

---

## **Verordnung: Immobilienmakler-Befähigungsprüfungsordnung**

---

### **Verordnung der Wirtschaftskammer Österreich über die Befähigungsprüfung für das reglementierte Gewerbe der Immobilientreuhänder eingeschränkt auf Immobilienmakler (Immobilienmakler-Befähigungsprüfungsordnung)**

Aufgrund der § 22 Abs. 1 und 352a Abs. 2 der Gewerbeordnung 1994, BGBl. Nr. 194, zuletzt geändert durch das Bundesgesetz BGBl. I Nr. 48/2003, wird verordnet:

#### **Anwendung der Allgemeinen Prüfungsordnung**

§ 1. Auf die Durchführung der Befähigungsprüfung für das reglementierte Gewerbe der Immobilientreuhänder eingeschränkt auf Immobilienmakler (§ 117 Abs. 2 GewO 1994 in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 48/2003) ist die Allgemeine Prüfungsordnung, in der jeweils geltenden Fassung anzuwenden.

#### **Gliederung**

§ 2. (1) Die Befähigungsprüfung für das reglementierte Gewerbe Immobilientreuhänder eingeschränkt auf Immobilienmakler besteht aus den nachfolgend angeführten 4 Modulen, die getrennt zu beurteilen sind.

(2) Die Reihenfolge der Ablegung der Module bleibt dem Prüfungswerber überlassen. Ebenso bleibt es dem Prüfungswerber überlassen, bei einem Prüfungsantritt nur zu einzelnen Prüfungsmodulen anzutreten.

(3) Die Reihenfolge der Absolvierung der einzelnen Prüfungsgegenstände innerhalb eines Moduls legt die Meisterprüfungsstelle in Absprache mit der Prüfungskommission fest.

(4) Modul 1 besteht aus zwei Gegenständen, alle übrigen Module bestehen aus einem Gegenstand.

#### **Modul 1: Fachlich schriftliche Prüfung**

§ 3. (1) Modul 1, schriftliche Prüfung umfasst die Gegenstände:

1. berufsspezifische, rechtliche Grundlagen für Immobilientreuhänder;
2. berufsspezifische Fächer für Immobilienmakler.

(2) Jeder Prüfungsgegenstand ist gesondert zu beurteilen.

§ 4. Die schriftliche Prüfung gemäß § 3 Abs. 1 Z 1 umfasst die allgemeinen Kenntnisse der für den Immobilientreuhänder relevanten österreichischen Rechtsvorschriften und die daran orientierte Ausarbeitung von Aufgaben und Beantwortung von Fragen aus folgenden Fächern:

1. Abgaben- und Steuerrecht für Immobilientreuhänder;
2. Arbeits- und Sozialrecht für Immobilientreuhänder;
3. Baurecht einschließlich Raumordnungsrecht, Denkmalschutz;
4. Grundzüge des Facility Managements;
5. Grundzüge der Bautechnik für Immobilientreuhänder;
6. Grundzüge Betriebs- und Volkswirtschaftslehre;
7. Gewerberechtliche Vorschriften für Immobilientreuhänder einschließlich Standesrecht und Organisation der Wirtschaftskammern;
8. Grundverkehrsrecht;
9. Handels- und Gesellschaftsrecht für Immobilientreuhänder;
10. Öffentliches Recht und Verfahrensrecht, insbesondere Behördenorganisation und Verwaltungsverfahren;
11. Plan- und Vermessungswesen;
12. Vertragsrecht einschließlich Konsumentenschutzrecht für Immobilientreuhänder;
13. Wohnbauförderungsrecht;
14. Wohnrecht (wie zum Beispiel Mietrechtsgesetz, Wohnungseigentumsgesetz, Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz einschließlich Nebenbestimmungen);
15. Zivilrecht für Immobilientreuhänder (wie zB Bauträgervertragsgesetz).

§ 5. Die Erledigung der schriftlichen Arbeiten gemäß § 4 muss vom Prüfling in 1,5 Stunden erwartet werden können. Die schriftliche Prüfung ist nach 2 Stunden zu beenden.

§ 6. Die schriftliche Prüfung gemäß § 3 Abs. 1 Z 2 umfasst die an den berufsspezifischen für den Immobilienmakler relevanten Fächern orientierte Ausarbeitung von mindestens einer der folgenden Aufgaben und Beantwortung von Fragen aus den damit zusammenhängenden Rechtsgebieten :

1. Bau- und Raumordnung für Immobilienmakler;
2. Bautechnik für Immobilienmakler;
3. Betriebs- und Volkswirtschaftslehre für Immobilienmakler;
4. Fälle der beruflichen Praxis unter besonderer Berücksichtigung zivilrechtlicher, abgabenrechtlicher und verwaltungsrechtlicher Vorschriften und wirtschaftlicher Aspekte;
5. besondere Finanzierungsmodelle (wie zum Beispiel Leasing, Miet-Kauf-Modelle);
6. Formulierung von Vertragsbestandteilen für Kauf- und Bestandsverträge;

7. Maklerrecht (zivilrechtliche, gewerberechtliche und wettbewerbsrechtliche Vorschriften);
8. Erstellung und Beurteilung eines Maklervertrages einschließlich des einschlägigen Schriftverkehrs, Beurteilung eines Provisionsanspruches;
9. Objektaufbereitung insbesondere im Hinblick auf die Pflichten des Immobilienmaklers;
10. Standort- und Unternehmensbewertung;
11. Schema bzw Berechnung einer Wertermittlung, eines Finanzierungsplanes und einer Rentabilitätsberechnung zur Beratung der Auftraggeber;
12. Erstellung eines Verwertungskonzeptes einschließlich des einschlägigen Schriftverkehrs;
13. zivilrechtliche, abgabenrechtliche, verwaltungsrechtliche, agrarrechtliche und grundverkehrsrechtliche Vorschriften für den Liegenschaftsverkehr.

