

I. Lehrgebiet: Betriebslehre

Lehrblock 1

1. Allgemeine Grundlagen

- 1.1 Geschichtliche Rahmenbedingungen
- 1.2 Der Boden in der Immobilienwirtschaft
- 1.3 Der Wohnungsmarkt und seine Teilmärkte
- 1.4 Aufgaben des Unternehmens in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft
Haupt- und Nebenaufgaben

2. Das Unternehmen

- 2.1 Allgemeiner Überblick über das Wirtschaftsrecht
- 2.2 Kaufmann
Firma
Handelsregister
- 2.3 Personalgesellschaften
Einzelunternehmen
BGB-Gesellschaft
OHG
KG
Stille Gesellschaft
- 2.4 Kapitalgesellschaften
Verein
GmbH
GmbH & Co. KG
Genossenschaft
AG
KG auf Aktien
Verbundene Unternehmen (Konzerne)

II. Lehrgebiet: Recht der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft

Lehrblock 2

1. Allgemeine Rechtskunde
 - 1.1 Grundgesetz und Staatsverfassung
 - 1.2 Grundzüge des bürgerlichen Rechts
 - 1.2.1 Allgemeine Vorschriften des BGB
 - Personen
 - Sachen
 - Geschäftsfähigkeit
 - Willenserklärung
 - Vertrag
 - Bedingungen
 - Vertretung und Vollmacht
 - Fristen und Termine
 - Verjährung
 - Sicherheit
 - 1.2.2 Begriff und Arten der Schuldverhältnisse
 - 1.2.3 Vertrag
 - 1.2.4 Kaufrecht
 - 1.2.5 Nutzungs- und Dienstleistungsrecht
 - Nutzungsverträge allgemein
 - Miete und Pachtrecht
 - Dienstverträge
 - Bürgschaft
 - 1.2.6 Recht der unerlaubten Handlung mit Ausblick auf Schutzgesetze / StGB
2. Wirtschaftsrecht: Gesetzliche Grundlagen der Wettbewerbsordnung
 - GWB (Gesetz gg. Wettbewerbsbeschränkungen)
 - WWG (Gesetz gg. unlauteren Wettbewerb)
 - AGB-Gesetz (Gesetz der allgemeinen Geschäftsbedingungen)

Lehrblock 3

2. Miete im Besonderen

2.1 Miete

2.1.1 Abschluß eines Mietvertrages
Formvorschriften
Mustermietverträge

2.1.2 Rechte und Pflichten
- des Mieters
- des Vermieters

2.1.3 Besonderheiten
Instandhaltung/Instandsetzung (Schönheitsreparaturen)
Erhaltungsmaßnahmen
Verbesserungs-, Modernisierungs- und Energieeinsparmaßnahmen

2.1.4 Aufnahme Dritter
Familienangehörige
Besuch
Untermiete

2.1.5 Mietzins
Mietzinsgestaltung
dazu öffentliches Mietrecht
- Wohnungsbindungsgesetz
- Neubaumieten VO
- II.BV
- Ländergesetze
Umlagen sowie Betriebs- und Nebenkosten

Lehrblock 4

2.2 Einzelheiten zu Miete und Kündigung

2.2.1 Mietpreisbindung

dazu

Wohnungsbaugesetz

Neubaumieten VO

II. BV im Einzelnen

- Kapitalkosten
- Abschreibung
- Betriebskosten insbes. Anl. 3 zu § 27
- Instandhaltungskosten
- Verwaltungskosten
- Mietausfallwagnis

2.2.2 Umlagenabrechnung

- Vorauszahlung
- Verteilungsschlüssel

2.2.3 Organisationsfragen der Bewirtschaftung

- Planung und Durchführung der Bewirtschaftung
- Erfassung und Kontrolle der Bewirtschaftungskosten

2.2.4 Mieterhöhung

§§557ff BGB

- Neubaumieten VO
- Wohnungsbindungsgesetz
- Ortübliche Vergleichsmiete (Mietwerttabellen)

