

Inhaltsverzeichnis

Lernfeld 1	Die Berufsausbildung selbstständig gestalten	11
1	Lern- und Arbeitstechniken	11
1.1	Denken, Lernen, Vergessen	11
1.2	Mind-Mapping	13
1.3	Brainstorming	14
1.4	Selbstorganisation	14
1.5	Kommunikation	15
1.6	Teamarbeit	17
1.7	Der Arbeitsplatz	18
1.8	Präsentationstechniken	20
1.9	Internetrecherche	21
1.9.1	Voraussetzungen für die Internetrecherche	22
1.9.2	Suchmaschinen und Suchstrategien	23
1.9.3	Gefahren im Internet	24
2	Rechtsgrundlagen	26
2.1	Rechtsgebiete	26
2.2	Gerichtsbarkeit	28
2.3	Rechtsfähigkeit und Geschäftsfähigkeit	30
2.4	Rechtsgeschäfte	31
2.5	Verträge	32
2.5.1	Antrag und Annahme	32
2.5.2	Arten von Verträgen	33
2.5.3	Nichtigkeit und Anfechtbarkeit	35
2.6	Eigentum und Besitz	37
3	Arbeitsrecht	38
3.1	Die Ausbildungsordnung	38
3.2	Der Ausbildungsvertrag	40
3.3	Das Arbeitsverhältnis	42
3.4	Jugendarbeitsschutz, Mutterschutz, Kündigungsschutz	44
3.5	Brutto-/Nettoentgelt	47
3.5.1	Der Steuerabzug	47
3.5.2	Die Sozialversicherung	52
3.6	Betriebliche Mitbestimmung	54
	Aufgaben	60
Lernfeld 2	Das Immobilienunternehmen repräsentieren	75
1	Organisation des Immobilienunternehmens	75
1.1	Aufbauorganisation	75
1.2	Ablauforganisation	78
1.3	Datenschutz und Datensicherheit	80
2	Rechtsbeziehungen des Ausbildungsunternehmens	83
2.1	Kaufvertrag	83
2.1.1	Arten des Kaufvertrags	83
2.1.2	Allgemeine Geschäftsbedingungen	85
2.1.3	Kaufvertragsstörungen	86
2.1.4	Eigentumsvorbehalt	90

