

**Aufgabensammlung zur Prüfungsvorbereitung
Immobilienkaufleute**

schriftliche Abschlussprüfung im Prüfungsteil

IMMOBILIENWIRTSCHAFT

AUSZUG

1 Kapitel: Der Ausbildungsbetrieb und Marktorientierung

1.1 Der Ausbildungsbetrieb

1.1.1 Unternehmensformen

- I) Welches unternehmerische Hauptziel verfolgt
- a) eine Wohnungsbaugenossenschaft

- b) eine nicht kommunale Wohnungsbaugesellschaft

1.2 Marktorientierung

1.2.1 Marketing

I) **Werbung und Public Relations (PR)**

- a) Unterscheiden Sie Werbung und Public Relation und nennen Sie jeweils ein Beispiel für eine Wohnungsbaugesellschaft.

- b) Grenzen Sie Werbeträger und Werbemittel von einander ab und nennen Sie jeweils ein Beispiel.

2 Kapitel: Immobilienbewirtschaftung

2.1 Vermietung und Pflege des Immobilienbestandes

2.1.1 Aufgabe: Wohnraummietvertrag

Die Sonnenschein-Immobilien GmbH, 12345 Berlin, Ottostr. 20, verwaltet u.a. ein Mietwohngrundstück (Altbau) im fremden Namen auf fremde Rechnung, das zu gleichen Teilen dem Ehepaar Hans und Maria Blech, 14321 Berlin, Waldstr. 15 gehört.

Eine der Wohnungen soll zum 01.08.09 neu vermietet werden, und zwar an Hans-Joachim Braun und Rosemarie Weiß, beide z. Zt. wohnhaft in 27654 Hamburg, Alsterstr. 15.

Füllen Sie das unten ausschnittweise dargestellte Mietvertragsformular aus.

Zwischen _____ in _____ als Vermieter
vertreten durch _____
und _____ geb. am _____
sowie _____ geb. am _____
beide zurzeit wohnhaft _____ als Mieter
wird folgender Mietvertrag geschlossen:

Dieser Mietvertrag enthält zur Befristung des Mietverhältnisses ausschließlich die folgende Vereinbarung:

Auszug aus dem Mietvertrag:

§ 2 Mietdauer

Das Mietverhältnis beginnt am 01.08.2009 und endet am 30.09.2013, ohne dass es einer Kündigung bedarf.

I) Beantworten Sie zu dem oben aufgeführten Formularmietvertrag folgende Fragen!

a) Erläutern Sie, ob der Mieter in diesem Fall verpflichtet ist, spätestens zum 30.09.2013 auszuziehen!

b) Erläutern Sie, ob ein Zeitmietverhältnis durch eine Kündigung des Mieters oder Vermieters wirksam beendet werden kann.

- c) Angenommen der Mietvertrag wurde befristet abgeschlossen, jedoch fehlen die Unterschriften der Mieter unter dem Vertrag. Welche Folge ergibt sich daraus?

- II) Der Mietvertrag enthält u. a. folgende Klauseln. Prüfen Sie, ob diese Mietvertragsklauseln wirksam sind und begründen Sie Ihre Entscheidung für eine Unwirksamkeit.

§ 4: Miete, Nebenkosten und Schönheitsreparaturen

1. Das Recht auf Mietminderung ist ausgeschlossen.

2. Schönheitsreparaturen trägt der Mieter.

3. Endet das Mietverhältnis und sind zu diesem Zeitpunkt Schönheitsreparaturen noch nicht fällig, so ist der Mieter verpflichtet, aufgrund eines Kostenvoranschlages eines Malerfachgeschäftes anteilige Kosten der Schönheitsreparaturen an den Vermieter zu zahlen.

§ 10 Instandhaltung der Mieträume

1. Der Mieter hat die Kleinreparaturen zu tragen!

§ 11 Tierhaltung

1. Die Tierhaltung ist ausgeschlossen.

2.1.2 Aufgabe: Vermietung

I.) Allgemein

a) Welche Besonderheiten sind bei einem Mieterwechsel im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau zu beachten?

b) Nennen Sie **vier** wichtige Punkte, die Sie neben Datum, Personenangaben und Objektbenennung in einem Wohnungsübergabeprotokoll festhalten sollten.

1.

2.

3.

4.

c) Nennen Sie **drei** wichtige Punkte, mit denen Sie die Zahlungsfähigkeit und Zahlungsbereitschaft eines Wohnungssuchenden überprüfen können.

