

## **A. Inhaltliche Anforderungen an die Weiterbildung für Immobilienmakler**

- 1. Kundenberatung**
  - 1.1 Serviceerwartungen des Kunden
  - 1.2 Besuchsvorbereitung/Kundengespräch/Kundensituation
  - 1.3 Kundenbetreuung
- 2. Grundlagen des Maklergeschäfts**
  - 2.1 Teilmärkte des Immobilienmarktes
  - 2.2 Preisbildung am Immobilienmarkt
  - 2.3 Objektangebot und Objektanalyse
  - 2.4 Die Wertermittlung
  - 2.5 Gebäudepläne, Bauzeichnungen und Baubeschreibungen
  - 2.6 Relevante Versicherungsarten im Immobilienbereich
  - 2.7 Umwelt- und Energiethemen im Immobilienbereich
- 3. Rechtliche Grundlagen**
  - 3.1 Bürgerliches Gesetzbuch
    - 3.1.1 Allgemeines Vertragsrecht
    - 3.1.2 Maklervertragsrecht
    - 3.1.3 Mietrecht
    - 3.1.4 Grundstückskaufvertragsrecht
    - 3.1.5 Bauträgervertragsrecht
  - 3.2 Grundbuchrecht
  - 3.3 Wohnungseigentumsgesetz
  - 3.4 Wohnungsvermittlungsgesetz
  - 3.5 Zweckentfremdungsrecht
  - 3.6 Geldwäschegesetz
  - 3.7 Makler- und Bauträgerverordnung
  - 3.8 Informationspflichten des Maklers
    - 3.8.1 Dienstleistungs-Informationspflichten-Verordnung
    - 3.8.2 Telemediengesetz
    - 3.8.3 Preisangabenverordnung
    - 3.8.4 Energieeinsparverordnung
- 4. Wettbewerbsrecht**
  - 4.1.1 Allgemeine Wettbewerbsgrundsätze
  - 4.1.2 Unzulässige Werbung
- 5. Verbraucherschutz**
  - 5.1.1 Grundlagen des Verbraucherschutzes
  - 5.1.2 Schlichtungsstellen
  - 5.1.3 Datenschutz

## **6. Grundlagen Immobilien und Steuern**

- 6.1 Einkommensteuern
- 6.2 Körperschaftsteuern
- 6.3 Gewerbesteuer
- 6.4 Umsatzsteuer
- 6.5 Bewertungsgesetzabhängige Steuern
- 6.6 Spezielle Verkehrssteuern (Gründerwerb- und Grundsteuern)

## **7. Grundlagen der Finanzierung**

- 7.1 Allgemeine Investitionsgrundlage und Finanzierungsrechnung
- 7.2 Kostenerfassung
- 7.3 Eigenkapital und Kapitaldienstfähigkeit
- 7.4 Kosten einer Finanzierung
- 7.5 Kreditsicherung und Beleihungsprüfung
- 7.6 Förderprogramme, Wohnriester
- 7.7 Absicherung des Kreditrisikos im Todesfall
- 7.8 Steuerliche Aspekte der Finanzierung

### **B. Inhaltliche Anforderungen an die Weiterbildung für Wohnimmobilienverwalter**

#### **1. Grundlagen der Immobilienwirtschaft**

- 1.1 Lebenszyklus der Immobilie
- 1.2 Abgrenzung Facility Management – Gebäudemanagement
- 1.3 Gebäudepläne, Bauzeichnungen und Baubeschreibungen
- 1.4 Relevante Versicherungsarten im Immobilienbereich
- 1.5 Umwelt- und Energiethemen im Immobilienbereich

