

**Projektkonzept und Präsentation zur
Zertifizierungsprüfung zum
Immobilienverwalter - Referent
(IMVR)**

Impressum

Medieninhaber und Hersteller:

Zertifizierungsstelle des Wirtschaftsförderungsinstitutes der Wirtschaftskammer Österreich (WIFI Österreich)

WIFI-Zertifizierungsstelle, Mag. Dietmar Schönfuß
A-1045 Wien, Wiedner Hauptstraße 63

© 2016, alle Rechte vorbehalten

Das Werk einschließlich aller seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung ohne Zustimmung der Zertifizierungsstelle des Wirtschaftsförderungsinstitutes der Wirtschaftskammer Österreich ist unzulässig. Das gilt insbesondere für Fotokopien, Vervielfältigungen, Übersetzung, Mikroverfilmung und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

Soweit im Folgenden personenbezogene Bezeichnungen nur in der männlichen Form angeführt sind, beziehen sie sich auf Frauen oder Männer in gleicher Weise. Bei der Anwendung auf bestimmte Personen wird die jeweils geschlechtsspezifische Form verwendet.

Es wird darauf hingewiesen, dass alle Angaben trotz sorgfältiger Bearbeitung ohne Gewähr erfolgen. Eine Haftung der WIFI-Zertifizierungsstelle ist ausgeschlossen.

Inhalt	Seite
1 ZIELE DES PROJEKTKONZEPTS	4
2 KONKRETE AUFGABENSTELLUNGEN UND SCHWERPUNKTE ZUR BEARBEITUNG DES PROJEKTKONZEPTS.....	4
3 AUFBAU DES PROJEKTKONZEPTS.....	9
4 FORM UND UMFANG DES PROJEKTKONZEPTS.....	11
4.1 LAYOUT.....	11
4.2 UMFANG.....	11
5 AUSFERTIGUNG, ABGABE UND PRÄSENTATION DES PROJEKTKONZEPTS.....	12
5.1 ELEKTRONISCHE ÜBERMITTLUNG DES PROJEKTKONZEPTS	12
5.2 PRÄSENTATION DES PROJEKTKONZEPTS.....	12
6 BEWERTUNG DES PROJEKTKONZEPTS UND DER PRÄSENTATION	13

1 ZIELE DES PROJEKTKONZEPTS

Mit der Bearbeitung des Projektkonzepts (PK) für die Zertifizierungsprüfung zum Immobilienverwalter - Referent soll der Kandidat:

- seine Kompetenzen in der Immobilienverwaltung, durch Erstellung eines Projektkonzepts für eine Aufgabenstellung in der Verwaltung und Optimierung von Liegenschaften und damit zusammenhängenden sonstigen Tätigkeiten aus der Immobilienverwaltung eines, in Abstimmung mit dem Koordinator der WIFI-Zertifizierungsstelle, selbst gewählten Themas, darstellen;
- die unter Pkt. 1.1 definierten Funktionen, Aufgaben, Tätigkeiten und deren Umsetzung strukturiert und stichwortartig beschreiben;
- seine Kompetenz zur Dokumentation eines Konzepts (siehe Punkt 3.) nach den Vorgaben des Vorlagedokuments darstellen;
- die Präsentation des Projektkonzepts (Dauer: max. 10 Minuten), unter Verwendung geeigneter Präsentationsmedien (powerpoint, overhead, Flip Chart) vorzubereiten.

2 KONKRETE AUFGABENSTELLUNGEN UND SCHWERPUNKTE ZUR BEARBEITUNG DES PROJEKTKONZEPTS

Aus der Dokumentation des Projektkonzepts muss erkennbar sein, wie der Kandidat die Bearbeitung der konkreten Aufgabenstellung im Sinne einer realen Projektabwicklung in der Praxis gestaltet. Insbesondere soll eingegangen werden auf:

- Kurze Darstellung des Arbeitgebers¹ und Rolle bzw. Funktion und Verantwortlichkeiten des Kandidaten in seiner Position;
- Bearbeitung eines der nachstehend angeführten Themen bzw. Themenbereiche (vom Kandidat in Abstimmung mit dem Koordinator der WIFI-Zertifizierungsstelle frei wählbar) aus den Aufgabengebieten der Immobilienverwaltung;
- Schriftliche Dokumentation des Projektkonzepts, als Grundlage für die Präsentation bei der Prüfung:

Themen:

1) Hausbesorger / Reinigung

- Hausbetreuer als Arbeitnehmer oder RG-Firma?
- Probleme bei Beendigung HB alt (HB-Wohnung Verwertung, Nachfolge-Betreuung)
- Winterdienst - Haftung, praktische Probleme, Möglichkeiten

