Deine-Akademie24
Wissen • Lernen • Erfolg

Prüfungsvorbereitung

Zertifizierter Verwalter

§ 26a WEG · ZertVerwV

Recht, kaufmännische und technische Grundlagen für die WEG-Verwaltung

Verstehen. Anwenden. Sicher vorbereiten.

Mit 460 Übungsfragen und Lösungen

Katja Stein

Deutsch–Englisch · German–English

Prüfungsvorbereitung

EN · Examination Preparation

Zertifizierter Verwalter

EN · Certified Condominium Property Manager

nach § 26a WEG und ZertVerwV

EN · under § 26a WEG and the ZertVerwV

Grundlagen der Immobilienwirtschaft · Recht · Kaufmännische und technische Verwaltung

EN · Real estate fundamentals · Law · Financial and technical property management

Katja Stein

EN · Katja Stein

1. Auflage · Zweisprachige Studienausgabe Deutsch–Englisch

EN · 1st Edition · Bilingual German–English Study Edition

Mit 460 Übungsfragen und Lösungen

EN · With 460 practice questions and explanations

Deine-Akademie24

EN · Deine-Akademie24

Impressum

EN · Publication Details

Autorin: Katja Stein
Herausgabe: Deine-Akademie24
An der Ölmühle 2a
50259 Pulheim
https://www.deine-akademie24.de
1. Auflage 2026 · Zweisprachige Studienausgabe Deutsch–Englisch

EN · Author: Katja Stein
Published by: Deine-Akademie24
An der Ölmühle 2a
50259 Pulheim
https://www.deine-akademie24.de
1st Edition 2026 · Bilingual German–English Study Edition

Dieses Buch dient der Wissensvermittlung und Prüfungsvorbereitung. Es ersetzt keine individuelle Rechts-, Steuer- oder technische Fachberatung. Die Übungsfragen sind eigene Lernaufgaben und keine amtlichen IHK-Prüfungsfragen. Eine bestandene Prüfung oder eine gewerberechtliche Erlaubnis wird durch die Nutzung nicht zugesichert.

EN · This book is intended to impart knowledge and prepare for exams. It does not replace individual legal, tax or technical advice. The practice questions are your own learning tasks and not official IHK exam questions. Use does not guarantee a passed test or a commercial license.

Diese fachredaktionell überarbeitete Ausgabe berücksichtigt den am 4. November 2026 abgeglichenen Rechts- und Quellenstand. Alle 460 Übungsaufgaben wurden auf Lösung, Eindeutigkeit und Übereinstimmung mit dem Lerntext geprüft; rechtliche Kernaussagen, Fristen, Beträge und Rechenbeispiele wurden systematisch kontrolliert. Die Prüfung erfolgte KI-gestützt anhand amtlicher und institutioneller Quellen. Sie ist keine unabhängige fachanwaltliche oder technische Begutachtung und bietet keine Gewähr für spätere Rechtsänderungen oder jeden denkbaren Einzelfall.

EN · This editorially revised edition takes into account the legal and source status that was compared on November 4, 2026. All 460 exercises were checked for solution, clarity and agreement with the learning text; Key legal statements, deadlines, amounts and calculation examples were systematically checked. The check was carried out with AI support using official and institutional sources. It is not an independent expert legal or technical assessment and offers no guarantee for subsequent legal changes or every conceivable individual case.

Umschlaghintergrund: mit KI erstellt und anschließend gesetzt. Autorenfoto und Markenlogo: bereitgestellte Dateien. Abbildungen im Lerntext: aus dem bereitgestellten Manuskript übernommen. Keine ISBN vergeben.

EN · Cover background: created with AI and then set. Author photo and brand logo: files provided. Illustrations in the learning text: taken from the manuscript provided. No ISBN assigned.

Der DIHK-Rahmenplan mit Lernzielen, Stand März 2022, wurde zur Strukturprüfung herangezogen. Sein Volltext wird nicht abgedruckt. Dieses Buch ist eine eigenständige Lernhilfe; eine Herausgeberschaft oder Anerkennung durch DIHK oder IHK wird nicht behauptet.

EN · The DIHK framework plan with learning objectives, as of March 2022, was used for the structural check. Its full text will not be printed. This book is a standalone learning aid; no editorship or recognition by DIHK or IHK is claimed.

Hinweis zur zweisprachigen Ausgabe: Auf jeden deutschen Lernabsatz folgt die englische Übertragung. Auch Fragen, Antwortmöglichkeiten und Lösungen sind zweisprachig. Gegenstand bleibt ausschließlich deutsches Recht. Die englischen Begriffe sind Verständnishilfen und übertragen die Regeln nicht auf britisches oder US-amerikanisches Recht. Maßgeblich sind die deutschen Rechtsvorschriften. Die Übersetzung wurde maschinell erstellt und gezielt fachsprachlich überarbeitet; ein vollständiges unabhängiges Übersetzungslektorat liegt nicht vor.

EN · Note on the bilingual edition: Each German learning paragraph is followed by its English rendering. Questions, options and explanations are bilingual as well. The subject remains German law exclusively. English terminology aids understanding and does not adapt the rules to UK or US law. The German legislation remains authoritative. The translation was machine-assisted and received targeted terminology editing; it has not undergone a complete independent bilingual specialist review.

Vorwort

EN · Preface

Liebe Leserin, lieber Leser,

EN · Dear reader,

Wohnungseigentum zu verwalten bedeutet, rechtliche, kaufmännische und technische Fragen miteinander zu verbinden. Eine undichte Dachfläche ist beispielsweise nicht nur ein Bauschaden. Es muss auch geklärt werden, wer handeln darf, wie eine Maßnahme vorbereitet und finanziert wird und welche Informationen die Eigentümer benötigen.

EN · Managing residential property means combining legal, commercial and technical issues. A leaky roof, for example, is not just structural damage. It must also be clarified who is allowed to act, how a measure is prepared and financed and what information the owners need.

Dieses Buch führt dich durch vier Lernbereiche: Grundlagen der Immobilienwirtschaft, rechtliche Grundlagen, kaufmännische Grundlagen und technische Grundlagen. Die Erläuterungen verbinden Begriffe und Regeln mit Alltagssituationen der Verwaltung. Anhand der Fragen überprüfst du anschließend, ob du den Zusammenhang verstanden hast.

EN · This book takes you through four learning areas: basics of real estate, legal basics, financial and business fundamentals and technical basics. The explanations connect terms and rules with everyday administrative situations. You then use the questions to check whether you have understood the context.

Arbeite in überschaubaren Abschnitten. Erkläre einen Begriff in eigenen Worten, übertrage ihn auf einen Fall und kontrolliere danach deine Antwort. Bei Rechtsfragen ist es sinnvoll, die im Text genannte Vorschrift nachzuschlagen. So erkennst du auch Voraussetzungen und Ausnahmen, die eine knappe Merkhilfe nicht vollständig abbilden kann.

EN · Work in manageable chunks. Explain a term in your own words, apply it to a case and then check your answer. If you have legal questions, it makes sense to look up the regulation mentioned in the text. In this way, you can also recognize requirements and exceptions that a brief memory aid cannot fully cover.

