

Kurs Immobilienmakler

Univ. Doz. Komm.-Rat Mag. Dr. Raimund Neuwirther
40 Jahre Fachgruppenobmann der Immobilien und
Vermögensstrehänder Kärnten
Gerichtlich beeid. und zertifizierter Sachverständiger
für das Immobilienwesen



Fragenkatalog 100 offene Prüfungsfragen zur Stoffreflexion

1. Erklären Sie den Begriff „Makler“ allgemein und Immobilienmakler!
2. Welche Vermittlungsgeschäfte fallen unter das Maklergesetz?
3. Darf der Makler ohne Vollmacht für den Auftraggeber
a) Verträge abschließen?
b) Vertragserklärungen für den Auftraggeber entgegennehmen?
Erläutern Sie die Rechtslage.
4. Was versteht man unter einer Doppeltätigkeit eines Maklers?
5. Beschreiben Sie in Stichworten den Inhalt eines Besichtigungsscheines!
6. Erläutern Sie das Wesen eines Alleinvermittlungsauftrages!
7. Worauf müssen Sie bei Ihrer Maklertätigkeit achten, wenn ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis (insbesondere bei einem Verbrauchergeschäft) besteht? Welche Rechtsfolgen hat die Nichtbeachtung?
8. Wann darf ein Makler Ersatz für seine Aufwendungen geltend machen?
9. Nennen Sie die Voraussetzungen für das Zustandekommen eines Provisionsanspruches!
10. Was verstehen Sie im Provisionszusammenhang unter einer „§ 15 MaklerG Vereinbarung“?
11. Für welche Tatbestände kann im Rahmen eines schlichten Auftrages eine §15 MaklerG Vereinbarung getroffen werden?
12. Für welche Tatbestände kann im Rahmen eines Alleinvermittlungsauftrages eine §15 MaklerG Vereinbarung getroffen werden?

13. Würden Sie eine § 15 MaklerG Vereinbarung als Konventionalstrafe im Sinne des allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuches oder als Provisionsvereinbarung interpretieren? Begründen Sie Ihre Antwort!
14. Was versteht man im Zusammenhang mit § 15 MaklerG unter einem richterlichen Mäßigungsrecht? Gilt das richterliche Mäßigungsrecht auch für Unternehmer?
15. Kann der Verbraucher ohne wichtigen Grund einen
 - a) Alleinvermittlungsauftrag und
 - b) einen schlichten Maklerauftragvorzeitig auflösen? Nennen sie die jeweiligen Rechtsfolgen!
16. Was versteht man unter einem Vorkaufsrecht? Was ist betreffend der Eintrittsfrist zu beachten?
Was ist betreffend des Provisionsanspruches gegenüber dem Verkäufer zu beachten? Gilt ein vereinbartes Vorkaufsrecht auch, wenn es nicht im Grundbuch eingetragen ist?
17. Was versteht man unter einem Wiederkaufsrecht?
Was ist betreffend des Provisionsanspruches gegenüber dem Verkäufer zu beachten?
18. Kann eine Maklervereinbarung mit einem Verbraucher auch mündlich abgeschlossen werden? Begründen Sie Ihre Antwort und nennen sie die Rechtsfolgen!
19. Worin liegt der Unterschied zwischen einem schlichten Maklerauftrag und einem Alleinvermittlungsauftrag?
20. Nennen Sie 3 wichtige Gründe zur Kündigung eines Alleinvermittlungsauftrages
21. Welche Kompetenzen beinhaltet das Gewerbe des Immobilitreuhänders, eingeschränkt auf Immobilienmakler nach der Gewerbeordnung?
22. Wann kann ein befristeter Mietvertrag durch den Vermieter und Mieter nach ABGB vorzeitig aufgelöst werden?
23. Wann kann ein befristeter Mietvertrag für
 - a) eine Eigentumswohnung
 - b) Einfamilienhausdurch den Mieter nach MRG vorzeitig aufgelöst werden?
24. Unter welchen Voraussetzungen kann ein Mietvertrag durch den Vermieter nach ABGB und MRG vorzeitig aufgelöst werden?
25. Unterliegt ein Immobilienmakler einer Sachverständigenhaftung?

