

Lehrgangsinhalte des Zertifikatslehrgangs "zertifizierter Verwalter (IHK)"

Ziffer	Sachgebiet	Inhaltsübersicht	Zeitlicher Richtwert Unterrichtseinheiten
1	Grundlagen der Immobilienwirtschaft		10
1.1	Gebäudepläne, Bauzeichnungen und Baubeschreibungen	Gebäudepläne, Bauzeichnungen sowie Baubeschreibungen beschreiben und deren Bedeutung für das Gemeinschaftseigentum nennen.	
1.2	Relevante Versicherungsarten im Immobilienbereich	<p>Objekt-, Betriebs- und weitere Versicherungen sowie Schadenabwicklung der WEG:</p> <p>Objektversicherungen und deren Deckungsumfang:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wohngebäudeversicherung (inkl. Elementarschäden und Leitungswasserversicherungen) • Glasversicherung • Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht • Haftpflicht für Betreiber von Photovoltaikanlagen • Gewässerschadenhaftpflicht • Vermögensschadenhaftpflicht für Beiräte <p>Betriebliche Versicherungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vermögensschadenshaftpflicht • Betriebshaftpflicht • Rechtsschutz/Strafrechtsschutz • Vertrauensschaden • Absicherung von Cyberrisiken • Relevanz von Versicherungen der Nutzer <p>Weitere notwendige Versicherungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hausratversicherung • Unfallversicherung <p>Abwicklung von Versicherungsschäden der WEG:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Organisation und Durchführung der Schadensmeldungen • Koordination mit Versicherungsunternehmen • Dokumentation und Abrechnung der Schäden 	
1.3	Umwelt- und Energiethemen im Immobilienbereich	Die für die Wohnungswirtschaft geltenden Ziele beim Umweltschutz und der Energieversorgung beschreiben können. Die hierfür notwendigen gesetzlichen Rahmenbedingungen und Fachbegriffe beschreiben können.	
2.0	Rechtliche Grundlagen		60
2.1	Wohnungseigentumsgesetz		

2.1.1	Begründung von Wohnungs- und Teileigentum	Wege zur Begründung von Wohnungs- und Teileigentum unterscheiden: <ul style="list-style-type: none"> • Vertragliche Einräumung • Begründung durch Teilungserklärung • Der Wohnungseigentümer und der werdende Wohnungseigentümer • Entwicklung/Bedeutung des Wohnungseigentums
2.1.2	Teilungserklärung, Aufteilungsplan und Gemeinschaftsordnung	Teilungserklärung, Aufteilungsplan und Gemeinschaftsordnung erläutern: <p>Teilungserklärung, Gemeinschaftsordnung, Abgrenzung</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aufteilungsplan/Abgeschlossenheitsbescheinigung • Berechnung/Bedeutung der Miteigentumsanteile • Zuordnung/Zweckbestimmung von Sonder-/Gemeinschaftseigentum • Sondernutzungsrechte • Änderung/Ergänzung von Einräumungsvertrag/Teilungserklärung • Begriff/Bedeutung/Zustandekommen von Vereinbarungen • Inhalt/Gegenstand von Vereinbarungen/Gemeinschaftsordnung <p>Zusätzliche Punkte:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Änderung/Ergänzung von Vereinbarungen/Gemeinschaftsordnungen • Nichtigkeits Klauseln in Gemeinschaftsordnungen
2.1.3	Rechtsfähige Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	Rechtsfähige Gemeinschaft der Wohnungseigentümer darstellen: <ul style="list-style-type: none"> • Rechtsform • Entstehung • Willensbildung der Gemeinschaft • Auflösung der Gemeinschaft • Vertretung • Haftung der WEG und der Wohnungseigentümer
2.1.4	Rechtsverhältnis der Wohnungseigentümer untereinander und zur Gemeinschaft der Wohnungseigentümer	Rechtsverhältnis der Wohnungseigentümer untereinander und zur Gemeinschaft der Wohnungseigentümer darstellen: <p>Veräußerungsbeschränkungen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zustimmungserfordernis • Versagung der Zustimmung • Wirkung von Veräußerungsbeschränkungen • Eintragung ins Grundbuch • Löschungen <p>Nießbrauch</p> <p>Entziehung des Wohnungseigentums</p> <ul style="list-style-type: none"> • Voraussetzungen und Verfahren
2.1.5	Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer	Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer darstellen: <p>Gebrauchs-/Nutzungsrechte</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gebrauch des Sondereigentums • Mitgebrauch des Gemeinschaftseigentums

