

## Bearbeitungshinweise

Die Aufgaben können in beliebiger Reihenfolge gelöst werden. Bei zusammenhängenden Aufgaben mit gemeinsamer Situationsvorgabe empfehlen wir die Einhaltung der vorgegebenen Reihenfolge.

Als Hilfsmittel ist ein nicht programmierter, netzunabhängiger Taschenrechner ohne Kommunikationsmöglichkeit mit Dritten zugelassen.

## 1. Aufgabe

### Situation

Sie sind Mitarbeiter/in der XYZ-Wohnungsvermittlung GmbH, Am Hauptbahnhof 2, 30111 Hannover. Für Ihre Auftraggeberin Susanne Wagner-Wünsch sollen Sie in Celle und Hannover für mehrere Wohnungen und ein Gewerbeobjekt neue Mieter suchen. Dazu wird u.a. die folgende Anzeige entworfen.

### Wohnen mit Blick auf das Celler Schloss Schwimmbad & Sauna im Haus

frei ab 1. Juli 2010

**4-Zimmer-Wohnung**, 130 m<sup>2</sup>, EG, exklusive Holzküche, Bad/Dusche, WC getr., Terrasse, TG-Stellplatz, Keller, Miete 1.280 € inkl. NK, 3 Monatsmieten Kautions, 2 Monatsmieten Provision

**3-Zimmer-Wohnung** mit Fachwerkbalken i. d. Dachschrägen, 115 m<sup>2</sup>, 1. OG, exklusive Holzküche, Parkett, Bad/Dusche, WC getr., gr. Balkon, TG-Stellplatz, Keller, Miete 1.080 € inkl. NK, 3 Monatsmieten Kautions, 2 Monatsmieten Provision

XYZ-GmbH, Frau Rad berät Sie gern: Tel. 0511 123123

Sie prüfen den vorliegenden Anzeigenentwurf.

Genügt die Anzeige allen Anforderungen, die gemäß Wohnungsvermittlungsgesetz (WoVermRG) von einem Zeitungsinserat erfüllt werden müssen?

Prüfen und erläutern Sie insbesondere die Angaben

- zur Höhe der Maklerprovision
- zu den Nebenkosten
- zur Nennung des Wohnungsvermittlers

**Du willst die original IHK-Prüfungen?** Kein Problem. Die gibt es bei uns. Mit den original IHK-Prüfungen vergangener Prüfungstermine bist Du gut gerüstet. Du weißt, welche Fragen wie gestellt werden und ob Du mit der Bearbeitungszeit hinkommst. Wo es die Prüfungen gibt? Unter [www.u-form.de](http://www.u-form.de) - wo sonst.

## 2. Aufgabe

### Situation

Sie sind Mitarbeiter/in der ABC-Wohnungsbau GmbH in Hannover. Zurzeit sind Sie im Bereich Bestandsbewirtschaftung eingesetzt. Vor kurzem wurde mit einem neuen Mieter, Herrn Herbert Schmidt, ein Mietvertrag in dem von Ihnen betreuten freifinanzierten Objekt in der Kästnerstraße 7 in Hannover abgeschlossen.

### Auszug aus dem Mietvertrag mit Herrn Herbert Schmidt

#### § 2

Das Mietverhältnis beginnt am 1. März 2010. Es wird auf unbestimmte Dauer geschlossen.

Der Mieter verpflichtet sich, eine Mietkaution in Höhe von drei Monatsmieten zu leisten. Die Kautions ist dem Wohnungsunternehmen spätestens bei Einzug am Tage der Schlüsselübergabe in bar oder per Scheck zu übergeben.

#### § 3

Die Miete beträgt derzeit monatlich:

a) Grundmiete in Worten: dreihundertfünfunddreißig	335,00 EUR
b) Neben der Grundmiete sind von Vertragsbeginn an monatlich folgende Vorauszahlungen zu entrichten:	
Betriebskosten	62,00 EUR
Kaltwasserversorgung einschl. Entwässerung	32,50 EUR
Heizung/Warmwasser	21,00 EUR
Monatlich insgesamt zu zahlender Betrag	450,50 EUR

#### § 4

Das Wohnungsunternehmen ist berechtigt, gesetzlich zulässige Mieterhöhungen vorzunehmen.