2.2.5 Soziale Hilfen

- Wohngeldgesetz, Mietzuschüsse, Lastenzuschüsse
- Sozialhilfe (Hilfe zum Lebensunterhalt)

2.3 Beendigung des Mietverhältnisses

2.3.1 Ordentliche Kündigung

- Gründe
- Fristen
- Mieterwiderspruch

2.3.2 Außerordentliche Kündigung

- Gründe für Mieter
- Gründe für Vermieter

2.3.3 Fristlose Kündigung

- Gründe für Mieter und Vermieter

Lehrblock 5

3. Gewerbliches Miet- und Pachtrecht

- 3.1 Gegenstand des gewerblichen Mietrechts
Einführung anhand von Mustern gewerblicher Mietverträge
AGB-Gesetz und gewerbliche Mietverträge
Typische Klauseln und Rechtsprechung
Umlagen im Gewerbemietrecht
- 3.2 Konkurrenzschutz
Absicherung durch Grunddienstbarkeiten
Gewährleistung an Beispielen (Gewerbepassagen)
- 3.3 Wertsicherungsklauseln
- 3.4 Kündigungsschutz im gewerblichen Mietrecht (Zwischenvermietung)

Lehrblock 6

4. Mahn- und Klagewesen

- 4.1 Klageverfahren
 - 4.1.1 Klagearten des Zivilprozesses
 - 4.1.2 Verfahrensgrundsätze der ZPO
 - 4.1.3 Prozessvoraussetzungen
 - Zuständigkeiten
 - Verfahren bei Säumnis
- 4.2 Einstweilige Verfügung
- 4.3 Klage auf Räumung
- 4.4 Klage bzw. Mahnverfahren bei Zahlungsverzug
 - 4.4.1 Außergerichtliches Mahnverfahren
 - 4.4.2 Gerichtliches Mahnverfahren
 - 4.4.3 Räumungs- und Vollstreckungsschutz nach ZPO
- 4.5 Einzelhinweise zu Verjährungsfristen für
 - 4.5.1 Mieten und Umlagen
 - 4.5.2 Ersatzansprüche Vermieter und Mieter

Lehrblock 7

5. Grundstücksverkehr/Sachenrecht des BGB im Einzelnen

- 5.1 Grundstücksbegriff
 - Bestandteile
 - Zubehör

- 5.2 Grundstückserwerb
 - materiell (Kaufvertrag/Erbaurecht)
 - formell (Grundbuch/Erbaugrundbuch)

- 5.3 Grundstücksfeststellung
 - 5.3.1 Liegenschaftskataster
 - Flurbuch
 - Liegenschaftsbuch
 - Flurkarte

 - 5.3.2 Grundbuch
 - Bestandsverzeichnis
 - Abteilungen

 - 5.3.3 Erbaugrundbuch und Wohnungs- und Teileigentumsbuch

- 5.4 Grundbuchbedeutung
 - öffentlicher Glaube
 - Vormerkung
 - Widerspruch
 - Löschung

 - Rangfolgen
 - bei Eintragung in einer Abteilung
 - bei Eintragungen in verschiedenen Abteilungen
 - Rangvorbehalt

III. Lehrgebiet: Wohnungseigentum

Lehrblock 8

1. Grundsätze des WEG

- 1.1. Allgemeines
Wohn- und Teileigentum
Sonder- und Gemeinschaftseigentum
- 1.2. Begründung von Wohneigentum
Vertragliche Einräumung
Teilungserklärung
Aufteilungs- und Abschlossenheitserklärung
Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen
Gemeinschaftsordnung
- 1.3. Rechtsform der Gemeinschaft
Entstehen
Auflösung
- 1.4. Recht des Eigentümers
Gebrauchs- und Nutzungsrechte
Sondereigentumsgebrauch
Mitgebrauch am Gemeinschaftseigentum
- 1.5. Pflichten des Eigentümers
Zustandshaltung
Gebrauchspflichten
Mitwirkungspflichten
Überwachungspflichten
Duldungspflichten
- 1.6. Gebrauchsregelungen
- 1.7. Nutzen, Lasten und Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums
- 1.8. Entziehung des Wohneigentums
- 1.9. Gerichtsverfahren (FGG-Verfahren)