26. Welche Kenntnisse darf man von einem Sachverständigen erwarten (im Sinne des ABGB)?
27. Nennen Sie 5 Beispiele eines standesgemäßen Verhaltens gegenüber Berufskollegen!
28. Gibt es bei der Erstellung von Inseraten Vorschriften für Immobilienmakler? Wenn - ja -, welche?
29. Welche Rechtsfolgen hat das Verletzen der Aufklärungs- und Informationspflichten?
30. Was ist ein Pauschalmietzins? Welche Probleme können sich bei langfristigen Mietverträgen ergeben?
31. Darf ein Immobilienmakler für die Beratung in Immobilienangelegenheiten ein Honorar (statt einer Provision) verlangen?
32. Gibt es eine Mindestdauer für befristete Mietverträge von Wohnungen im Anwendungsbereich des MRG? Wenn ja, welche ?
33. Gibt es eine Mindestdauer für befristete Mietverträge von Wohnungen im Anwendungsbereich des ABGB? Wenn ja, welche ?
34. Wann muss sich ein Wohnungsmieter an die Mindestdauer eines befristeten Mietvertrages halten?
35. Für welche Dauer können nach dem Mietrechtsgesetz befristete Mietverträge über Geschäftsräume abgeschlossen werden und kann der Mieter nach Ablauf eines Jahres diesen kündigen?
36. Nennen Sie die Provisionshöchstsätze für die Vermittlung einer Wohnung, die von einem Käufer entgeltlich erworben wurde!
37. Nennen sie die Provisionshöchstsätze für die Vermittlung von Bestandsrechten für Wohnungen, die auf drei Jahren befristet werden!
Wie wird die Bemessungsgrundlage eines Provisionsanspruches im Falle einer Wohnungsvermietung ermittelt? Nennen Sie die 4 Berechnungskriterien!
38. Dürfen die Heizkosten bei der Ermittlung der Provisionsbemessungsgrundlage eines Mietgegenstandes berücksichtigt werden?
39. Darf die Umsatzsteuer bei der Ermittlung der Provisionsbemessungsgrundlage eines Mietgegenstandes berücksichtigt werden?

40. Darf für die Abgeltung von Investitionen, Einrichtungsgegenständen oder die Einräumung von Rechten eine Provision in Form einer Einmalzahlung verlangt werden? Wenn - ja -, in welcher Höhe und von wem?
41. Welche Gebühren fallen bei mündlich abgeschlossenen Bestandsverträgen an?
42. Nennen Sie 3 Beispiele für die Aufklärungspflichten eines Immobilienmaklers!
43. Erklären Sie das Rücktrittsrecht gemäß § 11 FAGG!
44. Erläutern Sie die Voraussetzungen für den Rücktritt von Immobiliengeschäften (§ 30a KSchG)!
45. Welche Rücktrittsfrist steht dem Verbraucher gemäß § 30a KSchG zu und wann beginnt diese zu laufen?
46. Welche Rechtsfolgen hat ein mündlich abgeschlossener Alleinvermittlungsauftrag mit einem Verbraucher?
47. Ist ein mündlich abgeschlossener Alleinvermittlungsauftrag immer ungültig? Begründen Sie Ihre Antwort!
48. Nennen Sie alle Schriftlichkeitserfordernisse im Immobiliengeschäftsverkehr mit Verbrauchern!
49. Was versteht man unter einer Verbandsklage?
50. Wie nennt man die Bestätigung, die Sie nach Bezahlung der Grunderwerbssteuer vom Finanzamt erhalten und wofür brauchen sie eine solche?
51. Erläutern Sie die schriftlichen Informationspflichten die im Konsumentenschutzgesetz § 30b geregelt sind!
52. Was versteht man unter „unbefugter Gewerbsausübung“?
53. Das Gesetz gegen den Unlauteren Wettbewerb enthält eine Generalklausel. Welche Fallgruppen kennen Sie? Nennen Sie einige konkrete Beispiele unlauteren Wettbewerbs-Verhaltens von Immobilienmaklern
54. Unter welchen Voraussetzungen darf ein Immobilienmakler z.B. Miet- oder Kaufverträge für seine Klienten abschließen?
55. Die Erklärungsfiktion im Verbraucherrecht: Gilt Schweigen grundsätzlich als Zustimmung?
56. Nennen Sie die maximal zulässige Frist für Vermittlungsaufträge von Bestandsverträgen über Wohnungen im KSchG! Gibt es Ausnahmen davon?

