

Verordnung über die Prüfung zum anerkannten Abschluß Geprüfter Immobilienfachwirt/Geprüfte Immobilienfachwirtin

Vom 23. Dezember 1998

Auf Grund des § 46 Abs. 2 und des § 21 Abs. 1 des Berufsbildungsgesetzes vom 14. August 1969 (BGBl. I S. 1112), die zuletzt durch Artikel 35 der Verordnung vom 21. September 1997 (BGBl. I S. 2390) geändert worden sind, in Verbindung mit Artikel 56 des Zuständigkeitsanpassungs-Gesetzes vom 18. März 1975 (BGBl. I S. 705) und dem Organisationserlaß vom 27. Oktober 1998 (BGBl. I S. 3288) verordnet das Bundesministerium für Bildung und Forschung nach Anhörung des Ständigen Ausschusses des Bundesinstituts für Berufsbildung im Einvernehmen mit dem Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie:

§ 1 Ziel der Prüfung und Bezeichnung des Abschlusses

(1) Zum Nachweis von Kenntnissen, Fertigkeiten und Erfahrungen, die durch die berufliche Fortbildung zum Geprüften Immobilienfachwirt/zur Geprüften Immobilienfachwirtin erworben sind, kann die zuständige Stelle Prüfungen nach den §§ 2 bis 10 durchführen.

(2) Durch die Prüfung ist festzustellen, ob der Prüfungsteilnehmer die notwendigen Qualifikationen besitzt, die es ihm ermöglichen, in der Immobilienwirtschaft, sowohl in Immobilienunternehmen als auch bei einer selbständigen Tätigkeit, eigenständig eine verantwortliche Funktion auszuüben. Insbesondere kann er folgende Funktionen sachgerecht und eigenverantwortlich wahrnehmen:

1. Bewerten von immobilienwirtschaftlichen Sachverhalten auf der Basis von volkswirtschaftlichen, betriebswirtschaftlichen und rechtlichen Zusammenhängen sowie daraus die Ableitung begründbarer Handlungsschritte;
2. Konzipieren und Organisieren von immobilienwirtschaftlichen Projekten unter systematischer Anwendung von Kommunikationsgrundlagen und Führungsgrundsätzen. Dabei sind die Instrumente des Controllings sachgerecht anzuwenden;
3. Wahrnehmen von Management- und Führungsaufgaben.

(3) Die erfolgreich abgelegte Prüfung führt zum anerkannten Abschluß Geprüfter Immobilienfachwirt/ Geprüfte Immobilienfachwirtin.

§ 2 Zulassungsvoraussetzungen

(1) Zur Ablegung der schriftlichen Prüfungsleistungen ist zuzulassen, wer

1. eine mit Erfolg abgeschlossene Ausbildung in dem anerkannten Ausbildungsberuf Kaufmann/ Kauffrau in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft und danach eine mindestens zweijährige Berufspraxis oder
2. eine mit Erfolg abgeschlossene Ausbildung in einem anderen anerkannten kaufmännischen oder verwaltenden Ausbildungsberuf und danach eine mindestens dreijährige Berufspraxis oder
3. eine mindestens sechsjährige Berufspraxis

nachweist. Die Berufspraxis nach Satz 1 muß inhaltlich wesentliche Bezüge zu den Aufgaben eines Immobilienfachwirtes im Sinne des § 1 Abs. 2 haben.

(2) Abweichend von Absatz 1 kann zur Prüfung auch zugelassen werden, wer durch Vorlage von Zeugnissen oder auf andere Weise glaubhaft macht, daß er Kenntnisse, Fertigkeiten und Erfahrungen erworben hat, die die Zulassung zur Prüfung rechtfertigen.

(3) Zur Ablegung der mündlichen Prüfungsleistung gemäß § 3 Abs. 5 ist zuzulassen, wer in allen schriftlichen Prüfungsleistungen, die nicht länger als zwei Jahre zurückliegen, mindestens ausreichende Leistungen erbracht hat.