Herr Schmidt möchte wissen, auf welcher Grundlage Sie seine Mietkaution festgelegt haben.

- a) Wo und wie ist die maximal zulässige Höhe der Mietkaution gesetzlich geregelt?  
 b) Welchen Betrag (in Euro) errechnen Sie für die Mietkaution von Herrn Schmidt?

€

**Formel nicht gewusst? Rechenweg vergessen?** Mit den Cleveren von U-Form findest Du die Lösung! Alle wichtigen Formeln gut erklärt bietet Dir das clevere Formelheftchen (Best.-Nr. 971). Ganz viel prüfungsnahe Trainingsaufgaben mit steigendem Schwierigkeitsgrad der Formeltrainer (Best.-Nr. 973). All das und noch viel mehr gibt es unter [www.u-form.de](http://www.u-form.de)

## 3. Aufgabe

Familie Schulte zahlt für ihr Einfamilienhaus vierteljährlich 280,00 € Grundsteuer. Als Bemessungsgrundlage gelten folgende Angaben: Für die ersten 37.500,00 € des Einheitswertes beträgt die Steuermesszahl 2,6%, für den 37.500,00 € übersteigenden Teil des Einheitswertes beträgt die Steuermesszahl 3,5%. Der Hebesatz der Gemeinde liegt bei 350 %.

Wie hoch ist der Einheitswert?

€

Name:

## 4. Aufgabe

### Situation

Sie sind Mitarbeiter/in der ABC-Wohnungsbau GmbH und dort im Bereich Bestandsbewirtschaftung tätig. Sie betreuen unter anderem das freifinanzierte Mietobjekt Am Schützenplatz 131 in 30122 Hannover.

Frau Elena Hartwig bewohnt eine 3-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss. Die Miete ist vor 14 Monaten zum letzten Mal erhöht worden, damals um 10 %. Nun soll die Miete abermals erhöht werden, diesmal um 5 %. Die Mieterhöhung wird im Schreiben betragsmäßig mit 45,00 € genannt. Damit soll die Miete an die ortsübliche Vergleichsmiete angepasst werden.

### 4.1

Welche Aussage in diesem Zusammenhang ist richtig?  
Tragen Sie die zutreffende Kennziffer in das Lösungskästchen ein.

1. Ein neues Mieterhöhungsverlangen darf erst nach 15 Monaten ohne Mieterhöhung gestellt werden.
2. Beim Mieterhöhungsverlangen ist die Schriftform einzuhalten.
3. Dem Mieterhöhungsverlangen ist der Mietspiegel der Stadt Hannover beizufügen. Sonst ist es unwirksam.
4. Das Mieterhöhungsverlangen muss begründet sein, und es muss die Zustimmung des Mieters gefordert werden.
5. Alternativ zum Mietspiegel können zur Begründung drei Vergleichswohnungen mit entsprechenden Mieten genannt werden. Weitere Möglichkeiten der Begründung sind nicht zugelassen.

**Du vermisst die Lösung? Die haben wir für Dich!** Wir von U-Form sind sozusagen die Lösungsexperten. Bei uns gibt es exklusiv Lösungserläuterungen zu den original IHK Prüfungen. Und bei unseren Prüfungstrainer sind alles Lösungen gut und ausführlich erklärt, damit Du alles verstehst und nachvollziehen kannst. So einfach ist die Lösung für die Lösung: [www.u-form.de](http://www.u-form.de)

### 4.2

Frau Hartwig ist entsetzt, dass die Miete schon wieder erhöht werden soll und möchte dem nicht zustimmen. Sie erkundigt sich beim Mieterbund in Hannover nach ihren rechtlichen Möglichkeiten.

