

Zertifizierungsprogramm P10

Immobilienmakler-Assistent:in gem. ONR 43001-1

Version 5.0: 2025-05-06

Programmeigner, Medieninhaber und Hersteller

Austrian Standards plus GmbH

Heinestraße 38, 1020 Wien

Copyright© Austrian Standards plus GmbH 2025 All rights reserved.

E-Mail: certification@austrian-standards.at

Internet: www.austrian-standards.at

Inhalt

1	Geltungsbereich	3
2	Anforderungen an die Kompetenz	3
2.1	Kompetenz- & Tätigkeitsprofil.....	3
2.2	Anforderungen an Wissen und Fertigkeiten.....	3
2.2.1	Zivilrecht.....	3
2.2.2	Öffentliches Recht.....	4
2.2.3	Steuer- und Abgabenrecht.....	5
2.2.4	Immobilienrelevante Technik in Grundzügen.....	5
2.2.5	Immobilienwirtschaftliche Spezialbereiche.....	5
3	Prüfung	5
4	Bewertungskriterien	6
4.1	Allgemeines.....	6
4.2	Prüfung.....	6
5	Zertifizierungsvoraussetzungen Erst-Zertifizierung	6
6	Beschwerde, Einspruch, Prüfungseinsicht/-auskunft	6
7	Rezertifizierung	7
7.1	Kriterien zur Verlängerung des Zertifikates.....	7
7.2	Ausstellung des Zertifikates.....	7
7.3	Fristen.....	7
8	Kombinationsprüfung P10/P12	7

1 Geltungsbereich

Das vorliegende Zertifizierungsprogramm legt die Vorgangsweise zur Zertifizierung der Kompetenz von Personen als Immobilienmakler-Assistent:in gemäß der ONR 43001-1¹ durch Austrian Standards plus Certification (AS+C), dem Geschäftsbereich Zertifizierung der Austrian Standards plus GmbH, fest.

Gegenstand der Zertifizierung ist ausschließlich die Kompetenz natürlicher Personen.

Die Zertifizierung erfolgt nach den Grundsätzen der ISO/IEC 17024².

2 Anforderungen an die Kompetenz

2.1 Kompetenz- & Tätigkeitsprofil

Zertifizierte Personen sind, unter der verantwortlichen Führung eines Immobilienberaters gemäß ONR 43001-2, kompetent, folgende Tätigkeiten auszuüben: Mitarbeit an der Vermittlung des Kaufes, Verkaufes und Tausches von Immobilien sowie Mitarbeit an der Vermittlung von Bestandsverträgen über Immobilien.

2.2 Anforderungen an Wissen und Fertigkeiten

Personen, die gemäß diesem Zertifizierungsschema zertifiziert sind, müssen Wissen und Fertigkeiten gemäß der Abschnitte 2.2.1 bis 2.2.5 aufweisen.

2.2.1 Zivilrecht

a) Allgemeines Zivilrecht:

- Prinzipien des Vertragsrechts
- Prinzipien des Sachenrechts
- Prinzipien der Gewährleistung
- Prinzipien des Schadenersatzes

b) Grundbuchsrecht:

- Aufbau und Prinzipien des Grundbuches gemäß GBG
- Grundbuchsrecherche

c) Mietrecht:

- Grundzüge des Bestandrechts des ABGB
- Anwendungsbereich des MRG

¹ONR 43001-1:2015-01-01 - Dienstleistungen der Immobilienwirtschaft - Anforderungen an die Qualifikation von Mitarbeitern von Immobilienmaklern – Teil 1: Qualifikationsstufe: Immobilienmakler-Assistent

²ISO/IEC 17024:2012-07 Konformitätsbewertung - Allgemeine Anforderungen an Stellen, die Personen zertifizieren.

