

# Schulungsblock 3 „Prüfungswesen/ Rechnungswesen“

## Betreuungstätigkeit (WEG Verwaltung und Baubetreuung)

Berlin, 05.12.2023 bis 07.12.2023  
Referent: Christoph Kühbeck

## WEG-Verwaltung

- I. Grundlagen WEG-Verwaltung
- II. Verwaltung von Wohnungs- und Teileigentum
  - 1. Verwalter
  - 2. Verwaltervertrag
  - 3. Wirtschaftsplan / Jahresabrechnung
- III. Prüfung der WEG-Verwaltung
  - 1. Prüfungsstrategie
  - 2. Aufbau- und Funktionsprüfungen
  - 3. Aussagebezogene Prüfungshandlungen
  - 4. Dokumentation in Audicon
- IV. Erfassung der WEG-Verwaltung im Rechnungswesen

## Baubetreuung

- I. Grundlagen Baubetreuung
- II. Prüfung der Baubetreuung
  - 1. Prüfungsstrategie
  - 2. Aufbau- und Funktionsprüfungen
  - 3. Aussagebezogene Prüfungshandlungen
- III. Angaben im Anhang und Lagebericht
- IV. Berichterstattung

## I. Grundlagen der WEG-Verwaltung

## II. Verwaltung von Wohnungs- und Teileigentum

1. Verwalter
2. Verwaltervertrag
3. Wirtschaftsplan / Jahresabrechnung

## III. Prüfung der WEG-Verwaltung

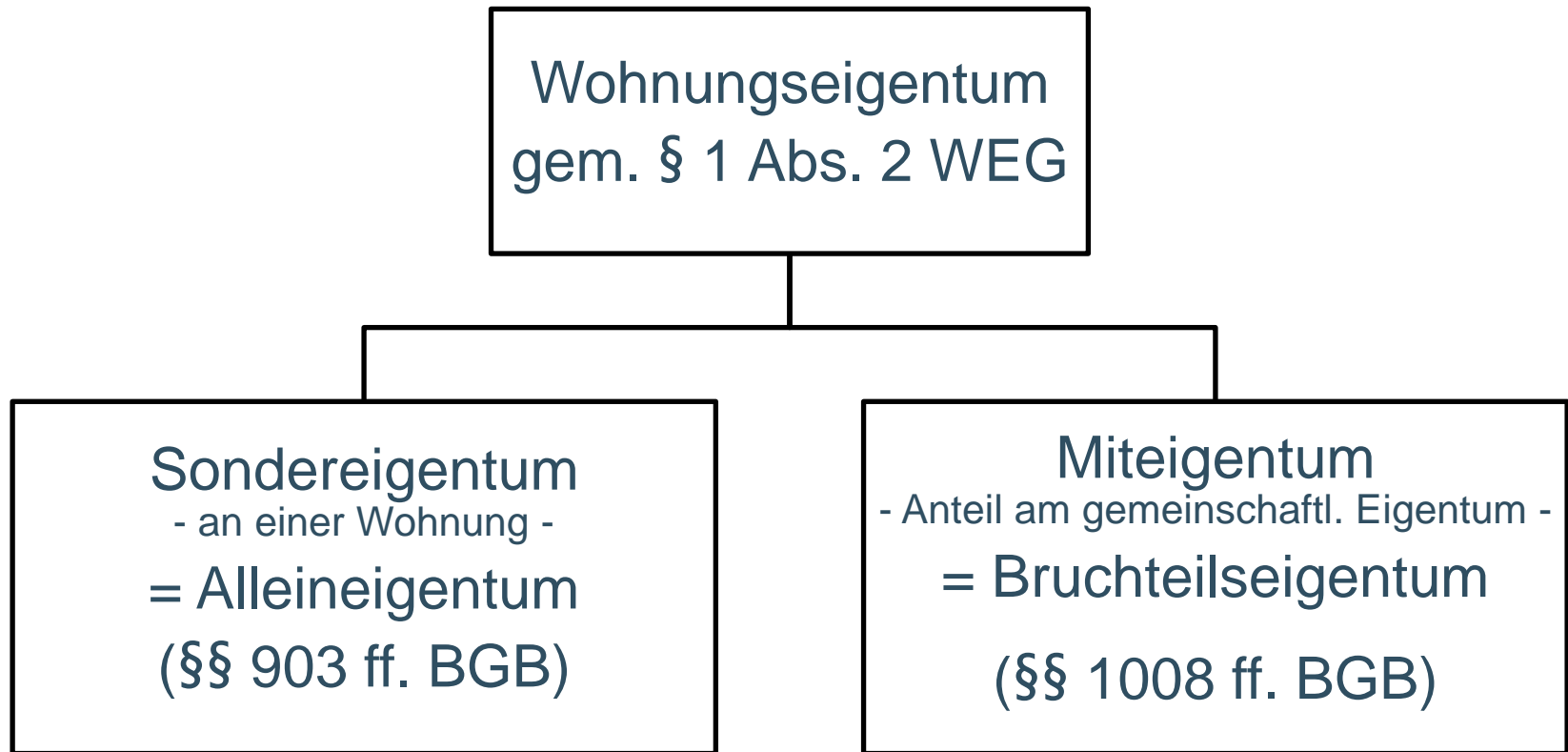
1. Prüfungsstrategie
2. Aufbau- und Funktionsprüfungen
3. Aussagebezogene Prüfungshandlungen
4. Dokumentation in Audicon

## IV. Erfassung der WEG-Verwaltung im Rechnungswesen

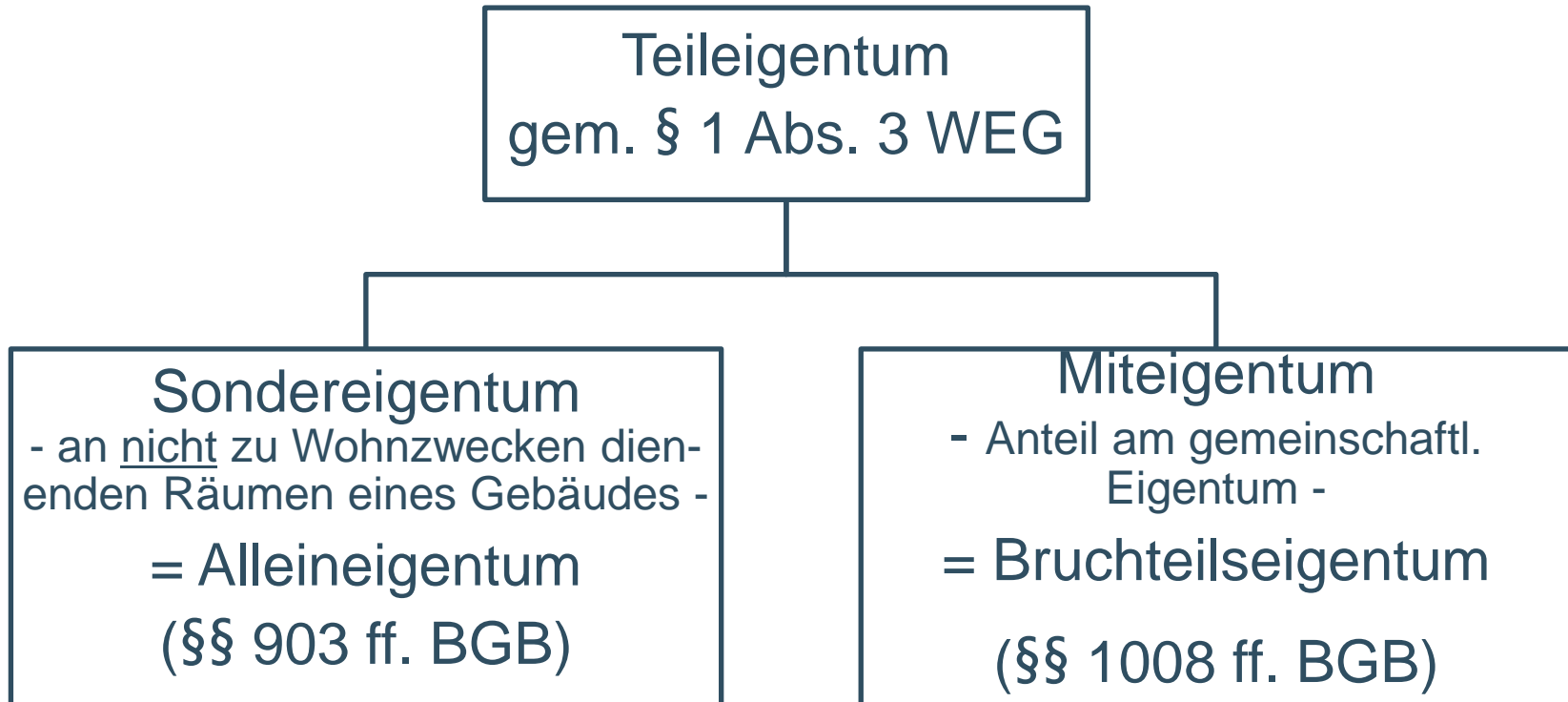
# I. Grundlagen

- Begründung des Wohnungseigentumsgesetz von 1951
  - Möglichkeit des Eigentumserwerbs an einzelnen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern
- WEG ist gesetzl. Grundlage für das Wohnungseigentumsrecht
- weitere Rechtsgrundlagen: BGB und einschlägige Rechtsprechung
- Begriffserläuterung: Wohnungseigentum und Teileigentum (§ 1 WEG)
- Teilrechtsfähigkeit der Gemeinschaft (§ 10 Abs. 6 WEG)

# I. Grundlagen



# I. Grundlagen



z.B. Gewerbeeinheiten, Tiefgaragenplätze,  
Garagen, Abstellräume

# I. Grundlagen

## Sondereigentum (SE) gem. § 5 WEG

- erklärte Räume als Sondereigentum (die Wohnung)
  - Beseitigung bzw. Veränderung durch Eigentümer möglich, ohne Beeinträchtigung anderer Eigentümer
- z. B.:      Fensterrahmen von innen, nicht tragende Wände,  
              Wohnungsinnentüren, die elektrische Anlage ab der  
              Verzweigung des Hauptstrangs

## Gemeinschaftliches Eigentum (GE) gem. § 1 Abs. 5 WEG

- Umfasst alle Bestandteile des Grundstücks und Gebäudes, die nicht zu Sondereigentum erklärt wurden bzw. im Eigentum eines Dritten stehen
- z. B.:      Treppenhaus, Dach, Fundament, Fassade, Außenseite,  
              Fensterrahmen, Balkonverkleidungen



# I. Grundlagen

## Bedeutung zur Unterscheidung von SE und GE (z.B.):

- Kosten des SE (Alleineigentum) trägt Eigentümer
- Kosten des GE (Gemeinschaftliches Eigentum) trägt Gemeinschaft

## Sondernutzungsrecht

- Nutzung des **Gemeinschaftseigentums** nur durch bestimmte Eigentümer (Festlegung in der Teilungserklärung)
- Es können bis zu drei unterschiedliche Eigentumsstrukturen im Rahmen von WEG vorliegen:
  - Sondereigentum,
  - Gemeinschaftseigentum,
  - Sondernutzungsrecht.

