

# Universitätskurs

## Immobilienmanagement

FH-Doz. Univ.-Lektor Mag. Christoph Kothbauer

Leitender Jurist der onlinehausverwaltung & immobilientreuhand gmbh

Autor und Vortragender



## Fragenkatalog

### 10 Multiple-Choice Prüfungsfragen zur Stoffreflexion

1. **Worin bestehen die Besonderheiten des Befristungsrechts des MRG in dessen Voll- und Teilanwendungsbereich? (Antwort: B)**
  - a) Befristungen bedürfen der Schriftform; für alle Mietverträge gibt es eine dreijährige Mindestfrist; allen Mietern kommt ungeachtet der vereinbarten Vertragsdauer ab Ablauf eines Jahres ein Kündigungsrecht zu
  - b) Befristungen bedürfen der Schriftform; für Wohnungsmietverträge gibt es eine dreijährige Mindestfrist; Wohnungsmietern kommt ungeachtet der vereinbarten Vertragsdauer ab Ablauf eines Jahres ein Kündigungsrecht zu
  - c) Befristungen bedürfen der Schriftform; für Wohnungsmietverträge gibt es eine einjährige Mindestfrist; allen Mietern kommt ungeachtet der vereinbarten Vertragsdauer ab Ablauf eines Jahres ein Kündigungsrecht zu
  - d) Befristungen bedürfen der Schriftform; für Wohnungsmietverträge gibt es eine dreijährige Mindestfrist; für Geschäftsraummietverträge gibt es eine einjährige Mindestfrist; allen Mietern kommt ungeachtet der vereinbarten Vertragsdauer ab Ablauf eines Jahres ein Kündigungsrecht zu
  
2. **Was bedeutet Kündigungsschutz im Voll- und Teilanwendungsbereich des MRG? (Antwort: D)**
  - a) Unbefristete Mietverträge dürfen vom Vermieter nicht aufgekündigt werden
  - b) Unbefristete Mietverträge dürfen vom Mieter nicht aufgekündigt werden
  - c) Unbefristete Mietverträge dürfen vom Vermieter und vom Mieter nur aus wichtigem Grund aufgekündigt werden; die Aufkündigung muss außerdem gerichtlich erfolgen
  - d) Unbefristete Mietverträge dürfen vom Vermieter nur aus wichtigem Grund aufgekündigt werden; die Aufkündigung durch den Vermieter muss außerdem gerichtlich erfolgen
  
3. **Wie sind Kautionen im MRG geregelt? (Antwort: C)**
  - a) Gar nicht
  - b) Bei ausnahmslos allen Mietgegenständen (Vollanwendung des MRG, Teilanwendung des MRG, Vollaussnahmen vom MRG) hat der Vermieter die vom Mieter erlegte Kautionsleistung zwingend fruchtbringend zu verlangen
  - c) Nur im Vollanwendungsbereich des MRG und im Teilanwendungsbereich des MRG (ausgenommen Wirtschaftsparks gemäß § 1 Abs 5 MRG) hat der Vermieter die vom Mieter erlegte Kautionsleistung zwingend fruchtbringend zu verlangen

- d) Nur bei Wohnungen im Vollanwendungsbereich des MRG und im Teilanwendungsbereich des MRG (ausgenommen Wirtschaftsparks gemäß § 1 Abs 5 MRG), nicht aber bei Geschäftsräumlichkeiten, hat der Vermieter die vom Mieter erlegte Kautionszahlung zwingend fruchtbringend zu veranlassen

**4. Welche der folgenden Positionen ist im Vollanwendungsbereich des MRG kein Bestandteil des Gesamtmietzinses? (Antwort: A)**

- a) Erhaltungskomponente
- b) Umsatzsteuer
- c) Hauptmietzins
- d) Betriebskosten

**5. In welcher Höhe haben die Wohnungseigentümer eine Rücklage zu bilden? (Antwort: D)**

- a) Die Bildung einer Rücklage ist nur fakultativ vorgesehen, die Wohnungseigentümer sind zur Bildung einer Rücklage nicht verpflichtet
- b) Die Wohnungseigentümer haben eine Rücklage in der Höhe von EUR 1,10,- je m<sup>2</sup> Nutzfläche und Monat zu bilden
- c) Die Wohnungseigentümer haben bei Gebäuden, deren Baubewilligung nicht länger als 20 Jahre zurückliegt, eine Rücklage in der Höhe von EUR 1,10,- je m<sup>2</sup> Nutzfläche und Monat und bei Gebäuden, deren Baubewilligung länger als 20 Jahre zurückliegt, eine Rücklage in der Höhe von EUR 1,90,- je m<sup>2</sup> Nutzfläche und Monat zu bilden
- d) Die Wohnungseigentümer haben eine Rücklage in angemessener Höhe unter Berücksichtigung der voraussichtlichen Entwicklung der Aufwendungen zu bilden