§ 3 Gliederung und Durchführung der Prüfung

(1) Geprüft wird in:

1. Grundlegende Qualifikationen,
2. Handlungsspezifische Qualifikationen.

(2) Die Prüfung ist schriftlich und mündlich durchzuführen.

(3) Die schriftliche Prüfung besteht je Prüfungsbereich gemäß § 4 Abs. 1 und je Handlungsbereich gemäß § 5 Abs. 1 aus unter Aufsicht zu bearbeitenden praxisorientierten Aufgaben und Fällen. Je Prüfungs- und Handlungsbereich sollen mindestens 90 Minuten zur Verfügung stehen; die Gesamtdauer beträgt höchstens 720 Minuten.

(4) Hat der Prüfungsteilnehmer in nicht mehr als jeweils einer schriftlichen Prüfungsleistung der §§ 4 und 5 nicht ausreichende Leistungen, aber mindestens 45 Punkte erzielt, so ist ihm die Möglichkeit einer mündlichen Ergänzungsprüfung einzuräumen. Die Ergänzungsprüfung ist praxisbezogen durchzuführen und soll je Prüfungsteilnehmer nicht länger als 10 Minuten dauern. Das Ergebnis geht in die Bewertung der schriftlichen Prüfungsleistung ein.

(5) In der mündlichen Prüfung soll der Prüfungsteilnehmer eine von zwei ihm zur Wahl gestellten situationsbezogenen Aufgaben bearbeiten. Die handlungsorientierten Situationsaufgaben können gestellt werden aus:

1. Management, Kommunikation und Personalwirtschaft (§ 4 Abs. 3),
2. Objektmanagement (§ 5 Abs. 2),
3. Projektentwicklung und -realisierung (§ 5 Abs. 3),
4. Grundstücksverkehr (§ 5 Abs. 4).

Insbesondere soll der Prüfungsteilnehmer nachweisen, daß er in der Lage ist, ein Projekt zu organisieren, betriebsbezogen zu kommunizieren und Führungsgrundsätze anzuwenden. Darüber hinaus soll er nachweisen, daß er angemessen mit Partnern innerhalb und außerhalb des Unternehmens kooperieren sowie Mitarbeiter teamorientiert im Rahmen gemeinsamer Projekte führen und mit wesentlichen Moderations- und Präsentationstechniken Lösungswege systematisch und zielorientiert erarbeiten und darstellen kann. Dem Prüfungsteilnehmer ist eine Vorbereitungszeit von höchstens 30 Minuten einzuräumen. Die Prüfung der vom Prüfungsteilnehmer gewählten Aufgabe soll höchstens 20 Minuten betragen; diese Zeit beinhaltet Präsentation, Diskussion und Rückfragen.

§ 4 Grundlegende Qualifikationen

(1) Die Grundlegenden Qualifikationen gliedern sich in die Prüfungsbereiche:

1. Betriebs- und Volkswirtschaft,
2. Management, Kommunikation und Personalwirtschaft,
3. Recht in der Immobilienwirtschaft.

(2) Im Prüfungsbereich "Betriebs- und Volkswirtschaft" soll der Prüfungsteilnehmer nachweisen, daß er betriebliche Funktionen in ihrem Zusammenhang und in ihrer Zuordnung zu den zu erbringenden Sach- und Dienstleistungen erkennen und die zu erbringenden betrieblichen Leistungsprozesse auf verantwortlicher Ebene zielgerichtet begleiten und steuern kann. Darüber hinaus soll er volkswirtschaftliche Einflußgrößen für die Immobilienwirtschaft und das Unternehmen und ihre allgemeinen Zusammenhänge einschätzen können, um erforderliche Zielkorrekturen vornehmen und vorschlagen zu können. In diesem Zusammenhang können geprüft werden:

1. Ausgewählte Bereiche aus der Betriebswirtschaft als Handlungssystem:
 - a) Investition,
 - b) Finanzierung,
 - c) Organisation,
 - d) Marketing,
 - e) Rechnungswesen;
2. Ausgewählte Bereiche aus der Volkswirtschaft:
 - a) allgemeine Wirtschaftspolitik,
 - b) Geldpolitik, Geld- und Kapitalmarkt,
 - c) Zahlungsbilanz/Wechselkurs,
 - d) Vermögenstheorie (Portfoliotheorie),
 - e) Europäische Union,
 - f) Raumordnung und Raumordnungspolitik,
 - g) Wohnungspolitik.