- Definition Hauptmiete, Untermiete, Pacht,
- Mietzinsbildung und Mietzinsbestandteile,
- Betriebskosten,
- Kautio
- Mietzinsvorauszahlung
- Formularymietverträge
- Befristungs- und Kündigungsbestimmungen
- Investitionsersatz

d) Wohnungseigentumsrecht gemäß WEG:

- Definition Allein-, Mit- und Wohnungseigentum
- Begründung von Wohnungseigentum, Eigentümergemeinschaft, Nutzwertgutachten und Wohnungseigentumsvertrag
- Nutzungs- und Widmungsänderungen
- Beschlussfassung (Wohnungseigentümerversammlung, Umlaufbeschluss)
- Rücklage
- Aufteilung der Kosten und Erträge

e) Baurägervertragsrecht gemäß BTVG:

- Anwendungsbereich
- Sicherungsmodelle
- Rücktrittsrechte

f) Gesellschaftsrecht:

- Gesellschaftsformen
- Vertretungsbefugnis

g) Verbraucherschutz gemäß KSchG:

- Definition Verbraucher/Unternehmer, Rücktrittsrechte, unzulässige Vertragsbestimmungen,
- besondere Informationspflichten.

2.2.2 Öffentliches Recht

- Flächenwidmung und Bebauungsbestimmungen/-pläne

- baurechtliche Bestimmungen
- Förderungen und Beihilfen
- Grundverkehrsrecht mit Schwerpunkt des jeweiligen Bundeslandes

2.2.3 Steuer- und Abgabenrecht

- Prinzipien der Umsatzsteuer gemäß UStG
- Prinzipien des Einkommensteuergesetzes gemäß EStG
- Immobilienertragsteuer
- Grunderwerbsteuer
- Grundsteuer
- Vergebührung von Mietverträgen

2.2.4 Immobilienrelevante Technik in Grundzügen

- bautechnische Grundlagen im Alt- und Neubau, insbesondere Kenntnisse zu Bauweisen und Materialkunde
- Energieausweis und Nachhaltigkeit, insbesondere Kenntnisse zur Vorlage- und Aushändigungspflicht
- Schwerpunkt Insekte gemäß EAVG
- Planlesen, insbesondere Kenntnisse zu verschiedenen Arten von Plänen

2.2.5 Immobilienwirtschaftliche Spezialbereiche

- Liegenschaftsbewertung gemäß LBG
- Immobilienmarketing
- Finanzierung

3 Prüfung

Die Prüfung wird in Form eines Single-Choice-Tests abgehalten und umfasst 60 Fragen aus den 5 Themengebieten gemäß Abschnitt 2.2.1 bis 2.2.5.

Die maximale Dauer der schriftlichen Prüfung ist mit 120 Minuten festgelegt.

Anmerkung: die Verwendung jeglicher Hilfsmittel ist untersagt.

4 Bewertungskriterien

4.1 Allgemeines

4.1.1 Die Erbringung der Prüfungsleistung hat eigenständig und ohne Verwendung unlauterer Hilfsmittel/Hilfestellungen zu erfolgen. Sollte der Verdacht bestehen, dass während der Prüfung unlautere Hilfsmittel/Hilfestellungen genutzt/verwendet wurden oder andere Täuschungshandlungen vorgenommen wurden, wird die Prüfung negativ bewertet. Die Verwendung von Systemen der Künstlichen Intelligenz, wie zum Beispiel ChatGPT, verunmöglicht eine nachvollziehbare Beurteilung der Eigenleistung des Kandidaten/der Kandidatin und wird daher in jedem Fall als unlauteres Hilfsmittel eingestuft.

4.1.2 Täuschungsversuche führen zu einer negativen Gesamtbewertung der Prüfungsleistung, weil damit eine eigenständige Prüfungsleistung des/der Kandidaten nicht festgestellt werden kann.

4.2 Prüfung

Es können maximal 60 Punkte erreicht werden, wobei jede richtig beantwortete Frage mit einem Punkt bewertet wird.

Zur positiven Absolvierung der Gesamtprüfung müssen mindestens 60% der Gesamtpunktzahl (=36 von insgesamt 60 Punkten) erreicht werden.

5 Zertifizierungsvoraussetzungen Erst-Zertifizierung

Folgende Voraussetzung muss für die Ausstellung eines Zertifikates erfüllt sein:

1. Nachweis(e) einer absolvierten Ausbildung bezogen auf die Inhalte gem. Abschnitt 2 im Ausmaß von mind. 60 Wochenstunden ODER Nachweis einer mindestens einjährigen Berufserfahrung im Bereich Immobilienmaklerwesen
2. positives Prüfungsergebnis (gem. Abschnitt 4 Bewertungskriterien), welches eindeutig die Kompetenz (gem. Pkt. 2.1), aufgrund einer erbrachten Eigenleistung des Kandidaten/der Kandidatin nachweist.