Für die mündliche Prüfung ist es besonders hilfreich, Entscheidungen zu begründen: Welche Angaben fehlen? Welche Norm ist einschlägig? Was darf der Verwalter veranlassen und wann braucht es einen Beschluss oder fachlichen Rat? Das sichere Erkennen dieser Grenzen gehört zur verantwortlichen Verwaltung.

EN · For the oral examination, it is particularly helpful to justify decisions: What information is missing? Which standard is relevant? What can the property manager initiate and when is a decision or professional advice required? Reliably recognizing these limits is part of responsible administration.

Ich wünsche dir eine konzentrierte Vorbereitung und einen klaren Blick für die Zusammenhänge.
Katja Stein

EN · I wish you concentrated preparation and a clear view of the connections.
Katja Stein

So arbeitest du mit diesem Buch

EN · How to Use This Book

Lies zunächst den Lerntext und notiere seine zentrale Aussage. Bearbeite die anschließenden Fragen mit abgedeckten Lösungen. Jede Aufgabe dieser Ausgabe hat eine als richtig bezeichnete Antwort; diese didaktische Gestaltung ist keine Vorgabe für sämtliche Aufgaben einer IHK-Prüfung.

EN · First read the learning text and note its central statement. Complete the subsequent questions with solutions covered. Each problem in this edition has an answer marked as correct; This didactic design is not a requirement for all tasks in a IHK exam.

Die Antwortpositionen A bis E sind gemischt. Verlasse dich deshalb nicht auf Buchstaben oder wiederkehrende Muster. Begründe auch, weshalb die übrigen Aussagen nicht passen. Ein richtiges Kreuz ohne Verständnis kann ein Zufallstreffer sein.

EN · Answer positions A to E are mixed. Therefore, do not rely on letters or repeating patterns. Also explain why the other statements do not fit. A real cross without understanding can be a coincidence.

Die Lösungen stehen jeweils direkt unter der Aufgabe. Bei einer falschen Antwort markierst du das Thema und schlägst den betreffenden Abschnitt erneut nach. Löse schwierige Aufgaben einige Tage später noch einmal.

EN · The solutions are listed directly below the task. If you get an incorrect answer, mark the topic and look up the relevant section again. Solve difficult tasks again a few days later.

Unterscheide Verwaltung, Eigentümerentscheidung und fachliche Ausführung. Eine technische Auffälligkeit muss nicht bereits eine gesicherte Diagnose sein; eine wirtschaftlich sinnvolle Maßnahme kann dennoch einen Beschluss und eine geklärte Finanzierung erfordern.

EN · Distinguish between administration, owner decision and technical execution. A technical abnormality does not have to be a confirmed diagnosis; An economically sensible measure may still require a resolution and clarified financing.

Die Fragen werden innerhalb der Lernabschnitte neu nummeriert. Für deine Notizen verwendest du deshalb immer die Abschnittsnummer und die Fragennummer zusammen, beispielsweise „2.1.6, Frage 3“.

EN · The questions are renumbered within the learning sections. For your notes, always use the section number and the question number together, for example “2.1.6, question 3”.

Plane am Ende eine Wiederholung aller vier Bereiche. Das Quellenverzeichnis verweist auf die maßgeblichen Einstiegspunkte für die eigene Aktualitätskontrolle. Förderbedingungen und Zuständigkeiten können sich kurzfristig verändern.

EN · Plan to repeat all four areas at the end. The list of sources refers to the relevant entry points for checking your own topicality. Funding conditions and responsibilities can change at short notice.

Prüfung und berufliche Einordnung

EN · The Examination and Professional Context

§ 26a WEG knüpft die Bezeichnung „zertifizierter Verwalter“ an den Nachweis der erforderlichen Kenntnisse vor einer Industrie- und Handelskammer. Gleichgestellte Qualifikationen regelt § 7 ZertVerwV. Die wohnungseigentumsrechtliche Zertifizierung und die gewerberechtlichen Anforderungen an Wohnimmobilienverwalter sind getrennt zu prüfen. [Q1–Q3]

EN · § 26a WEG links the designation “certified property manager” to proof of the necessary knowledge before a chamber of commerce and industry. Equal qualifications are regulated by Section 7 ZertVerwV. The property ownership certification and the commercial law requirements for residential property managers must be examined separately. [Q1–Q3]

Die Prüfung besteht aus einem schriftlichen und einem mündlichen Teil. Der schriftliche Teil dauert mindestens 90 Minuten. Für den mündlichen Teil sind mindestens 15 Minuten je Prüfling vorgesehen; gleichzeitig können bis zu fünf Personen geprüft werden. Die mündliche Prüfung soll sich zumindest auf das Wohnungseigentumsgesetz beziehen. [Q2]

EN · The examination consists of a written and an oral part. The written part lasts at least 90 minutes. At least 15 minutes per examinee are allocated for the oral part; Up to five people can be tested at the same time. The oral examination should at least relate to the condominium law. [Q2]

Im schriftlichen Teil müssen in jedem Themenbereich mindestens 50 Prozent der erreichbaren Punkte erzielt werden. Für den mündlichen Teil gilt ebenfalls eine Mindestleistung von 50 Prozent. Eine ausreichende Gesamtpunktzahl kann daher einen nicht bestandenen schriftlichen Themenbereich nicht ausgleichen. Einzelheiten des Verfahrens und Termine sind bei der zuständigen IHK zu prüfen. [Q2]

EN · In the written part, at least 50 percent of the achievable points must be achieved in each subject area. A minimum performance of 50 percent also applies to the oral part. A sufficient overall score cannot therefore compensate for a failed written subject area. Details of the procedure and dates should be checked with the responsible IHK. [Q2]

Der beigefügte Rahmenplan ordnet die Lernziele in vier Themenbereiche ein. Die Kapitel dieses Buches folgen dieser Struktur. Die Prüfung verlangt das Anwenden von Kenntnissen auf praxisbezogene Aufgaben; das Auswendiglernen einzelner Antwortbuchstaben reicht dafür nicht aus. [Q4]

EN · The attached framework plan divides the learning objectives into four subject areas. The chapters of this book follow this structure. The exam requires the application of knowledge to practical tasks; memorizing individual answer letters is not enough. [Q4]

Inhaltsverzeichnis

EN · Contents

1. Grundlagen der Immobilienwirtschaft / 1. Real Estate Fundamentals.....9

1.1 Gebäudepläne, Bauzeichnungen und Baubeschreibungen / 1.1 Building Plans, Construction Drawings and Specifications.....9

1.2 Relevante Versicherungsarten im Immobilienbereich / 1.2 Relevant Types of Property Insurance.....30

1.3 Umwelt- und Energiethemen im Immobilienbereich / 1.3 Environmental and Energy Issues in Real Estate.....55

2. Rechtliche Grundlagen / 2. Legal Foundations.....80

2.1 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) / 2.1 Condominium Ownership Act (WEG).....80

2.1.1 Begründung von Wohnungs- und Teileigentum / 2.1.1 Establishing Separate Ownership of Residential and Non-Residential Units.....94

2.1.2 Teilungserklärung, Aufteilungsplan und Gemeinschaftsordnung / 2.1.2 Declaration of Division, Partition Plan and Community Rules.....107

