

Quellen: Prüfungstrainer Abschlussprüfung Immobilienkaufmann/-frau, Immobilienwirtschaft, Teil 1 (ISBN 978-3-95532-558-9), Immobilienwirtschaft, Teil 2 (ISBN 978-3-95532-559-6), Kaufmännische Steuerung (ISBN 978-3-88234-550-6)

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 programmierbarer, netzunabhängiger Taschenrechner ohne Kommunikationsmöglichkeit mit Dritten zugelassen.

1. Aufgabe

Situation

Als Objektbetreuer/-in der ABC-Wohnungsbau GmbH bereiten Sie Zeitungsinserte zur Neuvermietung Ihrer bestandseigenen Mietwohnungen vor.

2-Zimmer-Wohnung/Drosselweg, 55 m², 3.OG, Fahrstuhl, EBK, Bad/Dusche, Kelleranteil, Miete 400 € zzgl. NK, Kautions, 2,38 MM Provision (inkl. MwSt.), TG-Stellplatz möglich (55 €)

ABC-Wohnungsbau GmbH
Steinstr. 7, 10123 Berlin, Tel.: 030 12345

Prüfen Sie, ob das Inserat den Vorschriften des Wohnungsvermittlungsgesetzes entspricht. Welche Korrektur müssen Sie vornehmen und warum?

2. Aufgabe

Situation

Als Mitarbeiter/-in der ABC-Wohnungsbau GmbH in Hannover sind Sie im Bereich Bestandspflege eingesetzt. Nachdem eine Kollegin in Rente gegangen ist, übernehmen Sie unter anderem das zuvor von ihr betreute freifinanzierte Objekt in der Welfenchaussee 110.

In der Welfenchaussee 110 soll eine kleine Wohnung an einen 17-Jährigen vermietet werden, weil er einen Ausbildungsplatz in Hannover gefunden hat. Müssen seine Eltern den Mietvertrag mit unterschreiben? Begründen Sie Ihre Antwort.

3. Aufgabe

Situation

Sie sind Mitarbeiter/-in der ABC-Wohnungsbau GmbH. Dort sind Sie zurzeit im Bereich Bestandsbewirtschaftung eingesetzt. Mit Herrn Herbert Schmidt haben Sie einen Mietvertrag für eine Wohnung im freifinanzierten Objekt Kästnerstraße 7 abgeschlossen.

Auszug aus dem Mietvertrag mit Herrn Herbert Schmidt

<p>§ 2 Das Mietverhältnis beginnt am 1. September 20xx. Es wird auf unbestimmte Dauer geschlossen.</p> <p>Der Mieter verpflichtet sich, eine Kautionshöhe in Höhe von drei Monatsmieten zu leisten. Die Kautionshöhe kann in drei gleichen Raten gezahlt werden, die erste Rate muss zu Mietbeginn (01.09.20xx) auf das Kautionskonto eingezahlt werden. Die weiteren beiden Raten sind jeweils zum 3. Werktag mit der Miete zu überweisen.</p>	
<p>§ 3 Die Miete beträgt derzeit monatlich:</p>	
a) Grundmiete	335,00 €
b) Neben der Grundmiete sind von Vertragsbeginn an monatlich folgende Vorauszahlungen zu entrichten:	
Betriebskosten:	62,00 €
Kaltwasserversorgung	32,50 €
Heizung/Warmwasser	<u>21,00 €</u>
Monatlich insgesamt zu zahlen:	450,50 €

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?

4. 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.

5. Aufgabe

Im Grundbuchverfahren gelten der Antrags- und der Bewilligungsgrundsatz. Was bedeutet das?

6. Aufgabe

In der Immobilienzeitung des IVD findet das Ehepaar Holger und Maria Leisegang einen Artikel „Mut zur Lücke“. Sie finden unter den angegebenen Bauplätzen in zentraler Innenstadtlage eine Baulücke und möchten diese mit ihrem Traumhaus schließen.

Welche Besonderheiten müssen beim Bauen in einer Baulücke beachtet werden?

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
an 666 Erträge aus früheren Jahren | 2.000,00 |
| 2. | 25 Sonstige Vermögensgegenstände
an 872 Zinsen auf Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 2.000,00 |
| 3. | 291 Andere Rechnungsabgrenzungsposten
an 872 Zinsen auf Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 1.000,00 |
| 4. | 872 Zinsen auf Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten
an 49 Passive Rechnungsabgrenzungsposten | 2.000,00 |
| 5. | 291 Andere Rechnungsabgrenzungsposten
an 872 Zinsen auf Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 2.000,00 |

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

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

Hinweis

Dieses Prüfungstraining 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 teilweise bereits Neuauflagen der hier als Aufgabenquelle genutzten Prüfungstrainer erhältlich.