2.2	Rechtsform, Organe, Haftung, Vertretung	90
2.2.1	Rechtsformen	90
2.2.2	Handelsregister	94
2.2.3	Vertretung	95
2.2.4	Genossenschaft	96
2.3	Kapitalbeschaffung.	97
3	Das Zielsystem des Ausbildungsunternehmens	101
3.1	Ökonomische, soziale, ökologische Ziele	101
3.2	Unternehmensleitbilder	105
4	Das Ausbildungsunternehmen in der Immobilienwirtschaft	109
4.1	Teilmärkte der Immobilienwirtschaft	109
4.2	Berufliche Tätigkeiten und Perspektiven	112
	Aufgaben	113
Lernfeld 3 Werteströme und Werte erfassen und dokumentieren		130
1	Aufgaben und Organisation der Finanzbuchhaltung	130
1.1	Funktionen der Finanzbuchhaltung	132
1.2	Gesetzliche Grundlagen der Buchführung	132
1.3	Ordnungsmäßigkeit der Buchführung.	134
2	Inventur, Inventar und Bilanz als Ausgangspunkt der Buchführung	136
2.1	Inventur und Inventurverfahren	136
2.2	Inventar	137
2.3	Vom Inventar zur Bilanz	140
2.4	Wertveränderungen der Bilanz	141
3	Buchen in Bestandskonten.	144
3.1	Die Auflösung der Bilanz in Bestandskonten	144
3.2	Die Führung von Bestandskonten	144
3.3	Der Abschluss der Bestandskonten	146
4	Der Buchungssatz	147
4.1	Die Technik der Buchungssatzbildung	147
5	Buchen in Erfolgskonten	149
5.1	Aufwendungen und Erträge	149
5.2	Erfolgskonten als Unterkonten des Kapitalkontos	149
5.3	Bildung, Führung und Abschluss von Erfolgskonten.	150
6	Vom Eröffnungsbilanzkonto zum Schlussbilanzkonto	154
6.1	Konteneröffnungen	154
6.2	Kontenabschlüsse	156
7	Die Organisation der Buchführung	158
7.1	Kontenrahmen und Kontenplan in der Wohnungswirtschaft	158
7.2	Belegorganisation.	160
7.3	Die Bücher der Buchführung.	162
8	Buchungen des Warenverkehrs	164
8.1	Das Wareneinkaufskonto	164
8.2	Das Warenverkaufskonto	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	169
9.2.1	Buchungen der Umsatzsteuer beim Einkauf	169
9.2.2	Buchung der Umsatzsteuer beim Verkauf	174
9.2.3	Ermittlung von Zahllast bzw. Vorsteuerüberhang und deren Bilanzierung	176
9.3	Preisnachlässe und Umsatzsteuer	177
9.3.1	Sofortiger Preisnachlass	177
9.3.2	Nachträgliche Preisnachlässe	178
9.3.2.1	Skonti bei Kauf von Vermögensgegenständen	178
9.3.2.2	Skonti bei Kauf erfolgswirksamer Leistungen	179
9.3.2.3	Skonti bei Verkauf	180
9.4	Besonderheiten der Umsatzsteuer in der Wohnungswirtschaft	181
9.4.1	Steuerbare, steuerfreie und steuerpflichtige Umsätze	182
9.4.2	Steuerfreiheit auf Grundstücksumsätze	183
9.4.3	Errichtung von Bauten und deren Nutzung	183
9.4.4	Umsätze aus Vermietung und Verpachtung von Grundstücken	184
9.4.5	Vertragsarten aus der Sicht des Umsatzsteuerrechts	185
9.4.6	Ausschluss von der Steuerfreiheit	187
10	Die Buchung weiterer Steuern des Wohnungsunternehmens	189
10.1	Betriebssteuern	189
10.2	Personensteuern	189
10.3	Steuern als durchlaufende Posten (Durchlaufsteuern)	190
10.4	Aktivierungspflichtige Steuern	190
10.5	Steuernachzahlungen und Steuererstattungen	192
11	Lohn- und Gehaltsabrechnung	193
11.1	Überblick über die Personalkosten	193
11.2	Buchungen von Lohn und Gehalt	195
11.2.1	Die Gehaltsabrechnung – Ermittlung des Auszahlungsbetrags	195
11.2.2	Grundsatzbuchungen bei der Lohn- und Gehaltsabrechnung	199
11.3	Sonderfälle bei der Lohn- und Gehaltsabrechnung	201
11.3.1	Vorschüsse	201
11.3.2	Sachleistungen	202
11.3.3	Freiwillige soziale Abgaben	203
11.3.4	Vermögenswirksame Leistungen (VWL)	204
12	Finanzierungsmittel des Wohnungsunternehmens	207
12.1	Die Konten zur Erfassung von Finanzierungsmitteln	207
12.2	Kontokorrentkredit	208
12.3	Dauerfinanzierungsmittel	209
12.3.1	Buchung der Auszahlung (Valutierung) von Darlehen	209
12.3.2	Rückführung des Darlehens nach einem Tilgungsplan	211
12.4	Avalkredit	216
	Aufgaben	217
Lernfeld 4 Wohnräume vermieten		256
1	Wesen des Mietverhältnisses	256
1.1	Gesetzliche Grundlagen	256
1.2	Wichtige Begriffe und Definitionen	257
1.2.1	Abgrenzungen im Mietrecht	257

1.2.2	Mietvertrag und Mietverhältnis	257
1.2.3	Wohnung und Wohnraum	258
1.3	Wohnraummietvertrag	258
1.3.1	Formular- und Individualvertrag	258
1.3.2	Inhalte eines Mietvertrags	259
1.3.3	Hausordnung	260
1.3.4	Vertragspartner	261
1.3.5	Abschluss von Mietverträgen	262
1.3.6	Anfechtung von Mietverträgen	263
1.3.7	Übergabe der Mietsache	263
1.3.8	Nichtige Vertragsklauseln (§§ 305 ff. BGB)	267
1.3.9	Vereinbarungen über die Dauer von Mietverhältnissen	268
1.3.9.1	Zeitlich befristete Mietverhältnisse	268
1.3.9.2	Zeitlich unbefristete Mietverträge	269
1.3.10	Vereinbarungen über die Miete	269
1.3.11	Fälligkeit der Miete	271
1.3.12	Betriebskosten	271
1.3.13	Schönheitsreparaturen	274
1.3.14	Kleine Instandhaltungen	275
1.3.15	Kautions (Mietsicherheit)	276
1.3.16	Untervermietung	279
1.3.17	Tierhaltung	282
1.3.18	Wohnungsgröße	283
2	Rechte und Pflichten des Vermieters und der Mieter	286
2.1	Pflichten des Vermieters	286
2.1.1	Überlassung des Gebrauchs der Mietsache im geeigneten Zustand an den Mieter (§ 535 Abs. 1 Satz 1 BGB)	286
2.1.2	Instandsetzungs- und Instandhaltungspflicht (§ 535 Abs. 1 Satz 2 BGB)	287
2.1.3	Tragung der auf dem Grundstück ruhenden Lasten (§ 535 Abs. 1 Satz 3 BGB)	287
2.1.4	Verkehrssicherungspflicht	287
2.1.5	Wegnahme von Einrichtungen (§ 539 Abs. 2 BGB)	288
2.2	Pflichten des Mieters	288
2.2.1	Mietzahlung (§ 535 Abs. 2 BGB)	288
2.2.2	Übernahme der Schönheitsreparaturen bei wirksamer Übertragung aus der Vermieterpflicht (§ 535 Abs. 1 Satz 2 BGB)	288
2.2.3	Obhuts- und Sorgfaltspflicht (§ 241 Abs. 2 BGB)	289
2.2.4	Pflicht zur Einhaltung des vertragsgemäßen Gebrauchs (§§ 538, 540 BGB)	289
2.2.5	Anzeigepflicht (§ 536c BGB)	289
2.2.6	Rückgabepflicht (§ 546 Abs. 1 BGB)	289
2.2.7	Duldungspflicht (§ 554 Abs. 1 BGB)	289
2.3	Rechte des Vermieters	290
2.3.1	Vermieterpfandrecht (§ 562 Abs. 1 Satz 1 und 2 BGB)	290
2.3.2	Schadensersatzanspruch bei Pflichtverletzung des Mieters	290
2.3.3	Schadensersatzanspruch statt Leistung (§§ 280 ff. BGB)	291
2.3.4	Besichtigungsrecht des Vermieters	291
2.4	Rechte des Mieters	291
2.4.1	Mietminderung	291
2.4.2	Aufrechnung (§ 536 BGB)	292
2.4.3	Wegnahmerecht des Mieters (§ 539 Abs. 2 BGB)	293
2.5	Mietersuche und Mieterauswahl	293
2.5.1	Selbstauskunft	295
2.5.2	Vorvermieterbescheinigung (Mietschuldenfreiheitsbescheinigung)	298
2.5.3	Mieterauswahl	299