**6. Welche Formen der Beschlussfassung gibt es im Wohnungseigentum? (Antwort: B)**

- a) Beschlüsse dürfen nur auf schriftlichem Wege („Umlaufbeschluss“) gefasst werden
- b) Die Beschlussfassung erfolgt insbesondere in der Eigentümerversammlung oder auf schriftlichem Wege („Umlaufbeschluss“), aber auch andere Formen der Willensbildung sind zulässig
- c) Beschlüsse dürfen nur in der Eigentümerversammlung gefasst werden
- d) Sofern Beschlüsse außerhalb einer Eigentümerversammlung gefasst werden sollen, bedarf dies der Zustimmung aller Wohnungseigentümer

**7. In welcher Höhe und wie lange ist nach dem BTVG beim dinglichen Rechtserwerb ein Haftrücklass zu gewähren? (Antwort: C)**

- a) In der Höhe von zumindest drei Prozent des Preises für drei Jahre
- b) In der Höhe von zumindest drei Prozent des Preises für fünf Jahre
- c) In der Höhe von zumindest zwei Prozent des Preises für drei Jahre
- d) In der Höhe von zumindest zwei Prozent des Preises für fünf Jahre

- 8. Was bedeutet das konsumentenschutzrechtliche Transparenzgebot? (Antwort: C)**
- a) Sämtliche Preis- oder Entgeltvereinbarungen müssen vom Unternehmer dem Verbraucher gegenüber in Nettobetrag, USt und Bruttobetrag aufgeschlüsselt werden
  - b) Der Unternehmer ist gesetzlich verpflichtet, dem Verbraucher eine Zweitschrift seiner Vertragserklärung bzw. des abgeschlossenen Vertrags auszuhändigen, andernfalls kommt das Rechtsgeschäft nicht wirksam zustande
  - c) Eine in Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) oder Vertragsformblättern enthaltene Vertragsbestimmung ist unwirksam, wenn sie unklar oder missverständlich abgefasst ist
  - d) Eine in Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) oder Vertragsformblättern enthaltene Vertragsbestimmung muss mit dem Verbraucher mündlich erörtert werden, um Wirksamkeit zu entfalten
- 9. Wie ist der vertragliche Haftungsausschluss im KSchG geregelt? (Antwort: C)**
- a) Für einen vertraglichen Haftungsausschluss des Unternehmers gibt es keine speziellen verbraucherschutzrechtlichen Vorgaben
  - b) Ein vertraglicher Haftungsausschluss des Unternehmers ist im Anwendungsbereich des KSchG jedenfalls unwirksam
  - c) Ein vertraglicher Haftungsausschluss des Unternehmers ist im Anwendungsbereich des KSchG unwirksam, soweit er für Personenschäden und vorsätzlich oder grob fahrlässig verursachte Sachschäden erfolgt
  - d) Ein vertraglicher Haftungsausschluss des Unternehmers ist im Anwendungsbereich des KSchG unwirksam, soweit nicht auch dem Verbraucher im mindestens demselben Ausmaß Haftungsbefreiungen zugestanden werden
- 10. Was bedeutet das „Gründungsprivileg“ des KSchG? (Antwort: A)**
- a) Unternehmensgründungsgeschäfte natürlicher Personen werden von diesen noch nicht als Unternehmer, sondern als Verbraucher abgeschlossen (= „Gründungsprivileg“ für Einzelunternehmer)
  - b) Unternehmensgründungsgeschäfte natürlicher und juristischer Personen werden von diesen noch nicht als Unternehmer, sondern als Verbraucher abgeschlossen (= „Gründungsprivileg“ für Einzelunternehmer und Gesellschaften)
  - c) Bei Unternehmensgründungsgeschäften können natürliche Personen zur Anwendung des KSchG optieren, sofern sie vor dem Vertragsschluss eine entsprechende schriftliche Optionserklärung abgeben (= Optiertes „Gründungsprivileg“ für Einzelunternehmer)
  - d) Die Gründung einer GmbH wird dadurch begünstigt, dass die GmbH im ersten Jahr ab ihrer Gründung noch als Verbraucher im Sinne des KSchG gilt

**Wir wünschen viel Erfolg  
im Universitätskurs Immobilienmanagement!**