

Immobilienrecht

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



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 Kautiion zwingend fruchtbringend zu veranlassen
- 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 Kautiion zwingend fruchtbringend zu veranlassen
- 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 veranlagen

4. Welche der folgenden Positionen ist im Vollarwendungsbereich 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 m² 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 m² Nutzfläche und Monat und bei Gebäuden, deren Baubewilligung länger als 20 Jahre zurückliegt, eine Rücklage in der Höhe von EUR 1,90,- je m² 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
beim Online-Test Immobilienrecht!**