57. Nennen Sie die maximal zulässige Frist für Vermittlungsaufträge für den Verkauf von Wohnungen im KSchG! Gibt es Ausnahmen davon?
58. Nennen Sie die maximal zulässige Frist für Vermittlungsaufträge für den Verkauf von Zweifamilienhäuser!
59. Was ist ein Gemeinschaftsgeschäft?
60. Wann ist die Vorlage eines Energieausweises erforderlich und welches maximale Alter ist für einen Energieausweises zulässig?
61. Was wird durch den Energieausweis dokumentiert?
62. Energieausweis: Welche Angaben sind in Inseraten verpflichtend anzuführen?
63. Welche Informationen muss der Makler den Vertragsparteien für den Fall der Nichtvorlage eines Energieausweises zur Verfügung stellen?
64. Ist es standeswidrig, einem Kollegen vor einem Schlichtungsversuch bei der Kammer zu klagen? Welche Probleme werden entstehen, wenn Sie ohne Schlichtungsversuch einen Kollegen bei Gericht klagen?
65. Was ist ein Metageschäft? Gilt dieses automatisch, wenn bei einem Gemeinschaftsgeschäft die Immobilienmakler betreffend Provisionsteilung keine Vereinbarung abschließen?
66. Gelten die Bestimmungen der Immobilienmaklerverordnung auch im Unternehmergeschäft?
67. Wieviel % der Provision darf der Makler nach Abschluss des einverleibungsfähigen Kaufvertrages, aber noch nicht grundverkehrsrechtlicher Genehmigung verlangen? Begründen Sie Ihre Antwort!
68. Wie wird im Falle des Tausches zweier Immobilien die Provision errechnet?
69. Wie hoch ist die maximal zulässige Provision bei der Vermittlung von Hypothekendarlehen im Rahmen einer diesbezüglichen Immobilienvermittlung?
70. Ein Maklervertrag wurde noch vor Tätigkeit des Maklers im Büro des Maklers mündlich abgeschlossen und auch die Provisionshöhe mit dem Kunden, Verbraucher, mündlich vereinbart. Nennen Sie die Rechtsfolgen!
71. Makler A und Makler B bieten einem Kunden unabhängig voneinander eine Seevilla an. Der Kunde besichtigt mit Makler A die Liegenschaft, führt aber über Makler B die Verhandlungen, die zum Abschluss führen. Handelt es sich hier um

ein Metageschäft, ein Gemeinschaftsgeschäft oder weder noch. Erläutern Sie die beiden Arten von Geschäften und klären sie den Provisionsanspruch.

72. Ein Wiener möchte am Wörthersee ein Seehaus zur Erholung kaufen. Er sieht in der Internetdatei "immo1" ein interessantes Angebot, ruft das Immobilienbüro N an und vereinbart für Samstag einen Besichtigungstermin. Das Haus gefällt ihm so gut, dass er gleich bei der ersten Besichtigung ein Kaufanbot abgibt. Am übernächsten Mittwoch erhält das Immobilienbüro eine schriftliche Rücktrittserklärung mit Poststempel vom Montag. Ist der Rücktritt gültig? Begründen Sie Ihre Meinung.
73. Sie möchten den Verkauf eines Zinshauses mit einem großen Dachboden vermitteln. Was müssen Sie abklären, damit Sie im Exposee „ausbaufähiger Dachboden“ schreiben können?