2.1.3 Rechtsfähige Gemeinschaft der Wohnungseigentümer / 2.1.3 Legal Capacity of the Unit Owners' Association.....119

2.1.4 Rechtsverhältnis der Wohnungseigentümer untereinander und zur Gemeinschaft der Wohnungseigentümer / 2.1.4 Legal Relationships between Unit Owners and with the Association 131

2.1.5 Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer / 2.1.5 Rights and Duties of Unit Owners 144

2.1.6 Wohnungseigentümerversammlung / 2.1.6 Unit Owners' Meeting.....158

2.1.7 Bestellung und Abberufung des WEG-Verwalters, Verwaltervertrag / 2.1.7 Appointment, Removal and Contract of the Property Manager.....170

2.1.8 Rechte und Pflichten des WEG-Verwalters / 2.1.8 Rights and Duties of the Property Manager.....180

2.1.9 Rechte des Verwaltungsbeirats / 2.1.9 Rights of the Administrative Advisory Board……193

2.2 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) / 2.2 German Civil Code (BGB).....204

2.2.1 Allgemeines Vertragsrecht / 2.2.1 General Contract Law.....214

2.2.2 Mietrecht / 2.2.2 Tenancy Law.....227

2.2.3 Werkvertragsrecht / 2.2.3 Law of Contracts for Work and Services.....241

2.2.4 Grundstücksrecht / 2.2.4 Land Law.....256

2.3 Grundbuchrecht / 2.3 Land Registration Law.....274

2.4 Zivilprozess- und Zwangsvollstreckungsrecht / 2.4 Civil Procedure and Enforcement Law. .288

2.5 Berufsrecht der Verwalter / 2.5 Professional Regulation of Property Managers.....305

2.5.1 Gewerbeordnung (GewO) / 2.5.1 Trade Regulation Act (GewO).....321

2.5.2 Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) / 2.5.2 Real Estate Broker and Property Developer Ordinance (MaBV).....331

2.5.3 Rechtsdienstleistungsgesetz (RDG) / 2.5.3 Legal Services Act (RDG).....340

2.6 Sonstige Rechtsgrundlagen / 2.6 Other Legal Foundations.....349

2.6.1 Heizkostenverordnung (HeizkostenV) / 2.6.1 Heating Costs Ordinance (HeizkostenV)..358

2.6.2 Trinkwasserverordnung (TrinkwV) / 2.6.2 Drinking Water Ordinance (TrinkwV).....372

2.6.3 Energierecht / 2.6.3 Energy Law.....383

3. Kaufmännische Grundlagen / 3. Financial and Business Fundamentals.....395
3.1 Allgemeine kaufmännische Grundlagen / 3.1 General Financial and Business Fundamentals 401
3.1.1 Grundzüge ordnungsgemäßer Buchführung / 3.1.1 Principles of Proper Bookkeeping. .413
3.1.2 Externes und internes Rechnungswesen / 3.1.2 Financial and Management Accounting423
3.2 Spezielle kaufmännische Grundlagen des WEG-Verwalters / 3.2 Financial Responsibilities in Condominium Management.....434
3.2.1 Sonderumlagen/Erhaltungsrücklage / 3.2.1 Special Levies and the Maintenance Reserve 443
3.2.2 Erstellung der Jahresabrechnung und des Wirtschaftsplans / 3.2.2 Preparing the Annual Accounts and Budget.....465
3.2.3 Hausgeld, Mahnwesen / 3.2.3 Condominium Contributions and Arrears Management. .484
4. Technische Grundlagen / 4. Technical Fundamentals.....500
4.1 Baustoffe und Baustofftechnologie / 4.1 Building Materials and Materials Technology.....515
4.2 Haustechnik / 4.2 Building Services.....530
4.3 Erkennen von Mängeln / 4.3 Recognising Defects.....545
4.4 Verkehrssicherungspflichten / 4.4 Duties to Keep Premises Reasonably Safe.....565
4.5 Erhaltungsplanung / 4.5 Maintenance Planning.....578
4.6 Energetische Gebäudesanierung und Modernisierung / 4.6 Energy-Efficient Refurbishment and Modernisation.....594
4.7 Altersgerechte und barrierefreie Umbauten / 4.7 Age-Friendly and Accessible Adaptations.612
4.8 Fördermitteleinsatz; Beantragung von Fördermitteln / 4.8 Using and Applying for Grants and Subsidies.....626
4.9 Dokumentation / 4.9 Documentation.....643
Deutsch–englisches Fachglossar / German–English Terminology Guide.....667

1. Grundlagen der Immobilienwirtschaft

EN · 1. Real Estate Fundamentals

1.1 Gebäudepläne, Bauzeichnungen und Baubeschreibungen

EN · 1.1 Building Plans, Construction Drawings and Specifications

Bedeutung von Gebäudeunterlagen für die WEG-Verwaltung

EN · Importance of building documents for WEG management

Ein zertifizierter Verwalter muss nicht selbst Architekt, Bauingenieur oder Handwerker sein. Er muss aber verstehen, welche Informationen Gebäudepläne, Bauzeichnungen und Baubeschreibungen enthalten, wofür diese Unterlagen benötigt werden und wann es notwendig ist, einen Fachmann hinzuzuziehen.

EN · A certified property manager does not have to be an architect, civil engineer or craftsman himself. However, he must understand what information building plans, construction drawings and building descriptions contain, what these documents are needed for and when it is necessary to call in a specialist.

In der Wohnungseigentumsverwaltung geht es nicht nur darum, Hausgeld abzurechnen, Eigentümerversammlungen vorzubereiten und Beschlüsse umzusetzen. Eine wesentliche Aufgabe besteht auch darin, den Zustand des gemeinschaftlichen Eigentums im Blick zu behalten, notwendige Instandhaltungsmaßnahmen vorzubereiten und die Wohnungseigentümer über anstehende Arbeiten zu informieren.

EN · Condominium property management is not just about settling house payments, preparing owners' meetings and implementing resolutions. An important task is also to keep an eye on the condition of the shared property, prepare necessary maintenance measures and inform the unit owners about upcoming work.

Dafür benötigt die Verwaltung Informationen über das Gebäude. Wie ist es aufgebaut? Wo befinden sich Leitungen? Wie sind die einzelnen Geschosse angeordnet? Welche Materialien wurden ursprünglich verwendet? Wie ist das Dach konstruiert? Wo liegen tragende Wände? Welche Veränderungen wurden im Laufe der Jahre vorgenommen?

EN · For this, the administration needs information about the building. How is it structured? Where are lines located? How are the individual floors arranged? What materials were originally used? How is the roof constructed? Where are load-bearing walls located? What changes have been made over the years?

Viele dieser Fragen lassen sich mithilfe von Gebäudeunterlagen beantworten oder zumindest eingrenzen.

EN · Many of these questions can be answered or at least narrowed down using building documents.

Stell dir eine Wohnungseigentümergemeinschaft mit zwölf Wohnungen vor. Das Gebäude wurde vor 40 Jahren errichtet. Nun dringt Wasser durch die Decke einer Wohnung. Die Eigentümer fragen sich, ob das Dach undicht ist, ob eine Wasserleitung beschädigt wurde oder ob das Problem durch eine andere Ursache entstanden ist.