Die Zertifikate haben eine Gültigkeit von 5 Jahren.

6 Beschwerde, Einspruch, Prüfungseinsicht/-auskunft

6.1 Einspruch: Prüfungsteilnehmende haben das Recht, Einspruch gegen das Prüfungsergebnis einzulegen. Die Zertifizierungsstelle von Austrian Standards folgt der in der ISO/IEC 17024 vorgegebenen Definition eines Einspruchs: „Mit dem Einspruch bringt der Anbieter eines Gegenstandes der Konformitätsbewertung gegenüber der Konformitätsbewertungsstelle sein Verlangen zum Ausdruck, die Entscheidung bezüglich dieses Gegenstandes zu überprüfen“.

6.2 Beschwerde: Prüfungsteilnehmende haben das Recht, Beschwerde bei der Zertifizierungsstelle einzulegen. Die Zertifizierungsstelle von Austrian Standards folgt der in der ISO/IEC 17024 vorgegebenen Definition einer Beschwerde: „Mit der Beschwerde bringt eine Person oder eine Organisation ihre Unzufriedenheit bezüglich der Tätigkeit der Konformitätsbewertungsstelle zum Ausdruck und erwartet eine Antwort“.

Beschwerden und Einsprüche sind schriftlich bei der Zertifizierungsstelle einzureichen.

6.3 Prüfungseinsicht und -auskunft: Eine Prüfungseinsicht sowie eine Prüfungsauskunft (erreichte Punkteanzahl) kann ausschließlich bei Nicht-Bestehen der Prüfung und im Rahmen eines Einspruchsverfahrens vorgenommen/erteilt werden.

7 Rezertifizierung

7.1 Kriterien zur Verlängerung des Zertifikates

Zur Verlängerung des Zertifikates muss die Zertifikatsinhaberin/der Zertifikatsinhaber die folgenden Kriterien erfüllen:

7.1.1 Die Zertifikatsinhaberin/der Zertifikatsinhaber muss Nachweise über facheinschlägige Weiterbildungen im Ausmaß von mindestens 32 Stunden für den gesamten Zertifizierungszyklus erbringen.

7.1.2 Die Zertifikatsinhaberin/der Zertifikatsinhaber muss Nachweise über die aufrechte, einschlägige Tätigkeit erbringen. Dies hat in Form von Tätigkeits- bzw. Projektbeschreibung zu erfolgen.

7.2 Ausstellung des Zertifikates

Nach Erfüllung aller Kriterien gemäß 7.1.1 und 7.1.2 wird das Zertifikat für fünf Jahre verlängert.

7.3 Fristen

Die Rezertifizierung muss vor dem Ablauf des Zertifikates erfolgen. In Ausnahmefällen kann die Rezertifizierung auch nach Ablauf des Zertifikates erfolgen. Hierbei gelten folgende Bedingungen:

7.3.1 Erfolgt die Rezertifizierung nach Ablauf der Gültigkeit eines Zertifikats innerhalb eines Zeitraums von maximal sechs Monaten, wird die Rezertifizierung gemäß den Kriterien und dem Prozess gemäß Abschnitt 7.1 durchgeführt. Andernfalls ist eine Prüfung im Umfang der Erstzertifizierung gemäß Abschnitt 3 durchzuführen.

7.3.2 Die Gültigkeit des Zertifikats richtet sich immer nach dem Datum der Erstzertifizierung. Das heißt, es wird immer vom Datum der Erstzertifizierung ausgegangen, unabhängig von dem Datum der tatsächlich erfolgten Rezertifizierung.

8 Kombinationsprüfung P10/P12

Es besteht die Möglichkeit, die Prüfungen gemäß der Zertifizierungsschemata P10 (Immobilienmakler-Assistent gem. ONR 43001-1) und P12 (Immobilienverwalter gem. ONR 43002-1) zu kombinieren.

Die Kombinationsprüfung wird schriftlich in Form eines Single-Choice Tests abgehalten und umfasst in diesem Falle 80 Fragen.

Die maximale Dauer der schriftlichen Kombinationsprüfung ist mit 150 Minuten festgelegt.

Zur positiven Absolvierung der Kombinationsprüfung müssen 60% der zu erreichenden Punktzahl (=48 von insgesamt 80 Punkten) erreicht werden.