

Immobilienrecht

FH-Doz. Univ.-Lektor Mag. Christoph Kothbauer,
Konsulent für Wohn- und Immobilienrecht



Fragenkatalog 100 offene Prüfungsfragen zur Stoffreflexion

Ad Mietrecht:

1. Welche Rechtsgrundlagen gibt es für Bestandverträge?
2. Was sind die Kriterien und Wesensmerkmale eines Bestandvertrags?
3. Worin liegt der Unterschied zwischen Miete und Pacht?
4. Unter welchen Voraussetzungen kommt das MRG zur Anwendung?
5. Welche Schutzprinzipien kennt das MRG?
6. Welches Schutzprinzip des MRG kommt nur im Vollenwendungsbereich des MRG zum Tragen, welches Schutzprinzip gilt auch im Teilanwendungsbereich des MRG?
7. Welche Tatbestände für Vollaussnahmen vom MRG gibt es?
8. Welche Tatbestände für Teilaussnahmen vom MRG gibt es?
9. Worin unterscheiden sich Haupt- und Untermietverträge?
10. Woraus setzt sich im Vollenwendungsbereich des MRG der Hauptmietzins zusammen?
11. Wie ist die Fälligkeit des Mietzinses im Vollenwendungsbereich des MRG geregelt?
12. Wie ist die Fälligkeit des Mietzinses außerhalb der Vollenwendung des MRG geregelt?
13. Was sind die Merkmale einer Wohnung der Ausstattungskategorie A?
14. Was sind die Merkmale einer Wohnung der Ausstattungskategorie B?
15. Was sind die Merkmale einer Wohnung der Ausstattungskategorie C?
16. Was sind die Merkmale einer Wohnung der Ausstattungskategorie D?
17. Was ist ein Kategorieausgleich?

18. Was versteht man im Hinblick auf die Ausstattungskategorien unter dem Begriff der Rügeobliegenheit des Mieters?
19. Unter welchen Voraussetzungen kommt der sogenannte freie Mietzins (keine spezialgesetzliche Mietzinsbeschränkung) zur Anwendung?
20. Unter welchen Voraussetzungen kommt der angemessene Mietzins zur Anwendung?
21. Wie wird der angemessene Mietzins ermittelt?
22. Unter welchen Voraussetzungen kommt der Richtwertmietzins zur Anwendung?
23. Wie wird der Richtwertmietzins ermittelt?
24. Unter welchen Voraussetzungen kommt der Kategorie D-Mietzins zur Anwendung?
25. Mit welchen Beträgen ist der Kategorie D-Mietzins beschränkt?
26. Was ist der Befristungsabschlag, wie hoch ist er, und unter welchen Voraussetzungen muss er berücksichtigt werden?
27. Wie lange können im Vollenwendungsbereich des MRG bei unbefristeten Mietverträgen Mietzinsvereinbarungen behördlich (Schlichtungsstelle, Gericht) überprüft werden? Nach welchem Zeitraum verjähren Rückforderungsansprüche?
28. Wie lange können im Vollenwendungsbereich des MRG bei befristeten Mietverträgen Mietzinsvereinbarungen behördlich (Schlichtungsstelle, Gericht) überprüft werden? Nach welchem Zeitraum verjähren Rückforderungsansprüche?
29. Was ist eine Wertsicherung, und was muss bei einer Wertsicherungsvereinbarung im Vollenwendungsbereich des MRG beachtet werden?
30. Was ist eine Mietzinsanhebung nach § 45 MRG?
31. Beschreiben und erklären Sie den Mietzinsminderungsanspruch des Mieters!
32. Welche Betriebskosten und öffentlichen Abgaben dürfen im Vollenwendungsberiech des MRG zusätzlich zum Hauptmietzins verrechnet werden? Wie werden die Betriebskosten verteilt?
33. Was sind „besondere Aufwendungen“? Unter welcher Voraussetzung dürfen sie zur Verrechnung gebracht werden?
34. Was sind verbotene Einmalzahlungen?
35. Wie ist eine Kautioen? Wie ist sie mietrechtlich geregelt?