EN · Imagine a unit owners' association with twelve apartments. The building was built 40 years ago. Now water is coming through the ceiling of an apartment. Homeowners wonder if the roof is leaking, if a water pipe has been damaged, or if the problem arose from another cause.

Die Verwaltung kann zunächst die vorhandenen Bauunterlagen prüfen. Daraus können sich Hinweise auf den Aufbau des Daches, die Lage der darüberliegenden Räume oder den Verlauf bestimmter Leitungen ergeben. Anschließend kann sie die notwendigen Untersuchungen durch geeignete Fachleute organisieren.

EN · The administration can first check the existing construction documents. This can provide information about the structure of the roof, the location of the rooms above it or the route of certain pipes. She can then organize the necessary examinations by suitable specialists.

Die Unterlagen ersetzen jedoch keine fachliche Untersuchung. Ein Bauplan zeigt möglicherweise, wo eine Leitung ursprünglich vorgesehen war. Ob sie tatsächlich dort verläuft und ob sie beschädigt ist, muss gegebenenfalls vor Ort geprüft werden.

EN · However, the documents do not replace a professional examination. A blueprint may show where a line was originally intended. Whether it actually runs there and whether it is damaged may need to be checked on site.

Für die Prüfung zum zertifizierten Verwalter ist deshalb wichtig, die unterschiedlichen Arten von Unterlagen zu kennen und ihren jeweiligen Aussagewert richtig einzuschätzen.

EN · For the exam to become a certified property manager, it is therefore important to know the different types of documents and to correctly assess their respective informative value.

Was versteht man unter Gebäudeplänen?

EN · What do building plans mean?

Ein Gebäudeplan ist eine zeichnerische Darstellung eines Gebäudes oder eines bestimmten Bereichs eines Gebäudes. Er dient dazu, bauliche Verhältnisse übersichtlich darzustellen. Je nach Zweck kann er das gesamte Grundstück, die äußere Form des Gebäudes, einzelne Geschosse, Räume oder bestimmte technische Bereiche zeigen.

EN · A building plan is a graphic representation of a building or a specific area of a building. It serves to clearly present structural conditions. Depending on the purpose, it can show the entire property, the external shape of the building, individual floors, rooms or specific technical areas.

Gebäudepläne werden in verschiedenen Phasen benötigt. Bei einem Neubau dienen sie der Planung und Vorbereitung der Bauarbeiten. Bei einem Umbau helfen sie dabei, vorhandene Bauteile und räumliche Verhältnisse zu erfassen. Bei der späteren Verwaltung einer Immobilie können sie beispielsweise bei der Instandhaltung, bei der Schadenssuche oder bei der Vorbereitung von Sanierungsmaßnahmen unterstützen.

EN · Building plans are required at different stages. In the case of a new building, they are used to plan and prepare for construction work. During a renovation, they help to record existing components and

spatial conditions. During the later management of a property, they can, for example, provide support with maintenance, damage searches or the preparation of renovation measures.

Ein Gebäudeplan kann beispielsweise zeigen, wie viele Geschosse vorhanden sind, wo sich das Treppenhaus befindet, wie die Wohnungen angeordnet sind und wo Kellerräume oder technische Bereiche liegen. Er kann auch als Orientierung dienen, wenn ein Handwerksunternehmen einen bestimmten Gebäudeteil untersuchen soll.

EN · A building plan can, for example, show how many floors there are, where the stairwell is, how the apartments are arranged and where the basement rooms or technical areas are. It can also serve as a guide if a craft company needs to examine a specific part of the building.

Für die WEG-Verwaltung ist dabei entscheidend, dass ein Plan nicht zwangsläufig alle baulichen Einzelheiten enthält. Ein Übersichtsplan zeigt häufig nur die grundlegende Anordnung. Für eine genaue Untersuchung können zusätzliche Zeichnungen, technische Unterlagen oder eine Besichtigung erforderlich sein.

EN · What is crucial for WEG management is that a plan does not necessarily contain all structural details. A general plan often only shows the basic layout. Additional drawings, technical documents or an inspection may be required for a detailed examination.

Gebäudepläne müssen außerdem von rechtlichen Unterlagen unterschieden werden. Ein gewöhnlicher Gebäudeplan dient vor allem der Darstellung baulicher Verhältnisse. Er legt nicht automatisch fest, welcher Eigentümer für einen bestimmten Raum zuständig ist oder ob ein Bauteil zum Sonder- oder Gemeinschaftseigentum gehört.

EN · Building plans must also be distinguished from legal documents. A normal building plan is primarily used to represent structural conditions. It does not automatically determine which owner is responsible for a particular room or whether a component belongs to separate or common property.

Was sind Bauzeichnungen?

EN · What are construction drawings?

Bauzeichnungen sind technische Zeichnungen, die ein Gebäude, einzelne Räume oder bestimmte Bauteile genauer darstellen. Sie werden beispielsweise von Architekten, Bauingenieuren und Fachplanern erstellt.

EN · Construction drawings are technical drawings that represent a building, individual rooms or certain components in more detail. They are created, for example, by architects, civil engineers and specialist planners.

Bauzeichnungen enthalten je nach Art und Planungsstand unterschiedliche Informationen. Dazu können Raumaufteilungen, Wandpositionen, Höhen, Maße, Fenster, Türen, Treppen, Dachkonstruktionen oder technische Details gehören.

EN · Construction drawings contain different information depending on the type and planning status. This can include room layouts, wall positions, heights, dimensions, windows, doors, stairs, roof constructions or technical details.

Eine Bauzeichnung kann bereits in einer frühen Planungsphase erstellt werden. Später folgen häufig detailliertere Zeichnungen, die für die tatsächliche Bauausführung benötigt werden. Deshalb muss die Verwaltung darauf achten, welchen Zweck eine Zeichnung erfüllt und aus welcher Phase sie stammt.

EN · A construction drawing can be created in an early planning phase. More detailed drawings often follow later, which are required for the actual construction. Therefore, the administration must pay attention to what purpose a drawing serves and which phase it comes from.

Ein früher Entwurf kann beispielsweise eine geplante Raumaufteilung zeigen, die später verändert wurde. Eine Ausführungszeichnung enthält dagegen in der Regel genauere Angaben zur vorgesehenen Umsetzung der Bauarbeiten. Ein Bestandsplan soll den tatsächlich vorhandenen Zustand dokumentieren, kann aber ebenfalls unvollständig oder veraltet sein.

EN · For example, an early design may show a planned room layout that was later changed. An execution drawing, on the other hand, usually contains more detailed information about the planned implementation of the construction work. An inventory plan is intended to document the actual existing condition, but can also be incomplete or outdated.

Für die WEG-Verwaltung ist es wichtig, nicht jede Zeichnung als endgültigen Nachweis des aktuellen Gebäudezustands anzusehen.

EN · It is important for WEG management not to view every drawing as definitive proof of the current building condition.

Der Grundriss

EN · The floor plan

Der Grundriss ist eine der wichtigsten Bauzeichnungen. Er zeigt ein Gebäude oder ein Geschoss so, als würde man von oben darauf schauen und das Gebäude auf einer bestimmten Höhe waagerecht durchschneiden.

EN · The floor plan is one of the most important construction drawings. It shows a building or a floor as if you were looking at it from above and cutting through the building horizontally at a certain height.

