

Immobilienmakler

Dozent

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



100 offene Lernfragen zur Stoffreflexion

1. Erklären Sie den Begriff „Makler“ allgemein und Immobilienmakler!
2. Ist der Maklervertrag ein einseitiger oder zweiseitiger Vertrag?
3. Welche Gesetze/Verordnungen sind im Zusammenhang mit der Maklertätigkeit zu beachten?
4. Als welcher Vertragstyp gilt der Maklervertrag?
5. Was ist der Unterschied zwischen einem Maklervertrag und einem Glücksvertrag?
6. Was ist der Unterschied zwischen einem Maklervertrag und einem Werkvertrag?
7. Welche Vermittlungsgeschäfte fallen unter das Maklergesetz? Darf der Makler ohne Vollmacht für den Auftraggeber
 - a. Verträge abschließen?
 - b. Vertragserklärungen für den Auftraggeber entgegennehmen?
8. Erläutern Sie die Rechtslage.
9. Was versteht man unter einer Doppeltätigkeit eines Maklers?
10. Beschreiben Sie in Stichworten den Inhalt eines Besichtigungsscheines!
11. Erläutern Sie das Wesen eines Alleinvermittlungsauftrages!
12. Worauf müssen Sie bei Ihrer Maklertätigkeit achten, wenn ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis (insbesondere bei einem Verbrauchergeschäft) besteht? Welche Rechtsfolgen hat die Nichtbeachtung?
13. Wann darf ein Makler Ersatz für seine Aufwendungen geltend machen?

14. Nennen Sie die Voraussetzungen für das Zustandekommen eines Provisionsanspruches!
15. Was verstehen Sie im Provisionszusammenhang unter einer „§ 15 MaklerG Vereinbarung“?
16. Für welche Tatbestände kann im Rahmen eines schlichten Auftrages eine §15 MaklerG Vereinbarung getroffen werden?
17. Ist der AG bei Vereinbarung eines Alleinvermittlungsauftrages zur Annahme eines dem Auftrag entsprechenden Angebotes verpflichtet?
18. Würden Sie eine § 15 MaklerG Vereinbarung als Konventionalstrafe im Sinne des allgemeinen bürgerlichen Gesetzbuches oder als Provisionsvereinbarung interpretieren? Begründen Sie Ihre Antwort!
19. Was versteht man im Zusammenhang mit § 15 MaklerG unter einem richterlichen Mäßigungsrecht? Gilt das richterliche Mäßigungsrecht auch für Unternehmer?
20. Kann der Verbraucher ohne wichtigen Grund einen
 - a. Alleinvermittlungsauftrag und
 - b. einen schlichten Maklerauftragvorzeitig auflösen? Nennen sie die jeweiligen Rechtsfolgen!
21. Was ist zu beachten, wenn für die zu vermittelnde Liegenschaft ein Vorkaufsrecht eingetragen ist? Was ist betreffend der Eintrittsfrist zu beachten? Was ist betreffend des Provisionsanspruches gegenüber dem Verkäufer zu beachten?
22. Entsteht der Provisionsanspruch gegenüber dem Verkäufer bei Inanspruchnahme eines Wiederkaufsrechts?
23. Kann eine Maklervereinbarung mit einem Verbraucher auch mündlich abgeschlossen werden? Begründen Sie Ihre Antwort und nennen sie die Rechtsfolgen!
24. Worin liegt der Unterschied zwischen einem schlichten Maklerauftrag und einem Alleinvermittlungsauftrag?
25. Nennen Sie 3 wichtige Gründe zur Kündigung eines Alleinvermittlungsauftrages