36. Welche zwingenden Erhaltungspflichten treffen den Vermieter im Vollenwendungsbereich des MRG? Wie werden Erhaltungsarbeiten finanziert?
37. Welche Erhaltungspflichten treffen den Vermieter außerhalb des Vollenwendungsbereichs des MRG? Worin unterscheiden sich diese Erhaltungspflichten von jenen des MRG im Vollenwendungsbereich des MRG?
38. Welche Duldungspflichten des Mieters kennen Sie im Vollenwendungsbereich des MRG?
39. Unter welchen Voraussetzungen darf ein Mieter im Vollenwendungsbereich des MRG Veränderungen am Mietgegenstand vornehmen?
40. In welchem Zustand ist ein Mietgegenstand nach Beendigung des Mietverhältnisses vom Mieter zurückzustellen?
41. Welche Bestimmungen über den Investitionsersatz für Verbesserungen des Mietgegenstands bei Beendigung des Mietverhältnisses kennen Sie?
42. Was ist die Abtretung des Mietrechts, unter welchen Voraussetzungen kann sie vorgenommen werden? Welche Rechtsfolgen löst sie aus?
43. Was ist der Eintritt im Todesfall, unter welchen Voraussetzungen kann er wahrgenommen werden? Welche Rechtsfolgen löst er aus?
44. Welche Mietzinsanhebungstatbestände kennen Sie im Vollenwendungsbereich des MRG im Falle des Unternehmensübergangs bei Geschäftsraummiets?
45. Was ist ganz allgemein bei der Befristung von Mietverträgen im Voll- und Teilanwendungsbereich des MRG zu beachten?
46. Welche Besonderheiten kennt das Befristungsrecht des MRG für Wohnungen?
47. Nennen Sie Tatbestände für die Beendigung eines unbefristeten Mietverhältnisses!
48. Nennen Sie Tatbestände für die Beendigung eines befristeten Mietverhältnisses!
49. Was bedeutet im Voll- und Teilanwendungsbereich des MRG Kündigungsschutz?
50. Welche Auswirkungen hat im Voll- und Teilanwendungsbereich des MRG die Veräußerung der Liegenschaft auf bestehende Mietverhältnisse?
51. Welche Auswirkungen hat im Bereich der Vollaussnahmen vom MRG die Veräußerung der Liegenschaft auf bestehende Mietverhältnisse?

Ad Wohnungseigentum:

52. Worin unterscheidet sich Wohnungseigentum vom „schlichten“ Mieteigentum?
53. Welche wohnungseigentumstauglichen Objekte kennen Sie?

54. Was ist bei der Wohnungseigentumsbegründung an Kfz-Abstellplätzen bei der Verwertung der Kfz-Abstellplätze zu beachten?
55. Was ist Zubehör-Wohnungseigentum? Nennen Sie zwei Beispiele!
56. Was sind im Wohnungseigentumsrecht allgemeine Teile der Liegenschaft?
57. Wer kann Wohnungseigentum erwerben? Was ist eine Eigentümerpartnerschaft?
58. Was ist die Eigentümergemeinschaft, welche Aufgaben fallen ihr zu, von wem wird sie vertreten?
59. Was ist die Rücklage, wie ist sie gesetzlich geregelt?
60. Welche Varianten einer Wohnungseigentumsbegründung kennen Sie?
61. Was ist ein Wohnungseigentumsvertrag, welche Regelungen beinhaltet er?
62. Was ist der Nutzwert? Wie wird er ermittelt?
63. Was ist der Mindestanteil?
64. Unter welchen Voraussetzungen kann ein Wohnungseigentümer Veränderungen an seinem Wohnungseigentumsobjekt vornehmen?
65. In welchen Angelegenheiten werden Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft gefasst? Welche gesetzlichen Regelungen kennen Sie in diesem Zusammenhang?
66. Welche gesetzlichen Bestimmungen kennen Sie über die Eigentümerversammlung?
67. Was sind Maßnahmen der ordentlichen Verwaltung? Wer entscheidet über diese? Aus welchen Gründen kann ein Beschluss über eine Maßnahme der ordentlichen Verwaltung angefochten werden, welche Fristen gelten hierbei? Welche Rechtsfolge löst eine Beschlussanfechtung im Bereich der ordentlichen Verwaltung aus?
68. Was sind Maßnahmen der außerordentlichen Verwaltung iSd § 29 Abs 1 WEG? Wer entscheidet über diese? Aus welchen Gründen kann ein Beschluss über eine Maßnahme der außerordentlichen Verwaltung iSd § 29 Abs 1 WEG angefochten werden, welche Fristen gelten hierbei? Welche Rechtsfolge löst eine Beschlussanfechtung im Bereich der außerordentlichen Verwaltung aus?
69. Welche Minderheitsrechte der Wohnungseigentümer kennen Sie?
70. Wie wird ein Verwalter bestellt? Unter welchen Voraussetzungen und auf welche Art kann ein Verwaltungsvertrag wieder aufgelöst werden?
71. Welche Verwalterpflichten regelt das WEG?