Dadurch lässt sich erkennen, wie die Räume angeordnet sind und wie sie miteinander verbunden sind. Ein Grundriss zeigt häufig Außenwände, Innenwände, Türen, Fenster, Treppen und Raumbezeichnungen. Je nach Zeichnung können außerdem Maße, Flächenangaben oder weitere bauliche Einzelheiten eingetragen sein.

EN · This makes it possible to see how the rooms are arranged and how they are connected to each other. A floor plan often shows exterior walls, interior walls, doors, windows, stairs and room labels. Depending on the drawing, dimensions, area information or other structural details may also be entered.

Stell dir ein Mehrfamilienhaus mit vier Wohnungen auf einer Etage vor. Der Grundriss zeigt, dass sich zwei Wohnungen auf der linken Seite und zwei auf der rechten Seite befinden. In der Mitte liegen das Treppenhaus und ein gemeinsamer Flur. Die Zeichnung macht sichtbar, von welcher Seite die Wohnungen betreten werden und wie die Räume innerhalb der Wohnungen angeordnet sind.

EN · Imagine an apartment building with four apartments on one floor. The floor plan shows that there are two apartments on the left and two on the right. In the middle are the stairwell and a shared hallway. The

drawing shows from which side the apartments are entered and how the rooms within the apartments are arranged.

Für die Verwaltung kann ein Grundriss bei der Vorbereitung von Renovierungsarbeiten, bei der Untersuchung von Schäden oder bei der Orientierung im Gebäude hilfreich sein.

EN · For administration, a floor plan can be helpful when preparing for renovation work, examining damage, or orienting yourself within the building.

Wenn beispielsweise in einer Küche Wasser austritt, kann der Grundriss einen ersten Überblick über die Lage der Küche im Gebäude vermitteln. Er zeigt möglicherweise, welche Räume danebenliegen oder welche Räume sich darüber befinden. Daraus lassen sich erste Fragen für die weitere Untersuchung ableiten.

EN · For example, if water leaks in a kitchen, the floor plan can provide an initial overview of the kitchen's location in the building. It may show which rooms are next to it or which rooms are above it. From this, initial questions can be derived for further investigation.

Ein Grundriss beweist allerdings nicht automatisch, dass eine Wand tragend oder nicht tragend ist. Auch lässt sich aus der Zeichnung allein nicht immer zuverlässig feststellen, wo sich sämtliche Leitungen befinden. Dafür können zusätzliche statische Unterlagen, Installationspläne oder eine fachliche Untersuchung notwendig sein.

EN · However, a floor plan does not automatically prove that a wall is load-bearing or non-load-bearing. It is also not always possible to reliably determine where all the cables are located from the drawing alone. This may require additional static documents, installation plans or a technical examination.

Der Gebäudeschnitt

EN · The building section

Ein Gebäudeschnitt zeigt das Gebäude, als wäre es an einer bestimmten Stelle senkrecht durchgeschnitten worden. Dadurch werden insbesondere die Höhenverhältnisse und der Aufbau des Gebäudes sichtbar.

EN · A building section shows the building as if it had been cut vertically at a specific point. This makes the height and structure of the building particularly visible.

Während ein Grundriss vor allem die Anordnung der Räume aus einer Draufsicht zeigt, veranschaulicht ein Schnitt, wie die verschiedenen Geschosse übereinanderliegen. Er kann beispielsweise darstellen, wie hoch die Räume sind, wo sich die Geschossdecken befinden und wie das Dach auf dem Gebäude aufgebaut ist.

EN · While a floor plan primarily shows the arrangement of the rooms from a top view, a section shows how the different floors lie on top of each other. For example, it can show how high the rooms are, where the floor ceilings are and how the roof is constructed on the building.

Ein Schnitt kann auch zeigen, wie ein Keller unterhalb des Erdgeschosses angeordnet ist oder wie ein Dachgeschoss konstruiert wurde. Bei Gebäuden mit unterschiedlichen Geländehöhen können Schnitte helfen, die Höhenlage einzelner Gebäudeteile zu verstehen.

EN · A section can also show how a basement is arranged below the ground floor or how an attic was constructed. For buildings with different terrain heights, sections can help to understand the elevation of individual parts of the building.

Für die WEG-Verwaltung kann ein Gebäudeschnitt beispielsweise bei der Vorbereitung einer Dachsanierung, bei der Untersuchung von Feuchtigkeit im Keller oder bei der Beurteilung von baulichen Veränderungen nützlich sein.

EN · For WEG administration, a building section can be useful, for example, when preparing for a roof renovation, when examining moisture in the basement or when assessing structural changes.

Wenn sich im obersten Geschoss Feuchtigkeit zeigt, kann der Schnitt Hinweise darauf geben, wie die betroffene Decke und das Dach zueinander liegen. Die tatsächliche Ursache der Feuchtigkeit muss dennoch gesondert festgestellt werden.

EN · If there is moisture on the top floor, the section can provide information about how the affected ceiling and roof are related to each other. The actual cause of the moisture must still be determined separately.

Die Gebäudeansicht

EN · The building view

Eine Gebäudeansicht zeigt das Gebäude von außen aus einer bestimmten Richtung. Typische Ansichten sind die Vorderansicht, die Rückansicht und die Seitenansicht.

EN · A building view shows the outside of the building from a specific direction. Typical views are the front view, the back view and the side view.

Eine Ansicht stellt die äußere Erscheinung des Gebäudes dar. Sie kann zeigen, wie die Fassade gestaltet ist, wo sich Fenster und Türen befinden und wie Balkone, Dachflächen oder andere äußere Bauteile angeordnet sind.

EN · A view represents the external appearance of the building. It can show how the facade is designed, where windows and doors are located and how balconies, roof surfaces or other external components are arranged.

Für die WEG-Verwaltung ist die Gebäudeansicht besonders bei Maßnahmen am äußeren Erscheinungsbild hilfreich. Dazu zählen beispielsweise eine Fassadensanierung, die Erneuerung von Fenstern, Malerarbeiten an der Außenfassade oder die Untersuchung sichtbarer Schäden.

EN · For WEG administration, the building view is particularly helpful when taking measures on the external appearance. These include, for example, facade renovation, the replacement of windows, painting work on the external facade or the examination of visible damage.

Der Grundriss zeigt vor allem die räumliche Anordnung aus einer Draufsicht. Der Gebäudeschnitt stellt insbesondere Höhen und den vertikalen Aufbau dar. Die Gebäudeansicht zeigt das äußere Erscheinungsbild. Detailzeichnungen stellen einzelne Bauteile oder Anschlüsse genauer dar. Die Baubeschreibung erläutert die vorgesehene oder dokumentierte Bauausführung in Textform.

EN · The floor plan primarily shows the spatial arrangement from a top view. The building section shows in particular heights and the vertical structure. The building view shows the external appearance. Detailed drawings represent individual components or connections in more detail. The construction description explains the planned or documented construction in text form (Textform).

Der Aufteilungsplan ist von gewöhnlichen Bauzeichnungen zu unterscheiden, weil er der Darstellung der Aufteilung in Wohnungseigentumseinheiten dient. Die rechtliche Zuordnung von Räumen und Bauteilen muss anhand der maßgeblichen rechtlichen Unterlagen beurteilt werden.