§ 7. Die Erledigung der schriftlichen Arbeiten gemäß § 6 muss vom Prüfling in zwei Stunden erwartet werden können. Die schriftliche Prüfung ist nach 2,5 Stunden zu beenden.

§ 8. Die Prüfung gemäß § 3 Abs. 1 Z 1 kann wahlweise in Form einer herkömmlichen schriftlichen Prüfung oder ganz oder teilweise im Mehrfachauswahlverfahren (Multiple-Choice-Verfahren) angeboten werden.

#### **Modul 2: Fachlich mündliche Prüfung**

§ 9. Die mündliche Prüfung für den Immobilienmakler umfasst die für die selbstständige Ausübung des Gewerbes der Immobilienmakler notwendigen Kenntnisse auf den im § 6 angeführten Fächern. Dem Prüfling können auch Fragen aus den im § 4 Abs. 1 Z 1 genannten Fächern gestellt werden, wenn dies zur Lösung der Aufgabe erforderlich ist.

§ 10. Die mündliche Prüfung hat solange zu dauern, wie es zur Bildung eines verlässlichen Urteils über die Leistungen des Prüflings erforderlich ist. Die mündliche Prüfung soll mindestens 20 Minuten dauern und ist höchstens nach 30 Minuten zu beenden.

#### **Modul 3: Unternehmerprüfung**

§ 11. Das Modul 3 besteht in der Unternehmerprüfung gemäß der Unternehmerprüfungsordnung, BGBl. Nr. 453/1993, in der jeweils geltenden Fassung.

#### **Modul 4: Ausbilderprüfung**

§ 12. Das Modul 4 besteht in der Ausbilderprüfung gemäß § 29a Berufsausbildungsgesetz.

#### **Bewertung der Module, Auszeichnung**

§ 13. (1) Für die Bewertung der Gegenstände gilt in sinngemäßer Anwendung der Leistungsbeurteilungsverordnung, BGBl. Nr. 371/1974 in der Fassung der Verordnung BGBl. II Nr. 35/1997, das Schulnotensystem von „Sehr gut“, bis „Nicht genügend“.

(2) Ein Modul ist positiv bestanden, wenn alle Gegenstände positiv bewertet wurden.

(3) Die Befähigungsprüfung ist mit Auszeichnung bestanden, wenn zumindest ein Gegenstand des Moduls 1 und das Modul 2 mit der Note „Sehr gut“ und die übrigen Gegenstände und Module mit der Note „Gut“ bewertet wurden.

#### **Wiederholungsprüfung**

§ 14. Prüfungsteile können gemäß § 352 Abs. 11 GewO 1994 entsprechend der Entscheidung der Prüfungskommission wiederholt werden.

#### **Zusätzliche Prüfer gemäß § 352a Abs. 2 Z 1 GewO**

§ 15. Zu der Prüfungskommission gemäß § 351 Abs. 2 GewO ist ein Notar oder Rechtsanwalt als weiterer Prüfer zuzuziehen.

#### **Prüfungsstoff bei Vorqualifikation**

§ 16. Für Prüfungswerber, die gemäß GewO 1994, in der Fassung des Bundesgesetzes BGBl. I Nr. 48/2003 den Befähigungsnachweis für das Gewerbe des Immobilienreuhändlers eingeschränkt auf Immobilienverwalter (§ 117 Abs. 2 GewO) oder Bauträger (§ 117 Abs. 4 GewO) erbringen, besteht die Befähigungsprüfung aus dem Gegenstand gemäß § 3 Abs. 1 Z 2 sowie den Modulen 2, 3 und 4.

§ 17. Für Prüfungswerber, die den erfolgreichen Abschluss der Unternehmerprüfung bzw. eine diese ersetzende Ausbildung oder Prüfung nachweisen können, entfällt das Modul 3.

§ 18. Für Prüfungswerber, die den erfolgreichen Abschluss der Ausbilderprüfung bzw. eine diese ersetzende Ausbildung oder Prüfung nachweisen können, entfällt das Modul 4.

#### **In-Kraft-Treten und Übergangsbestimmungen**

§ 19. (1) Diese Verordnung tritt mit 1. Jänner 2004 in Kraft.

(2) Die Befähigungsprüfungsordnung, BGBl. Nr. 142/1996, tritt gemäß § 375 Z 74 GewO 1994 mit Ablauf des 31.12.2003 außer Kraft.

(3) Personen, die zu einer Prüfung gemäß der in Abs. 2 genannten Verordnung antraten, diese aber nicht zur Gänze abgelegt oder bestanden haben, dürfen zu den nicht abgelegten oder nicht bestandenen Gegenständen noch bis spätestens sechs Monate nach dem Außer-Kraft-Treten der Prüfungsordnung gemäß Abs. 2 nach deren Bestimmungen antreten. Wahlweise dürfen diese Personen die Gegenstände aber auch nach der geltenden Prüfungsordnung ablegen. In Zweifelsfällen entscheidet der Leiter der Meisterprüfungsstelle, welche Gegenstände nach der geltenden Prüfungsordnung abzulegen sind.

Dr. Christoph Leitl  
Präsident

Dr. Reinhold Mitterlehner  
Generalsekretär-Stv.