- a) Wie lange hat Frau Hartwig für ihre Entscheidung für oder gegen eine Zustimmung Zeit?
- b) Welche rechtlichen Möglichkeit hätten Sie als Vermieter, wenn Frau Hartwig nicht zustimmen sollte?

## 5. Aufgabe

Prüfen und begründen Sie kurz, ob die folgenden Personen eine Gewerbeerlaubnis zur Vermittlung von Grundstücken und Wohnungseigentum benötigen?

- a) Der angestellte Makler einer Volks- und Raiffeisenbank, welcher im Namen der Bank Grundstücke und Wohnungseigentum vermittelt.
- b) Der selbstständige und gewerbsmäßig tätige Wohnungsvermittler.
- c) Der selbstständige Wohnungseigentumsverwalter.
- d) Ein Rechtsanwalt und Notar, der hauptsächlich Mandanten in Grundstückskaufangelegenheiten berät und Grundstückskaufverträge beurkundet.

**Du möchtest mobil und schnell lernen?** Dann sind unsere Lernkartensätze genau das richtige für Dich! Mit 224 Lernkarten kannst du dich perfekt auf deine Prüfung in Wirtschaft- und Sozialkunde vorbereiten. So lernst du nachhaltig und sicher, denn alle Karten werden auf Grundlage des IHK-Prüfungskatalogs erstellt. Wo gibt es sie? Unter [www.u-form.de](http://www.u-form.de) natürlich. (Wiso)

## 6. Aufgabe

Ihr Kunde interessiert sich für ein Baugrundstück von 500 m<sup>2</sup> Größe. Die Erschließungskosten für das Baugebiet betragen insgesamt 300.000,00 €. Sie werden gemäß Satzung zu 10 % von der Gemeinde getragen, der Rest ist nach Geschossfläche auf die Grundstücke zu verteilen. Das Baugebiet besitzt eine Geschossfläche von 6.000 m<sup>2</sup>.

Die Festsetzung im Bebauungsplan lautet: 0,3 **0,8** III o

Tsd. €

Wie viel Tausend Euro betragen die Erschließungskosten für das Grundstück Ihres Kunden?

## 7. Aufgabe

Am 2. November des laufenden Jahres haben wir Hypothekenzinsen in Höhe von 3.000,00 € für ein halbes Jahr im Voraus per Bank überwiesen. Wie lautet die Buchung am 31. Dezember?

Tragen Sie die Kennziffer des richtigen Buchungssatzes in das Lösungskästchen ein.

- |  |          |
|--|----------|
| 1. 274 Guthaben bei Kreditinstituten<br>an 666 Erträge aus früheren Jahren                                 | 2.000,00 |
| 2. 25 Sonstige Vermögensgegenstände<br>an 872 Zinsen auf Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten      | 2.000,00 |
| 3. 291 Andere Rechnungsabgrenzungsposten<br>an 872 Zinsen auf Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 1.000,00 |
| 4. 872 Zinsen auf Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten<br>an 49 Passive Rechnungsabgrenzungsposten | 2.000,00 |
| 5. 291 Andere Rechnungsabgrenzungsposten<br>an 872 Zinsen auf Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 2.000,00 |

**Du willst Erfolg aber möglichst günstig?** Dann haben wir die passende Lösung für Dich. In den U-Form Rettungs- und Rundum-Sorglos-Paketen ist alles drin, was Du für eine sichere und gute Prüfungsvorbereitung brauchst – gespart haben wir nur am Preis und nicht am Inhalt. Wo es die gibt? Unter [www.u-form.de](http://www.u-form.de) natürlich.

## 8. Aufgabe

Welcher Geschäftsfall liegt der folgenden Buchung zu Grunde?

Tragen Sie die richtige Kennziffer in das Lösungskästchen ein.