1.

2.

3.

d) Nennen Sie **drei** Wege der Akquise für einen neuen Mieter.

1.

2.

3.

II.) Sie arbeiten bei der Sonnenschein-Immobilien GmbH. Ihre Aufgabe ist u.a. die Vermietung von Wohnungen. In dem frei finanzierten Gebäude „Blumenweg 17“ steht eine Dreizimmer-Wohnung zur Vermietung. Das Gebäude befindet sich in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet. Die monatliche Nettokaltmiete beträgt 350 €, für die kalten Betriebskosten beträgt die Pauschale 200 € und für die Heizkosten ist eine Vorauszahlung von 80 € vorgesehen.

a) Ihr Kollege schlägt vor, für die Mietersuche einen Makler zu beauftragen. Ist dies möglich? Wie hoch wird die **Provision** maximal ausfallen, wenn der Mieter diese zahlen soll?

2.2 Kapitel: Wohnungseigentum

2.2.1 Aufgabe: Grundlegendes

I.) Definieren Sie folgende Begriffe:

a) Wohnungseigentum

b) Teileigentum

II.) Beschreiben Sie folgende Begriffe:

a) Sondereigentum

b) Gemeinschaftliches Eigentum

III.) Können die folgenden Bestandteile einer Immobilie Sondereigentum sein (*Bei Verneinung begründen Sie Ihre Entscheidung*)?

Sondereigentum?		
JA	NEIN	Begründung

a) Tragende Wand

b) Nicht tragende Wand in einer Wohnung

c) Garten

d) Kellerdecke

e) Hauptabflussrohre, die durch eine Wohnung führen

f) Carport

2.2.2 Aufgabe: Begründung von Wohnungseigentum

Der Bauträger „Kapital GmbH“ hat einen Altbau (*Mehrfamilienhaus mit vier Wohnungen*) erworben und beabsichtigt an dem Gebäude Wohnungseigentum zu begründen.

I.) Stellen Sie den Ablauf der Begründung des Wohnungseigentums dar.

II.) Berechnen Sie die Miteigentumsanteile (1000/1000) nach einem sinnvollen Schlüssel.

Wohnung	Fläche	Mieter	Miteigentumsanteile
1	55 m ²	Meyer (<i>seit 2003</i>)	
2	70 m ²	Müller (<i>seit 1998</i>)	
3	65 m ²	Schulze (<i>seit 1997</i>)	
4	60 m ²	frei	

III.) **Stellplätze**

a) Es existieren vier PKW – Stellplätze auf dem Grundstück. Nennen Sie **zwei** rechtliche Regelungen für die Nutzung der Stellplätze.

1. _____

2. _____

b) Welche weitere Lösungsvariante gäbe es bei einem Garagenstellplatz?

IV.) Herr Meyer und das Ehepaar Schulze kaufen Ihre Wohnung. Beim Verkaufsgespräch ergeben sich einige Fragen, die Sie beantworten:

a) Meyer und Schulze möchten gern wissen, wie das Stimmrecht gemäß WEG ermittelt wird.

b) Herr Meyer möchte gern wissen, welche Bedeutung der Miteigentumsanteil hat. Nennen Sie **drei** Funktionen.

1. _____

2. _____

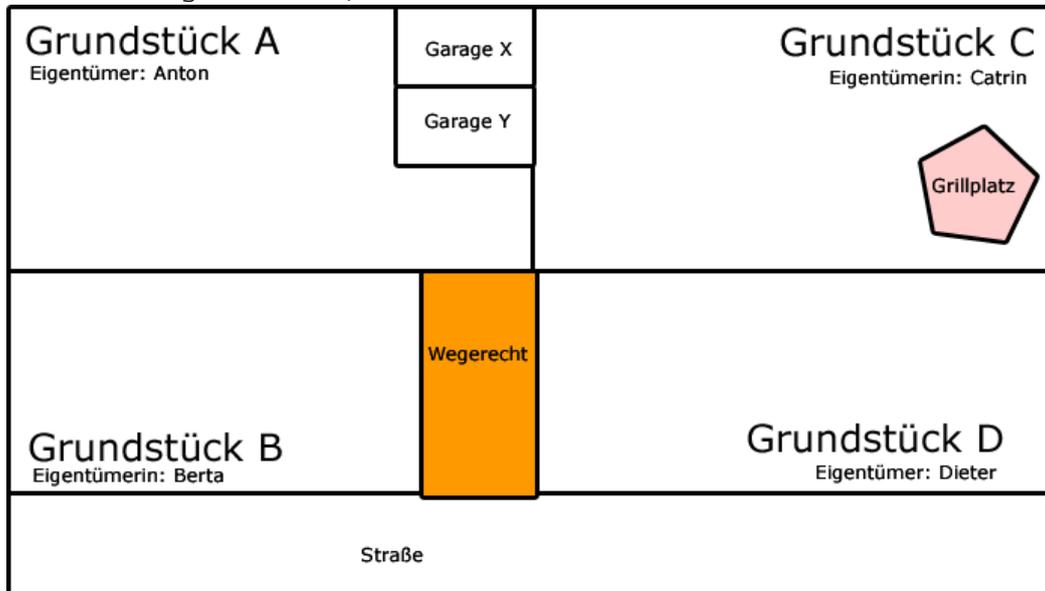
3.