26. Welche Kompetenzen beinhaltet das Gewerbe des Immobilientreuhänders, eingeschränkt auf Immobilienmakler nach der Gewerbeordnung?
27. Der Makler ist zu redlicher und sorgfältiger Interessenswahrung für seine Auftraggeber verpflichtet (§ 3 MaklerG). Was können die Folgen eines Pflichtverstoßes sein?
28. Stellt es eine Pflichtverletzung dar, wenn der Makler keine oder falsche Angabe hinsichtlich der BK, HK, oder Rücklage macht?
29. Wann wird von einem Eigengeschäft des Maklers gesprochen? Ab welcher Beteiligung wird von Eigengeschäft gesprochen? Ab welchem Prozentsatz liegt bloß Naheverhältnis vor?
30. Unterliegt ein Immobilienmakler einer Sachverständigenhaftung?
31. Welche Kenntnisse darf man von einem Sachverständigen erwarten (im Sinne des ABGB)?
32. Nennen Sie 5 Beispiele eines standesgemäßen Verhaltens gegenüber Berufskollegen!
33. Gibt es bei der Erstellung von Inseraten Vorschriften für Immobilienmakler? Wenn - ja -, welche?
34. Welche Rechtsfolgen hat das Verletzen der Aufklärungs- und Informationspflichten?
35. Darf ein Immobilienmakler für die Beratung in Immobilienangelegenheiten ein Honorar (statt einer Provision) verlangen?
36. Wie wird die Bemessungsgrundlage eines Provisionsanspruches im Falle einer Wohnungsvermietung ermittelt? Nennen Sie die 4 Berechnungskriterien!
37. Nennen Sie die Provisionshöchstsätze für die Vermittlung einer Wohnung, die von einem Käufer entgeltlich erworben wurde!
38. Nennen sie die Provisionshöchstsätze für die Vermittlung von Bestandsrechten für Wohnungen, die auf drei Jahren befristet werden!
39. Dürfen die Heizkosten bei der Ermittlung der Provisionsbemessungsgrundlage eines Mietgegenstandes berücksichtigt werden?

40. Darf die Umsatzsteuer bei der Ermittlung der Provisionsbemessungsgrundlage eines Mietgegenstandes berücksichtigt werden?
41. Wird eine zeitlich befristete Mietzinsreduktion oder Mietzinsfreistellung bei der Provisionsberechnung berücksichtigt?
42. 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?
43. Darf eine Provision für zulässige „Ablösen“ verlangt werden?
44. Darf ein Makler der gleichzeitig auf Verwalter der vermittelten Wohnung ist Provision verlangen? Wenn ja - in welcher Höhe und von wem?
45. Welche Gebühren fallen bei mündlich abgeschlossenen Bestandsverträgen an?
46. Nennen Sie 3 Beispiele für die Aufklärungspflichten eines Immobilienmaklers!
47. Erklären Sie das Rücktrittsrecht gemäß § 11 FAGG!
48. Erläutern Sie die Voraussetzungen für den Rücktritt von Immobiliengeschäften (§ 30a KSchG)!
49. Welche Rücktrittsfrist steht dem Verbraucher gemäß § 30a KSchG zu und wann beginnt diese zu laufen?
50. Welche Rechtsfolgen hat ein mündlich abgeschlossener Alleinvermittlungsauftrag mit einem Verbraucher?
51. Ist ein mündlich abgeschlossener Alleinvermittlungsauftrag immer ungültig? Begründen Sie Ihre Antwort!
52. Nennen Sie alle Schriftlichkeitserfordernisse im Immobiliengeschäftsverkehr mit Verbrauchern!
53. Wer kann im Falle des Verstoßes gegen das UWG klagen?
54. Wie nennt man die Bestätigung, die Sie nach Bezahlung der Grunderwerbssteuer vom Finanzamt erhalten und wofür brauchen sie eine solche?
55. Erläutern Sie die schriftlichen Informationspflichten die im Konsumentenschutzgesetz § 30b geregelt sind!
56. Was versteht man unter „unbefugter Gewerbsausübung“?