38 Rückstellung für Bauinstandhaltung  
an 662 Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen

- Eine Rückstellung für unterlassene Instandhaltung wird verbraucht.
- Unsere Versicherung teilt uns mit, dass sie eine bereits von uns geleistete Zahlung für eine Dachreparatur infolge eines Brandschadens in voller Höhe übernimmt.
- Wir bilden eine Rückstellung für die Erneuerung der Heizungsanlage in einer Mietwohnanlage.
- Die Rückstellung für eine bereits durchgeführte Fassadenerneuerung ist nur teilweise aufgebraucht worden.
- Wir haben den Prozess gegen eine Heizungsinstallationsfirma wegen einer Mängelrüge gewonnen und lösen die Prozesskostenrückstellung erfolgswirksam auf.

### Hinweis

Der vorliegende Prüfungs-Quick-Check enthält eine exemplarische Auswahl von Aufgaben und Lösungen aus unseren entsprechenden berufsspezifischen Prüfungstrainern. Die Aufgaben wurden inhaltlich so ausgewählt, dass sie möglichst lange Gültigkeit besitzen und allgemeines Prüfungswissen abfragen.

Da unsere Prüfungstrainer in regelmäßigen Abständen aktualisiert und an den neuesten gesetzlichen Stand angepasst werden, sind bereits Neuauflagen der hier als Aufgabenquelle genutzten Prüfungstrainer erhältlich.

Die **aktuellen Auflagen** finden Sie unter:

[www.u-form.de](http://www.u-form.de)

### Quelle

Prüfungstrainer  
Abschlussprüfung  
Immobilienkaufmann/-frau,  
Immobilienwirtschaft Teil 1

Aufgabe 1.1, 2. Auflage 2009,  
ISBN 978-3-88234-558-2



Name:

Kopieren erwünscht! Immobilienkaufmann/-frau · © 2014 U-Form Verlag

## 1. Aufgabe – Prüfungsbereich Immobilienwirtschaft

Auszug aus dem Prüfungstrainer Abschlussprüfung Immobilienkaufmann/-frau, Immobilienwirtschaft Teil 1  
Aufgabe 1.1, 2. Auflage 2009, ISBN 978-3-88234-558-2

### INFO

Ein Wohnungsvermittler agiert auf einem Markt, auf dem die Nachfrager, also die Wohnungssuchenden, als besonders schützenswert gelten. Wohnraum – „das Dach über dem Kopf“ – gehört zu den existenziellen Bedürfnissen des Menschen. Man spricht daher auch von einem „sozial empfindlichen Markt“. Zum Schutz der Wohnungssuchenden im Rahmen der Wohnraumvermittlung gibt es daher das Wohnungsvermittlungsgesetz (WoVermRG).

**Im § 6 Absatz 2 WoVermRG wird geregelt, welche Anforderungen von einem Zeitungsinsert erfüllt werden müssen:**

„Der Wohnungsvermittler darf öffentlich, insbesondere in Zeitungsanzeigen, auf Aushängetafeln und dergleichen, nur unter Angabe seines Namens und der Bezeichnung als Wohnungsvermittler Wohnräume anbieten oder suchen; bietet er Wohnräume an, so hat er auch den Mietpreis der Wohnräume anzugeben und darauf hinzuweisen, ob Nebenleistungen besonders zu vergüten sind.“



#### zu a)

Die Höhe der Vermittlungsprovision ist nach dem WoVermRG nach oben begrenzt, um Wohnungssuchende vor zu hohen Forderungen zu schützen.

Die Maklerprovision für die Vermittlung von freifinanzierten Wohnungen darf gemäß § 3 Absatz 2 WoVermRG zwei Monatsmieten zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer nicht übersteigen. Im vorliegenden Fall wird diese Grenze beachtet.

#### zu b)

Gemäß § 6 Absatz 2 WoVermRG muss in der Wohnungsanzeige darauf hingewiesen werden, ob Nebenkosten anfallen oder nicht. Dies hat die XYZ-Wohnungsvermittlung GmbH in der abgebildeten Anzeige getan. Die Höhe der Nebenkosten muss nicht angegeben werden.