(3) Im Prüfungsbereich "Management, Kommunikation und Personalwirtschaft" soll der Prüfungsteilnehmer nachweisen, daß er in der Lage ist, Managemententscheidungen vorzubereiten und zu treffen sowie Controllingaufgaben unter Nutzung des vorhandenen Instrumentariums durchzuführen. Er soll die Techniken der Mitarbeiterführung beherrschen und zeigen, daß er Mitarbeiter motivieren und ihre Entwicklungspotentiale zur Entfaltung bringen kann. In diesem Zusammenhang können geprüft werden:

1. Management:
 - a) Organisation,
 - b) Unternehmensorganisation,
 - c) Unternehmensplanung und -steuerung,
 - d) Controlling,

- e) Marketing,
 - f) Qualitätsmanagement;
2. Kommunikation:
 - a) Grundlagen der Kommunikation,
 - b) Informations- und Kommunikationssysteme,
 - c) Rhetorik;
 3. Personalwirtschaft:
 - a) Mitarbeiterführung,
 - b) Personalentwicklung.

(4) Im Prüfungsbereich "Recht in der Immobilienwirtschaft" soll der Prüfungsteilnehmer nachweisen, daß er mit den Rechtsgrundsätzen des privaten und des öffentlichen Rechts vertraut ist und daß er diese systematisch und entscheidungsorientiert in der Immobilienwirtschaft anwenden kann. In diesem Zusammenhang können geprüft werden:

1. Grundzüge des Bürgerlichen Rechts,
2. Arbeits- und Sozialrecht,
3. Verwaltungsrecht,
4. Steuerrecht,
5. Wettbewerbsrecht,
6. Verfahrensrecht.

§ 5 Handlungsspezifische Qualifikationen

(1) Die Handlungsspezifischen Qualifikationen gliedern sich in die Handlungsbereiche:

1. Objektmanagement,
2. Projektentwicklung und -realisierung,
3. Grundstücksverkehr.

(2) Im Handlungsbereich "Objektmanagement" soll der Prüfungsteilnehmer nachweisen, daß er in der Lage ist, auf der Grundlage der unternehmerischen Ziele oder der vertraglichen Verpflichtungen, die Entwicklungspotentiale des Immobilienbestandes markt- und sachgerecht auszuschöpfen. Er soll dabei auch die notwendigen kundenorientierten Handlungsschritte aufzeigen. In diesem Zusammenhang können geprüft werden:

1. Rechtsbeziehungen,
2. Objektartbezogene Leistungsprofile,
3. Controlling,
4. Marketing.

(3) Im Handlungsbereich "Projektentwicklung und -realisierung" soll der Prüfungsteilnehmer nachweisen, daß er in der Lage ist, neue Märkte oder Projekte für sein Unternehmen und seine Kunden zu erschließen. Er soll die wirtschaftlichen Risiken bei der Planung und Durchführung erkennen,

daraus Handlungsschritte ableiten und die gesetzlichen und vertraglichen Handlungsmöglichkeiten aus Kunden- und Unternehmenssicht ausschöpfen. In diesem Zusammenhang können geprüft werden:

1. Projektmanagement,
2. Aufgaben des Projektentwicklers,
3. Rechtsbeziehungen des Projektentwicklers,
4. Projektrealisierung, Projektsteuerung.