# I. Grundlagen

## Begründung von Wohnungseigentum (§ 2 WEG):

- Teilung durch Alleineigentümer (§ 8 WEG)
- Gesamthandsgemeinschaft schafft Wohnungseigentum durch Teilungsvereinbarung (§ 3 WEG)

## Begründung von Wohnungs- und Teileigentum:

- Erfordernis von verschiedenen Bescheinigungen und Voraussetzungen:
  - Abgeschlossenheitsbescheinigung für SE (bautechnische Anforderungen)
  - Aufteilungsplan = graphische Darstellung der Teilungserklärung (Grundrisszeichnungen)

# I. Grundlagen

## Gemeinschaftsordnung (nicht zwingend)

- Satzung der Gemeinschaft (Regelung von Rechtsbeziehungen)
- Bestandteil des Grundbuchs
- bindet jeden künftigen Erwerber
- Regelungsinhalte einer Gemeinschaftsordnung:
  - Definition des SE
  - Definition des GE (Beschreibungen)
  - Möglichkeit von Öffnungsklauseln z. B. bezogen auf Verteilerschlüssel, Bestellung des ersten Verwalters

# I. Grundlagen

## Vorlage folgender Unterlagen beim Grundbuchamt zur Begründung von Wohnungs- und Teileigentum (§ 7 WEG)

- Teilungserklärung (Stimmrechtsregelung nach MEA oder nach Anzahl von Eigentümern)
- Aufteilungsplan
- Lageplan des Grundstücks
- Abgeschlossenheitsbescheinigung
- Antrag auf Bewilligung der Eintragung

Bildung von:

- Wohnungsgrundbüchern
- Teileigentumsgrundbücher (Gewerbseinheiten)

## I. Grundlagen der WEG-Verwaltung

## II. Verwaltung von Wohnungs- und Teileigentum

1. Verwalter
2. Verwaltervertrag
3. Wirtschaftsplan / Jahresabrechnung

## III. Prüfung der WEG-Verwaltung

1. Prüfungsstrategie
2. Aufbau- und Funktionsprüfungen
3. Aussagebezogene Prüfungshandlungen
4. Dokumentation in Audicon

## IV. Erfassung der WEG-Verwaltung im Rechnungswesen

# II. Verwaltung von Wohnungs- und Teileigentum

## 1. Verwalter (1)

### ➤ Person

- jede geschäftsfähige, natürliche u. jur. Person, **welche die Erlaubnis nach § 34c GewO besitzt**
- ein einzelner Eigentümer aus der Gemeinschaft kann zum Verwalter bestellt werden
- jeder Beschluss, der die Bestellung eines Verwalters ausschließen soll, ist nichtig

### ➤ Verwalterbestellung (§ 26 WEG)

- Erstbestellung: in Teilungserklärung, Einräumungsvertrag, Gemeinschaftsordnung möglich (max. für 3 Jahre)
- ET-Versammlung: einfache Stimmenmehrheit (der anwesenden ET)
- bis zu einem Zeitraum von 5 Jahren (zwingendes Recht)
- Unwirksamkeit bei automatischer Verlängerung > 5 Jahre

## II. Verwaltung von Wohnungs- und Teileigentum

### 1. Verwalter (2)

- erneute Bestellung frühestens ein Jahr vor Ablauf der Bestellfrist
- kein Dritter darf mit der Bestellung beauftragt werden
- Bestellzeit beginnt mit Inkrafttreten der faktischen Gemeinschaft
- Wiederbestellung nur durch Beschluss der Eigentümergemeinschaft
- Problem: Bauträger des Objekts oder ein Tochterunternehmen sind zum Verwalter bestellt;  
→ Gewährleistungsansprüche sind geltend zu machen;  
Interessenkollision
- Bestellung durch Gericht (Ausnahmefall):
- von jedem Eigentümer oder auch Dritten bei berechtigtem Interesse, z. B. Gläubiger der Gemeinschaft
- Gemeinschaft kann den vom Gericht eingesetzten Verwalter durch einen eigenen ablösen.

## II. Verwaltung von Wohnungs- und Teileigentum

### 1. Verwalter (3)

#### ➤ Neuerungen seit dem 1.8.2018 für Verwalter

##### ✓ Erlaubnis

- Beantragung einer behördlichen Erlaubnis nach § 34 c GewO zur Ausübung der Verwaltungstätigkeit (davor war die Anzeige der Ausübung ausreichend)
- Übergangsregelung für bereits tätige Verwalter bis zum 1.3.2019
- Voraussetzungen für die Erlaubnis sind der Nachweis der Zuverlässigkeit, geordneter Vermögensverhältnisse sowie der Abschluss einer Berufshaftpflichtversicherung

**Achtung:** Sofern gleichzeitig Tätigkeiten als Immobilienmakler **und** Wohnimmobilienverwalter ausgeübt werden, besteht für beide Tätigkeitsbereiche eine **separate Erlaubnispflicht**; dies betrifft Unternehmen, die in ihren Gesellschaftsverträgen / Satzungen den Unternehmensgegenstand „vermitteln von Bauten“ beinhaltet haben. Falls diese Tätigkeit nicht ausgeübt wurde/werden soll, wird geraten, sie aus dem Gesellschaftsvertrag / der Satzung zu streichen.



## II. Verwaltung von Wohnungs- und Teileigentum

### 1. Verwalter (4)

#### ➤ Neuerungen seit dem 1.8.2018 für Verwalter

##### ✓ Weiterbildungspflicht

- Weiterbildungspflicht für Wohnimmobilienverwalter und Immobilienmakler mit 20 Stunden innerhalb von 3 Jahren
- Gilt auch für unmittelbar bei der erlaubnispflichtigen Tätigkeit mitwirkenden beschäftigten Personen
- Bei Gewerbetreibenden (juristische oder natürliche Person) ist es ausreichend, dass eine angemessene Zahl von vertretungsberechtigten Aufsichtspersonen die Weiterbildung absolviert (je Person 20 h / 3 Jahre)
- Beginn der Weiterbildungspflicht am 1.1. des Kalenderjahres, in dem die Erlaubnis erteilt bzw. die Tätigkeit durch eine beschäftigte Person aufgenommen wurde

## II. Verwaltung von Wohnungs- und Teileigentum

### 1. Verwalter (5)

#### ➤ Neuerungen seit dem 1.8.2018 für Verwalter

##### ✓ Weiterbildungspflicht

- Nachweis der Weiterbildung gegenüber der erlaubniserteilenden zuständigen Behörde erstmalig zum 31.1.2020, danach jährlich zum 31.1.
- Nachweise sind in den Geschäftsräumen auf einem dauerhaften Datenträger fünf Jahre aufzubewahren (Beginn mit Ende des Kalenderjahres, in dem die Weiterbildungsmaßnahme durchgeführt wurde)
- Der Inhalt und die Qualität der Weiterbildung wird in Anlage 1 + 2 der Vierten Verordnung zur Änderung der MaBV geregelt

## II. Verwaltung von Wohnungs- und Teileigentum

### 1. Verwalter (6)

#### ➤ Ausnahme: Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung

- Gilt für Einrichtungen und Institute, die eine Erlaubnis nach § 32 Abs. 1 KWG (Kreditwesengesetz) besitzen (darunter fallen auch Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung)
- Nach § 34 c Abs. 5 GewO sind diese von der Erlaubnis-, Weiterbildungs- und Berufshaftpflichtversicherungspflicht **ausgenommen**

# II. Verwaltung von Wohnungs- und Teileigentum

## 2. Verwaltervertrag (1)

### ➤ Rechtsgrundlage:

- Entgeltlich → Geschäftsbesorgungsvertrag (§§ 675 ff. BGB)
- Unentgeltlich → Bestimmungen über den Auftrag (§§ 662 ff. BGB)
- Formularvertrag (§§ 305-310 BGB)

### ➤ Wesentliche Inhalte:

- Aufgaben und Befugnisse (§ 27 WEG)
- Wirtschaftsplan/Rechnungslegung (§ 28 WEG)
- Vergütung
- Kündigung/Abberufung
- Haftung

# II. Verwaltung von Wohnungs- und Teileigentum

## 2. Verwaltervertrag (2)

### ➤ Aufgaben des Verwalters - Beispiele:

- Durchführung von Beschlüssen der Eigentümer
- Verwaltung der gemeinschaftlichen Gelder
- Instandhaltung/-setzung des gemeinschaftlichen Eigentums
- Durchführung der Hausordnung
- das SE einzelner Eigentümer kann vom Verwalter verwaltet werden (für Kapitalanleger)

### ➤ Befugnisse des Verwalters - Beispiele (1):

- Anfordern von Beiträgen der Eigentümer
- Hausgeldrückstände anfordern und anzunehmen
- Bewirkung von Zahlungen, die mit der Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zu tun haben
- Erklärungen Dritter gelten gegenüber der Gemeinschaft als zugegangen, wenn sie dem Verwalter zugegangen sind

# II. Verwaltung von Wohnungs- und Teileigentum

## 2. Verwaltervertrag (3)

### ➤ Befugnisse des Verwalters - Beispiele (2):

- Abgabe von Erklärungen im Namen der Eigentümer
- Abschluss von Verträgen im Namen der Gemeinschaft

#### aber:

- bei Abschluss von nicht genehmigten oder nicht gerechtfertigten Verträgen mit Dritten,

