

Anlage II – Curriculum Sachkundeprüfung

Regierungsentwurf eines Gesetzes zur Einführung einer Berufszulassungsregelung für gewerbliche Immobilienmakler und WEG-Verwalter (BT-Dr. 18/10190)

Anlage zur MaBV/§ 34 GewO

Inhaltliche Anforderungen an den Sach- und Fachkundenachweis für Immobilienmakler

1 Grundlagen des Maklergeschäftes

- 1.1 Teilmärkte des Immobilienmarktes
- 1.2 Preisbildung auf dem Immobilienmarkt
- 1.3 Leistungsprofil des Immobilienmaklers
- 1.4 Organisation der Maklerbetriebe
- 1.5 Grundlagen der Immobilienverwaltung
- 1.6 Objektangebot und Objektanalyse
- 1.7 Arten von Immobilien
- 1.8 Akquisition von Aufträgen
- 1.9 Versicherungsarten, die mit Immobilien zusammenhängen
- 1.10 Allgemeine Geschäftsbedingungen
- 1.11 Betriebsvergleich
- 1.12 Aspekte von Umwelt- und Energiethemen bei Immobilien (u.a. EnEV)
- 1.13 Gebäudepläne / Bauzeichnungen und Baubeschreibungen

2 Rechtliche Grundlagen (Miet- und Gewerberecht)

- 2.1 Grundlagen des Rechts
- 2.2 Bürgerliches Recht
- 2.3 Das Grundbuch
- 2.4 Der Grundstückskaufvertrag
- 2.5 Wohn- und Teileigentum
- 2.6 Erbbaurecht
- 2.7 Der Bauträgervertrag
- 2.8 Rechte an Grundstücken
- 2.9 Grundstücksverkauf und Erbengemeinschaft
- 2.10 Öffentliches Maklerrecht
- 2.11 Privates Maklerrecht

3 Wettbewerbsrecht

- 3.1 Benutzungshinweise für die tägliche Arbeit
- 3.2 Immobilienwerbung in Printmedien und im Internet
- 3.3 Informationen zu Abmahnungen und Checklisten
- 3.4 Widerruf / Provisionsanspruch / PAngV / DL-InfoV
- 3.5 Musterbriefe
- 3.6 Auszug UWG-Gesetz gegen den unlauteren Wettbewerb
- 3.7 Erlaubtes und Verbotenes in der Immobilienwerbung

4 Finanzierung

- 4.1 Allgemeine Investitionsgrundlagen und Finanzierungsrechnung
- 4.2 Kostenerfassung
- 4.3 Eigenkapital und Kapitaldienstfähigkeit
- 4.4 Kosten einer Finanzierung
- 4.5 Kreditsicherung und Beleihungsprüfung
- 4.6 Bausteine der Immobilienfinanzierung
- 4.7 Öffentliche Förderprogramme
- 4.8 Wohn-Riester
- 4.9 Absicherung des Kreditrisikos im Todesfall
- 4.10 Steuerliche Aspekte der Finanzierung einschließlich Finanzierungsbeispiel
- 4.11 Sonderfinanzierungsmittel und Problemfinanzierungen

5 Wertermittlung und Baurecht für Makler

- 5.1 Baurecht / Zweckentfremdungssatzung
- 5.2 Die Wertermittlung

6 Immobilien und Steuern

- 6.1 Überblick über das Steuersystem
- 6.2 Einkommensteuer
- 6.3 Körperschaftsteuer
- 6.4 Gewerbesteuer
- 6.5 Umsatzsteuer
- 6.6 Bewertungsgesetzabhängige Steuern
- 6.7 Spezielle Verkehrssteuern (Grunderwerb- und Grundsteuern)

7 Büroorganisation und EDV

- 7.1 Büroausstattung und Investitionssummen
- 7.2 Büroorganisation / Prozessmanagement
- 7.3 Hardware / Software im Immobilienbüro
- 7.4 Investitionssummen gesamt
- 7.5 Controlling / Ablaufplanung

8 Marketing für Immobilienmakler

- 8.1 Grundbegriffe des Marketing
- 8.2 Entwicklung einer Marketingkonzeption
- 8.3 Online Marketing

9 Kommunikation für Makler

- 9.1 Arbeitsmethodik für Immobilienmakler
- 9.2 Grundlagen der Kommunikation
- 9.3 Telefonkommunikation
- 9.4 Kundenberatung

10 Analysetechniken für Makler

- 10.1 Grundlagen der Analysetechnik
- 10.2 Vorgehensweise bei der Analyse eines Maklerunternehmens
- 10.3 Stärken-Schwächen-Analyse eines Objektes
- 10.4 Die Preisanalyse
- 10.5 Exkurs: Die Akquise von Privatverkäufern

Zusammenfassung der Prüfungsinhalte Maklersachkunde aus der
Zuarbeit der Institute, Verbände und DIHK / IVD 24.02.2015

Anlage zur MaBV/§ 34 GewO

Inhaltliche Anforderungen an die Sachkundeprüfung des WEG- und Mietverwalters als mögliche Grundlage für einen zukünftigen Prüfungsfragenkatalog (Prüfungsrahmenplan)

Zu Punkt 1 „Einführung in die Immobilienwirtschaft“ gehört u.a.:

