

---

## Kundmachung der Wirtschaftskammer Österreich vom 30.1.2004

(gemäß § 22a GewO 1994)

[www.wko.at/verordnungen](http://www.wko.at/verordnungen)

---

### Verordnung: Bauträger-Befähigungsprüfungsordnung

---

## Verordnung der Wirtschaftskammer Österreich über die Befähigungsprüfung für das reglementierte Gewerbe der Immobilienrehändler eingeschränkt auf Bauträger (Bauträger-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 Gewerbe Immobilienrehändler eingeschränkt auf Bauträger (§ 117 Abs. 4 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 Immobilienrehändler eingeschränkt auf Bauträger 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, rechtlichen Grundlagen für Immobilienrehändler,
2. berufsspezifische Fächer für Bauträger.

(2) Jeder Prüfungsgegenstand ist gesondert zu beurteilen.

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

1. Abgaben- und Steuerrecht für Immobilienrehändler;
2. Arbeits- und Sozialrecht für Immobilienrehändler;
3. Baurecht einschließlich Raumordnungsrecht, Denkmalschutz;
4. Grundzüge des Facility Managements;
5. Grundzüge der Bautechnik für Immobilienrehändler;
6. Grundzüge Betriebs- und Volkswirtschaftslehre;
7. Gewerberechtliche Vorschriften für Immobilienrehändler einschließlich Standesrecht und Organisation der Wirtschaftskammern;
8. Grundverkehrsrecht;
9. Handels- und Gesellschaftsrecht für Immobilienrehändler;
10. Öffentliches Recht und Verfahrensrecht, insbesondere Behördenorganisation und Verwaltungsverfahren;
11. Plan- und Vermessungswesen;
12. Vertragsrecht einschließlich Konsumentenschutzrecht für Immobilienrehändler;
13. Wohnbauförderungsrecht;
14. Wohnrecht (wie zum Beispiel Mietrechtsgesetz, Wohnungseigentumsgesetz, Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz einschließlich Nebenbestimmungen);
15. Zivilrecht für Immobilienrehändler (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 Bauträger relevanten Fächern orientierte Ausarbeitung von mindestens einer der folgenden Aufgaben und Beantwortung von Fragen aus den damit zusammenhängenden Wissensgebieten:

1. Erstellung eines Bauträgerleistungsangebotes und eines Verkaufsangebotes;

2. Darstellung der Wirtschaftlichkeit eines Bauträgerprojektes;
3. Gesamtorganisation eines Bauträgerprojektes.

§ 7. Die Erledigung der schriftlichen Arbeiten gemäß § 6 muss vom Prüfling in 1,5 Stunden erwartet werden können. Die schriftliche Prüfung ist nach 2 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. (1) Die mündliche Prüfung für den Bauträger umfasst die für die selbstständige Ausübung des Gewerbes der Bauträger notwendigen Kenntnisse auf den im § 6 angeführten Fächern. Dem Prüfling können auch Fragen aus den im § 4 genannten Fächern gestellt werden, wenn dies zur Lösung der Aufgabe erforderlich ist.

(2) Weiters hat sich die mündliche Prüfung auf die für die selbstständige Ausübung des Gewerbes des Bauträgers notwendigen Kenntnisse aus folgenden Fächern zu erstrecken:

1. Berufsbild des Bauträgers;
2. Finanzierungsmethoden (mittel- und langfristige Projektfinanzierung, Wohnbauförderung, Beteiligungsmodelle);
3. Gewährleistungsrecht und Schadenersatzrecht;
4. Organisation eines Bauträgerprojektes;
5. Versicherungsrecht für Bauträger;
6. Zivilrecht für Bauträger (wie zum Beispiel Bauträgervertragsgesetz, Wohnungseigentumsgesetz);
7. Planlesen, Bau- und Ausstattungsbeschreibung, Flächen- und Kubaturauswertung (ÖNORMEN);
8. Vergabewesen (ÖNORMEN), Verträge mit Architekten, Sonderfachleuten und Bauausführenden.

§ 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 45 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 idF Novelle 2002**

§ 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 den Befähigungsnachweis für das Gewerbe des Baumeisters oder des Zimmermeisters gemäß der Gewerbeordnung oder die fachliche Befähigung für Ziviltechniker gemäß dem Ziviltechnikergesetz 1993 erbringen, besteht die Befähigungsprüfung aus dem Gegenstand gemäß § 3 Abs. 1 Z 2 sowie den Fächern gemäß § 9 Abs. 2 Z 1 bis 6.

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

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

§ 19. 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**

§ 20. (1) Diese Verordnung tritt mit 1.2.2004 in Kraft.

(2) Die Befähigungsprüfungsordnung, BGBl. Nr. 89/1994, tritt gemäß § 375 Z 74 GewO 1994 mit Ablauf des 31.1.2004 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.