		<ul style="list-style-type: none"> • Anteil an den Nutzungen <p>Mitwirkungsrechte bei der Verwaltung</p> <ul style="list-style-type: none"> • Instandhaltungspflicht • Gebrauchspflichten • Mitwirkungspflichten • Überwachungspflichten • Duldungspflichten
2.1.6	Wohnungseigentümerversammlung	<p>Vorbereitung, Durchführung und Nachbearbeitung von Eigentümerversammlungen:</p> <p>Vorbereitung der Eigentümerversammlung</p> <ul style="list-style-type: none"> • Form der Versammlung (Hybridveranstaltung, Präsenzveranstaltung) • Einberufung • Ladungsfristen • Vollmachten • Stimmrechte • Stimmrechtsbeschränkungen • Tagesordnung • Beschlussvorlagen <p>Durchführung von Eigentümerversammlungen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Formalitäten einer Versammlung • Beschlussvorbereitung (Meinungsbildung, Beschlussantrag) • Beschlussfassung • Besonderheiten bei Beschlüssen über bauliche Veränderungen <p>Nachbearbeitung</p> <ul style="list-style-type: none"> • Protokoll/Niederschrift • Beschlussammlung • Beschlussanfechtung
2.1.7	Bestellung und Abberufung des WEG-Verwalters, Verwaltervertrag	<p>Bestellung und Abberufung des WEG-Verwalters sowie Verwaltervertrag erläutern:</p> <p>Bestellung des Verwalters</p> <p>Abschluss des Verwaltervertrages</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vergütung • Regelungen im Verwaltervertrag <p>Beendigung des Verwaltervertrages</p> <p>Abberufung des Verwalters</p>
2.1.8	Rechte und Pflichten des WEG-Verwalters	<p>Rechte und Pflichten des WEG-Verwalters darstellen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • §§ 27, 28 WEG

- Rechte und Pflichten aufgrund der Organstellung
- Rechte und Pflichten aus dem Verwaltervertrag
- Öffentlich-rechtliche Pflichten

2.1.9 Rechte des Verwaltungsbeirats

Rechte und Aufgaben des Verwaltungsbeirats erläutern

2.2 Bürgerliches Gesetzbuch

2.2.1 Allgemeines Vertragsrecht

Allgemeines Vertragsrecht herausstellen:
 Natürliche/Juristische Personen/Sachen

Rechtsgeschäfte

- Rechtsfähigkeit
- Geschäftsfähigkeit
- Willenserklärungen (einseitige, empfangsbedürftige)
- Bedingung/Zeitbestimmung
- Vertrag

Vertretung

- Offene/verdeckte Vollmacht
- Duldungs-/Anscheinsvollmacht
- Vertretung einer Gemeinschaft
- Vertretung einer juristischen Person

Fristen/Termine

Formvorschriften

Verzug

- Schuldnerverzug
- Gläubigerverzug

Verjährung

Sicherheitsleistung

Schuldverhältnisse

- Schuldverhältnisse aus Vertrag
- Erlöschen der Schuldverhältnisse
- Forderungsübertragung und Schuldübernahme
- Mehrheit von Schuldnern und Gläubigern
- Recht der allgemeinen Geschäftsbedingungen

Besondere Schuldverhältnisse / Kaufvertrag

- Inhalt
- Rechts-/Sachmangel

		<ul style="list-style-type: none"> • Gewährleistungsrechte/Fristen • Vorkaufsrechte
2.2.2	Mietrecht	Mietrecht beschreiben: <ul style="list-style-type: none"> • Abschluss von Mietverträgen • Betriebskosten-/Wohnflächenverordnung • Sanierung: Ankündigungspflicht und Duldung • Spannungsverhältnis Mietrecht zum WEG-Recht
2.2.3	Werkvertragsrecht	Grundzüge des Abschlusses von Werkverträgen für die Eigentümergemeinschaft anwenden und die Mängelrechte im Zusammenhang mit Bauträgerverträgen handhaben: <p>Abschluss von Werkverträgen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Auswahlkriterien der Dienstleister <p>Abnahme</p> <ul style="list-style-type: none"> • Entgegennahme von Werkleistungen und Billigung <p>Mängelrechte</p> <p>Bauvertragsrecht und Verbraucherbauvertrag</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nachträgliche Änderung des Leistungsumfangs • Abnahme • Kündigung • Verbraucherbauvertrag und Baubeschreibung • Widerrufsrecht, Nachweise, Abschlagzahlungen
2.2.4	Grundstücksrecht	Grundlagen des Grundstückserwerbs und des Kaufs von Sondereigentum herausstellen: <ul style="list-style-type: none"> • Wesen des Immobilienkaufvertrags • Grundlagen des Erbbaurechts • Baulastenverzeichnis
2.3	Grundbuchrecht	Grundbuchrecht beachten: <ul style="list-style-type: none"> • Öffentlicher Glaube • Aufbau des Grundbuchs • Grundstücks- und Wohnungsgrundbuch • Wohnungserbbaugrundbuch • Arten von Lasten und Beschränkungen • Leitungs-, Wegerechte, Dienstbarkeiten
2.4	Zivilprozess- und Zwangsvollstreckungsrecht	Zivilprozess- und Zwangsvollstreckungsrecht anwenden: <p>Prozesse im Wohnungseigentumsrecht (Gerichtsverfahren)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aktiv- und Passivprozesse der Gemeinschaft • Beschlussklagen