**Folge:**      Nichtwirksamkeit dieser Verträge gegenüber der Gemeinschaft

→              Dritte können vom Verwalter wahlweise Erfüllung oder Schadenersatz verlangen (§ 179 BGB)

# II. Verwaltung von Wohnungs- und Teileigentum

## 2. Verwaltervertrag (4)

### ➤ Ausstellung einer Verwaltervollmacht (§ 27 Abs. 6 WEG)

- Inhalt: Umfang der Bevollmächtigung
- Erteilung durch Eigentümergemeinschaft bzw. einen Eigentümer, der beauftragt wird die Vollmacht zu unterzeichnen (Beschluss!)
- notarielle Beglaubigung der Vollmacht bei enthaltenen Veräußerungsbeschränkungen in der Teilungserklärung (Vollmacht ist gleichgesetzt mit dem Protokoll der Bestallungsversammlung)
- Rückgabe der Urkunde nach Ablauf der Bestellzeit
- Erteilung der Vollmacht unter Befreiung von den Bestimmungen des § 181 BGB möglich

# II. Verwaltung von Wohnungs- und Teileigentum

## 2. Verwaltervertrag (5)

### ➤ Vergütung:

- freie Vereinbarung (Verwaltungskostenpauschale aus § 26 II. BV nicht verbindlich)
- üblicherweise wird eine Grundpauschale vereinbart (200-300 €/WE/Jahr + USt)
- Abdeckung folgender **Grundleistungen** durch die Pauschale:
  - Wirtschaftsplanung und Jahresabrechnung
  - eine ordentliche Eigentümerversammlung
  - eine ausführliche Objektbegehung
  - Zahlungsverkehr, Schriftverkehr, Buchhaltung, außergerichtliches Mahnwesen



# II. Verwaltung von Wohnungs- und Teileigentum

## 2. Verwaltervertrag (6)

### ➤ Vergütung:

- Vereinbarung besonderer Leistungen durch zusätzl. Vergütung, z.B.:
  - zusätzliche Versammlung (Verwalter hat dies nicht zu vertreten)
  - Durchführung von Baumaßnahmen über die regelmäßige Instandhaltung hinaus
  - Durchführung von Abrechnungen für Zeiträume, für die der Vorgänger zuständig war

# II. Verwaltung von Wohnungs- und Teileigentum

## 2. Verwaltervertrag (7)

### ➤ Vereinbarungen zur Kündigung des Verwalters

- Dauerschuldverhältnisse können aus wichtigem Grund ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist gekündigt werden (§ 314 BGB)
- Abberufung aus wichtigem Grund stellt i. d. R. eine gleichzeitige Kündigung des Verwaltervertrages dar
- Vereinbarte Schriftform im Verwaltervertrag ist entsprechend zu berücksichtigen

# II. Verwaltung von Wohnungs- und Teileigentum

## 2. Verwaltervertrag (8)

### ➤ Vereinbarungen zur Haftung des Verwalters

- Haftung (§ 276 BGB d. h. für Vorsatz und Fahrlässigkeit)
- Haftungsausschluss des Verwalters für leichte Fahrlässigkeit
- Strengere Maßstäbe bei einer gewerblich tätigen Person als bestellten Verwalter im Vergleich zum ehrenamtl. Verwalter
- **Seit 1.8.2018: Nachweis einer Berufshaftpflichtversicherung i.H.v. mind. TEUR 500,0 für jeden Versicherungsfall und mind. TEUR 1.000,0 für alle Versicherungsfälle eines Jahres**
- **Beispiele zur Haftung des Verwalters:**
  - Schäden aufgrund nicht durchgeführter Instandhaltungsmaßnahmen
  - unberechtigte Zahlungen an Dritte, die aus dem Gemeinschaftsvermögen geleistet wurden
  - entgangene Zinsen, wenn versäumt wurde, die Instandhaltungsrücklagen anzulegen

## II. Verwaltung von Wohnungs- und Teileigentum

### 3. Wirtschaftsplan gem. § 28 WEG (1)

- Zeitraum: ein Kalenderjahr
- Inhalt: Gegenüberstellung der voraussichtlichen Einnahmen und Ausgaben für die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums
- Grundlage für die Verpflichtung der Eigentümer zur Zahlung der Hausgelder
- Anteilige Verpflichtung jedes einzelnen Eigentümers zur Kosten- und Lastenabtragung ist zu entnehmen („Einzelwirtschaftsplan“) → für jeden Eigentümer ist die individuelle Höhe des Hausgeldes ersichtlich
- dient der Liquiditätssicherung
- Aufstellung ist Aufgabe des Verwalters
- Rechtskräftig mit Beschluss der Eigentümerversammlung
- Keine Berechtigung zur einseitigen Erhöhung der Vorauszahlungen; auch nicht bei unerwarteter Kostensteigerung → erneuter Beschluss ist notwendig

## II. Verwaltung von Wohnungs- und Teileigentum

### 3. Wirtschaftsplan gem. § 28 WEG (2)

- Weitere wichtige Angaben im Wirtschaftsplan:
  - Angabe des Verteilerschlüssels (MEA, Wohnfläche, Personenanzahl)
  - Grds. Aufteilung der Kosten im Verhältnis zu den Miteigentumsanteilen
    - Zulässigkeit abweichender Regelungen aus der Teilungserklärung, ggf. auch durch Beschluss der Eigentümerversammlung
  - Zuführung in die Instandhaltungsrücklage der Gemeinschaft

## II. Verwaltung von Wohnungs- und Teileigentum

Beispiel Wirtschaftsplan:

Ausgaben	Einnahmen
Heizkosten	Hausgelder der Gemeinschaft
Wasser/Abwasser/Strom	Zinseinnahmen
Aufzug	Mieteinnahmen (Werbeflächen)
Müllabfuhr	
Instandhaltung	
Gebäudeversicherungen	

## II. Verwaltung von Wohnungs- und Teileigentum

### 3. Jahresabrechnung gem. § 28 Abs. 3 WEG

- nach Ablauf des Kalenderjahres hat der Verwalter eine Abrechnung aufzustellen (endgültige Verteilung der Einnahmen/Ausgaben auf die Wohnungseigentümer)
- Einnahmen-/Ausgabenrechnung (d.h. maßgeblich ist grundsätzlich der Zeitpunkt des Geldflusses -> keine periodengerechte Abgrenzung)
- Ist im Verwaltervertrag keine Frist vereinbart, ist die Abrechnung innerhalb einer angemessenen Frist nach Jahresende zu erstellen und den Eigentümern zur Beschlussfassung vorzulegen (3. bis 6. Monat des Abrechnungsfolgejahres)

- I. Grundlagen der WEG-Verwaltung
- II. Verwaltung von Wohnungs- und Teileigentum
  - 1. Verwalter
  - 2. Verwaltervertrag
  - 3. Wirtschaftsplan / Jahresabrechnung
- III. Prüfung der WEG-Verwaltung**
  - 1. Prüfungsstrategie
  - 2. Aufbau- und Funktionsprüfungen
  - 3. Aussagebezogene Prüfungshandlungen
  - 4. Dokumentation in Audicon
- IV. Erfassung der WEG-Verwaltung im Rechnungswesen



# III. Prüfung der WEG-Verwaltung

## Prüffeld Betreuungstätigkeit umfasst

WEG-Verwaltung	Baubetreuung	Sonstige Betreuung
<p>Verwaltungstätigkeit nach den Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG).</p> <p>Betrifft Eigentümergeinschaften.</p> <p>Verpflichtende Bestellung eines Verwalters für die ETG sind in § 20 WEG, Aufgaben und Befugnisse des Verwalters in § 27 WEG geregelt.</p>	<p>Abwicklung von Baumaßnahmen für Dritte.</p> <p>Von Erbringung reiner Ingenieurs- bzw. Architektenleistungen für Dritte bis zu vollständigen Abwicklung einer Baumaßnahme auf einem fremden Grundstück.</p>	<p>Betreuungstätigkeit, die weder unter WEG-Verwaltung noch unter Baubetreuung fällt, z.B.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>-Mietwohnungsverwaltung für Dritte (keine ETG, sondern ein Hausbesitzer)</li><li>-Geschäftsbesorgung für andere Unternehmen</li><li>- Städtebauliche Betreuungen</li></ul>

# III. Prüfung der WEG-Verwaltung

## 1. Aufbau- und Funktionsprüfung (1)

### ➤ (Wie) Ist sichergestellt, dass zum Beispiel:

- a) einheitliche Vertragsmuster verwendet bzw. bei Abweichungen unternehmensinterne Genehmigungen eingeholt werden?
- b) das 4-Augen-Prinzip (gem. Unterschriftenregelungen bzw. Stellenbeschreibungen) beachtet wird?
- c) Regelungen zur Auftragsvergabe eingehalten werden?
- d) das verwaltete Vermögen vom eigenen Vermögen getrennt geführt wird?
- e) Einnahmen und Ausgaben vollständig und zutreffend bei den jeweiligen Verwaltungen erfasst werden?

# III. Prüfung der WEG-Verwaltung

## 1. Aufbau- und Funktionsprüfung (2)

### ➤ (Wie) Ist sichergestellt, dass zum Beispiel:

- f) WEG-Abrechnungen zutreffend bzw. termingerecht erstellt und vorgelegt werden?
- g) Eigentümerversammlungen form- und fristgerecht einberufen werden?
- h) Entlastung, Verwalterbestellung, Wirtschaftspläne durch die Eigentümer zeitgerecht beschlossen und protokolliert werden?
- i) Abschreibungen/Wertberichtigungen auf Forderungen in der erforderlichen Höhe vorgenommen werden?
- j) Erlaubnis nach § 34 GewO eingeholt wurde?
- k) Weiterbildungen ordnungsgemäß statt gefunden haben?

# III. Prüfung der WEG-Verwaltung

## 1. Aufbau- und Funktionsprüfung (3)

➤ **Funktionsprüfungen** (Beispiele) hinsichtlich der gewählten Stichprobe:

- zu a. Vertragsmuster:
  - Ist das verwendete Vertragsmuster aktuell?
  - Wurden Abweichungen von den zuständigen Personen genehmigt?
- zu b. Unterschriftenregelungen:
  - Ist der Vertrag von den berechtigten Personen unterschrieben?
- zu c. Auftragsvergabe:
  - Ist der Auftrag genehmigt (Eigentümerbeschluss)?
  - Hat/Haben die berechnigte(n) Person(en) den Auftrag veranlasst?
  - Wurden Vergleichsangebote eingeholt?

