



# Zertifikat

**Andreas Dißmann**

geboren am 4. November 1967

hat vom 03.09.2016 - 17.12.2016

in 144 Stunden

an der

Zertifikatslehrgangsreihe

## Haus- und Wohnungs- eigentumsverwalter (IHK)


mit Erfolg teilgenommen.

Die Qualifizierung wurde im Auftrag der Industrie- und Handelskammer zu Essen vom BildungsCentrum der Wirtschaft in Kooperation mit dem Immobilienverband Deutschland IVD - Verband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen Region West e.V. durchgeführt.

Die Lehrgangsinhalte sind auf der Rückseite dargestellt.

Essen, 17. Dezember 2016



  
Die Geschäftsführung

# Lerninhalte

## Grundlagen der Haus- und Wohnungseigentumsverwaltung

- **Der Immobilienverwalter und seine Aufgaben:** Person des Immobilienverwalters; Betrieb; Verwaltungsobjekte; Aufgaben
- **Wissensgrundlagen für den Immobilienverwalter:** Versicherung von Immobilien; Grundsteuer und Kommunalabgaben; Die Wohnung aus technischer und statistischer Sicht; Finanzierung von Immobilien; Grundstücksrecht und Grundbuch; Grundlagen zum Nachbarrecht; Die Wirtschaftlichkeitsberechnung für Immobilien; Heizkosten-Verordnung
- **Grundlagen des Mietrechtes:** Begründung des Mietverhältnisses; Vereinbarungen über Miethöhe und Betriebskosten; Beendigung des Mietverhältnisses
- **Grundlagen des Wohnungseigentumsgesetzes:** Grundlagen des Wohnungseigentums; Rechte und Pflichten der Wohnungseigentümer und des Verwalters; Erwerb und Veräußerung von Wohnungseigentum
- **Praktische Durchführung der Immobilienverwaltung:** Verwaltervertrag und Leistungskatalog; Vollmachtsurkunde; Vergütungsregelungen

## Aufbau und Organisation einer Wohnungseigentumsverwaltung

- **Der Verwalter:** Berufsbild des Verwalters; Fachrichtungen der Immobilienverwaltung; Rechtliche Beratung und Vertretung; Anspruch auf Maklerprovision
- **Der WEG-Verwalter:** Bewerbung, Vorstellung und Beschlussinhalt zur Bestellung des Verwalters; Neutralitätspflicht, Haftung und Vertretungsrecht des Verwalters; Abberufung des Verwalters; Kosten durch Verwalterwechsel
- **Der Verwalter im Mietrecht**
- **Die Phasen der Unternehmensgründung:** Vorbereitungs-, Planungs- und Gründungsphase; Corporate Design und Identity; Marketingideen
- **Die Entscheidung der Wohnungseigentümersammlung:** Vorbereitung und Bewerbung; Auftreten; Rollenspiel: Vorstellung in der Eigentümersammlung; Vertragsschluss
- **Die Objektübernahme:** Tätigkeiten nach Vertragsschluss; Das Studium der Teilungserklärung; Immobilienbereisung; Weitere Tätigkeiten bei Objektübernahme; Hausordnung
- **Kriterien für den Software-Einsatz**
- **Presse- und Öffentlichkeitsarbeit:** Sinn und Zweck der Öffentlichkeitsarbeit; Formen der Öffentlichkeitsarbeit; Unterscheidung zwischen Öffentlichkeitsarbeit und Werbung

## Tägliche Praxis der professionellen Hausverwaltung

- **Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung**  
Grundlagen des Wirtschaftsplanes im Wohnungseigentumsgesetz; Verteilung von Nutzen, Lasten und Kosten; Fälligkeit des Wohngeldes; Praktische Erarbeitung eines Wirtschaftsplanes; Beschlussfassung zum Wirtschaftsplan; Verhältnis zwischen Wirtschaftsplan und Abrechnung; Grundlagen der Jahresabrechnung im WEG
- **Die Abrechnung von Betriebskosten mit dem Mieter**  
Gesetzliche Grundlagen; Verteilungsmaßstab; Besonderheiten gegenüber der Jahresabrechnung
- **Der Verwaltungsbeirat**  
Rechtliche Stellung, Zusammensetzung, Wahl und Aufgaben des Verwaltungsbeirates; Mitgliedschaft im Verwaltungsbeirat; Zusammenarbeit von Verwalter und Verwaltungsbeirat; Auskunftspflichten des Verwaltungsbeirates gegenüber den Eigentümern; Entlastung des Verwaltungsbeirates
- **Die Eigentümersammlung**  
Gesetzliche Grundlagen; Organisatorische Vorbereitung und Durchführung der Versammlung; Stimmrecht der Wohnungseigentümer; Anspruch auf Einberufung der Eigentümersammlung; Sitzungsniederschrift; Rollenspiel: Der Ablauf einer Wohnungseigentümersammlung
- **Die Beschluss-Sammlung**  
Gesetzeszweck; Anspruch auf das Führen einer Beschluss-Sammlung; Form und Inhalt; Praktische Ausgestaltung der Beschluss-Sammlung; Recht der Eigentümer auf Einsicht; Rechtsfolgen einer fehlenden Eintragung; Haftungsrisiken des Verwalters
- **Mietrecht**  
Form des Mietvertrages; Kautionsregelungen; Vermieterpfandrecht; Barrierefreiheit; Wechsel der Vertragsparteien bei Tod des Mieters; Bildung von Wohnungseigentum; Gewerbemietrecht; Mietprozess; Mietpreisüberhöhung; Mietwucher; Mietaufhebungsvertrag und Ersatzmieter; Mietvorvertrag; Nutzungsentschädigung; Verjährungsfristen im Mietrecht; Mängel der Mietsache und Mietminderung
- **WEG-Recht**  
Verjährungsfristen im WEG; Zustimmung zur Veräußerung von Sondereigentum; Aufbewahrungsfristen von Unterlagen der WEG; Verzug
- **Die Beschränkung der Vertragsgestaltung in Formularverträgen**
- **Die Möglichkeiten des Vertragswiderrufes bei Haustürgeschäften**