2) Einkommensteuer

- Spekulationssteuer (Warum? Wieso? Wie lange? Wodurch verlängert? Möglichkeiten?)
- Abgrenzung Instandhaltung und Instandsetzung (Möglichkeiten, Finanzierung, Problemstellungen (25% Teilflächen,...), Grenzbereiche)

¹ Für den Fall, dass der Kandidat zum Zeitpunkt der Zertifizierungsprüfung kein aufrechtes Beschäftigungsverhältnis vorweisen kann, kann in Abstimmung mit dem Koordinator der WIFI-Zertifizierungsstelle ein fiktives Unternehmen gewählt werden.

- Herstellungsaufwand - Nachversteuerungs-Tatbestand

3) Umsatzsteuer

- Rechnungs-Management (Kontrolle, Vorgangsweise bei falschen Rechnungen, eigene Rechnungslegung, Vorschriften! Dauerrechnung)
- Vorsteuer-Berichtigung bei Verkauf (Ursache, Möglichkeit zur Vermeidung durch USt vom Kaufpreis, Argumentation Verkäufer / Käufer)
- UVA monatlich / USt-Jahreserklärung
- USt vom Aufwand im WEG

4) Bautätigkeit

- Baumanagement + Baukoordination
- Aufgaben des Eigentümers / des Verwalters (im MRG / im WEG)
- Bauordnung
- Flächenwidmung + Bebauungsbestimmungen

5) Mietvertrag

- Abgrenzung MRG / ABGB
- Miete / Pacht
- KSchG
- Vertragserrichtung (Haftungen, Notwendigkeiten, Zuständigkeit, Form-erfordernisse)
- Vertrags-Vergebührung im Detail
- Abwicklung Neuvermietung (von der Kündigung bis zur nächsten Wohnungsübergabe)
- Mietzins-Ermittlung
- Richtwert - Theorie / Praxis
 - Lagezuschlag
 - Grenze Angemessenheit

6) Kündigung / Räumung

- Verfahrensablauf
- Probleme in der Praxis

- Kündigungsgründe
- Fristen
- Risiken

7) Versicherung

- Schadensabwicklung
- Vertragsmanagement (versicherte Risiken, Versicherungssummen, Haftungen)
- Zuständigkeit, Aufwand, Entlohnung

8) Hausverwaltungs-Übernahme

- Vollmacht (Arten, Umfang, Einschränkungen,...)
- Unterlagen
- Treuhandgelder
- Verständigungen (Behörden, BK-Stellen, Mieter, Eigentümer,...)

9) MRG / ABGB / KSchG

- Anwendungsbereich MRG
- Mietzinsbildung
- Miete / Pacht
- Erhaltungspflichten
- Befristung / Kündigungsmöglichkeiten

10) WEG-Versammlung

- Ablauf (von der Terminfestlegung bis zum Protokoll-Versand)
- Formerfordernisse
- Problemstellungen (Anwesenheit, Streit, Beschlussfähigkeit,...)

11) WEG-Beschluss

- Arten des Beschlusses (Umlauf, WEG-Versammlung)
- Anfechtungsmöglichkeiten
- ordentliche / außerordentliche HV

- Form-Erfordernisse

12) Mietrechtsnachfolge §§ 12, 12a, 14

- Eintrittsrechte - Begünstigte
- Probleme bei Geschäftsraummiets
- Mietzinsbildung
 - Wohnung
 - Geschäftsraum
- Anwendbarkeit MRG ? (Neubau §12a gilt nicht!)

13) Buchhaltung

- Organisation
- Zahlungsmanagement
- Treuhandgelder
- Belegmanagement
- Abrechnungen

14) Betriebskosten

- BK-Katalog MRG
- Umfang ABGB
- Abrechnung
- Anfechtung / Schlichtungsstellen-Verfahren
- Auswirkung Höhe BK auf HMZ

15) Hausverwaltung im Jahreskreis

- Fristen
- Tätigkeiten
- Organisation

3 AUFBAU DES PROJEKTKONZEPTS

Nachstehende Empfehlungen zeigen, wie der Aufbau des Projektkonzepts gestaltet werden soll, um die gestellten Anforderungen abzudecken.

Zur Unterstützung des Layouts steht den Kandidaten ein Word Vorlagedokument für das Projektkonzept auf zertifizierung.wifi.at im jeweiligen Programm zum Download zur Verfügung.

1.) Deckblatt

Hier soll der Titel des Projektkonzepts und der Name des Kandidaten angeführt werden.