# III. Prüfung der WEG-Verwaltung

## 1. Aufbau- und Funktionsprüfung (4)

➤ **Funktionsprüfungen** (Beispiele) hinsichtlich der gewählten Stichprobe:

- zu d. Vermögenstrennung:
  - Stimmt die Kontovollmacht lt. Kontovertrag mit den Regelungen gem. Verwaltervertrag überein?
  - Enthält das Konto einen entsprechenden Zusatz?
- zu e. Zuordnung von Einnahmen/Ausgaben:
  - Einnahmen: Werden regelmäßig bzw. bei Veränderungen (Zugang bzw. Abgang einer WEG/Eigentümerwechsel) Kontrollen durchgeführt?
  - Ausgaben: Belegprüfung (sachliche/rechnerische Prüfung von Rechnungen), Zahlungsfreigabe, Verbuchung bei der richtigen Verwaltung durch die zuständigen Personen unter Wahrung des 4-Augen-Prinzips?

# III. Prüfung der WEG-Verwaltung

## 1. Aufbau- und Funktionsprüfung (5)

➤ **Funktionsprüfungen** (Beispiele) hinsichtlich der gewählten Stichprobe:

- zu f. WEG-Abrechnungen:
  - termingerecht erstellt und vorgelegt?
  - Vollständigkeit der Einnahmen/Ausgaben?
  - Richtigkeit/Nachvollziehbarkeit der Darstellung?
  - 4-Augen-Prinzip gewährleistet?
  - erfolgt Abstimmung mit Bankkonten?
- zu g. Einberufung Eigentümerversammlung:
  - schriftlich erfolgt?
  - termingerecht erfolgt?
  - alle Eigentümer eingeladen?

# III. Prüfung der WEG-Verwaltung

## 1. Aufbau- und Funktionsprüfung (6)

### ➤ Funktionsprüfungen (Beispiele) hinsichtlich der gewählten Stichprobe:

- zu h. (Notwendige) Beschlussfassungen:
  - Durchsicht der Protokolle ob die erforderlichen Beschlüsse (z.B. Entlastung, Verwalterbestellung, Wirtschaftspläne, Jahresabrechnung) gefasst wurden.
  - Durchsicht der Protokolle ob Beschlüsse gefasst wurden, die nicht Gegenstand der Tagesordnung waren
  - Vollständigkeit der Beschluss-Sammlung
- zu i. Offene Posten zum 31.12.
  - Wer bestimmt ob eine Forderung noch werthaltig ist oder nicht?
  - Wer hat Abschreibung angeordnet und wer eingebucht?

# III. Prüfung der WEG-Verwaltung

## 1. Aufbau- und Funktionsprüfung (6)

➤ **Funktionsprüfungen** (Beispiele) hinsichtlich der gewählten Stichprobe:

- zu j. Erlaubnis nach § 34 GewO
  - Erlaubnis liegt vor?
  - Berufshaftpflichtversicherung ist weiterhin gültig?
- zu k. Weiterbildungen
  - Abgleich der Übersicht aller zuständigen Mitarbeiter/Aufsichtspersonen mit Weiterbildungsnachweisen (z.B. Teilnahmezertifikate)
  - Abgleich der Weiterbildungsinhalte mit den Vorgaben der Vierten Verordnung zur Änderung der MaBV
  - Anzahl der Weiterbildungsstunden eingehalten?
  - Nachweise wurden fristgerecht der zuständigen Behörde mitgeteilt? (erstmalig zum 31.1.2020; betrifft JA 2020)



# III. Prüfung der WEG-Verwaltung

## 2. Aussagebezogene Prüfungshandlungen

- Analytische Prüfungshandlungen, z.B.:
  - Plausibilitätsvergleich der einschlägigen Bilanzposten
  - Plausibilitätsvergleich der einschlägigen Posten der Gewinn- und Verlustrechnung
- Einzelfallprüfungen, z.B.:
  - Postenbezeichnungen/Darstellungstetigkeit
  - Anhangangaben/Lageberichtsangaben
  - Prüfungshandlungen hinsichtlich der ausgewählten Stichprobe:  
vgl. Funktionsprüfungen

# III. Prüfung der WEG-Verwaltung

## 3. Dokumentation in Audicon – Aufbauprüfung (1)

### IKS - Betreuungstätigkeit

6050.IKS

Mandant		Vorbereitet	Geprüft	Reviewed PL	Reviewed WP
Mandanten-Nr.		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Jahresabschluss	31.12.2017				
Prüffeld	Betreuungstätigkeit				

Nr.	Fragen/Prüfungsanweisung	Anmerkungen/Beschreibung der Kontrollm
-----	--------------------------	--

#### Aufbauprüfung

##### A Grundlagen

1	Werden einheitliche Vertragsmuster verwendet bzw. werden bei Abweichungen unternehmensinterne Genehmigungen eingeholt?	<input type="checkbox"/>
2	Ist das verwaltete Vermögen vom eigenen Vermögen getrennt?	<input type="checkbox"/>

z.B. Vertragsmuster für die jeweiligen Vertragsverhältnisse liegen vor und werden regelmäßig an Änderungen der rechtlichen Gegebenheiten angepasst. Die aktuellen Vertragsmuster finden sich im Organisationshandbuch.

z.B. Vermögen wird auf getrennten Konten gehalten. Diese lauten auf Eigentümergemeinschaft, Name des Bauherren der betreuten Maßnahme, etc. Buchung erfolgt in getrennten Buchungskreisen.

# III. Prüfung der WEG-Verwaltung

## 3. Dokumentation in Audicon – Aufbauprüfung (2)

### B Verwaltungsbetreuung

4	kizzieren Sie die systemintegrierten Kontrollen zur Sicherstellung, dass die Einnahmen und Ausgaben der einzelnen Fremdverwaltungen vollständig erfasst werden, den Eigentümern jährlich ermingerecht Abrechnungen vorgelegt werden und die notwendigen Beschlüsse (Entlastung, Wirtschaftsplan, Verwalterbestellung) gefasst und protokolliert werden		angemessen ▾	▾	gdw	10.03.2019	?
---	--	--	--------------	---	-----	------------	---


z.B. Ein- und Ausgangsrechnungen lauten auf Namen der Eigentümergeinschaft. Sachliche und rechnerische Prüfung der Eingangsrechnungen. Buchung in gesondertem Buchungskreis stellt Abgrenzung Fremdverwaltung von eigenen Aufwendungen und Erträgen sicher. Je Eigentümergeinschaft werden gesonderte Unterkonten geführt. Zuordnung bei Kontierung und Buchung.

Erstellung der jährlichen Abrechnungen auf Grundlage der unterjährig erfasste Geschäftsvorfälle. Sachbearbeiter bereitet Abrechnungen vor und erstellt Abweichungs-analyse zu Vorjahresabrechnung/ Wirtschaftsplan. Freigabe der Abrechnung durch Abteilungsleiter.

Abrechnungserstellung und Abhaltung von Versammlungen zur Fassung der erforderlichen Beschlüsse durch Sachbearbeiter. Überwachung durch Abteilungsleitung. AL führt Listen, bei welchen Eigentümergeinschaften Fremdverwaltungen Abrechnung durchgeführt und Versammlung abgehalten wurde.

# III. Prüfung der WEG-Verwaltung

## 3. Dokumentation in Audicon – Funktionsprüfungen (1)


Nr.	Prüfungshandlungen	Prüfen?	Umfang	F/A	Prüfungsziele				Referenz	Kontrollen wirksam?	Kurzkommentar	Prüfer	Datum	Vorjahr
					V	E	G	B						
<b>Funktionstests</b> 														
11	Untersuchen Sie für eine Stichprobe der im Analysezeitraum neu abgeschlossenen Verträge, ob die Verträge auf der Grundlage der vorgegebenen einheitlichen Vertragsmuster vereinbart werden bzw. ob bei Abweichungen internehmensinterne Genehmigungen eingeholt werden.	Nein ▾		? ▾	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	▾	? ▾				?
12	Untersuchen Sie für eine Stichprobe, dass die Trennung des verwalteten Vermögens vom eigenen Vermögen des WU gewährleistet ist.	Ja ▾	SPD 2018	F/A ▾	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	▾	Ja ▾		gdw		?

Stichprobenauswahl siehe  
Verwaltungsbetreuung Nr. 9

Prüfungshandlung z.B. Einsicht in Konto-  
auszüge/Bankbestätigungen, ob für  
Eigentümergeinschaften gesonderte  
Konten geführt werden, die auf die ETG  
lauten

# III. Prüfung der WEG-Verwaltung

## 3. Dokumentation in Audicon – Funktionsprüfungen (2)

Nr.	Prüfungshandlungen	Prüfen?	Umfang	F/A	Prüfungsziele				Referenz	Kontrollen wirksam?	Kurzkomentar	Prüfer	Datum	Vorjahr
					V	E	G	B						
<b>Funktionstests</b> 														
11	Untersuchen Sie für eine Stichprobe der im Analysezeitraum neu abgeschlossenen Verträge, ob die Verträge auf der Grundlage der vorgegebenen einheitlichen Vertragsmuster vereinbart werden bzw. ob bei Abweichungen internehmensinterne Genehmigungen eingeholt werden.	Nein ▾		? ▾	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	▾	? ▾				?
12	Untersuchen Sie für eine Stichprobe, dass die Trennung des verwalteten Vermögens vom eigenen Vermögen des WU gewährleistet ist.	Ja ▾	SPD 2018	F/A ▾	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	▾	Ja ▾		gdw		?
13	(bei Verwaltungsbetreuung): Untersuchen Sie anhand einer Stichprobe, ob die Einnahmen und Ausgaben der einzelnen Fremdverwaltungen vollständig erfasst werden, den Eigentümern jährlich termingerecht Abrechnungen vorgelegt werden, und die notwendigen Beschlüsse (Entlastung, Wirtschaftsplan, Verwalterbestellung) gefasst und protokolliert werden.	Ja ▾	SPD 2018	F/A ▾	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	5050.SPD ▾	Ja ▾		gdw		?