(Häufig handelt es sich um eine Nebenkosten-Vorauszahlung, deren Höhe zu einem erheblichen Teil vom Verbrauch des Mieters abhängig ist.)

#### zu c)

Ein Wohnungsvermittler muss in einer Zeitungsanzeige seinen Namen angeben, und seine Eigenschaft als Wohnungsvermittler muss deutlich werden. Im vorliegenden Fall darf der vollständige Name der XYZ-Wohnungsvermittlung GmbH also nicht gekürzt werden, da sonst die Eigenschaft als Vermittler nicht mehr ersichtlich ist.

(Wenn ein Makler beispielsweise unter dem Namen Paul Wagner e. K. firmiert, so muss darüber hinaus die Eigenschaft als Wohnungsvermittler aus dem Inserat hervorgehen. Zum Beispiel: Paul Wagner e. K., Wohnungsvermittlung.)

## 2. Aufgabe – Prüfungsbereich Immobilienwirtschaft

Auszug aus dem Prüfungstrainer Abschlussprüfung Immobilienkaufmann/-frau, Immobilienwirtschaft Teil 1 Aufgabe 2.2, 2. Auflage 2009, ISBN 978-3-88234-558-2

### INFO

Die Mietkaution (häufig auch als Mietsicherheit bezeichnet) dient der Sicherung des Vermieters für den Fall, dass der Mieter seine mietvertraglichen Pflichten nicht erfüllt, insbesondere die Miete nicht zahlt.



### zu a)

Die Mietkaution ist im **BGB** (§ 551) geregelt, die maximale Höhe der Mietkaution beträgt **drei Monatsmieten**.

§ 551 Absatz 1 BGB regelt zur Höhe der Mietkaution Folgendes:

„Hat der Mieter dem Vermieter für die Erfüllung seiner Pflichten Sicherheit zu leisten, so darf diese [...] höchstens das Dreifache der auf einen Monat entfallenden Miete ohne die als Pauschale oder als Vorauszahlung ausgewiesenen Betriebskosten betragen.“



Von dieser Regelung darf nicht zum Nachteil des Mieters abgewichen werden. Das heißt in diesem Zusammenhang, dass die Höhe von drei Monatsmieten nicht überschritten werden darf. Wenn im Mietvertrag eine zu hohe Kautionsvereinbarung vereinbart worden ist, so ist diese Vereinbarung unwirksam und damit ist vom Mieter überhaupt gar keine Kautionszahlung zu befrachten.

### zu b)

Lösung: **1.005,00 €**.

Im Mietvertrag von Herrn Herbert Schmidt sind drei Monatsmieten als Kautionsvereinbarung vereinbart, die monatliche Grundmiete in Höhe von 335,00 € bildet hier die Grundlage für die Höhe der Kautionsvereinbarung. Die Nebenkosten dürfen nicht mit eingerechnet werden (s. Lösungserläuterung zu a).

## 3. Aufgabe – Prüfungsbereich Kaufmännische Steuerung, Dokumentation

Auszug aus dem Prüfungstrainer Abschlussprüfung Immobilienkaufmann/-frau, Kaufmännische Steuerung Kapitel 0102, Aufgabe 23, 1. Auflage 2008, ISBN 978-3-88234-550-6



Der Steuergegenstand der Grundsteuer ist der Grundbesitz im Sinne des Bewertungsgesetzes (§ 2 Grundsteuergesetz). Die Steuerberechnung erfolgt durch den Einheitswert, die Steuermesszahl und den Hebesatz der Gemeinde.

Berechnung:

$$\begin{aligned} \text{Einheitswert} \cdot \text{Steuermesszahl} &= \text{Steuermessbetrag} \\ \text{Steuermessbetrag} \cdot \text{Hebesatz} &= \text{Steuerbetrag} \end{aligned}$$

4

Beispiel:

Einheitswert 120.000,00 €

Steuermesszahl und Hebesatz der Gemeinde wie in der Aufgabenstellung angegeben.