Die **aktuellen Auflagen** finden Sie unter: www.u-form.de

Quellen

Prüfungstrainer Abschlussprüfung
Immobilienkaufmann/-frau

- **Immobilienwirtschaft, Teil 1**
Best.-Nr. 2558
ISBN 978-3-95532-558-9
- **Immobilienwirtschaft, Teil 2**
Best.-Nr. 2559
ISBN 978-3-95532-559-6
- **Kaufmännische Steuerung**
Best.-Nr. 550
ISBN 978-3-88234-550-6

Die hier vorliegenden Aufgaben und Lösungen sind Auszüge aus den
Prüfungstrainern zur Abschlussprüfung Immobilienkaufmann/-frau

- Immobilienwirtschaft, Teil 1** (Best.-Nr. 2558, ISBN 978-3-95532-558-9)
- Immobilienwirtschaft, Teil 2** (Best.-Nr. 2559, ISBN 978-3-95532-559-6)
- Kaufmännische Steuerung** (Best.-Nr. 550, ISBN 978-3-88234-550-6)

1. Aufgabe

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.“

Außerdem sind die Pflichtangaben lt. § 16 a EnEV zu beachten.



Ein Vermieter, der Eigentümer, Mieter oder Verwalter einer Wohnung ist, hat gemäß § 2 Absatz 2, 2 Wohnungsvermittlungsgesetz keinen Anspruch auf eine Vermittlungsprovision.

Die Aussage über die zu zahlende Provision muss entfernt werden, weil sie rechtswidrig ist.

Weiterhin wurden keine Angaben zum Energieausweis gemacht. Dies würde eine Ordnungswidrigkeit darstellen, die mit einer Strafe bis zu 15.000,00 € geahndet werden kann.

2. Aufgabe

Ja, die Eltern müssen in diesem Fall mit unterschreiben.

Minderjährige im Alter von 7 bis 17 Jahren sind gemäß BGB beschränkt geschäftsfähig. In der Regel benötigen Sie also die Zustimmung der Eltern (bzw. gesetzlichen Vertreter), weil der Vertrag ohne Zustimmung schwebend unwirksam ist.

Hinweis:

Der § 113 BGB greift in diesem Falle nicht, weil es sich um ein Ausbildungsverhältnis handelt.

Dieser Paragraph ermächtigt sonst auch Minderjährige, Rechtsgeschäfte eigenständig zu tätigen, die in direktem Zusammenhang mit einem (vom gesetzlichen Vertreter zuvor erlaubten) Dienst- oder Arbeitsverhältnis stehen.

3. Aufgabe

- a) Die Mietkaution ist im **Bürgerlichen Gesetzbuch § 551** geregelt. Die maximale Höhe der Mietkaution beträgt drei Monatskaltmieten.

Eine Teilzahlung in maximal drei Raten ist möglich. Die erste Rate ist zu Mietbeginn fällig. Die weiteren Teilzahlungen werden zusammen mit den unmittelbar folgenden Mietzahlungen fällig. Wenn der Mieter mit der Kautionszahlung in Verzug ist, die die Höhe von zwei Nettomieten erreicht, berechtigt dies zur fristlosen Kündigung ohne vorherige Abmahnung.

- b) Die Höhe der Kautionszahlung beträgt **1005 €**.

Im Mietvertrag wurde eine Kautionszahlung von drei Monatsmieten vereinbart. Grundlage für die Berechnung ist die Grundmiete in Höhe von 335 €. Wie dem § 551 BGB zu entnehmen ist, dürfen die Vorauszahlungen für die Betriebskosten nicht mit veranschlagt werden.

4. Aufgabe

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.

5. Aufgabe

Antragsgrundsatz

Gemäß § 13 Absatz 1 Satz 1 der Grundbuchordnung (GBO) wird das Grundbuchamt nicht von Amts wegen, sondern nur auf Antrag tätig:

Das bedeutet, dass wenn ein Grundbuch unrichtig wird, zum Beispiel durch den Tod des (bisherigen) Eigentümers, dann muss vom Erben erst ein Antrag auf Umschreibung des Grundbuchs gestellt werden, damit eine Berichtigung erfolgt.