**Beispiel für Dokumentation siehe Folien 49 ff.**

# III. Prüfung der WEG-Verwaltung

## 3. Dokumentation in Audicon – Funktionsprüfungen (6)

### Übersicht Belegstichprobe Verwaltungsbetreuung

#### Eigentümergeinschaft 4

Beleg-nummer	Rechnungs-datum	geprüfter Rechnungs-betrag	gebuchter Rechnungs-betrag	Rechnungsprüfung	Kontierung	Auftragnehmer/ Objekt gemäß Rechnung	Beanstandungen
12345	30.10.2016	5.000,00	5.000,00	5.11.2016 durch Mitarbeiter WEG-Verwaltung	Aufwandskonto 8XXX im Kontenkreis ETG 4; im Buchungskreis für ETG erfasst	ETG 4	keine

#### Eigentümergeinschaft 5

Beleg-nummer	Rechnungs-datum	geprüfter Rechnungs-betrag	gebuchter Rechnungs-betrag	Rechnungsprüfung	Kontierung	Auftragnehmer/ Objekt gemäß Rechnung	Beanstandungen


#### Eigentümergeinschaft 6

Beleg-nummer	Rechnungs-datum	geprüfter Rechnungs-betrag	gebuchter Rechnungs-betrag	Rechnungsprüfung	Kontierung	Auftragnehmer/ Objekt gemäß Rechnung	Beanstandungen

# III. Prüfung der WEG-Verwaltung

## 3. Dokumentation in Audicon – Aussagebezogene Prüfungshandlungen (1)








### ANALYTISCHE PRÜFUNGSHANDLUNGEN (AUSSAGEBEZOGEN)

2. Plausibilitätsvergleich der Bilanzposten der Betreuungstätigkeit (Andere unfertige Leistungen, Forderungen bzw. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit) durch Jahresvergleich			Insbesondere bei größeren Veränderungen im Jahresabschluss ist auf Plausibilität der Entwicklung der relevanten Bilanz- und GuV-Positionen zu achten.	<a href="#">6050</a>
3. Plausibilitätsvergleich der GuV-Posten der Betreuungstätigkeit (Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit, Fremdkosten für die Baubetreuung, Fremdkosten für die Verwaltungs- und sonstige Betreuung) durch Jahresvergleich				<a href="#">6050</a>

# III. Prüfung der WEG-Verwaltung

## 3. Dokumentation in Audicon – Aussagebezogene Prüfungshandlungen (2)

### EINZELFALLPRÜFUNGEN (AUSSAGEBEZOGEN)

			
4.	Postenbezeichnung und Darstellungstetigkeit		
5.	Anhangsangaben		
6.	Lageberichtsangaben		

Formale Abstimmungsprüfungshandlungen.

Diese Einzelfallprüfungen sind – unabhängig von der Beurteilung der Wirksamkeit des IKS – vorzunehmen.

Betrifft Positionsbezeichnung entsprechend FormblattVO für Wohnungsunternehmen, Beachtung der Darstellungstetigkeit, Vollständigkeit und Richtigkeit der das Prüffeld Betreuungstätigkeit betreffenden Ausführungen in Anhang und Lagebericht.



# III. Prüfung der WEG-Verwaltung

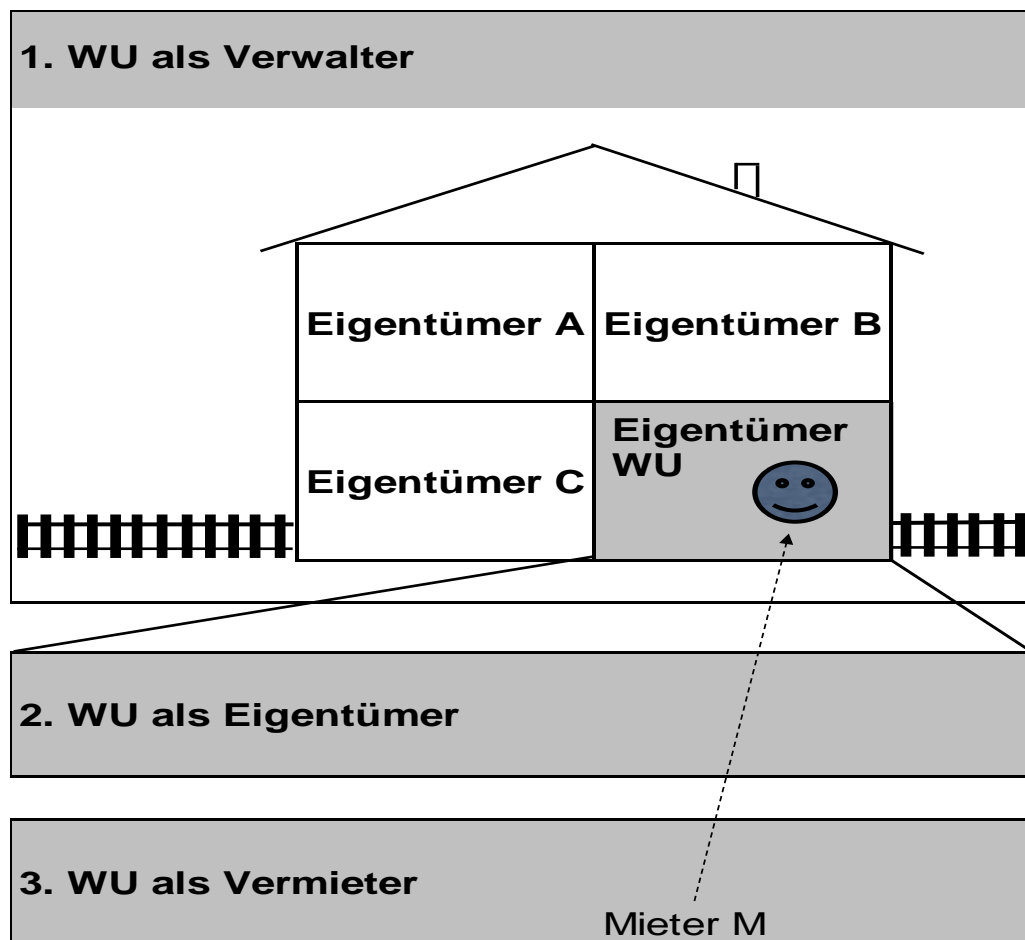
## 3. Dokumentation in Audicon – Aussagebezogene Prüfungshandlungen (3)

4.	Vorlage termingerechter Abrechnungen bei den Eigentümern	→	Einhaltung der Verpflichtungen nach WEG bzw. gemäß Verwaltervertrag im Regelfall bereits im Rahmen IKS überprüft. Weitere aussagebezogene Prüfungshandlungen in Abhängigkeit vom Ergebnis der Risikobeurteilung und den Ergebnissen der Funktionsprüfung. Dokumentationsbeispiel für Einhaltung Verwalterpflichten siehe vorne Folie 43.
5.	Fassung und Protokollierung der Beschlüsse (Entlastung, Wirtschaftsplan, Verwalterbestellung)	→	
6.	Abstimmung der Gewinn/Umsatzrealisierungen im Jahresabschluss mit den vertraglichen Regelungen	→	
7.	Trennung vom eigenen Vermögen	→	

z.B. Anhebung der Verwaltervergütung laut Beschluss der Eigentümerversammlung ab 1.1.2018 um € 10,00 je Wohnung und Jahr. Bei 200 Wohnungen in der Eigentümergeinschaft müssten sich die Umsatzerlöse für diese ETG in 2018 gegenüber 2017 um € 2.000,00 erhöht haben.

- I. Grundlagen der WEG-Verwaltung
- II. Verwaltung von Wohnungs- und Teileigentum
  - 1. Verwalter
  - 2. Verwaltervertrag
  - 3. Wirtschaftsplan / Jahresabrechnung
- III. Prüfung der WEG-Verwaltung
  - 1. Prüfungsstrategie
  - 2. Aufbau- und Funktionsprüfungen
  - 3. Aussagebezogene Prüfungshandlungen
  - 4. Dokumentation in Audicon
- IV. Erfassung der WEG-Verwaltung im Rechnungswesen**

# IV. Erfassung der WEG-Verwaltung im Rechnungswesen



# IV. Erfassung der WEG-Verwaltung im Rechnungswesen

## Bilanz

- FormblattVO sieht gesonderten Ausweis der „Forderungen aus Betreuungstätigkeit“ vor; häufig werden auch „Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit“ gesondert ausgewiesen

## Gewinn und Verlustrechnung

- Gesonderter Ausweis der „Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit“
- Fremd- und Eigenleistungen für Betreuungstätigkeit sind grundsätzlich entsprechend dem Primärkostenprinzip den Aufwandspositionen zuzuordnen (v.a. Personalaufwand, Sachaufwand)
- Werden im Einzelfall spezielle Fremdleistungen für die Betreuung bezogen, so sind diese unter den „Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen“ auszuweisen

# IV. Erfassung der WEG-Verwaltung im Rechnungswesen

## Vorzunehmende Buchungen - Überblick:

	1. monatlich	2. zum Jahresabschluss	3. nach Verwalter-abrechnung
<b>WU als Verwalter</b>	1.1. Verwalterentgelt		
<b>WU als Eigentümer</b>	1.2. Hausgeld	2.1. Rückstellungen BK, IH	3.1. Verwalter- abrechnung
<b>WU als Vermieter</b>	1.3. BK- Vorauszahlungen	2.2. Unfertige Leistungen	3.2. BK-Abrechnung

# IV. Erfassung der WEG-Verwaltung im Rechnungswesen

## Zusammensetzung Hausgeld je Wohneinheit:

	Monatlich in €	Jährlich in €
Verwalterentgelt (fix)	50	600
Betriebskosten (VZ)	120	1.440
Laufende Instandhaltung (VZ)	50	600
Instandhaltungsrücklage (fix)	50	600

# IV. Erfassung der WEG-Verwaltung im Rechnungswesen

## 1. Buchungen während des Jahres (monatlich)

### 1.1. WU als Verwalter

per Bank	€ 150 (jährlich € 1.800)
an Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit	€ 150 (jährlich € 1.800)