Berechnung:

$$37.500,00 \text{ €} \cdot 2,6\text{‰} = 97,50 \text{ €}$$

$$82.500,00 \text{ €} \cdot 3,5\text{‰} = 288,75 \text{ €}$$

$$\text{Steuermessbetrag} = 97,50 \text{ €} + 288,75 \text{ €} = 386,25 \text{ €}$$

Steuerbetrag = Steuermessbetrag · Hebesatz, also

$$386,25 \text{ €} \cdot 3,5 \text{ (350\%)} = 1.351,88 \text{ €}$$

Fortsetzung s. nächste Seite

Name:

Kopieren erwünscht! Immobilienkfm/kffr. Lösungen · © 2014 U-Form Verlag

Die Aufgabenstellung erfordert den umgekehrten Rechenweg, vom Steuerbetrag zum Einheitswert:

Vom Steuerbetrag zur Steuermesszahl:

$$\begin{aligned}\text{Steuerbetrag} &= 4 \cdot 280,00 \text{ €} \\ \text{Steuermesszahl} &= 1.120,00 \text{ €} : 3,5 (350 \%) = 320,00 \text{ €}\end{aligned}$$

37.500,00 € des Einheitswertes ergibt einen Steuermessbetrag von 97,50 €. Der verbleibende Steuermessbetrag von 320,00 € – 97,50 € = 222,50 €, entspricht dem Einheitswert, der 37.500,00 € übersteigt. Es ist folgende Überlegung anzustellen:

$$\begin{aligned}222,50 \text{ €} &= 0,35 \text{ \% (oder 3,5 Promille)} \\ ? \text{ €} &= 100 \text{ \%}\end{aligned}$$

Lösungsweg:

$$\frac{222,50 \text{ €} \cdot 100}{0,35} = 63.571,43 \text{ €}$$

Daraus folgt:

$$\begin{array}{r} \text{Der Einheitswert beträgt: } 37.500,00 \text{ €} \\ + 63.517,43 \text{ €} \\ \hline = 101.071,43 \text{ €} \end{array}$$

€ 101.071,43

## 4. Aufgabe – Prüfungsbereich Immobilienwirtschaft

Auszug aus dem Prüfungstrainer Abschlussprüfung Immobilienkaufmann/-frau, Immobilienwirtschaft Teil 1 Aufgabe 3.2, 2. Auflage 2009, ISBN 978-3-88234-558-2



### 4.1

Lösung 4 ist **richtig**.

4

#### Zu Antwort 1: Falsch

Ein Mieterhöhungsverlangen darf gemäß § 558 Absatz 1 Satz 2 BGB gestellt werden, wenn die letzte Mieterhöhung 12 Monate zurückliegt.

§ 558 Absatz 1 BGB lautet:

„Der Vermieter kann die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen, wenn die Miete in dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit 15 Monaten unverändert ist. Das Mieterhöhungsverlangen kann frühestens ein Jahr nach der letzten Mieterhöhung geltend gemacht werden. Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 werden nicht berücksichtigt.“

Im vorliegenden Fall liegt die letzte Mieterhöhung nach § 558 BGB bereits länger als ein Jahr zurück. Das laut Aufgabenstellung zugestellte Mieterhöhungsverlangen ist also wirksam.

**Achtung:** Der Vermieter darf zwar nach 12 Monaten ohne Mieterhöhung eine Mieterhöhung verlangen, aber die Mieterhöhung selbst darf frühestens zum Beginn des 16. Monats gefordert werden.

#### Zu Antwort 2: Falsch

Das Mieterhöhungsverlangen muss nicht schriftlich – also mit eigenhändiger Unterschrift des Vermieters – erfolgen; gesetzlich vorgeschrieben ist die Textform. Textform bedeutet, dass die Mieterhöhung zum Beispiel auch per Fax oder als E-Mail gefordert werden kann.

#### Zu Antwort 3: Falsch

Dem Mieterhöhungsverlangen muss nicht der Mietspiegel der Stadt bzw. der Gemeinde hinzugefügt werden. In einigen Kommunen und Städten gibt es gar keinen Mietspiegel.