		Rolle des Verwalters im WEG-Prozess Zwangsvollstreckungsrechte Verfahrenskosten
2.5	Berufsrecht der Verwalter	
2.5.1	Gewerbeordnung	Gewerbeordnung beachten: <ul style="list-style-type: none"> • Abgrenzung Gewerbebeanmeldung zu Gewerbeerlaubnis • Erlaubnisvoraussetzungen • Weiterbildung
2.5.2	Makler- und Bauträgerverordnung	Die Regelung der Makler- und Bauträgerverordnung für WEG Verwalter anwenden
2.5.3	Rechtsdienstleistungsgesetz	Tätigkeitsgrenzen des WEG-Verwalters nach dem Rechtsdienstleistungsgesetz schildern: <ul style="list-style-type: none"> • Zielsetzung des RDG • Zulässige Rechtsdienstleistungen des WEG-Verwalters
2.6	Sonstige Rechtsgrundlagen	
2.6.1	Heizkostenverordnung	Heizkostenverordnung erklären: <ul style="list-style-type: none"> • Vorschriften & Regelungen • Wärmecontracting • Mess- und Eichgesetz / -verordnung • Pflichten des WEG-Verwalters
2.6.2	Trinkwasserverordnung	Trinkwasserverordnung beachten: <ul style="list-style-type: none"> • Stellenwert für die menschliche Gesundheit • Regelungen und Vorschriften • Grundsätzliche Anforderungen an Trinkwasser • Gefährdungsanalyse
2.6.3	Energierrecht	Energierrecht bei der Verwaltung von Wohnimmobilien berücksichtigen: <ul style="list-style-type: none"> • Gebäudeenergiegesetz • Energieeffizienz, Energiebilanzen von Gebäuden und energetische Sanierungen <ul style="list-style-type: none"> • Gebäudehülle & Anlagentechnik • Energieträger • Nutzerverhalten • Energieausweis
3.	Kaufmännische Grundlagen	
3.1	Allgemeine kaufmännische Grundlagen	
3.1.1	Grundzüge ordnungsgemäßer Buchführung	Grundzüge ordnungsgemäßer Buchführung schildern: <ul style="list-style-type: none"> • Abgrenzung: WEG-Verwaltung und Unternehmensbuchhaltung
3.1.2	Externes und internes Rechnungswesen	Grundzüge des externen und internen Rechnungswesens nennen
3.2	Spezielle kaufmännische Grundlagen des WEGVerwalters	
3.2.1	Sonderumlagen/Erhaltungsrücklage	Sonderumlagen/Erhaltungsrücklage und andere Finanzierungsmöglichkeiten erläutern:

		<p>Sonderumlage</p> <ul style="list-style-type: none"> • Beschlussfassung • Höhe der Sonderumlage • Fälligkeit • Kostenverteilungsschlüssel <p>Erhaltungsrücklage</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wesen der Erhaltungsrücklage • Angemessenheit • Zweckbindung • Rücklagenkonten <p>Darlehensaufnahmen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vor- und Nachteile für die WEG • Risiken und Nachschusspflicht • Lösungen für Härtefälle
3.2.2	Erstellung der Jahresabrechnung und des Wirtschaftsplans	<p>Mit der Erstellung der Jahresabrechnung und des Wirtschaftsplans auseinandersetzen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Abrechnungsspitze <p>• Erstellung des WP als Grundlage des Beschlusses über Vorschüsse</p> <p>• Rechtsgrundlagen, Bestandteile des Einzel- / Gesamtwirtschaftsplans</p> <p>• Besonderheiten des WP</p> <p>Erstellung der Jahresabrechnung</p> <ul style="list-style-type: none"> • Fälligkeit: Abrechnungsergebnisse vs. Zuführung zur Rücklage • Kontenabstimmung, Einzel- und Gesamtabrechnungen, Vermögensbericht <p>• Liquiditätsentwicklung</p>
3.2.3	Hausgeld, Mahnwesen	<p>Mit Hausgeld und Mahnwesen auseinandersetzen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Rechtsgrundlagen, Beitragsverpflichtung, Fälligkeit • Laufende Buchhaltung • Verbuchen der Umsätze, Sollstellung der Hausgelder, Mahnwesen, Inkasso <p>• Die Eigentumswohnung in der Zwangsverwaltung</p> <p>• Möglichkeiten der Zwangsvollstreckung</p> <p>• Die Insolvenz eines Wohnungseigentümers</p> <p>• Zwangsversteigerung (insbesondere für WEG)</p> <p>• Hausgeldforderungen: Möglichkeiten und Grenzen</p>
4.	Technische Grundlagen	
4.1	Baustoffe und Baustofftechnologie	<p>Baustoffe und Baustofftechnologien beschreiben:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Materialien und Konstruktion • Einholen von Beratungsangeboten