### 1.2. WU als Eigentümer

per geleistete Anzahlungen (BK, IH)	€ 170 (jährlich € 2.040)
per Aufwendung HBW (Zuführung IH-RL)	€ 50 (jährlich € 600)
an Bank	€ 220 (jährlich € 2.640)

### 1.3. WU als Vermieter

per Bank	€ 120 (jährlich € 1.440)
an Erhaltene Anzahlungen	€ 120 (jährlich € 1.440)

# IV. Erfassung der WEG-Verwaltung im Rechnungswesen

## 2. Buchungen zum Jahresabschluss

### 2.1. WU als Eigentümer

per Aufwendungen HBW (BK)	€ 1.500
per Aufwendungen HBW (IH)	€ 700
an Sonstige Rückstellungen	€ 2.200

### 2.2. WU als Vermieter

per Unfertige Leistungen	€ 1.500
an Bestandsveränderungen (Erhöhung)	€ 1.500



# IV. Erfassung der WEG-Verwaltung im Rechnungswesen

## 3. Buchungen aufgrund der Verwalterabrechnung (1):

### Verwalterabrechnung:

	<b>Gesamt</b>	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>	<b>WU</b>
<b>Einnahmen:</b>					
Vorauszahlung BK	5.760,-	1.440,-	1.440,-	1.440,-	1.440,-
Vorauszahlung IH	2.400,-	600,-	600,-	600,-	600,-
	8.160,-	2.040,-	2.040,-	2.040,-	2.040,-
<b>Ausgaben:</b>					
laufende IH	2.800,-	700,-	700,-	700,-	700,-
Betriebskosten	6.000,-	1.500,-	1.500,-	1.500,-	1.500,-
	8.800,-	2.200,-	2.200,-	2.200,-	2.200,-
<b>Nachforderung</b>	<b>640,-</b>	<b>160,-</b>	<b>160,-</b>	<b>160,-</b>	<b>160,-</b>

# IV. Erfassung der WEG-Verwaltung im Rechnungswesen

## 3. Buchungen aufgrund Verwalterabrechnung (2)

### 3.1. WU als Eigentümer

per Sonstige Rückstellungen	€ 2.200
an geleistete Anzahlungen	€ 2.040
an Verbindlichkeiten aus LuL	€ 160

### 3.2. WU als Vermieter (Betriebskostenabrechnung mit Mieter)

per Bestandsveränderung (Minderung)	€ 1.500
an Unfertige Leistungen	€ 1.500
per Forderungen aus Vermietung	€ 60
per Erhaltene Anzahlungen	€ 1.440
an Umsatzerlöse HBW	€ 1.500

# Baubetreuung

# Baubetreuung

## I. Grundlagen Baubetreuung

### II. Prüfung der Baubetreuung

1. Prüfungsstrategie
2. Aufbau- und Funktionsprüfungen
3. Aussagebezogene Prüfungshandlungen

### III. Angaben im Anhang und Lagebericht

### IV. Berichterstattung

# I. Grundlagen Baubetreuung

## Baubetreuung

Baubetreuungsmaßnahme läuft über mehr als ein Jahr.

Auftragnehmer erbringt Anzahlung auf die noch nicht abgerechneten Leistungen.

per Bank	an	Erhaltene Anzahlungen
----------	----	-----------------------

Am Jahresende werden die erbrachten, noch nicht abgerechneten Betreuungsleistungen (unterjährig i.W. im Personalaufwand erfasst) aktiviert.

per Unfertige Leistungen	an	Bestandserhöhungen
--------------------------	----	--------------------

# I. Grundlagen Baubetreuung

Im Folgejahr Abrechnung der Leistung; also Umsatzrealisierung

per Erhaltene Anzahlungen		
per Forderungen	an	Umsatzerlöse
	<b>und</b>	
per Bestandsminderungen	an	Unfertige Leistungen

Umsatzerlöse aus der Baubetreuung sind – unabhängig vom Zeitpunkt der Zahlung – erst auszuweisen, wenn die vereinbarten Betreuungsleistungen (ggf. abrechenbare Teilleistungen) erbracht und abgerechnet sind (maßgeblich: Abnahme!).

# Baubetreuung

I. Grundlagen Baubetreuung

II. Prüfung der Baubetreuung

1. Prüfungsstrategie

2. Aufbau- und Funktionsprüfungen

3. Aussagebezogene Prüfungshandlungen


III. Angaben im Anhang und Lagebericht

IV. Berichterstattung

# II. 1. Prüfungsstrategie

## Risikobeurteilung zur Baubetreuung

### RISIKOBEURTEILUNG VON UNTERNEHMENSSPEZIFISCHEN RISIKEN UND KONTROLLEN

1. Prüfungshandlungen zur Risikobeurteilung: Basierend auf Ihren Prüfungshandlungen zur Risikobeurteilung identifizieren Sie zunächst die Ursachen der Risiken.  Danach führen Sie für jede Art von identifiziertem Risiko folgende Tätigkeiten durch:

 ISA 315.26 (a), (b)

- a. **Erfassung der Art des möglichen Fehlerrisikos und Feststellung von Fehlerrisiken mit umfassender Auswirkung auf den Abschluss** (z. B. mit Beeinflussung mehrerer Aussagen) oder bei spezifischen Angaben und Darstellungen im Abschluss

Dokumentiert in

 ISA 315.26 (a), (d) - 28

- b. **Beurteilung der Bedeutsamkeit des einzelnen Fehlerrisikos** unter Berücksichtigung von Eintrittswahrscheinlichkeit und Auswirkung. Sofern es sich um bedeutsame Risiken handelt, führen Sie folgende Tätigkeiten durch:

 ISA 315.13, A73-74

- i. **Befragung der Unternehmensleitung** zu relevanten internen Kontrollen, sofern vorhanden

Dokumentiert in

- ii. **Beurteilung der Einrichtung und Ausgestaltung der Kontrollen (Aufbauprüfung)**, sofern relevante Kontrollen existieren

Dokumentiert in

Es bestehen spezielle unternehmensinterne Risiken bei Betreuungstätigkeit. Bei **Baubetreuung** z.B. bzgl. der Bewertung der Unfertigen Leistungen (es dürfen keine Gewinnbestandteile enthalten sein) oder hinsichtlich des Zeitpunkts der Umsatzrealisierung (Umsätze erst, wenn Leistung abgenommen wurde).

  GdW

29.11.2018 

[334](#)



# Baubetreuung

I. Grundlagen Baubetreuung

II. Prüfung der Baubetreuung

1. Prüfungsstrategie

2. Aufbau- und Funktionsprüfungen

3. Aussagebezogene Prüfungshandlungen

III. Angaben im Anhang und Lagebericht

IV. Berichterstattung

## II. 2. Aufbau- und Funktionsprüfungen

### Aufbauprüfungen zur Baubetreuung

#### C Baubetreuung

- |   |   |
|---|---|
| 6 | Skizzieren Sie die systemintegrierten Kontrollen im Zusammenhang mit der Durchführung von Baubetreuungsmaßnahmen  |
| 7 | Wie ist sichergestellt, dass bei der Ermittlung der aktivierten Kosten für eigene Abwicklungsleistungen eine zutreffende Ermittlung (BAB) zugrunde liegt (der aktivierte Betrag darf nicht automatisch dem Betrag der erhaltenen Anzahlungen entsprechen) und dass die unfertigen Leistungen keine Gewinnbestandteile enthalten |

z.B. Ein- und Ausgangsrechnungen lauten auf Namen des jeweiligen Bauprojekts. Sachliche und rechnerische Prüfung der Eingangsrechnungen. Buchung in gesondertem Buchungskreis stellt Abgrenzung Baubetreuungen von eigenen Aufwendungen und Erträgen sicher. Je Maßnahme werden gesonderte Unterkonten geführt. Zuordnung bei Kontierung und Buchung.

Abteilungsleitung führt Liste der laufenden Baubetreuungen und fragt monatlich Bautenstände bei Sachbearbeitern ab, um entsprechend der vertraglichen Vereinbarungen Anzahlungen anfordern bzw. Teilabrechnungen erstellen zu können.

Endabrechnung nach Fertigstellung der Maßnahmen, dann auch erst Erfassung als Umsatzerlöse (wenn nicht im Einzelfall abrechenbare Teilleistungen vereinbart wurden).

z.B. Mit Baubetreuungsmaßnahmen betraute Mitarbeiter führen Stundenaufzeichnungen je Maßnahme. Diese werden zentral an Rechnungswesen übermittelt.

Ermittlung der Unfertigen Leistungen für Jahresabschluss auf Grundlage dieser Stundenaufzeichnungen. Buchungsbeleg für Unfertige Leistungen wird durch Leitung Rechnungswesen nach Abstimmung der Daten mit BAB-Grundlagen freigegeben.

## II. 2. Aufbau- und Funktionsprüfungen

### Funktionstests zur Baubetreuung

15	(bei Baubetreuung):Untersuchen Sie anhand einer Stichprobe, dass bei der Ermittlung der aktivierten Kosten für eigene Abwicklungsleistungen eine zutreffende Ermittlung (BAB) zugrunde liegt (der aktivierte Betrag darf nicht automatisch dem Betrag der erhaltenen Anzahlungen entsprechen) und dass die unfertigen Leistungen keine Gewinnbestandteile enthalten	Nein ▾	?	▢	▢	▢	▢	▢	?				?
----	---	--------	---	---	---	---	---	---	---	--	--	--	---

Einsichtnahme in Unterlagen des Unternehmens zur Ermittlung der Unfertigen Leistungen und Abstimmung mit BAB/Stundenaufzeichnungen.

Bei geringer Anzahl von Baubetreuungsmaßnahmen hier ggf. auch Vollprüfung (Einsicht in Ermittlungsunterlagen für alle noch nicht abgerechneten Maßnahmen) sinnvoll.

# Baubetreuung

I. Grundlagen Baubetreuung

II. Prüfung der Baubetreuung

1. Prüfungsstrategie

2. Aufbau- und Funktionsprüfungen

3. Aussagebezogene Prüfungshandlungen

III. Angaben im Anhang und Lagebericht

IV. Berichterstattung

## II. 3. Aussagebezogene Prüfungshandlungen

### ANALYTISCHE PRÜFUNGSHANDLUNGEN (AUSSAGEBEZOGEN)

2. Plausibilitätsvergleich der Bilanzposten der Betreuungstätigkeit (Andere unfertige Leistungen, Forderungen bzw. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit) durch Jahresvergleich

3. Plausibilitätsvergleich der GuV-Posten der Betreuungstätigkeit (Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit, Fremdkosten für die Verwaltungs- und sonstige Betreuung) durch Jahresvergleich

Insbesondere bei **Baubetreuung** und größeren Veränderungen im Jahresabschluss ist auf Plausibilität der Entwicklung der relevanten Bilanz- und GuV-Positionen zu achten.