(4) Im Handlungsbereich "Grundstücksverkehr" soll der Prüfungsteilnehmer nachweisen, daß er die Teilmärkte in der Immobilienwirtschaft kennt. Er soll in der Lage sein, Markterfahrungen im Bereich der Akquisition und des Vertriebs unter Berücksichtigung der rechtlichen Rahmenbedingungen umzusetzen. Der Prüfungsteilnehmer soll ferner nachweisen, daß er die wirtschaftlichen Risiken bei der Vermarktung und Finanzierung der Produkte kennt und daraus kundenorientierte Handlungsschritte ableiten kann. In diesem Zusammenhang können geprüft werden:

1. Teilmärkte des Grundstücksmarktes,
2. Marktpreisbildung,
3. Bewertung von Immobilien,
4. Leistungsprofil des Immobilienmaklers,
5. Immobilienbeschaffungs- und Absatzmarketing,
6. Finanzierung,
7. Rechtsbeziehungen im Grundstücksverkehr,
8. technische Abwicklung von Grundstückskaufverträgen.

§ 6 Anrechnung anderer Prüfungsleistungen

Von der Ablegung einzelner schriftlicher Prüfungsleistungen kann der Prüfungsteilnehmer auf Antrag von der zuständigen Stelle freigestellt werden, wenn er vor einer zuständigen Stelle, einer öffentlichen oder staatlich anerkannten Bildungseinrichtung oder vor einem staatlichen Prüfungsausschuß eine Prüfung in den letzten fünf Jahren vor Antragstellung bestanden hat, deren Inhalt den Anforderungen dieser Prüfungsleistungen entspricht.

§ 7 Bewerten der Prüfungsleistungen und Bestehen der Prüfung

(1) Die einzelnen Prüfungsleistungen sind gesondert zu bewerten. Bei der Bewertung ist die in der Anlage 2 aufgeführte Punktebewertungsskala zugrunde zu legen. Die Gesamtnote der Prüfung ergibt sich aus dem arithmetischen Mittel der Punktebewertung der einzelnen Prüfungsleistungen.

(2) Die Prüfung ist bestanden, wenn der Prüfungsteilnehmer in allen Prüfungsleistungen mindestens ausreichende Leistungen erbracht hat.

(3) Über das Bestehen der Prüfung ist ein Zeugnis gemäß der Anlage 1 und ein Zeugnis gemäß der Anlage 2 auszustellen. Im Fall der Freistellung gemäß § 6 sind Ort und Datum der anderweitig abgelegten Prüfung sowie die Bezeichnung des Prüfungsgremiums anzugeben.

§ 8 Wiederholung der Prüfung

(1) Die nicht bestandene Prüfung kann zweimal wiederholt werden.

(2) Mit dem Antrag auf Wiederholung der Prüfung wird der Prüfungsteilnehmer von einzelnen Prüfungsleistungen befreit, wenn er mit seinen Leistungen darin in einer vorangegangenen Prüfung mindestens 50 Punkte erzielte und er sich innerhalb von zwei Jahren, gerechnet vom Tag der Beendigung der nicht bestandenen Prüfung, zur Wiederholungsprüfung angemeldet hat. Der Prüfungsteilnehmer kann beantragen, auch bestandene Prüfungsleistungen zu wiederholen. In diesem Fall ist das letzte Ergebnis für das Bestehen zu berücksichtigen.

§ 9 Ausbildereignung

Wer die Prüfung zum Geprüften Immobilienfachwirt/zur Geprüften Immobilienfachwirtin nach dieser Verordnung bestanden hat, ist vom schriftlichen Teil der nach dem Berufsbildungsgesetz erlassenen Ausbilder-Eignungsverordnung befreit.

§ 10 Übergangsvorschriften

Die bei Inkrafttreten dieser Verordnung laufenden Prüfungsverfahren können nach den bisherigen Vorschriften zu Ende geführt werden. Die zuständige Stelle kann auf Antrag des Prüfungsteilnehmers die Wiederholungsprüfung auch gemäß dieser Verordnung durchführen; § 8 Abs. 2 findet in diesem Fall keine Anwendung.

§ 11 Inkrafttreten/Außerkräftreten

(1) Die Verordnung tritt am 1. Januar 1999 in Kraft.

(2) Mit dem Inkrafttreten dieser Verordnung treten die Rechtsvorschriften, die die Fortbildungsprüfung zum Fachwirt/zur Fachwirtin in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft regeln, außer Kraft.

Bonn, den 23. Dezember 1998

**Die Bundesministerin
für Bildung und Forschung**

E. Bulmahn