#### **2. Rechtliche Grundlagen**

- 2.1 Bürgerliches Gesetzbuch
  - 2.1.1 Allgemeines Vertragsrecht
  - 2.1.2 Mietrecht
  - 2.1.3 Werkvertragsrecht
  - 2.1.4 Grundstücksrecht
- 2.2 Grundbuchrecht
- 2.3 Wohnungseigentumsgesetz
- 2.4 Rechtsdienstleistungsgesetz
- 2.5 Zweckentfremdungsrecht
- 2.6 Makler- und Bauträgerverordnung
- 2.7 Betriebskostenverordnung
- 2.8 Heizkostenverordnung
- 2.9 Trinkwasserverordnung
- 2.10 Wohnflächenverordnung
- 2.11 Grundzüge des Mietprozess- und Zwangsvollstreckungsrechts
- 2.12 Informationspflichten des Verwalters
  - 2.12.1 Dienstleistungs-Informationspflichten-Verordnung
  - 2.12.2 Telemediengesetz
  - 2.12.3 Preisangabenverordnung
  - 2.12.4 Energieeinsparverordnung

#### **3. Kaufmännische Grundlagen**

- 3.1 Allgemeine kaufmännische Grundlagen
  - 3.1.1 Grundzüge ordnungsgemäßer Buchführung
  - 3.1.2 Externes und internes Rechnungswesen
- 3.2 Spezielle kaufmännische Grundlagen des WEG-Verwalters
  - 3.2.1 Sonderumlagen/Instandhaltungsrücklage

- 3.2.2 Erstellung der Jahresabrechnung und des Wirtschaftsplans
- 3.2.3 Hausgeld, Mahnwesen
- 3.3 Spezielle kaufmännische Grundlagen des Mietverwalters
  - 3.3.1 Rechnungswesen
  - 3.3.2 Verwaltung von Konten
  - 3.3.3 Bewirtschaftung
- 4. Verwaltung von Wohnungseigentumsobjekten**
  - 4.1 Begründung von Wohnungs- und Teileigentum
  - 4.2 Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung
  - 4.3 Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer
  - 4.4 Pflichten des WEG-Verwalters
    - 4.4.1 Durchführung von Eigentümerversammlungen
    - 4.4.2 Beschlussfassung
    - 4.4.3 Umsetzung von Beschlüssen der Eigentümerversammlung
  - 4.5 Sonstige Aufgaben des WEG-Verwalters
    - 4.5.1 Verwalterbestellung, Verwaltervertrag
    - 4.5.2 Verwaltungsbeirat
    - 4.5.3 Konflikt-, Beschwerde- und Sozialmanagement
  - 4.6 Objektmanagement
- 5. Verwaltung von Mietobjekten**
  - 5.1 Bewirtschaftung von Mietobjekten
  - 5.2 Objektmanagement
  - 5.3 Konflikt-, Beschwerde- und Sozialmanagement
  - 5.4 Sonstige Aufgaben des Mietverwalters
    - 5.4.1 Vermietung
      - 5.4.1.1 Mieterauswahl
      - 5.4.1.2 Ausgestaltung des Mietvertrages
      - 5.4.1.3 Mieterhöhungen und Mietsicherheiten
    - 5.4.2 Allgemeine Verwaltung der Mietwohnung
      - 5.4.2.1 Bearbeitung von Mängelanzeigen
      - 5.4.2.2 Erstellung von Betriebskostenabrechnungen
      - 5.4.2.3 Beendigung und Abwicklung von Mietverhältnissen
- 6. Technische Grundlagen der Immobilienverwaltung**
  - 6.1 Baustoffe und Baustofftechnologie
  - 6.2 Haustechnik
  - 6.3 Erkennen von Mängeln
  - 6.4 Verkehrssicherungspflichten
  - 6.5 Instandhaltungs- und Instandsetzungsplanung; modernisierende Instandhaltung
  - 6.6 Energetische Gebäudesanierung und Modernisierung
  - 6.7 Altersgerechte und barrierefreie Umbauten
  - 6.8 Fördermitteleinsatz; Beantragung von Fördermitteln
  - 6.9 Dokumentation
- 7. Wettbewerbsrecht**
  - 7.1.1 Allgemeine Wettbewerbsgrundsätze
  - 7.1.2 Unzulässige Werbung
- 8. Verbraucherschutz**
  - 8.1.1 Grundlagen des Verbraucherschutzes
  - 8.1.2 Schlichtungsstellen
  - 8.1.3 Datenschutz