2.) Schriftliche Erklärung des Verfassers

Auf der zweiten Seite des Konzepts muss der Verfasser eine schriftliche Erklärung mit nachstehendem Inhalt abgeben und eigenhändig unterschreiben:

Hiermit erkläre ich, dass ich die vorliegende Projektarbeit mit den angeführten Literaturhinweisen (Quellenangaben) inhaltlich eigenständig und ohne Mitwirkung Dritter angefertigt habe.

Unterschrift Verfasser:

3.) Inhaltsverzeichnis

4.) Inhalt

Hier sollen folgende Aspekte abgestimmt zum gewählten Projektthema dargestellt werden:

- Einleitung
- Kurze Darstellung des Unternehmens in dem der Kandidat tätig ist;
- Bearbeitung des gewählten Themas mit entsprechender Gliederung zu den einzelnen Kapiteln;

5.) Zusammenfassung und abschließende Bemerkungen

6.) Quellenangabe

Unter diesem Punkt soll die für die Erstellung des Projektkonzepts verwendete Literatur (Bücher, Skripten, Gesetzestexte, etc.) angegeben werden. Die Angabe von Titel, Autor und Auflagejahr ist völlig ausreichend.

7.) Anhang und Anlagen

Zur Dokumentation der in dem Projektkonzept getroffenen Feststellungen und Erkenntnisse können ergänzende Unterlagen zum Projektkonzept wie Formulare, Skizzen, Pläne, statistische Auswertungen, usw. auszugsweise angeführt und beigelegt werden.

4 FORM UND UMFANG DES PROJEKTKONZEPTS

Die Dokumentation des Projektkonzepts soll die allgemein akzeptierten Anforderungen an ein qualitativ ansprechendes Dokument erfüllen.

4.1 LAYOUT

Grundlegende Anforderungen an das Layout des Projektkonzepts, wie Deckblatt, Seitennummerierung, Verzeichnisse, Anlagen, usw. sollten erfüllt sein.

Lesbarkeit, rasch erfassbare Strukturierung und ansprechendes Erscheinungsbild sollten jedenfalls gewährleistet sein

4.2 UMFANG

Der Umfang des Kernteils des Projektkonzepts (ohne Deckblatt, Verfassererklärung, Inhaltsverzeichnis, Quellenangabe und Anhang) muss

- mindestens 3 und max. 4 Textseiten DIN A4 umfassen (strukturierte und stichwortartige Beschreibung).
- Ergänzende Anlagen (Formulare, Pläne usw.) können max. 5 Seiten umfassen. Der Zeilenabstand ist 11/2 zeilig zu wählen. Schriftgröße 11 - 12 Punkt, Überschriften max. 20 Punkt. (Schriftart vorzugsweise Trebuchet).

5 AUSFERTIGUNG, ABGABE UND PRÄSENTATION DES PROJEKTKONZEPTS

Ein unterschriebenes Exemplar des Projektkonzepts ist in Hardcopy zur Prüfung mitzubringen. Es ist für den Prüfer und in weiterer Folge für die Ablage im Kandidatenakt der WIFI-Zertifizierungsstelle vorgesehen.

5.1 ELEKTRONISCHE ÜBERMITTLUNG DES PROJEKTKONZEPTS

- Das Projektkonzept IMVR ist spätestens 2 Wochen vor dem Termin für die Zertifizierungsprüfung, elektronisch im PDF-Format per E-Mail (Betreff: „Projektkonzepts IMVR“) an:

- jeweils angegebene E-Mailadresse des Koordinators zu übermitteln

Hinweis: Die Übersendung an den Koordinator kann entfallen, wenn die Projektarbeit auf einer zugewiesenen Internetplattform hochgeladen wird. Die Übersendung an die Zertifizierungsstelle und den Prüfer bleibt jedenfalls aufrecht.

Verspätet übermittelte Projektkonzepte können nicht mehr angenommen werden.

5.2 PRÄSENTATION DES PROJEKTKONZEPTS

Das Projektkonzept ist während der mündlichen Prüfung zu präsentieren: Für die Präsentation stehen max. 10 Minuten zur Verfügung.

- Die Inhalte des Projektkonzepts müssen auf 4 bis 6 Folien für die Präsentation zusammengefasst werden (z.B.: Power-Point-Foliensatz, Overheadfolien, vorbereitete Flipcharts, o.ä.).
- Das bloße Herzeigen des Projektkonzepts oder Herunterlesen ist nicht ausreichend.
- Die Präsentation ist nicht vorab an den Prüfer zu schicken, jedoch in elektronischer Form auf USB-Stick zur Zertifizierungsprüfung mitzubringen.