57. Das Gesetz gegen den Unlauteren Wettbewerb enthält eine Generalklausel. Welche Fallgruppen kennen Sie? Nennen Sie einige konkrete Beispiele unlauteren Wettbewerbs-Verhaltens von Immobilienmaklern
58. Unter welchen Voraussetzungen darf ein Immobilienmakler z.B. Miet- oder Kaufverträge für seine Klienten abschließen?
59. Nennen Sie die maximal zulässige Frist für Vermittlungsaufträge von Bestandsverträgen über Wohnungen im KSchG! Gibt es Ausnahmen davon?
60. Nennen Sie die maximal zulässige Frist für Vermittlungsaufträge für den Verkauf von Wohnungen im KSchG! Gibt es Ausnahmen davon?
61. Nennen Sie die maximal zulässige Frist für Vermittlungsaufträge für den Verkauf von Zweifamilienhäusern!
62. Was ist ein Gemeinschaftsgeschäft?
63. Ist es standeswidrig, einem Kollegen vor einem Schlichtungsversuch bei der Kammer zu klagen?
64. Welche Probleme können entstehen, wenn Sie ohne Schlichtungsversuch einen Kollegen bei Gericht klagen?
65. Was gilt, wenn bei einem Gemeinschaftsgeschäft die Immobilienmakler betreffend Provisionsteilung keine Vereinbarung abschließen?
66. Gelten die Bestimmungen der Immobilienmaklerverordnung auch im Unternehmergegeschäft?
67. Wieviel % der Provision darf der Makler nach Abschluss des einverleibungsfähigen Kaufvertrages, aber noch nicht grundverkehrsrechtlicher Genehmigung verlangen? Begründen Sie Ihre Antwort!
68. Kann im Falle, dass der bereits unterfertigte Kaufvertrag über eine Immobilie durch Rücktritt des Käufers Rückabgewickelt wird, Provision verlangt werden? wenn ja, von Käufer/Verkäufer/beiden?
69. Wie wird im Falle des Tausches zweier Immobilien die Provision errechnet?
70. Wie hoch ist die maximal zulässige Provision bei der Vermittlung von Hypothekendarlehen im Rahmen einer diesbezüglichen Immobilienvermittlung?

71. 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!
72. 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. Klären sie den Provisionsanspruch.
73. 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.
74. 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

75. Was ist eine Unbedenklichkeitsbescheinigung?
76. Wie hoch ist die Grunderwerbssteuer?
77. Was ist die Bemessungsgrundlage für die Bemessung der Grunderwerbsteuer im Falle eines unentgeltlichen Grundstückserwerbs?
78. Was ist zu beachten wenn an einen Mieter vermietet wird, der nicht mindestens 95% umsatzsteuerpflichtige Umsätze oder unecht umsatzsteuerbefreit ist?
79. Sind Grundstücksverkäufe grundsätzlich umsatzsteuerbefreit?
80. Was verstehen Sie unter Regelbesteuerung?
81. Wann ist ein Antrag auf Regelbesteuerung sinnvoll?
82. In einem Mietvertrag über ein Geschäftslokal steht „die Mietvertragsgebühr hat der Mieter zu tragen“. Wer ist für die Vergebührung des Mietvertrages verpflichtet?

83. In einem Mietvertrag über eine Wohnung steht „die Mietvertragsgebühr hat der Mieter zu tragen“. Wer ist für die Vergebührung des Mietvertrages verpflichtet?
84. In einem Mietvertrag steht „die Mietvertragsgebühr hat der Mieter zu tragen“. Wer haftet gegenüber dem Finanzamt?
85. Innerhalb welches Zeitraumes ist die Mietvertragsgebühr abzuführen?
86. In einem Kaufvertrag steht „die Grunderwerbssteuer hat der Käufer zu tragen“. Wer ist gegenüber dem Finanzamt Steuerschuldner?
87. A kauft mit Vorsteuerabzug eine Wohnung zum Vermieten. Was muss A bedenken, wenn er nach 5 Jahren an einen Eigengebrauch denkt?
88. Was verstehen Sie unter einer Zehntel- und Fünfzehntelabsetzung?
89. 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?
90. 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?
91. 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?
92. Ein Wohnungskaufvertrag wird nach zweieinhalb Jahren wieder aufgehoben. Kann die Grunderwerbssteuer zurückgefordert werden?
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.

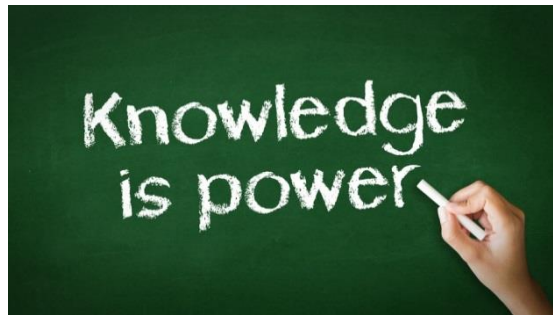
Ist der Vertrag gültig? Ist eine Gebührenpflicht entstanden?

Wir freuen uns auf Ihre Fragen!

Fragen vor Kursbeginn: studienberatung@amc.or.at
Fragen während des Kurses: studienabteilung@amc.or.at

Infos zur Bildungskarenz:
<http://www.mba-studium.at/bildungskarenz>

Wir wünschen viel Erfolg im Studium!



Auf zum nächsten Karrieresprung!

Version: 2