- c) Das Ehepaar Schulze möchte gern wissen, um was es sich bei dem „Verwaltungsbeirat“ handelt und welche Funktionen dieser ausübt.

3 Kapitel: Erwerb, Veräußerung und Vermittlung von Immobilien

3.1.1 Aufgabe: Grundstücksnutzungen

Situation zu Aufgabe 3.1.1, Seite I



- a) Anton (*Eigentümer von Grundstück A*) hat die Garage X an Berta gegen einen monatlichen Betrag von 30 € überlassen. Die Garage Y wird von Catrin genutzt, ein Entgelt wurde nicht vereinbart. Anton verkauft das Grundstück A an Eddi. Welche Konsequenzen ergeben sich für Berta und Catrin?
- b) Das Wegerecht wurde dinglich gesichert. Welche Belastung wird hierfür sinnvoller Weise gewählt worden sein? Ist dann auch Eddi zur Ausnutzung des Wegerechtes berechtigt?

- c) Weil sich Catrin und Dieter gut verstehen, darf Dieter den Grillplatz auf Grundstück C mitbenutzen. Auch Catrin hat vor, ihr Grundstück irgendwann zu veräußern.
Schlagen Sie eine sinnvolle dingliche Sicherung des Grillrechtes für Dieter vor.

Was ist erforderlich, um diese dingliche Sicherung durchzuführen?

4 Kapitel: Begleitung von Bauvorhaben

4.1 Baumaßnahmen

4.1.1 Aufgabe: Bebauungsplan

- a) Nennen und erläutern Sie folgenden Angaben zu Art und Maß der baulichen Nutzung.

WA

II

0,4

0,8

- b) Nennen und beschreiben Sie **drei** Möglichkeiten, die überbaubare Grundstücksfläche im Bebauungsplan anzugeben.

1.

2.

3.

4.1.2 Aufgabe: Bebaubarkeit

Ihnen wird ein Grundstück zum Kauf angeboten. Nennen und beschreiben Sie **drei** Varianten, die für die planungsrechtliche Bebaubarkeit entscheidend sind.

4.1.3 Aufgabe: Erschließung

- a) Was versteht man unter Erschließung nach dem BauGB.

- b) Nennen Sie zwei Beispiele für Erschließungsmaßnahmen.

1.

2.

- c) Wer trägt die Kosten der Erschließung.

4.2 Kapitel: Finanzierung

4.2.1 Aufgabe: Darlehen

- a) Welcher Unterschied besteht zwischen einem Annuitätendarlehen und einem Abzahlungsdarlehen?

- b) In einer Gesamtkostenkalkulation einer Immobilieninvestition entdecken Sie unter den Baunebenkosten die Kostenposition „Finanzierungskosten“. Nennen und beschreiben Sie **drei** mögliche Ansätze unter dieser Kostenposition.

1.

2.

3.

- c) Was versteht man unter einer Vorfälligkeitsentschädigung?

- d) Berechnen Sie den Effektivzinssatz für das folgende Darlehen:

Nominalzinssatz 5 %, Zinsbindung 10 Jahre, Damnum 5 %

- e) Nennen Sie **zwei** Kreditnebenkosten, die nicht in die Berechnung des effektiven Jahreszinssatzes einfließen.

1.

2.

Interessiert an Coaching oder Tutorium?

www.oliverhennig.de