EN · The distribution plan is to be distinguished from ordinary construction drawings because it serves to show the division into condominium units. The legal allocation of rooms and components must be assessed based on the relevant legal documents.

Ein weiterer zentraler Prüfungsaspekt ist der Unterschied zwischen geplantem, dokumentiertem und tatsächlichem Zustand. Alte oder unvollständige Pläne können von der Realität abweichen. Bei Unsicherheiten muss die Verwaltung weitere Informationen einholen oder qualifizierte Fachleute hinzuziehen.

EN · Another central audit aspect is the difference between planned, documented and actual status. Old or incomplete plans can differ from reality. If there is uncertainty, the administration must obtain further information or consult qualified experts.

Merksatz: Technische Unterlagen helfen, das Gebäude zu verstehen. Sie ersetzen weder die fachliche Untersuchung des tatsächlichen Zustands noch die Prüfung der rechtlichen Eigentumsverhältnisse.

EN · Note: Technical documents help to understand the building. They do not replace the professional examination of the actual condition or the examination of the legal ownership structure.

Übungsfragen und Lösungen

EN · Practice Questions and Answers

Frage 1 Welche Aussage beschreibt die Hauptaufgabe eines Gebäudeplans am besten?

EN · Question 1 Which statement best describes the main purpose of a building plan?

A) Er dokumentiert ausschließlich die Eigentumsverhältnisse im Grundbuch.

EN · A) It only documents the ownership structure in the land register.

B) Er legt verbindlich fest, welcher Eigentümer die Kosten einer Sanierung tragen muss.

EN · B) It stipulates bindingly which owner must bear the costs of renovation.

C) Er ersetzt die Teilungserklärung und die Gemeinschaftsordnung.

EN · C) It replaces the declaration of division and the community regulations.

D) Er legt die Höhe des monatlichen Hausgeldes fest.

EN · D) It determines the amount of the monthly house payment.

E) Er stellt die bauliche Anordnung eines Gebäudes oder eines Gebäudeteils zeichnerisch dar.

EN · E) It represents the structural arrangement of a building or part of a building graphically.

Richtige Antwort: E – Er stellt die bauliche Anordnung eines Gebäudes oder eines Gebäudeteils zeichnerisch dar.

EN · Correct answer: E – It represents the structural arrangement of a building or part of a building in a graphic.

Frage 2 Was zeigt ein Grundriss in der Regel?

EN · Question 2 What does a floor plan usually show?

A) Ausschließlich die äußere Fassade eines Gebäudes.

EN · A) Exclusively the external facade of a building.

B) Die Anordnung der Räume und Wände aus einer gedachten Sicht von oben.

EN · B) The arrangement of the rooms and walls from an imaginary view from above.

C) Nur die verwendeten Baumaterialien und deren Eigenschaften.

EN · C) Only the building materials used and their properties.

D) Ausschließlich den Verlauf der elektrischen Leitungen.

EN · D) Exclusively the route of the electrical cables.

E) Die Höhe sämtlicher Geschosse aus einer seitlichen Ansicht.

EN · E) The height of all floors from a side view.

Richtige Antwort: B – Die Anordnung der Räume und Wände aus einer gedachten Sicht von oben.

EN · Correct answer: B – The arrangement of the rooms and walls from an imaginary view from above.

Frage 3 Wofür ist ein Gebäudeschnitt besonders geeignet?

EN · Question 3 What is a building section particularly suitable for?

A) Zur verbindlichen Bestimmung sämtlicher Sondereigentumsrechte.

EN · A) For the binding determination of all separately owned property rights.

B) Zur Festlegung der Stimmrechte in einer Eigentümerversammlung.

EN · B) To determine the voting rights in an owners' meeting.

C) Zur Berechnung der jährlichen Hausmeisterkosten.

EN · C) To calculate the annual caretaker costs.

D) Zur Darstellung von Höhenverhältnissen und des vertikalen Gebäudeaufbaus.

EN · D) To display height ratios and the vertical building structure.

E) Zur Ermittlung des aktuellen Marktwertes jeder Wohnung.

EN · E) To determine the current market value of each apartment.

Richtige Antwort: D – Zur Darstellung von Höhenverhältnissen und des vertikalen Gebäudeaufbaus.

EN · Correct answer: D – To represent height relationships and the vertical building structure.

Frage 4 Was bedeutet der Maßstab 1:100?

EN · Question 4 What does the scale 1:100 mean?

A) Ein Millimeter auf dem Plan entspricht zehn Metern in der Realität.

EN · A) One millimeter on the plan corresponds to ten meters in reality.

B) Ein Zentimeter auf dem Plan entspricht 100 Zentimetern in der Realität.

EN · B) One centimeter on the plan corresponds to 100 centimeters in reality.

C) Ein Meter auf dem Plan entspricht zehn Zentimetern in der Realität.

EN · C) One meter on the plan corresponds to ten centimeters in reality.

D) Ein Zentimeter auf dem Plan entspricht zehn Metern in der Realität.

EN · D) One centimeter on the plan corresponds to ten meters in reality.

E) Die Zeichnung ist 100-mal größer als das dargestellte Gebäude.

EN · E) The drawing is 100 times larger than the building shown.

Richtige Antwort: B – Ein Zentimeter auf dem Plan entspricht 100 Zentimetern in der Realität.

EN · Correct answer: B – One centimeter on the plan corresponds to 100 centimeters in reality.

Frage 5 Welche Aussage über eine Baubeschreibung ist richtig?

EN · Question 5 Which statement about a building description is correct?

A) Sie beweist automatisch, dass sich das Gebäude heute noch im ursprünglichen Zustand befindet.

EN · A) It automatically proves that the building is still in its original condition today.

B) Sie ersetzt sämtliche technischen Zeichnungen.

EN · B) It replaces all technical drawings.

C) Sie enthält immer die vollständige rechtliche Zuordnung aller Räume.

EN · C) It always contains the complete legal assignment of all rooms.

D) Sie darf ausschließlich Angaben zu den Außenwänden enthalten.

EN · D) It may only contain information about the external walls.

E) Sie beschreibt schriftlich die vorgesehene oder dokumentierte Bauausführung und Ausstattung.

EN · E) It describes in writing the planned or documented construction and equipment.

Richtige Antwort: E – Sie beschreibt schriftlich die vorgesehene oder dokumentierte Bauausführung und Ausstattung.

EN · Correct answer: E – It describes in writing the planned or documented construction and equipment.

Frage 6 Ein Eigentümer möchte eine Wand entfernen und behauptet, diese sei nicht tragend. Welche Vorgehensweise ist sachgerecht?

EN · Question 6 An owner wants to remove a wall and claims it is not load-bearing. Which procedure is appropriate?

A) Die Verwaltung genehmigt die Entfernung, weil die Wand innerhalb der Wohnung liegt.

EN · A) The administration approves the removal because the wall is inside the apartment.

B) Die Wand gilt automatisch als Sondereigentum und darf deshalb verändert werden.

EN · B) The wall is automatically considered separately owned property and may therefore be changed.

C) Die Verwaltung entscheidet allein anhand der Aussage des Eigentümers.

EN · C) The administration decides solely based on the owner's statement.

D) Die Wand darf entfernt werden, wenn sie im Grundriss dünn dargestellt ist.