		<ul style="list-style-type: none"> • Baukosten, Umweltverträglichkeit, Nachhaltigkeit von Baustoffen (Gütesiegel)
4.2	Haustechnik	<p>Haustechnik beschreiben: Ver- und Entsorgung Technische Gebäudeausstattung/Anlagentechnik</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wärme- und Heiztechnik • Elektrische Anlagen • Medien- und Dateninfrastruktur • Sanitärinstallation • Brandschutz • Be-/Entlüftung
4.3	Erkennen von Mängeln	<p>Handlungskonzepte zum Erkennen von Mängeln anwenden und zu der Bearbeitung der Mängel beitragen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Konstruktionsmerkmale der Gebäudehülle • Lebenszyklen von Baumaterialien, zeittypische Bauweisen • Grundlagen der Bauphysik • Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf
4.4	Verkehrssicherungspflichten	<p>Sich mit der Ermittlung der in der jeweiligen WEG geltenden Verkehrssicherungspflichten und deren Wahrnehmung auseinandersetzen:</p> <p>Rechtliche Grundlagen</p> <ul style="list-style-type: none"> • BGB • Örtliche Satzungen • Nachbarschaftsrecht <p>Betriebssicherheitsverordnung für Aufzugsanlagen</p> <p>Gefahrenquellen in der WEG/von der WEG</p> <p>Haftungsrisiken und Haftungsbegrenzung</p> <ul style="list-style-type: none"> • Haftung WEG • Haftung Verwalter
4.4	Erhaltungsplanung	<p>Mit der Erhaltungsplanung auseinandersetzen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Beschlüsse zur Erstellung und Durchführung einer Erhaltungsplanung • Denkmalschutz
4.6	Energetische Gebäudesanierung und Modernisierung	<p>Energetische Gebäudesanierung und Modernisierung darstellen: Erkenntnisprozess</p> <ul style="list-style-type: none"> • Untersuchung durch Sachverständigen/Ingenieur • Energieaudit: Anforderungen an die Energieeffizienz von Bauteilen in Wohngebäuden <p>Bereiche/technologische Prozesse, die energetisches Sanierungspotential enthalten können</p> <ul style="list-style-type: none"> • Energiebilanz von Gebäuden und technischen Einrichtungen

	<ul style="list-style-type: none"> • Wärmebedarf von Gebäuden (Begriffe & Einflussfaktoren) • Wärmeverluste nach/an Bauteilen <p>Nutzerverhalten</p> <p>Privilegierte bauliche Veränderungen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge • Einbruchschutz • Glasfaserausbau 	
4.7	Altersgerechte und barrierefreie Umbauten	<p>Grundlagen von altersgerechten und barrierefreien Umbauten nennen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vorschriften des Brandschutzes • Öffentlich-rechtliche Vorschriften (Baurecht) • Branchenstandard; Normen, DIN
4.8	Fördermitteleinsatz; Beantragung von Fördermitteln	<p>Über die Hinzuziehung von Sonderfachleuten zur Prüfung des Fördermitteleinsatzes und der Beantragung von Fördermitteln informieren:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bundes-/landspezifische Fördermöglichkeiten • Fördermodelle • Förderrichtlinien • Ansprechpartner
4.9	Dokumentation	<p>Grundanforderungen an die Dokumentationen nennen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gebäude- und Grundstücksdokumentation • Nutzerdaten (z. B. Verbrauchswerte)

GOING PUBLIC! Akademie für Finanzberatung AG & Co. KG | Dudenstraße 10 | 10965 Berlin | Tel: (030) 68 29 85-0 | Fax: (030) 68 29 85-22 | info@going-public.edu | <https://www.akademie-fuer-finanzberatung.de> | Handelsregister: HRA 62111 B, Berlin (Charlottenburg) | Komplementärin: GOING PUBLIC! Management AG, HRB 92312 B, Berlin (Charlottenburg) | Einzelvertretungsberechtigte Vorstände: Dr. Wolfgang Kuckertz, Ronald Perschke, Frank Rottenbacher | Aufsichtsrat (Vors.): StB Daniel Ziska | Umsatzsteuer IdNr.: DE164932016 | Inhaltlich Verantwortlicher i.S.d. § 18 Abs. 2 MStV sowie § 5 DDG (Digitale-Dienste-Gesetz): Frank Rottenbacher