Ebenso erfolgt beim Grundstücksverkauf die Eintragung des neuen Eigentümers nur auf Antrag.

Bewilligungsgrundsatz

Bewilligungsgrundsatz bedeutet, dass derjenige, dessen Recht von der Eintragung betroffen wird (zum Beispiel der Verkäufer beim Eigentumswechsel, der Eigentümer bei Eintragungen in die Abteilungen II und III oder der Gläubiger bei der Löschung von Grundpfandrechten), die Eintragung bewilligen muss.

Dies regelt § 19 GBO.

6. Aufgabe

Die Eheleute sollten beim Bauamt eine kostenpflichtige Bauvoranfrage stellen, um zu erfahren wie sie ihr Traumhaus bauen können. Für Baulücken gibt es oft keinen Bebauungsplan. In solchen Fällen müssen die Häuser, welche in die Baulücke gebaut werden sollen, nach den Vorgaben des § 34 Baugesetzbuch geplant werden.

Es sollte für die Planung ein Architekt beauftragt werden, da eine Bebauung in einer Baulücke oft mit Risiko verbunden ist. Das Bauwerk muss sich an die Umgebung anpassen.

Es sollen auch die Nachbarn in die Planung mit einbezogen werden, um künftig Nachbarschaftsstreit zu vermeiden. Oft muss auch die Gartengestaltung mit dem dafür zuständigen Amt abgeklärt werden.

Einige Städte/Gemeinden haben den Bebauungsplan durch eine Gestaltungssatzung ergänzt.

7. Aufgabe

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

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.

Ihnen hat dieses Prüfungstraining gefallen?

Unter <https://lehrer.u-form.de> erreichen Sie unser Lehrerportal. Dort finden Sie weitere Kopiervorlagen mit Aufgaben- und Lösungsteil für eine Vielzahl von Ausbildungsberufen sowie für Rechnungswesen und Wirtschafts- und Sozialkunde.

Das Lehrerportal bietet Ihnen neben Erklärungen unserer Produkte auch Neuigkeiten und weiterführende Informationen zu Sonderkonditionen wie zum Beispiel für Prüfexemplare.

Wir freuen uns auf Ihren Besuch!



© U-Form Verlag
Hermann Ullrich GmbH & Co. KG
 Cronenberger Straße 58 · 42651 Solingen
 Telefon 0212 22207-0 · Telefax 0212 208963
 Internet: www.u-form.de · E-Mail: lehrer@u-form.de

U-Form bringt Ihre Schüler in Form!

Ihre Schüler liegen Ihnen am Herzen und Sie möchten sie gern bestmöglich auf ihre Prüfung vorbereiten. Unser Verlag hilft Ihnen gern dabei.

Unsere Prüfungstrainer beinhalten alle prüfungsrelevanten Themen und orientieren sich sprachlich, inhaltlich und optisch an den IHK-Prüfungen. Sie bieten Ihnen eine Vielzahl an Aufgaben, die sich für den Unterricht, als Hausaufgabe und zum Vorbereiten auf die Prüfung bestens eignen. Für alle, die lieber in kleinen Häppchen lernen, gibt es die U-Form Lernkarten.

Zudem vertreiben wir die Originalprüfung der IHK. So können Sie Ihre Schüler mit den jeweils drei letzten Prüfungsjahrgängen testen und letzte Schwachstellen noch rechtzeitig aufdecken.



Prüfungstrainer Abschlussprüfung Immobilienkaufleute

Immobilienwirtschaft Teil 1

Bestell-Nr. 2558

- Marktorientierung
- Vermietung
- Wohnungseigentum

Immobilienwirtschaft Teil 2

Bestell-Nr. 2559

- Erwerb, Veräußerung und Vermittlung von Immobilien
- Begleitung von Bauvorhaben
- Finanzierung

Kaufmännische Steuerung, Dokumentation

Bestell-Nr. 550

- Betriebliches Rechnungswesen
- Controlling
- Steuern und Versicherungen
- Organisation, Information und Kommunikation

Lernkarten

Immobilienkaufmann/Immobilienkauffrau

Bestell-Nr. 2556

Über 530 Lernkarten zu allen 13 Lernfeldern des Rahmenlehrplans für Immobilienkaufleute.



© U-Form Verlag
Hermann Ullrich GmbH & Co. KG
Cronenberger Straße 58 · 42651 Solingen
Telefon 0212 22207-0 · Telefax 0212 208963
Internet: www.u-form.de · E-Mail: lehrer@u-form.de