## Zu Antwort 5: Falsch

Im Mieterhöhungsverlangen muss begründet sein, inwiefern die ortsübliche Miete höher sein soll als die zurzeit verlangte Miete. Zur Begründung sieht das Gesetz vier Möglichkeiten vor:

- Die Bezugnahme auf einen Mietspiegel
- Die Auskunft aus einer Mietdatenbank
- Ein Sachverständigengutachten
- Benennung vergleichbarer Wohnungen

### 4.2

#### zu a)

Die Überlegungsfrist für die Mieterin beträgt zwei volle Monate. Sie beginnt mit dem Zugang des Mieterhöhungsverlangens und endet mit dem Ablauf des zweiten Monats nach dem Zugang. Wenn ein Mieterhöhungsverlangen zum Beispiel im März eingeht (und dabei ist es egal ob am 1. oder am 31. März), kann die Mieterhöhung erst ab Juni in Kraft treten. Der Mieter bekommt zwei volle Monate als Überlegungsfrist (hier im Beispiel die Monate April und Mai).

#### zu b)

Der Vermieter hat bei einem berechtigten Mieterhöhungsverlangen einen Anspruch auf die Zustimmung der Mieterin.

§ 558 b Absatz 2 BGB lautet dazu:

„Soweit der Mieter der Mieterhöhung nicht bis zum Ablauf des zweiten Kalendermonats nach dem Zugang des Verlangens zustimmt, kann der Vermieter auf Erteilung der Zustimmung klagen. Die Klage muss innerhalb von drei weiteren Monaten erhoben werden.“



Wenn der Mieter also bis zum Ende des zweiten Monats nach Zugang des Erhöhungsverlangens noch nicht zugestimmt hat, riskiert er die Zustimmungsklage des Vermieters.

(Das ist insbesondere dann ärgerlich, wenn der Mieter an sich nichts gegen die Berechtigung der Mieterhöhung einzuwenden gehabt hätte und glaubte, dass die Zahlung der erhöhten Miete zum nächsten Monatsbeginn ausreiche. Die Kosten eines Gerichtsprozesses trägt nämlich der Verlierer des Prozesses, dies ist bei einer berechtigten Zustimmungsklage der Mieter.)

## 5. Aufgabe – Prüfungsbereich Immobilienwirtschaft

Auszug aus dem Prüfungstrainer Abschlussprüfung Immobilienkaufmann/-frau, Immobilienwirtschaft Teil 2  
Aufgabe 2.1, 2. Auflage 2009, ISBN 978-3-88234-559-9

#### zu a) Nein

Ein angestellter Makler kann nicht Gewerbetreibender sein. Vielmehr tritt die Bankgesellschaft (Genossenschaft oder Aktiengesellschaft) als Makler auf.

#### zu b) Ja

Gemäß § 34c Absatz 1 Satz 1 Nr. 1a GewO bedarf der selbstständige und gewerbsmäßig tätige Wohnungsvermittler einer Erlaubnis der zuständigen Behörde.

#### zu c) Nein

Der Wohnungseigentumsverwalter verwaltet das Gemeinschaftseigentum einer Wohnungseigentumsanlage. Eine Vermittlung des Sondereigentums gehört grundsätzlich nicht zu seinen Aufgaben.

#### zu d) Nein

Der Rechtsanwalt und Notar vermittelt keine Grundstücke, sondern er wird beratend bzw. beurkundend tätig. Das ist keine Maklertätigkeit.

Fortsetzung s. nächste Seite



§ 34c Absatz 1 GewO regelt:

(1) Wer gewerbsmäßig

1. den Abschluss von Verträgen über Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte, gewerbliche Räume, Wohnräume oder Darlehen vermitteln oder die Gelegenheit zum Abschluss solcher Verträge nachweisen,

[...]