72. Was ist ein Eigentümerversorger? Worin unterscheidet er sich von einem „Hausverwalter“?
73. Welche liegenschaftsbezogenen Aufwendungen gibt es? Wie werden diese gesetzlich aufgeteilt? Welche Möglichkeiten gibt es, von der gesetzlichen Aufteilungssystematik abzuweichen?
74. Wie werden Erträge aus den Wohnungseigentumsobjekten bzw. aus den allgemeinen Teilen der Liegenschaft verteilt?
75. Was ist im Wohnungseigentumsrecht das gesetzliche Vorzugspfandrecht? Unter welchen Voraussetzungen kann es geltend gemacht werden, und wie wirkt es?
76. Was ist ein Wohnungseigentumsorganisator, was ein Wohnungseigentumsbewerber?
77. Was ist eine Anmerkung der Einräumung von Wohnungseigentum, inwiefern sichert es sie den Wohnungseigentumsbewerber rechtlich ab?
78. Was ist das Annahmeverbot?

Ad Baupflichtvertragsrecht:

79. Unter welchen Voraussetzungen kommt das BtVG zur Anwendung?
80. Was ist das Ziel des BtVG? Welche Regelungen sieht es vor, um diesem Ziel gerecht zu werden?
81. Welche Mindestinhalte gibt es für einen Baupflichtvertrag nach BtVG?
82. Welche Sicherungsmodelle nach dem BtVG kennen Sie?
83. Wie funktioniert der Mechanismus einer schuldrechtlichen Sicherung?
84. Wie funktioniert der Mechanismus einer Grundbücherlichen Sicherstellung? Worin unterscheiden sich im Rahmen der Grundbücherlichen Sicherstellung die Ratenpläne A und B?
85. Bei welchen Sicherungsformen ist nach dem BtVG ein Treuhänder zwingend zu bestellen? Welche Aufgaben kommen ihm zu?
86. Was ist der Haftrücklass nach dem BtVG? In welcher Höhe ist er zu gewähren, bei welchen Formen des Rechtserwerbs kommt er zur Anwendung?

Ad Energieausweisverordnung:

87. In welchem Zusammenhang kommen die Bestimmungen des EAVG 2012 zur Anwendung?
88. Welche Informationspflichten sieht das EAVG 2012 für Immobilieninhaber vor? Wer ist Adressat dieser Verpflichtung?

89. Wie ist die Vorlage- und Aushändigungspflicht nach dem EAVG 2012 geregelt? Wer ist Adressat dieser Verpflichtung?
90. Welche rechtliche Relevanz haben die im Energieausweis angegebenen Energiekennzahlen?

Ad Verbraucherschutz:

91. Unter welchen Voraussetzungen kommt das 1. Hauptstück des KSchG zur Anwendung?
92. Was ist das „Gründungsprivileg“ für Einzelunternehmer?
93. Was ist das konsumentenschutzrechtliche Transparenzgebot?
94. Welche Möglichkeit zum Rücktritt von einem Immobiliengeschäft (Kauf, Bestandvertrag) sieht das KSchG vor? Welche Tatbestandsvoraussetzungen müssen erfüllt sein, damit es ausgeübt werden kann?
95. Wie ist die „Geltungskontrolle“ nach dem ABGB geregelt?
96. Wie ist die „Inhaltskontrolle“ nach dem ABGB geregelt?

Ad Grundverkehr:

97. Wer ist kompetenzrechtlich zur Gesetzgebung und Vollziehung in Grundverkehrsangelegenheiten berufen?
98. Wie ist der Ausländergrundverkehr grundsätzlich geregelt? Was bezweckt er?
99. Wie ist der grüne Grundverkehr grundsätzlich geregelt? Was bezweckt er?
100. Wie ist der graue Grundverkehr grundsätzlich geregelt? Was bezweckt er?