Lehrblock 9

2. Verwaltung

- 2.1. Verwaltung durch Wohnungseigentümer
 - Notgeschäftsführung
 - Hausordnung
 - Versicherungen: gesetzlich vorgeschriebene und zusätzliche
 - Instandhaltung/Instandsetzung/ Modernisierung
 - Bauliche Veränderungen
 - Begriff
 - Einstimmigkeitserfordernis
 - Mehrheitsbeschluß
 - Entbehrlichkeit der Zustimmung
 - Begriff des Nachteils
 - Kostentragung/ Kostenbefreiung
 - Beseitigungsanspruch
- 2.2. Wohnungseigentümerversammlung
 - 2.2.1 Einberufung
 - Berechtigte
 - Form und Frist
 - Ort und Zeitpunkt
 - Tagesordnung
 - Vorsitz/Geschäftsordnung
 - Beschlussfähigkeit
 - Stimmrechte
 - Vertretung
 - Majorisierung
 - Ausschluss
 - Ruhen des Stimmrechts
 - 2.2.2 Beschlußarten und Beschlussfassung
 - Niederschrift
 - Gültigkeit und Anfechtung

3. Der Verwalter

- 3.1. Rechtspersönlichkeit
- 3.2. Berufsbildung und Qualifikation
- 3.3. Verwaltervertrag
- 3.4. Aufgaben und Befugnisse
 - Gesetzlich gemäß WEG
 - gemäß Teilöngserklärung bzw. Gemeinschaftsordnung
 - Gesetzliche Aufgaben
 - Vertragliche Aufgaben
- 3.5. Haftung des Verwalters
- 3.6. Verwaltungsbeirat
- 3.7. Wirtschaftsplan

3.8. Jahresabrechnung

3.8.1 Form und Inhalt

- Aufstellung der Einnahmen und Ausgaben
- Verteilungsschlüssel
- Einzelabrechnung
- Umsatzsteuerliche Besonderheiten

3.8.2 Prüfungs- und Einsichtsrechte

- Beschlussfassung
- Entlassung

3.9. Rechnungslegung

3.10. Besondere Verwalterpflichten

Kaufmännische Verwaltung

Aufbewahrungspflichten

Technische Verwaltung

- Ermittlung des Instandhaltungs- und Instandsetzungsbedarf
- Baumängel
- Vorbereitung und Durchführung der Instandsetzung
- Durchführung der Beschlüsse
- Abnahme

Wartung und Sicherung des gemeinschaftlichen Eigentums

- Wartung der Anlagen und Einrichtungen
- Verkehrssicherungspflichten

IV. Lehrgebiet: Maklerrecht

Lehrblock 10

1. Rechtliche Voraussetzungen
 - 1.1. Zivil- und Handelsmakler
 - 1.2. Grundstücksmakler
 - 1.3. Ordnungsrechtliche Voraussetzungen
 - Gewerbefreiheit
 - § 34c Gewerbe-Ordnung
 - Sonstige Voraussetzungen
 - Behördliche Erlaubnis
 - Anzeige der gewerblichen Tätigkeit
 - Regeln der Berufsausübung
 - Straftatbestände und Ordnungswidrigkeiten
2. Der Maklervertrag
3. Besonderheiten
 - 3.1. Alleinauftrag
 - Haupt- und Nebenpflichten
 - formularmäßige Absicherung
 - 3.2. Das Makler Exposé
 - Aufgaben
 - Struktur
 - Form- und Gestaltung
 - Präsentation