## II. 3. Aussagebezogene Prüfungshandlungen

### Aussagebezogene Prüfungshandlungen zur Baubetreuung

#### EINZELFALLPRÜFUNGEN (AUSSAGEBEZOGEN)

- |    |  |  |
|----|--|--|
| 5. | Keine Gewinnbestandteile in den Unfertigen Leistungen (Gefahr bei ausschließlicher Orientierung an Zahlungsplan) |  |
| 6. | Abstimmung der Gewinn/Umsatzrealisierungen im Jahresabschluss mit den vertraglichen Regelungen                   |  |
| 7. | Werthaltigkeit der Forderungen (Niederstwertprinzip)   |  |
| 8. | Trennung vom eigenen Vermögen  |  |

Üblicherweise bereits i.R. des IKS geprüft. Weitere aussagebezogene Prüfungshandlungen in Abhängigkeit vom Ergebnis der Risikobeurteilung und der Ergebnisse der Funktionsprüfung.

Insbes. Zeitpunkt der Umsatzrealisierung

z.B. „Aufgrund der durchgeführten Funktionstests kann die Wirksamkeit des IKS bestätigt werden. Über analytische Prüfungshandlungen hinaus keine weiteren aussagebezogenen Prüfungshandlungen erforderlich.“

# II. 3. Aussagebezogene Prüfungshandlungen

## Beispiel Übersicht Stichprobe Baubetreuung:

### Abgerechnete Maßnahmen:

Nr.	Art der Maßnahme	Art der Betreuung	Liegt Schlussrechnung vor?	Voraussetzungen für Abrechnung erfüllt?	Schlussrechnung entsprechend Vertrag?	Abrechnung zutreffend eingebucht?	Beanstandungen
62673	Umbau	wirtsch.	ja	ja	ja	ja	keine

### Noch nicht abgerechnete Maßnahmen:

Nr.	Art der Maßnahme	Art der Betreuung	Liegt untersch. Betreuungsvertrag (Vertragsmuster) vor?	Abstimmung Fremdkostenzüge und aktivierte eigene Leistungen mit Bestandveränderung i.o.?	Abschlagszahlungen entsprechend Leistungsstand bzw. Vertrag?	Bewertung Unfertige Leistungen zum BST entsprechend Leistungsstand bzw. Vertrag?	Beanstandungen
62555	Sanierung	techn./wirtsch.	ja	ja	ja	ja	keine



**Beispiel Baubetreuung  
(gesonderte Anlage)**

## II. 3. Aussagebezogene Prüfungshandlungen

### Muster-Betreuungsvertrag

## Betreuungsvertrag

Herausgegeben  
vom GdW Bundesverband deutscher Wohnungs-  
und Immobilienunternehmen e.V.

**BETREUUNGSVERTRAG**

Zwischen

Gemeinde [REDACTED]  
vertreten durch  
Herrn 1. Bürgermeister [REDACTED]

- nachfolgend „Bauherr“ genannt -

und

Baugesellschaft [REDACTED]  
vertreten durch  
den Geschäftsführer [REDACTED]

nachfolgend „Wohnungsunternehmen“ genannt –

wird Folgendes vereinbart:

**§ 1**  
**Bauvorhaben und Baugrundstück**

Der Bauherr beabsichtigt, in [REDACTED]  
im eigenen Namen und für eigene Rechnung auf dem Grundstück (als Eigentümer bzw.  
Erbbauberechtigter)  
Flur-Nr. 480

im Grundbuch von Amtsgericht [REDACTED] Gemarkung [REDACTED] wie folgt beschrieben:  
Band ..... Blatt

folgende(s) Bauvorhaben \*), Modernisierung \*), Ausbau-\*, Erweiterung \*);  
und Sanierung von 28 Mietwohnungen im bewohnten Zustand.

öffentlich gefördert \*) – freifinanziert \*) – ausgehend von den bereits vorliegenden Unterlagen

\*) Kostenschätzung des Architektur- u. Ingenieurbüro [REDACTED]

durchzuführen.

**Auftraggeber ist Bauherr**

**Bauvorhaben: Modernisierung**



# II. 3. Aussagebezogene Prüfungshandlungen

## Beispiel: Wirtschaftliche Betreuung

### § 2 Betreuungsauftrag

Das Wohnungsunternehmen wird beauftragt und, nach beigefügter Vollmacht ermächtigt, das beabsichtigte Bauvorhaben nach den Bestimmungen dieses Vertrages im Namen und für Rechnung des Bauherrn in dem in den § 3 vereinbarten Umfang wirtschaftlich zu betreuen. Es kann die Erfüllung von Teilleistungen Dritten (Erfüllungsgehilfen) übertragen.

### § 3 Wirtschaftliche Betreuung

Im Rahmen der wirtschaftlichen Betreuung wird das Wohnungsunternehmen

1. \*) die voraussichtlichen Gesamtkosten schätzen,
2. \*) die Kostenschätzung überprüfen,
3. \*) die Voraussetzungen für eine etwaige öffentliche Forderung prüfen,
4. \*) den Finanzierungsplan aufstellen,
5. \*) die vorläufige Wirtschaftlichkeits-/Lastenberechnung aufstellen und den Bauherrn über die Tragbarkeit der sich hieraus ergebenden Belastungen beraten und ihn auf erkennbare finanzielle Risiken hinzuweisen,
6. \*) den Zahlungsplan für die Eigen- und Fremdmittel aufstellen,
7. \*) die katasterrechtlichen Voraussetzungen klären und die Regelung der dinglichen Rechtsverhältnisse des Baugrundstückes betreiben,
8. \*) die Rechnungen unter kaufmännischen Gesichtspunkten prüfen und den Zahlungsverkehr abwickeln,
9. \*) die Kostenberechnung überprüfen,
10. \*) die Buchhaltung für das Bauvorhaben führen,
11. \*) die Rechte des Bauherrn gegenüber den Behörden, Darlehensgebern, Architekten, Ingenieuren, Bauführenden, Lieferanten usw. wahrnehmen,
12. \*) prüfen, ob ein geeigneter Dritter zu beauftragen ist, die Maßnahmen nach § 2 und § 3 der Baustellenverordnung in eigener Verantwortung zu treffen,
13. \*) die dem Bauherrn obliegenden Anzeige-, Mitteilungs- und Vorlagenpflichten wahrnehmen,
14. \*) für den Bauherrn die Ansprüche aus den Abnahmemängeln gegenüber den am Bau Beteiligten außergerichtlich geltend machen und den Bauherrn bei der gerichtlichen Durchsetzung unterstützen,
15. \*) die Schlussabrechnung gegenüber dem Bauherrn und ggfs. berechtigten Dritte aufstellen,
16. \*) die endgültige Wirtschaftlichkeits-/Lastenberechnung aufstellen,
17. \*) die Bauleistungen im Namen und für Rechnung des Bauherrn vergeben,
18. \*) folgende Versicherungen im Namen und für Rechnung des Bauherrn für das Bauvorhaben abschließen:
  - a\*) Allgemeine Haftpflicht-Versicherung des Grundstückseigentümers,
  - b\*) Bauwesen-Versicherung,
  - c\*) Bauherren-Haftpflichtversicherung,
  - d\*) Gewässererschaden-Haftpflichtversicherung,
  - e\*) Gebäude-Versicherung,
  - f\*) Leitungswasserschaden-Versicherung,
  - g\*) Sturmschaden-Versicherung.
19. \*) ....
20. \*) die Anträge zur Beschaffung der öffentlichen und sonstigen Fremdfinanzierungsmittel bearbeiten,
21. \*) die Darlehensverträge bearbeiten und die dingliche Sicherung vorbereiten,
22. \*) die Auszahlung der öffentlichen und sonstigen Finanzierungsmittel veranlassen,
23. \*) die Vor- und Zwischenfinanzierung betreiben,
24. \*) ...
25. \*) die Finanzierung von ..... vermitteln.

### § 7 Entgelt für die wirtschaftliche Betreuung

- (1) Das Entgelt für die wirtschaftliche Betreuungsleistung (§ 3) beträgt: 2,5 % der Brutto-Herstellungskosten gemäß DIN 276 (Fassung November 2006). Kostengruppen 300 – 600 zuzüglich eines Faktors von 1,25. Nach den mit ca. 2.320.087,47 € veranschlagten Herstellungskosten errechnet sich das Entgelt bei dem vorstehend genannten Satz auf vorläufig 72.500 € netto abzüglich Honorar für Gewährleistungsverfolgung in Höhe von 5.000,00 € = 67.500,00 €. Die endgültige Höhe des Entgelts wird anhand der endgültigen Herstellungskosten festgestellt. Nach Vorliegen der Kostenberechnung kann bei Einigkeit der Vertragsparteien das Honorar pauschaliert werden.
- (2) Das Entgelt für die vereinbarte wirtschaftliche Betreuungsleistung ist wie folgt fällig:
 

a) bei der Vergabe der ersten Bauleistung	mit ..... 50 ..... %
b) bei Vorlage der Schlussrechnung	mit ..... 50 ..... %
- (3) Gegenüber dem Entgelt ist eine Aufrechnung nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen zulässig.
- (4) Die Umsatzsteuer in der jeweiligen gesetzlichen Höhe ist in dem Entgelt nicht enthalten. Sie ist zusätzlich zu zahlen.

### § 8 Zahlungsverkehr

Zahlungsverkehr mit alleinigem Verfügungsrecht des Wohnungsunternehmens

Zur finanziellen Abwicklung des Bauvorhabens wird das Wohnungsunternehmen ein Sonderkonto bei einem Kreditinstitut für Rechnung des Bauherrn (Treuhandkonto) einrichten. Das Wohnungsunternehmen ist über das Sonderkonto allein verfügungsberechtigt. Es darf hierüber nur zu Gunsten des Bauvorhabens verfügen. Zinsen und Kosten des Sonderkontos gehen zu Lasten und zu Gunsten des Bauherrn. Für eine Zwischenfinanzierung werden Kosten in tatsächlich entstehender Höhe berechnet. Auf Verlangen des Bauherrn hat das Wohnungsunternehmen Auskunft über das Konto zu erteilen.