2.5.4	Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz (AGG).	299
2.5.5	Leistungen nach dem Sozialgesetzbuch (SGB).	300
2.5.6	Auskünfte an den Mieterinteressenten	301
3	Mietwohnungen mit der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ . . .	302
3.1	Einleitung	302
3.2	Belegungsbindung und Benennungsrecht.	303
3.3	Freistellung der Wohnung.	304
3.4	Kostenmiete.	304
3.5	Änderung der Kostenmiete	304
3.6	Besonderheiten bei Kautionen und Betriebskosten	305
3.7	Untervermietung	305
3.8	Ende der Eigenschaft „öffentlich gefördert“.	305
	Aufgaben	306

Lernfeld 5 Wohnräume verwalten und Bestände pflegen. 310

1	Betriebskostenabrechnung.	310
1.1	Abgrenzung Betriebskosten, Verwaltungskosten und Instandsetzungskosten.	310
1.2	Abrechnungszeitraum	312
1.3	Abrechnungsfrist	313
1.4	Formale Anforderungen.	313
1.5	Das Prinzip der Wirtschaftlichkeit.	315
1.6	Abrechnungsprinzip	315
1.7	Ausweis von haushaltsnahen Dienstleistungen	316
1.8	Betriebskosten und Mietminderungen.	317
1.9	Betriebskostenarten in der BetrKV	317
1.9.1	Die laufenden öffentlichen Lasten des Grundstücks (§ 2 Nr. 1 BetrKV)	317
1.9.2	Die Kosten der Wasserversorgung (§ 2 Nr. 2 BetrKV).	319
1.9.3	Die Kosten der Entwässerung (§ 2 Nr. 3 BetrKV)	321
1.9.4	Die Kosten der Heizung (§ 2 Nr. 4 BetrKV).	321
1.9.5	Die Kosten der Warmwasserversorgung (§ 2 Nr. 5 BetrKV)	322
1.9.6	Die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasser- versorgungsanlagen (§ 2 Nr. 6 BetrKV).	324
1.9.7	Die Kosten des Personen- oder Lastenaufzugs (§ 2 Nr. 7 BetrKV) . .	325
1.9.8	Die Kosten der Straßenreinigung und Müllentsorgung (§ 2 Nr. 8 BetrKV)	326
1.9.9	Die Kosten der Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung (§ 2 Nr. 9 BetrKV)	328
1.9.10	Die Kosten der Gartenpflege (§ 2 Nr. 10 BetrKV)	328
1.9.11	Die Kosten der Beleuchtung (§ 2 Nr. 11 BetrKV)	329
1.9.12	Die Kosten der Schornsteinreinigung (§ 2 Nr. 12 BetrKV)	330
1.9.13	Die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherungen (§ 2 Nr. 13 BetrKV)	330
1.9.14	Die Kosten für den Hauswart (§ 2 Nr. 14 BetrKV).	331
1.9.15	Die Kosten für den Betrieb der Gemeinschaftsantennenanlage (a) oder die Kosten des Betriebs der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteilanlage (b) (§ 2 Nr. 15 BetrKV)	332
1.9.16	Die Kosten des Betriebs der Einrichtungen für die Wäschepflege (§ 2 Nr. 16 BetrKV)	332
1.9.17	Sonstige Betriebskosten (§ 2 Nr. 17 BetrKV)	332