- Grundwissen Wohnungspolitik – Energie- und Umweltpolitik
- Grundwissen Rahmenbedingungen – Wirtschaftspolitik und Fiskalpolitik
- Strukturierung der Wohnungswirtschaft

Zu Punkt 2 „Kenntnisse allgemeine Rechtsgrundlagen“ gehören auch:

- Allgemeines Gleichstellungsgesetz
- Betriebskostenverordnung
- Beurkundungsgesetz
- Bundesimmissionsschutzgesetz
- Denkmalschutzgesetz (Landesgesetz)
- Erneuerbare-Energien-Gesetz
- Einkommenssteuergesetz
- Gewährleistungsrecht
- Grundbuchordnung
- Grundgesetz
- Gerichtskostengesetz
- Grundzüge des Erbrechts
- Heizkostenverordnung
- Kommunale Satzungen
- Körperschaftssteuergesetz
- Landesbauordnungen
- Mess- und Eichgesetz
- Nachbarschaftsrecht
- Trinkwasserverordnung
- Umsatzsteuergesetz
- Wohnungsbindungsgesetz
- Landesrechtliche Verordnungen
- Wohnflächenverordnung
- Wohnungsvermittlungsgesetz
- WEG Recht
- Ordnungsrechtliche Vorschriften
- Zivilprozessordnung
- Grundzüge des Maklerrechts
- Gesetzliche Formvorschriften
- Vertragsarten

Zu Punkt 3 gehören „Allgemeine kaufmännische Grundlagen“ insbesondere:

- Rechnungslegung
- Betriebswirtschaft
- Grundzüge ordnungsgemäßer Buchführung
- Buchhaltung / doppelte Buchhaltung
- Allgemeines externes und internes Rechnungswesen
- Aufstellung Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung u.a. auf der Grundlage von BGH V ZR 44/09
- Hausgeld / Sonderumlagen
- Mahnwesen

Zu Punkt 3.3 „Spezielle kaufmännische Grundlagen des Mietverwalters“ gehören u.a.:

- Organisatorische Grundlagen,
- Betriebskosten, Benchmarking, Wirtschaftlichkeitsberechnung
- Abrechnungen
- Verwaltung von Konten, Kautionskonten, Mietkonten
- Rechnungswesen

Zu Punkt 4.2 „Aufgaben des WEG-Verwalters“ gehören:

- Der Wohnungseigentümer und der werdende Wohnungseigentümer
- Die Eigentumswohnung in der Zwangsvollstreckung
- Die Insolvenz eines Wohnungseigentümers
- Zwangsversteigerung (insbesondere für WEG)
- Gerichtliches Verfahren in Wohnungseigentumsangelegenheiten
- Grundlagen zum Verband Wohnungseigentümergeinschaft
- Veräußerungszustimmung
- Sondernutzungsrechte
- Die vermietete Eigentumswohnung
- Die Gebrauchsrechte der Wohnungseigentümer
- Erhaltungsmaßnahmen
- Modernisierungen
- Bauliche Veränderungen
- Verwaltervertrag
- Bauträgerrecht
- Öffentliches WEG-Recht
- Rechtliche Grundlagen
- Verwaltungsbeirat - Aufgaben, Rechte und Pflichten
- WEG- Eigentümerversammlung
- Beschlüsse
- Beschlussammlung

Zu Punkt 5.1 „Anbahnung Mietverwaltung“ umfasst im Einzelnen:

- Akquise
- Marktanalyse, Mietobjekte

Zu Punkt 5.3 „Aufgaben des Mietverwalters“ umfasst auch:

- Informations- und Duldungspflichten
- Datenschutz und Datensicherung

Zu Punkt 5.4 „Rechtliche Grundlagen der Mietverwaltung“ umfasst auch:

- Wohnraummietvertrag
- Wohnraumvermittlung
- Miete, Mietanpassung und Mietsicherheiten

Zu Punkt 6 „Versicherungen“ gehören:

- Sach- und Haftpflichtversicherungen
- Hausrat-, Glas-, Gewässerschadenshaftpflicht-, Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht-, Privathaftpflichtversicherung

Zum Umfang der Kenntnisse über Verkehrssicherungspflichten gehört:

- Haftung WEG und Verwaltungsunternehmen
- Haftung Verwalter
- Haftung des Vermieters

Zu Punkt 7.1 „Technischen Grundlagen von WEG – und Mietverwalter“ gehört:

- gesamte Ver- und Entsorgung
- Be- und Entlüftung
- Ab-/Wasserversorgung, Gas-, Strom-, Wasserversorgung, Kabel, Müll und ähnliches

Zu Punkt 7.2 „Baustoffe und Baustofftechnologie“ gehören im Einzelnen:

- Konstruktion und Dichtung
- Elektroinstallationen
- Einholen von Beratungsangeboten
- Begleitung von Sanierungsvorhaben

Erkennen von Mängel:

- Bauschäden
- Zeittypische Bauweisen und -schäden

Zu Punkt 7.6 „Instandhaltungsplanung“ gehören:

- Veranlassen und Betreuung von Instandsetzungen
- Modernisierende Instandsetzung
- Instandhaltungsrückstellung

Zusammenfassung der Prüfungsinhalte Sachkundeprüfung Immobilienverwalter -
Abfrageergebnis der Zuarbeit der Institute, Verbände und DIHK / DDIV - Stand: 27.02.2015