6 BEWERTUNG DES PROJEKTKONZEPTS UND DER PRÄSENTATION

Die Bewertung des Projektkonzepts erfolgt durch den Prüfer gemeinsam mit der Präsentation und fließt mit maximal 28 (davon 20 Punkte für das Projektkonzept) von 100 Punkten in die Gesamtbewertung ein. Für eine positive Beurteilung der Dokumentation und Präsentation des Projektkonzepts müssen mindestens 17 der 28 möglichen Punkte erreicht werden.

Beurteilungsschema:

Bewertungskriterien	Fragestellungen / Erfüllungsgrad				Extremattribut	Punkte	
	<----->	8	6	----->			
	10			3	0		
I. Aufbau, Struktur, Stil - Lehrgangsinhalte und Methodenansatz - Fach- und Methodenkompetenz (Gewicht 20%)							
Aufbau, Gliederung, Struktur, Systematik, Klarheit, Logik	konsequente, klare, korrekte Struktur; absol. Reinheit und Verständlichkeit	guter, systematischer Aufbau; Grundsätzlich klare und verst. Zuordnung	akzept. Aufbau; geringe Mängel in d. Gliederung oder Zuordnung	Mehrheitlich unverständlich; einige unlogische Schlussfolgerungen	unstrukturiert; in hohem Maß unlogisch; als Ganzes unverständlich		
Darstellung, Sprache, Stil, Orthographie, Interpunktion	sehr anschaulich; prägn., treffende Ausdrucksweise; korrekte, stilist. Einwandfreie Darbietung	sprachlich und stilistisch ausgereift; keine Fehler in Rechtschreibung, Grammatik und Zeichensetzung	kleinere Mängel in Sprache, Stil, Grammatik oder Zeichensetzung	einige Fehler in Sprache, Stil, Rechtschreib., Grammatik oder Zeichensetzung	unansprechend; grobe Verstöße gegen die Regeln zur Rechtschreibung, Grammatik oder Zeichensetzung		
II. Inhalt - Lehrgangsinhalte und Methodenansatz - Fach- und Methodenkompetenz (Gewicht 40%)							
Themenstellung, Niveau, Schwierigkeitsgrad	sehr anspruchsvoll	hohes Niveau	durchschnittlich	ausreichend	*		
Bezug zum Thema, Konzentration	enger Bezug, erschöpfend	themenadäquat	teilweise ausschweifend	partieller Themenbezug	Verfehlung des Themas		
Behandlung, Kompaktheit, Ganzheitlichkeit	vollständig und frei von Redundanz	prägnant	wenig überflüssige Passagen	einige Lücken oder Wiederholungen	chaotisch, spekulativ		
Verarbeitung von Quellen, Zitierweise	Verwertung aller relevanten Quellen	Einbindung der wesentlichen Quellen	lückenhafte Einbeziehung der Quellen	unzureichende Verarbeitung der Quellen	nachgewiesenes Plagiat		
III. Praxisbezug - Praxisbezug und- Kontextkompetenz (Gewicht 30%)							
Qualität der Lösung	konkrete, realisierbare Lösung;	erwägenswerte, mit geringen Einschränkungen verbundener Lösungsansatz	interessanter, aber wenig konkreter Lösungsansatz	mit groben Einschränkungen verbundener Lösungsansatz	nicht vorhanden		
Bedeutung und Nutzen der Arbeit	hoher Praxisbezug oder Nutzen	solider Beitrag für die Praxis	wenig relevanter Beitrag	unbedeutende Arbeit	unfundierte und nutzlos		
Kreativität, Eigenständigkeit	eigene Ansätze, niveauvolle Ideen	Schließung von Literaturlücken	Registrierung v. Literaturlücken	kaum eigenst. Leistungen	absolut keine eigenst. Leistungen		
IV. Gesamtbild (Gewicht 10%)							
Das zehnte Kriterium „Gesamtbild“ rundet die Bewertung der Projektarbeit ab. In prägnanten Sätzen ist die gewählte Punkteanzahl (1-10) für den Gesamteindruck der Arbeit zu begründen.)							
V. Punkteermittlung: Ermittelte Punkte fließen mit 20% in die Gesamtbewertung ein: Korrekturfaktor = 0,2							
VI. Summe der Kompetenzbereiche					Fach- und Methodenkompetenz: Summe aus I und II		x 0,2 =
					Kontextkompetenz: Summe aus III und IV		x 0,2 =
VII. Gesamtpunkte:							