5.1. Architekten- und Ingenieurverträge
Allgemeine Vertragsgrundlagen

VI. Lehrgebiet: Grundstücksbeschaffung und Grundstücksbewertung

Lehrblock 12

1. Grundstücksbeschaffung
 - 1.1. Kauf
 - 1.2. Zwangsversteigerung
 - 1.3. Umlegung
 - 1.4. Enteignung

2. Grundstücksbewertung
 - 2.1. Sachwertverfahren
 - 2.2. Ertragsverfahren
 - 2.3. Das neue Bewertungssystem

VII. Lehrgebiet: Projektmanagement

Lehrblock 13

1. Grundlagen der Projektentwicklung
 - 1.1. Bauträger
 - 1.2. Baubetreuer
 - 1.3. Generalübernehmer
 - 1.4. Generalunternehmer
2. Grundlagen der Immobilienverwaltung und Betreuung
3. VOB
Grundlagen und Besonderheiten der Teile A, B und C

VIII. Lehrgebiet: Immobilienfinanzierung

Lehrblock 14

1. Grundlagen der Finanzierung
(Definitionen, Geldkreislauf)
2. Finanzplanung
 - 2.1 Kapitalbedarfsrechnung
(Gesamtkostenaufstellung; Kosten des Baugrundstücks i.S.d. II.BV;
Baukosten; Ermittlung des umbauten Raumes/Rauminhaltes;
Wohnflächenberechnung nach DIN 283 und II. BV)
 - 2.2 Finanzierungsplanung
 - 2.2.1 Finanzierungsräume
(Erst-, Nachstellig; Restfinanzierungsraum)
 - 2.2.2 Finanzierungsmittel
(Eigen- und Fremdfinanzierung; Innen- und Außenfinanzierung;
kurz-, mittel- und langfristige Finanzierung)
 - 2.3 Lastenberechnung
 - 2.3.1 Belastungen aus dem Kapitaldienst
 - 2.3.2 Belastungen aus der Bewirtschaftung
 - 2.4 Wirtschaftlichkeitsberechnung
 - 2.5 Steuerrechnung
Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung;
Abschreibungen: Ursachen, Dauer, linear und degressiv
 - 2.6 Beispiel zu 2.1 bis 2.5
3. Absicherung der Finanzierungsmittel
Zweigliedriges Schuldverhältnis; Grundbuch, Bürgschaften; Beleihungsregeln und -grenzen
4. Zahlungsmechanik
 - 4.1 Zinsberechnungen
 - 4.2 Formen der Darlehnsrückzahlung
 - 4.2.1 Annuitätendarlehn
 - 4.2.2 Abzahlungsdarlehn
 - 4.2.3 Festdarlehn
 - 4.3 Überbrückungshilfen
(Tilgungstreckungsdarlehn; Tilgungsaussetzung;
dynamische Tilgung; Tilgungszuschußdarlehn)
5. Merkmale der Finanzierungsmittel
 - 5.1 Eigenmittel
 - 5.1.1 Wohnungsbauprämien
 - 5.1.2 Sonderausgaben
 - 5.1.3 Vermögensbildung für Arbeitnehmer
 - 5.1.4 Eigenkapitalsubstitution
 - 5.2 Fremdmittel

- 5.2.1 Herkunft der Finanzierungsmittel
(Kapitalmarkt; Bausparkassen; Versicherung)
- 5.2.2 Entscheidungsalternativen für Finanzierungsmittel
- 5.3 Staatliche Subventionen
 - 5.3.1 Sozialer Wohnungsbau
(Erster bis vierter Förderweg i.S.d.WobauG)
 - 5.3.2 Steuern
(Vom Einheitswert abhängige Steuerarten; Vermögen-,
Schenkungs- und Erbschaftsteuer; Grunderwerbsteuerbefreiung)