1.10	Die Heizkostenverordnung (HeizkostenV vom 01.01.2009)	334
1.11	Die Einwendungsfrist des Mieters (§ 556 Abs. 3 BGB)	335
1.12	Zahlungsfristen des Mieters (§ 286 Abs. 3 BGB)	335
1.13	Betriebskostenabrechnung einer Wohnung mit Gastherme (Beispiel) .	335
2	Buchungen im Zusammenhang mit der Miete	338
2.1	Sollstellung der Miete	338
2.2	Rückständige Mieten	341
2.2.1	Einwandfreie Forderungen	341
2.2.2	Uneinbringliche Forderungen	342
2.2.3	Zahlungseingang auf abgeschriebene Forderungen	343
2.3	Mieterguthaben	344
2.4	Mietausfälle	346
2.4.1	Mietminderung	346
2.4.2	Leerstand.	348
2.5	Mieterbelastung	348
2.6	Erträge aus Verpachtung	350
2.7	Zuschüsse	351
3	Buchung von Hausbewirtschaftungskosten	352
3.1	Buchungen bei der Erfassung von Betriebskosten	352
3.2	Erfassung von Instandhaltungskosten.	355
3.2.1	Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen	355
3.2.2	Kontenmäßige Erfassung der Instandhaltungskosten.	356
3.2.3	Bestandsintensive und aufwandsnahe Erfassung von Vorratsveränderungen	357
3.2.4	Kostenübernahme durch die Versicherung.	360
3.3	Modernisierungskosten	361
3.3.1	Modernisierungskosten als nachträglicher Herstellungsaufwand	362
3.3.2	Modernisierungskosten als Erhaltungsaufwand	365
3.3.3	Zusammentreffen von Herstellungsaufwand mit Erhaltungsaufwendungen	366
3.3.4	Die buchmäßige Erfassung der Modernisierungskosten	367
3.3.5	Bauabzugsteuer	369
3.4	Verwaltungskosten (Sachaufwand).	370
3.5	Kostenvorschüsse	372
3.5.1	Abschluss der Vorgänge im laufenden Geschäftsjahr.	372
3.5.2	Abschluss der Vorgänge im Folgejahr.	373
3.6	Mietausfallwagnis	374
4	Darstellung der Betriebskostenabrechnung in der Finanzbuchhaltung	376
4.1	Erfassung der Betriebskosten im Geschäftsjahr (00)	376
4.2	Ermittlung und Bilanzierung der umlagefähigen Betriebskosten	378
4.2.1	Ermittlung der umlagefähigen Betriebskosten zum Bilanzstichtag des Jahres (00).	378
4.2.2	Bilanzierung der (15) Noch nicht abgerechneten Betriebskosten im Jahr (00)	379
4.2.3	Abrechnung der Betriebskosten des Jahres (00) im Jahr (01)	380
5	Mieterhöhungen (gemäß §§ 554 ff. BGB)	385
5.1	„Freiwillige Mieterhöhung“ während des Mietverhältnisses (§ 557 BGB).	385
5.2	Staffelmietvereinbarung (§ 557a BGB)	385
5.3	Indexmietvereinbarung (§ 557b BGB)	386
5.4	Mieterhöhung nach §§ 558 bis 558e BGB (Erhöhung bis an die ortsübliche Vergleichsmiete)	387

5.4.1	Begründung des Erhöhungsverlangens	388
5.4.2	Mietspiegel (einfacher und qualifizierter)	388
5.4.3	Auskunft aus einer Mietdatenbank.	389
5.4.4	Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen	389
5.4.5	Benennung von mindestens drei vergleichbaren Wohnungen.	389
5.4.6	Zeitlicher Ablauf einer Erhöhung nach § 558 BGB.	389
5.5	Mieterhöhung nach Modernisierung (§ 559 BGB)	389
5.6	Mieterhöhung wegen gestiegener Betriebskosten (§ 560 BGB)	395
6	Beendigung von Wohnraummietverhältnissen	396
6.1	Aufhebungsvertrag	396
6.2	Kündigung.	396
6.2.1	Fristlose Kündigung	396
6.2.2	Ordentliche Kündigung	397
6.2.3	Außerordentliche fristgemäße Kündigung	399
6.3	Kündigungserklärung	400
6.4	Kündigung von befristeten Mietverhältnissen (§ 542 BGB)	401
	Aufgaben	402
	Stichwortverzeichnis	430