4. Bauvorhaben

a) als Bauherr im eigenen Namen [...],

b) als Baubetreuer im fremden Namen [...] wirtschaftlich vorbereiten oder durchführen

will, bedarf der Erlaubnis der zuständigen Behörde. 2Die Erlaubnis kann inhaltlich beschränkt und mit Auflagen verbunden werden, soweit dies zum Schutze der Allgemeinheit oder der Auftraggeber erforderlich ist; unter denselben Voraussetzungen ist auch die nachträgliche Aufnahme, Änderung und Ergänzung von Auflagen zulässig.

## 6. Aufgabe – Prüfungsbereich Immobilienwirtschaft

Auszug aus dem Prüfungstrainer Abschlussprüfung Immobilienkaufmann/-frau, Immobilienwirtschaft Teil 2 Aufgabe 1.3, 2. Auflage 2009, ISBN 978-3-88234-559-9

Lösung: **18.000 €**

Tsd. €

1 8

### Rechenweg:

10 % des gesamten Erschließungsbeitrags trägt die Gemeinde, 90 % werden also auf die Grundstückseigentümer umgelegt:  $300.000,00 \text{ €} \cdot 0,90 = 270.000,00 \text{ €}$

Verteilt auf die gesamte Geschossfläche:  $270.000,00 \text{ €} : 6.000 \text{ m}^2 = 45,00 \text{ €/m}^2$

Die Geschossflächenzahl beträgt 0,8:  $0,80 \cdot 500 \text{ m}^2 = 400 \text{ m}^2$

$400 \text{ m}^2 \cdot 45,00 \text{ €} = \mathbf{18.000,00 \text{ €}}$

## 7. Aufgabe – Prüfungsbereich Kaufmännische Steuerung, Dokumentation

Auszug aus dem Prüfungstrainer Abschlussprüfung Immobilienkaufmann/-frau, Kaufmännische Steuerung  
Kapitel 0101-05, Aufgabe 16, 1. Auflage 2008, ISBN 978-3-88234-550-6

Antwortvorgabe **5.** ist richtig.

5

Von den gezahlten Hypothekenzinsen in Höhe von 3.000,00 € für 6 Monate (500 € pro Monat) gehören wirtschaftlich nur 1.000,00 € in das laufende Geschäftsjahr. Der Differenzbetrag von 2.000,00 € darf die Erfolgsrechnung des laufenden Jahres nicht belasten. Entsprechend wird das Aufwandskonto durch eine Habenbuchung um 2.000,00 € entlastet. In Höhe des gleichen Betrages wird eine „Aktive Rechnungsabgrenzung“ aufgebaut. Die „Aktive Rechnungsabgrenzung“ erscheint in der Schlussbilanz als „Vermögensposition“ in Form einer Leistungsforderung.

## 8. Aufgabe – Prüfungsbereich Kaufmännische Steuerung, Dokumentation

Auszug aus dem Prüfungstrainer Abschlussprüfung Immobilienkaufmann/-frau, Kaufmännische Steuerung  
Kapitel 0101-05, Aufgabe 17, 1. Auflage 2008, ISBN 978-3-88234-550-6

Antwortvorgabe **4.** ist **richtig**.

4

Nicht verbrauchte Rückstellungen für Bauinstandhaltung müssen ertragswirksam aufgelöst werden.

- zu 1. Falsch.** Rückstellungen für unterlassene Instandhaltung (390) sind in der Buchhaltung zu trennen von den Rückstellungen für Bauinstandhaltung (38). Außerdem wird die Rückstellung nicht verbraucht.
- zu 2. Falsch.** Die Mitteilung der Versicherung ist in der Regel noch nicht buchungswirksam. Es könnte jedoch gebucht werden: Schadenersatzansprüche gegenüber Versicherungen (252) an Instandhaltungskosten (805).
- zu 3. Falsch.** Die Buchung müsste lauten: Zuführung zu den Rückstellungen für Bauinstandhaltung (858) an Rückstellungen für Bauinstandhaltung (38).
- zu 5. Falsch.** Es handelt sich nicht um eine Prozesskostenrückstellung.