Ad Abgaben und Steuerrecht für Immobilienmakler

74. Was ist eine Unbedenklichkeitsbescheinigung?
75. Wie hoch ist die Grunderwerbssteuer?
76. Was ist ein Einheitswertbescheid?
77. Was verstehen Sie unter echter und unechter Umsatzsteuerbefreiung? Nennen Sie je ein Beispiel.
78. Sind Grundstücksverkäufe grundsätzlich echt oder unecht umsatzsteuerbefreit?
79. Was verstehen Sie umsatzsteuerlich unter Regelbesteuerung?
80. Wann ist ein Antrag auf Regelbesteuerung sinnvoll?
81. In einem Mietvertrag steht „die Mietvertragsgebühr hat der Mieter zu tragen“. Wer ist für die Vergebührung des Mietvertrages verpflichtet?
82. In einem Mietvertrag steht „die Mietvertragsgebühr hat der Mieter zu tragen“. Wer haftet gegenüber dem Finanzamt?
83. Innerhalb welches Zeitraumes ist die Mietvertragsgebühr abzuführen?
84. In einem Kaufvertrag steht „die Grunderwerbssteuer hat der Käufer zu tragen“. Wer ist gegenüber dem Finanzamt Steuerschuldner?
85. A kauft mit Vorsteuerabzug eine Wohnung zum Vermieten. Was muss A bedenken, wenn er nach 5 Jahren an einen Eigengebrauch denkt?

86. Was ist eine UID-Nummer? Wofür brauchen Sie eine solche und wo erhalten Sie diese?
87. Wie errechnet sich die Bemessungsgrundlage für die Mietvertragsgebühr eines auf 5 Jahre befristeten Mietvertrages für ein Geschäftslokal, wenn sich die Miete auf EUR 5.000,--, die BK und Heizung auf EUR 500,-- jeweils zzgl. UST beläuft?
88. Wie errechnet sich die Bemessungsgrundlage für die Mietvertragsgebühr eines auf unbefristete Zeit abgeschlossenen Mietvertrages für ein Geschäftslokal, wenn sich die Miete auf EUR 5.000,--, die BK und Heizung auf EUR 500,-- jeweils zzgl. USt beläuft und Mieter und Vermieter 3 Jahre auf das Recht der Kündigung verzichten?
89. Wer ist umsatzsteuerrechtlich ein „Kleinunternehmer“ – und welche umsatzsteuerrechtlichen Regelungen kennen Sie für Kleinunternehmer?
90. Ein Mietvertrag wird unterfertigt. Der Mietbeginn ist in 2 Monaten. Aus verschiedenen Gründen wird der Vertrag 14 Tage nach Abschluss rückgängig gemacht. Ist die Gebühr trotzdem zu leisten?
91. Ein Wohnungsverkaufvertrag wird nach zweieinhalb Jahren wieder aufgehoben. Kann die Grunderwerbssteuer zurückgefordert werden?
92. Ist die schriftliche Verlängerung eines bereits vergebühten Mietvertrages zu vergebühren?
93. Ist ein außergerichtlicher Vergleich gebührenpflichtig?
94. Ist ein gerichtlicher Vergleich gebührenpflichtig?
95. Wie lange beträgt die Aufbewahrungsfrist von Mietverträgen?
96. Von welchem Wert ist die Grunderwerbssteuer grundsätzlich zu bemessen?
97. Wie hoch ist die Gebühr bei folgender Vereinbarung zwischen Käufer und Verkäufer? „Die strittige Provision wird mit EUR 1.000 verglichen“.
98. Wie hoch ist die Gebühr für Dienstbarkeiten?
99. Das angenommene Angebot des Kaufes trägt das Datum 01.01. eines Jahres. Der schriftliche Vertrag wird mit 15.3. abgeschlossen. Wann ist die Grunderwerbssteuer anzuzeigen?
100. Der Vermieter übersendet dem Mieter einen Mietvertragsentwurf für eine Wohnung mit dem Zusatz „wenn der Mieter damit einverstanden ist, dann soll er bis zum XY die Kautionszahlung einzahlen“. Der Mieter tätigt fristgerecht die Einzahlung.

Ist der Vertrag gültig? Ist eine Gebührenpflicht entstanden?
Ist im Anwendungsbereich des MRG eine im Mietvertrag vereinbarte Befristung gültig?

**Wir wünschen viel Erfolg
im Kurs Immobilienmakler!**

YES
YOU
CAN