IX. Steuern

Lehrblock 15

1. Allgemeines / Arten der Steuern
 - 1.1. Steuern
 - Abgaben
 - Gebühren
 - Zölle
 - direkte und indirekte Steuern
 - 1.2. Steuerverfahren/ Veranlagungen
2. Unternehmensbesteuerung
 - 2.1. Einkommenssteuer
 - 2.2. Körperschaftssteuer
 - 2.3. Kapitalertragssteuer
3. Lohnsteuer
4. Besondere Steuerarten
 - 4.1. Vermögenssteuer/ Erbschaftssteuer- und Schenkungssteuer
 - 4.2. Realsteuern
 - 4.2.1. Grundsteuer/Exkurs: Einheitswert
 - 4.2.2. Gewerbesteuer
 - 4.3. Verkehrssteuern
 - 4.3.1 Umsatzsteuer
 - 4.3.2 Grunderwerbssteuer
 - 4.3.3 Wechselsteuer
 - 4.3.4 Versicherungssteuer
 - 4.3.5 KFZ-Steuer
 - 4.3.6 Wertpapiersteuer
 - 4.3.7 Börsenumsatzsteuer
 - 4.3.8 Kapitalverkehrssteuer

X. Lehrgebiet: Rechnungswesen

Lehrblock 16

1. Bereiche des Rechnungswesens
2. Buchführungs- und Aufzeichnungspflichten
3. Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung
 - 3.1 Haupt- und Nebenbuchhaltung
 - 3.2 Kontenrahmen- und Kontenplan
 - 3.3 Besonderheiten in der Immobilienwirtschaft
4. Gesetzliche Grundlagen/Formblatt VO
5. Gliederung der Bilanz und der GuV
 - 5.1 Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze
 - 5.2 Besonderheiten
 - 5.3 Inhalt und Aufbau des Anhangs
 - 5.4 Inhalt und Aufbau des Lageberichts

XI. Lehrgebiet: Organisation einer Hausverwaltung

Lehrblock 17

1. Berufsbild
2. Begriffliche Definition
 - 2.1 Organisationsmittel
 - 2.2 Arten der Verwaltung und ihre besondere Organisationsform
 - 2.2.1 Mieten-Verwaltung
 - 2.2.2 WEG-Verwaltung
 - 2.2.3 Objektmanagement
 - 2.2.4 Centermanagement
3. EDV System
 - 3.1 Hardware
 - 3.2 Software
4. Marketing einer Hausverwaltung
 - 4.1 Unternehmensdarstellung
 - 4.2 Service/Akquisition
 - 4.3 Organisation/Verbände

XII. Lehrgebiet: Controlling

Lehrblock 18

1. Begriffsmerkmale und Aufgaben
2. Strategisches Controlling
 - 2.1 Unterstützung der strategischen Planung
 - 2.2 Umsetzung der strategischen in operative Planung
 - 2.3 Aufbau und Durchführung der strategischen Planung
3. Operatives Controlling
 - 3.1 Zielbezogene Planungssysteme
 - 3.2 Budgetierung (z.B. Instandhaltung)
 - 3.3 Aufzeichnung von Kosten und Erlösen
 - 3.4 Ermittlung von Abweichungen (Soll-/Ist-Vergleich)
 - 3.5 Methoden zur Lösung von Entscheidungsproblemen
 - 3.6 Betriebswirtschaftliche Analyse
 - 3.7 EDV - gestützte Controllingsysteme
4. Analyse der finanziellen Situation
5. Ertragssituation, Rentabilität, Kostenstruktur
6. Liquidität
7. Investitionspotential
8. Kapitalstruktur
9. Finanzderivate (moderne Finanzierungsinstrumente)

XIII Lehrgebiet: Unternehmensführung und Öffentlichkeitsarbeit

Lehrblock 19

1. Unternehmensorganisation
2. Unternehmensplanung und -leitung
3. Generelle Ziele der Öffentlichkeitsarbeit
4. Interne Zielgruppen der Öffentlichkeitsarbeit
5. Externe Zielgruppen der Öffentlichkeitsarbeit
6. Instrumentarien und Maßnahmen der Öffentlichkeitsarbeit

XIV Lehrgebiet: Marketing

Lehrblock 20

1. Grundlagen, Ziele und Aufgaben
2. Marktforschung
3. Produktpolitik
4. Marktentwicklung auf den Immobilienmärkten
 - Wohnungsbau
 - Gewerbebau
 - Öffentliche Bauten