

Immobilienkaufmann/-frau

Immobilienwirtschaft

Erläutere den Begriff der Aufbauorganisation.



Die Gliederung eines Unternehmens in einzelne Abteilungen und das Bestimmen von Arbeitsinhalten für jeweils einzelne Stellen wird als **Aufbauorganisation** bezeichnet.

Den Mitarbeitern werden gemäß ihren Arbeitsaufträgen Verantwortlichkeiten, Kompetenzen und Weisungsbefugnisse zugewiesen.



Immobilienkaufmann/-frau

Immobilienwirtschaft

Welche Pflichten sind dem Mieter durch die Obhutspflicht auferlegt?



- Pflicht zur pfleglichen Behandlung
- Sicherungs- und Aufsichtspflicht zur Vermeidung von Verschmutzungen durch Ungezieferbefall
- Überwachungspflicht zur Vermeidung von Schäden
- Heizungspflicht zur Vermeidung von Frostschäden
- Sorgfaltspflicht zur Vermeidung von Unwetterschäden



Immobilienkaufmann/-frau

Immobilienwirtschaft

Welche Pflichten sind für den Mieter bindend?



- Zahlung der Miete
- Obhutspflicht
- Rückgabepflicht
- Duldungspflicht
- Mangelanzeigepflicht



Immobilienkaufmann/-frau

Immobilienwirtschaft

Welche rechtlichen Folgen hat ein Verstoß gegen den Wirtschaftlichkeitsgrundsatz?



Die Nichtbeachtung des **Wirtschaftlichkeitsgrundsatzes** durch den Vermieter stellt eine Verletzung der vertraglichen Pflichten dar. Deshalb hat der Mieter einen **verschuldensabhängigen Schadensersatzanspruch**.

Unter Umständen dürfen die durch unwirtschaftliche Bewirtschaftung und damit im Rahmen eines rechtlichen Verstoßes entstandenen **Mehrkosten** nicht auf den Mieter umgelegt werden, auch kann das Recht zur Umlage der entsprechenden Kostenposition generell entfallen.



Immobilienkaufmann/-frau

Immobilienwirtschaft

Was ist unter dem Primärkostenausweisprinzip zu verstehen?



Nach dem **Primärkostenausweisprinzip** sind bestimmte Kosten, unabhängig von der Verursachung, auf dem gleichen Konto erfasst.

Diese Kosten umfassen Personalaufwand, Abschreibungen, Zinsaufwand und Steuern.



Immobilienkaufmann/-frau

Immobilienwirtschaft

Nenne zwei Unterschiede zwischen Pacht und Miete.



Bei der **Miete** werden die Räume **nur zur Nutzung** überlassen, die **Pacht** hingegen erlaubt das Recht zur **Fruchtziehung**.
Bei der Miete sind nur Sachen Vertragsgegenstand,
bei der Pacht hingegen Sachen und Rechte.



Immobilienkaufmann/-frau

Immobilienwirtschaft

Was ist unter dem Optionsrecht auf Verlängerung zu verstehen?



Der Mieter ist vertraglich berechtigt, sein Mietverhältnis über einen festgelegten Zeitraum hinaus zu verlängern.
Dieses optionale Recht steht dem Mieter nur für einen bestimmten Zeitraum zu. Macht er davon keinen Gebrauch, wird es hinfällig.



Immobilienkaufmann/-frau

Immobilienwirtschaft

Nenne Gesetze und Verordnungen, die im Grundstücksrecht wichtig sind.



Immobilienkaufmann/-frau

Immobilienwirtschaft

Nenne fünf Erwerbsgründe, die in die Abteilung I des Grundbuchs eingetragen werden.



- Zuschlag in der Zwangsversteigerung
- Einräumung in einem Ehevertrag
- Auflassung
- Ausweis durch Erbschein
- Anordnung von Amts wegen



Immobilienkaufmann/-frau

Immobilienwirtschaft

Was ist der Zweck einer Vormerkung im Grundbuch?



Der Zweck einer **Vormerkung** ist die Sicherung eines bestimmten Rechts oder die Wahrung einer bestimmten Rangstelle.

Grundsätzlich wird die Vormerkung in der Abteilung eingetragen, in der die endgültige Eintragung erfolgt.

Als typisches Beispiel gilt die Auflassungsvormerkung.



Immobilienkaufmann/-frau

Immobilienwirtschaft

Welche Kosten fallen unter den Erschließungsbeitrag?



Unter den **Erschließungsbeitrag** fallen die sogenannten **Anliegerkosten**. Diese werden für die erstmalige Erstellung von Erschließungsanlagen erhoben.

Die Erschließungsbeiträge setzen sich aus den Kosten für

- die Kanalisation,
- den Straßenbau,
- die Versorgungsleitungen für Gas, Wasser und Strom und
- für die Freimachung des Grundstücks zusammen.

(Vgl. dazu § 127 BauGB)



Immobilienkaufmann/-frau

Immobilienwirtschaft

Zu welchen Vereinbarungen sind die Eigentümer abweichend von § 10 WEG in einer Gemeinschaftsordnung berechtigt?



Insofern die Vereinbarungen nicht gegen zwingende Normen des Wohnungseigentumsrechts verstoßen, dürfen sie **abweichend** von § 10 WEG getroffen werden.

Beispiele:

- Regelungen über die Bestellung eines Verwalters und die Gestaltung des Verwaltervertrages
- Regelungen über Hausgeld
- Regelungen über Zahlungsmodalitäten
- Regelungen über Stimmrechte und Versammlungsfragen
- Nutzungs- und Gebrauchsvereinbarungen in Bezug auf das gemeinschaftliche Eigentum



Immobilienkaufmann/-frau

Immobilienwirtschaft

Warum benötigt der Verwalter eine spezielle
Verwaltervollmacht?



Dem bestellten und beauftragten Verwalter muss mit Abschluss des Vertrages eine Vollmacht für den **Legitimationsnachweis** ausgestellt werden (§ 27 WEG).



Immobilienkaufmann/-frau

Immobilienwirtschaft

Erläutere die Rechtsform einer Gemeinschaft.



Bei der **Gemeinschaft der Wohnungs- und Teileigentümer** handelt es sich um eine besondere Form der GbR. BGB und WEG überlagern sich dabei zum Teil in ihren Bestimmungen.

Die Eigentümer haften für Verbindlichkeiten aus dem gemeinschaftlichen Eigentum gesamtschuldnerisch.



Immobilienkaufmann/-frau

Immobilienwirtschaft

Welche inhaltlichen Fehler könnten eine Anfechtung legitimieren?



Eine **Anfechtung** lässt sich rechtfertigen, wenn

- Beschlüsse gefasst wurden, die einzelne Eigentümer benachteiligen,
- Beschlüsse gefasst wurden, die einen Verstoß gegen die allgemeinen Grundsätze einer ordnungsgemäßen Verwaltung darstellen, oder
- die Abrechnungen rechnerisch oder sachlich fehlerhaft sind.