EN · D) The wall may be removed if it is shown thin in the floor plan.

E) Die Verwaltung prüft geeignete Unterlagen und veranlasst bei Bedarf eine fachkundige Beurteilung; außerdem sind die rechtlichen Voraussetzungen zu klären.

EN · E) The administration examines appropriate documents and, if necessary, arranges for an expert assessment; In addition, the legal requirements must be clarified.

Richtige Antwort: E – Die Verwaltung prüft geeignete Unterlagen und veranlasst bei Bedarf eine fachkundige Beurteilung; außerdem sind die rechtlichen Voraussetzungen zu klären.

EN · Correct answer: E - The administration examines appropriate documents and, if necessary, arranges for an expert assessment; In addition, the legal requirements must be clarified.

Frage 7 Welche Bedeutung hat ein Aufteilungsplan für die WEG-Verwaltung?

EN · Question 7 What is the importance of an partition plan for WEG management?

A) Er ersetzt die Prüfung der Teilungserklärung und der Grundbucheintragungen.

EN · A) It replaces the examination of the declaration of division and the land register entries.

B) Er legt automatisch die Höhe des Hausgeldes fest.

EN · B) It automatically determines the amount of the condominium contributions.

C) Er stellt die Aufteilung des Gebäudes und die Lage der Wohnungseigentumseinheiten dar.

EN · C) It shows the layout of the building and the location of the condominium units.

D) Er zeigt ausschließlich den Verlauf der Wasserleitungen.

EN · D) It only shows the course of the water pipes.

E) Er dient ausschließlich zur Berechnung der Wohngebäudeversicherung.

EN · E) It is used exclusively to calculate residential building insurance.

Richtige Antwort: C – Er stellt die Aufteilung des Gebäudes und die Lage der Wohnungseigentumseinheiten dar.

EN · Correct answer: C – It represents the layout of the building and the location of the condominium units.

Frage 8 Ein Eigentümer nutzt seit Jahren allein einen Kellerraum. Welche Aussage ist richtig?

EN · Question 8 An owner has been using a basement room alone for years. Which statement is correct?

A) Nach fünf Jahren wird der Raum automatisch zu seinem Sondereigentum.

EN · A) After five years the room automatically becomes his separately owned property.

B) Jeder Kellerraum gehört grundsätzlich dem Eigentümer der Wohnung darüber.

EN · B) Every basement room basically belongs to the owner of the apartment above.

C) Die Verwaltung darf die Eigentumszuordnung nach der Dauer der Nutzung festlegen.

EN · C) The administration may determine the allocation of ownership based on the duration of use.

D) Ein Kellerraum kann niemals Gegenstand eines Sondernutzungsrechts sein.

EN · D) A basement room can never be the subject of a exclusive right of use.

E) Die alleinige Nutzung beweist nicht automatisch, dass der Raum in seinem Sondereigentum steht.

EN · E) The sole use does not automatically prove that the room is in separate ownership.

Richtige Antwort: E – Die alleinige Nutzung beweist nicht automatisch, dass der Raum in seinem Sondereigentum steht.

EN · Correct answer: E – sole use does not automatically prove that the room is in separate ownership.

Frage 9 Warum muss die Verwaltung prüfen, ob vorhandene Bauunterlagen aktuell und vollständig sind?

EN · Question 9 Why does the administration have to check whether existing construction documents are current and complete?

A) Weil ältere Bauunterlagen grundsätzlich nicht mehr verwendet werden dürfen.

EN · A) Because older construction documents may no longer be used.

B) Weil die Verwaltung sämtliche Gebäudepläne selbst neu zeichnen muss.

EN · B) Because the administration has to redraw all building plans themselves.

C) Weil nur die jüngsten Unterlagen für die rechtliche Zuordnung von Wohnungseigentum verwendet werden dürfen.

EN · C) Because only the most recent documents may be used for the legal assignment of residential property.

D) Weil Umbauten und Sanierungen dazu geführt haben können, dass die Unterlagen vom tatsächlichen Gebäudezustand abweichen.

EN · D) Because conversions and renovations may have resulted in the documents differing from the actual condition of the building.

E) Weil Bauzeichnungen grundsätzlich nach zehn Jahren ihre Gültigkeit verlieren.

EN · E) Because construction drawings generally lose their validity after ten years.

Richtige Antwort: D – Weil Umbauten und Sanierungen dazu geführt haben können, dass die Unterlagen vom tatsächlichen Gebäudezustand abweichen.

EN · Correct answer: D – Because conversions and renovations may have resulted in the documents differing from the actual building condition.

Frage 10 Welche Aussage beschreibt den richtigen Umgang mit technischen und rechtlichen Gebäudeunterlagen?

EN · Question 10 Which statement describes the correct handling of technical and legal building documents?

A) Ein technischer Bauplan entscheidet immer abschließend darüber, wem ein Gebäudeteil gehört.

EN · A) A technical construction plan always decides who owns a part of the building.

B) Die tatsächliche Nutzung eines Raumes ist stets wichtiger als die Teilungserklärung.

EN · B) The actual use of a room is always more important than the declaration of division.

C) Die Verwaltung darf fehlende Informationen durch eigene Annahmen ersetzen.

EN · C) The administration may replace missing information with its own assumptions.

D) Technische Unterlagen helfen bei der Beurteilung des Gebäudeaufbaus; die rechtliche Zuordnung muss anhand der maßgeblichen rechtlichen Unterlagen geprüft werden.

EN · D) Technical documents help to assess the building structure; The legal assignment must be checked based on the relevant legal documents.

E) Eine Baubeschreibung ist grundsätzlich aussagekräftiger als jede fachliche Untersuchung.

EN · E) A building description is fundamentally more meaningful than any technical investigation.

Richtige Antwort: D – Technische Unterlagen helfen bei der Beurteilung des Gebäudeaufbaus; die rechtliche Zuordnung muss anhand der maßgeblichen rechtlichen Unterlagen geprüft werden.

EN · Correct answer: D – Technical documents help to assess the building structure; The legal assignment must be checked based on the relevant legal documents.

Gesamtabrechnung und Einzelabrechnung

EN · overall statement of accounts and individual statement of accounts

Die Gesamtabrechnung betrachtet die finanzielle Entwicklung der gesamten Gemeinschaft. Sie zeigt die tatsächlichen Einnahmen und Ausgaben und dient unter anderem dazu, die Kontenbewegungen und die Buchführung der Gemeinschaft nachvollziehbar darzustellen.

EN · The overall statement of accounts looks at the financial development of the entire community. It shows the actual income and expenses and serves, among other things, to clearly show the community's account movements and bookkeeping.

Die Einzelabrechnung zeigt, welche Kosten einem bestimmten Wohnungseigentümer nach dem jeweils geltenden Verteilungsschlüssel zugeordnet werden. Sie berücksichtigt damit die individuelle Kostenbelastung des Eigentümers.

EN · The individual statement of accounts shows which costs are allocated to a specific unit owner according to the applicable distribution key. It therefore takes into account the owner's individual cost burden.

Beispiel: Die tatsächlichen Kosten einer Gemeinschaft betragen für das Jahr 64.000 Euro. Nach dem geltenden Verteilungsschlüssel entfallen 8 % auf einen bestimmten Eigentümer. Sein Anteil an diesen Kosten beträgt damit 5.120 Euro.