### § 9 Kündigung des Vertrages

- (1) Der Betreuungsvertrag kann von jedem Vertragspartner nur bei Vorliegen eines wichtigen Grundes gekündigt werden. Ein wichtiger Grund liegt vor allem dann vor, wenn trotz Mahnung und einer schriftlich gesetzten angemessenen Frist wesentliche Vertragsverpflichtungen nicht eingehalten werden oder wenn sonstige wesentliche Umstände eintreten oder bekannt werden, die eine Fortsetzung des Vertrages nicht zumutbar erscheinen lassen.
- (2) Die Kündigung bedarf zu ihrer Gültigkeit der Schriftform.

### § 10 Folgen der Kündigung

- (1) Im Falle einer Kündigung, die der Bauherr zu vertreten hat, erhält das Wohnungsunternehmen folgendes Entgelt: für die wirtschaftliche Betreuung folgende Vomhundertsätze des in § 7 Abs. 1 festgesetzten Entgelts:
 

25 % bei Kündigung vor oder unverzüglich nach Abschluss der in § 3 Nr. 1 bis 2 bezeichneten Leistungen,
40 % bei Kündigung vor Beginn der Vergabe der Bauleistungen/-Lieferungen,
55 % bei Kündigung vor Rohbaubeginn,
75 % bei Kündigung vor Gebrauchsabnahme,

## II. 3. Aussagebezogene Prüfungshandlungen

### § 9 Entgelt für die technische Betreuung

(1) Die Honorierung des Wohnungsunternehmens für die technische Betreuungsleistung (§ 4) erfolgt nach der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI). Danach werden der Honorarermittlung zugrunde gelegt:

1. die nach § 6 HOAI zu ermittelnden anrechenbaren Kosten ohne Umsatzsteuer;
2. folgende Honorarzonen gemäß § 5 HOAI:  
Das Objekt besteht aus folgenden Gebäuden:

a) Wohngebäude mit Sondereinrichtungen und Tiefgarage

3. folgende Bewertung der Grundleistungen

in den Leistungsphasen:

1.) Grundlagenermittlung	.....0..... v.H.
2.) Vorplanung	.....0..... v.H.
3.) Entwurfsplanung	.....0..... v.H.
4.) Genehmigungsplanung	.....0..... v.H.
5.) Ausführungsplanung	.....0..... v.H.
6.) Vorbereitung der Vergabe	.....10..... v.H.
7.) Mitwirkung bei der Vergabe	.....4..... v.H.
8.) Objektüberwachung	.....31..... v.H.

Vertragsauszug für technische Baubetreuung

Vergütungsregelungen nach den Leistungsphasen der HOAI

## II. 3. Aussagebezogene Prüfungshandlungen

### Gewinnrealisierung bei Baubetreuungsverträgen

- Erbrachte, aber noch nicht abgenommenen Leistungen sind als **Unfertige Leistungen**, Abschlagszahlungen sind unter den **Erhaltenen Anzahlungen** auszuweisen
- Zeitpunkt der Aktivierung von Forderungen bestimmt sich nach dem **Realisationsprinzip**, d.h. regelmäßig erst im Zeitpunkt der Abnahme des Werks/(Teil-)Leistung
- **Abschlagszahlungen** an den Auftragnehmer (Baubetreuer) wirken nicht wie eine Teilabnahme – eine (Teil-)Gewinnrealisierung kommt demnach handelsrechtlich nicht in Betracht
- Leistungsphasen nach der HOAI – Honorarordnung für Architekten und Ingenieure – sind handelsrechtlich i.d.R. keine abnahmefähigen Teilleistungen

# Baubetreuung

- I. Grundlagen Baubetreuung
- II. Prüfung der Baubetreuung
  - 1. Prüfungsstrategie
  - 2. Aufbau- und Funktionsprüfungen
  - 3. Aussagebezogene Prüfungshandlungen
- III. Angaben im Anhang und Lagebericht**
- IV. Berichterstattung

# III. Angaben in Anhang und Lagebericht

- **Anhang (1)**
  - Bei **Baubetreuung** i.d.R. keine besonderen Anhangangaben erforderlich
  - aber:  
Angabe fremd verwalteter Gelder im Anhang wird empfohlen (analog Verwaltungsbetreuung):  
  
z.B.: „Zum 31.12.2018 werden im Rahmen der Verwaltungs- bzw. Baubetreuung Fremdgelder in Höhe von T€ 3.829 auf Treuhandkonten verwaltet.“

# III. Angaben in Anhang und Lagebericht

- **Anhang (2)**
  - Ausführungen zu **Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden** (§ 255 Abs. 2 HGB)  
  
z.B.: „Die **noch nicht abgerechneten Leistungen** für Baubetreuungen und Sonderprojekte werden auf der Basis der vereinbarten Honorare und unter Berücksichtigung des am Bilanzstichtag erreichten Bauten- bzw. Leistungsstands aktiviert“.

# III. Angaben in Anhang und Lagebericht

- **Anhang (3)**
  - Angaben zur **Abschreibung** von Baubetreuungsleistungen

z.B. „Wegen Nichtrealisierbarkeit erfolgte die Abschreibung von Baubetreuungsleistungen in Höhe von T€ 30,0 über Bestandsminderungen.“

# III. Angaben in Anhang und Lagebericht

- **Beispiel Lageberichtsangaben Betreuungstätigkeit**

**Gesamtwirtschaftliche, branchenspezifische Rahmenbedingungen:**

i.d.R. keine geschäftsfeldspezifischen Ausführungen.



# III. Angaben in Anhang und Lagebericht

## Geschäftsverlauf:

### Ausführungen zur Verwaltungsbetreuung/Baubetreuungsmaßnahmen:

„Der Bereich der **verwaltungsmäßigen Betreuung** von Wohnungs-ETG bzw. Mietwohnungen Dritter ist weiterhin stabil. Der Verwaltungsbestand umfasste zum Ende des Geschäftsjahres 5.150 Wohnungen (Vj.: 4.600). Das zum 31.12.2017 verwaltete Sondervermögen betrug T€ 6.500 (Vj.: T€ 6.400). Das Volumen der verwaltungsmäßigen Betreuung wird im Jahr 2018 weiter zunehmen.

Auch 2017 konnte die **Baubetreuung** auf einem hohen Niveau betrieben werden. Dies ergibt sich einerseits aus der erfolgreichen Zusammenarbeit mit Wohnungsunternehmen, für die wir die Geschäftsbesorgung ausüben. Zum anderen liegt es an der erfolgreichen Tätigkeit für kommunale Auftraggeber begründet. Der Auftragsumfang in diesem Geschäftsfeld wird künftig primär von der Bereitstellung staatlicher Fördermittel abhängen. Momentan schätzen wir die Entwicklung in diesem Bereich für die kommenden zwei bis drei Jahre verhalten optimistisch ein.“

# III. Angaben in Anhang und Lagebericht

## Prognose-, Risiko- und Chancenbericht:

Aus der **Verwaltungsbetreuung** regelmäßig keine besonderen Chancen und Risiken, außer bei erheblichen Bestandsveränderungen.

Chancen und Risiken aus der **Baubetreuung** ähnlich zu Risiken aus der Bauträgertätigkeit (i.W. Veränderung der Nachfrage, Baupreissteigerungen, Lieferengpässe)

### Prognosebericht

„Für das Geschäftsjahr 2018 wird ein Jahresergebnis in Höhe von € 1,0 Mio. erwartet. Dabei leistet der Baubetreuungssektor einen nahezu gleichbleibenden Ergebnisbeitrag. Nach dem rasanten Wachstum der vergangenen Jahre bedarf der Bereich der Verwaltungsbetreuung der Konsolidierung; daher werden neue Verwaltungen nicht mehr aktiv akquiriert.“

# III. Angaben in Anhang und Lagebericht

## Prognose-, Risiko- und Chancenbericht

### Risikobericht

„Die Verwaltungsbetreuung ist aufgrund der vereinbarten Vertragslaufzeiten und stabilen Geschäftsbeziehungen mittelfristig abgesichert. Im Baubetreuungssektor führen steigende Herstellungskosten zu geringeren Deckungsbeiträgen; dazu kommt ein zunehmender Personalengpass im Handwerk.“

### Chancenbericht

„Wesentliche Chancen liegen in der bedarfsgerechten Weiterentwicklung und selektiven Erweiterung der Betreuungsleistungen durch Neubau, Modernisierung und Neuakquisition von Betreuungsaufträgen mit auskömmlichen Deckungsbeiträgen.“

# Baubetreuung

- I. Grundlagen Baubetreuung
- II. Prüfung der Baubetreuung
  - 1. Prüfungsstrategie
  - 2. Aufbau- und Funktionsprüfungen
  - 3. Aussagebezogene Prüfungshandlungen
- III. Angaben im Anhang und Lagebericht
- IV. Berichterstattung**

# IV. Berichterstattung

- **Darstellung der Betreuungstätigkeit im Prüfungsbericht**
  - ggf. **Prüfungsschwerpunkte:**
    - „Bewertung von Unfertigen Baubetreuungsleistungen“
    - „Umsatzrealisierung im Bereich Baubetreuung“
  - **Vermögens-, Finanz- und Ertragslage:**  
Darstellung des Einflusses der Betreuungstätigkeit auf die VFE-Lage

# IV. Berichterstattung

- **Darstellung der Betreuungstätigkeit im Prüfungsbericht**
  - **Grundlagen der wirtschaftlichen Tätigkeit:**  
Ausführungen zu Art und Umfang der Verwaltungs- bzw. Baubetreuung
  - **Erläuterungsteil:**  
Aufgliederung bzw. verbale Ausführungen bei wesentlichen Bilanz- und GuV-Positionen

# Vielen Dank!

## Kontakt

**Christoph Kühbeck**

E-Mail: [christoph.kuehbeck@vdwbayern.de](mailto:christoph.kuehbeck@vdwbayern.de)

Tel.: 089 / 29 00 20 - 0