriebskosten, Verwaltungskosten und Instandsetzungskosten	265			
1.2	Abrechnungszeitraum	266			
1.3	Abrechnungsfrist	266			
1.4	Formale Anforderungen.	266			
1.5	Das Prinzip der Wirtschaftlichkeit	268			
1.6	Abrechnungsprinzip.	268			
1.7	Betriebskostenarten	269			
1.7.1	Kalte Betriebskosten	269			
1.7.2	Warme Betriebskosten	282			
	Aufgaben	286			
2	Buchungen im Zusammenhang mit der Miete	290			
	Aufgaben	302			
3	Die buchmäßige Erfassung der Hausbewirtschaftungskosten	307			
3.1	Buchungen bei der Erfassung von Betriebskosten.	307			