EN · Example: The actual costs of a community for the year are 64,000 euros. According to the applicable distribution key, 8% goes to a specific owner. His share of these costs is therefore 5,120 euros.

Sind für den Eigentümer Vorschüsse von 4.800 Euro beschlossen, beträgt die vereinfachte Abrechnungsspitze 5.120 Euro minus 4.800 Euro, also 320 Euro. Dafür sind die beschlossenen Sollvorschüsse maßgeblich, nicht die tatsächlich geleisteten Zahlungen. Hat der Eigentümer nur 4.500 Euro bezahlt, bleiben zusätzlich 300 Euro Vorschussrückstand bestehen. Dieser Rückstand wird nicht nochmals als Abrechnungsspitze beschlossen. Beide Forderungsgründe sind im Eigentümerkonto getrennt nachzuweisen.

EN · If annual advance contributions of EUR 4,800 have been approved for the owner, the simplified assessment balance is EUR 5,120 less EUR 4,800, or EUR 320. The approved advance contributions are decisive, not the payments actually received. If the owner paid only EUR 4,500, a further EUR 300 remains outstanding as arrears of advance contributions. These arrears are not resolved on again as part of the assessment balance. The two grounds for payment must be shown separately in the owner’s account.

Abrechnungsspitze und Abrechnungsergebnis

EN · Assessment balance and billing result

Der Begriff Abrechnungsspitze ist ein wichtiger Prüfungsbegriff. Vereinfacht beschreibt er die Differenz zwischen den auf einen Eigentümer entfallenden tatsächlichen Kosten und den für ihn nach dem Wirtschaftsplan beschlossenen Vorschüssen.

EN · The term assessment balance is an important examination term. In simple terms, it describes the difference between the actual costs incurred by an owner and the advance payments decided for him according to the annual budget.

Sind die tatsächlichen Kosten höher als die beschlossenen Vorschüsse, kann sich eine positive Abrechnungsspitze zugunsten der Gemeinschaft ergeben. Sind die tatsächlichen Kosten niedriger, kann sich eine negative Abrechnungsspitze ergeben, die grundsätzlich für eine Anpassung zugunsten des Eigentümers spricht.

EN · If the actual costs are higher than the agreed advances, there may be a positive assessment balance in favor of the community. If the actual costs are lower, there may be a negative assessment balance, which generally speaks in favor of an adjustment in favor of the owner.

Beispiel:

EN · Example:

Position	Betrag
EN · Location	EN · Amount
Tatsächlicher Kostenanteil des Eigentümers	3.900 €
EN · Owner's actual cost share	EN · 3.900 €
Beschlossene Vorschüsse für das Jahr	3.600 €
EN · Approved advances for the year	EN · 3.600 €
Differenz	300 €
EN · Difference	EN · 300 €

In diesem vereinfachten Beispiel liegt die tatsächliche Kostenbelastung 300 Euro über den beschlossenen Vorschüssen. Daraus kann sich ein Nachschuss von 300 Euro ergeben.

EN · In this simplified example, the actual cost burden is 300 euros more than the agreed advance payments. This can result in an additional payment of 300 euros.

Wichtig ist die rechtliche Einordnung: Nach der geltenden Fassung des § 28 Absatz 2 WEG beschließen die Eigentümer über Nachschüsse oder die Anpassung der beschlossenen Vorschüsse. Die Jahresabrechnung selbst ist die rechnerische Grundlage; sie ersetzt nicht den erforderlichen Beschluss über die daraus folgenden Zahlungspflichten.

EN · The legal classification is important: According to the current version of Section 28 Paragraph 2 WEG, the owners decide on additional payments or the adjustment of the decided advance payments. The annual statement of accounts itself is the calculation basis; it does not replace the necessary decision on the resulting payment obligations.

Was passiert mit offenen Hausgeldzahlungen?

EN · What happens to outstanding house payment payments?

Bei der Erstellung der Jahresabrechnung muss zwischen den Kosten der Gemeinschaft und dem tatsächlichen Zahlungsverhalten einzelner Eigentümer unterschieden werden. Ein Eigentümer kann seine Hausgeldvorschüsse ganz oder teilweise nicht bezahlt haben. Das bedeutet nicht automatisch, dass die Gemeinschaft diese offenen Forderungen als zusätzliche Kosten behandeln darf.

EN · When preparing the annual statement of accounts, a distinction must be made between the community's costs and the actual payment behavior of individual owners. An owner may not have paid all or part of his house payment advances. This does not automatically mean that the Community can treat these outstanding claims as additional costs.

Die Abrechnung der tatsächlichen Ausgaben und die Kontrolle der Zahlungseingänge erfüllen unterschiedliche Aufgaben. Offene Hausgeldforderungen müssen im Rahmen der Buchhaltung und des Forderungsmanagements nachvollziehbar erfasst werden. Der Verwalter muss erkennen können, welche Beträge noch ausstehen, ohne unbezahlte Forderungen mit tatsächlich entstandenen Ausgaben zu verwechseln.

EN · The accounting of actual expenses and the control of incoming payments fulfill different tasks. Open condominium contributions claims must be recorded in a comprehensible manner as part of accounting

Ende der kostenlosen Leseprobe

Zertifizierter Verwalter nach § 26a WEG

Katja Stein · Deutsch–Englisch

Diese Leseprobe zeigt ausgewählte Originalseiten der angebotenen Ausgabe. Die ursprüngliche Buchseitennummerierung bleibt erhalten.

Enthalten: vollständiges Inhaltsverzeichnis, Lerntextauszüge, Übungsfragen mit Lösungen und ein Einblick in die Abrechnung.

Das vollständige Buch enthält 460 Übungsfragen mit Lösungen.
Die Inhalte behandeln deutsches Recht.

German–English study edition. This sample contains selected original pages. The full edition concerns German law.

Das vollständige PDF und weitere Informationen findest du auf:
https://deine-akademie24.de/buecher/#zertifizierter-verwalter

Ein digitales PDF – kein gedrucktes Buch.

Zertifizierter Verwalter nach § 26a WEG

Eine WEG verantwortungsvoll verwalten heißt, rechtliche Vorgaben, wirtschaftliche Entscheidungen und technische Aufgaben zusammenzudenken.

Deutsch und Englisch im direkten Vergleich: Lerntexte, Beispiele und 460 Übungsfragen mit Lösungen begleiten die Prüfungsvorbereitung nach deutschem Recht.



Katja Stein

Autorin dieser Lernhilfe zur Vorbereitung auf die Prüfung zum zertifizierten Verwalter.

Bearbeite die Fragen zunächst ohne Blick auf die Lösung und begründe deine Entscheidung. So erkennst du, welche Themen du gezielt vertiefen möchtest.

Das erwartet dich

- Grundlagen der Immobilienwirtschaft
- Rechtliche und kaufmännische Zusammenhänge
- Technische Aufgaben der WEG-Verwaltung
- Deutsch und Englisch direkt miteinander vergleichen

Weitere Bücher und Lernangebote

deine-akademie24.de

info@deine-akademie24.de

Bilingual study edition · German law · keine amtlichen IHK-Fragen