



# **Immobilienkaufmann Immobilienkauffrau**

Prüfungstrainer Zwischenprüfung  
Übungsaufgaben und erläuterte Lösungen

## **Aufgabenteil**

Bestell-Nr. 552

## Deine Meinung ist uns wichtig!

Du hast Fragen, Anregungen oder Kritik zu diesem Produkt?

Das u-form Team steht dir gerne Rede und Antwort.

Einfach eine kurze E-Mail an

**feedback@u-form.de**

Änderungen, Korrekturen und Zusatzinfos findest du übrigens unter diesem Link:

[www.u-form.de/addons/552-2024.zip](http://www.u-form.de/addons/552-2024.zip)

### **BITTE BEACHTEN:**

Zu diesem Prüfungstrainer gehören auch noch ein **Lösungsteil** und ein heraustrennbarer **Lösungsbogen**.



14. Auflage 2024 · ISBN 978-3-88234-552-0

Alle Rechte liegen beim Verlag bzw. sind der Verwertungsgesellschaft Wort, Untere Weidenstr. 5, 81543 München, Telefon 089 514120, zur treuhänderischen Wahrnehmung überlassen. Damit ist jegliche Verbreitung und Vervielfältigung dieses Werkes – durch welches Medium auch immer – untersagt.



© u-form Verlag | Hermann Ullrich GmbH & Co. KG  
Cronenberger Straße 58 | 42651 Solingen  
Telefon: 0212 22207-0 | Telefax: 0212 22207-63  
Internet: [www.u-form.de](http://www.u-form.de) | E-Mail: [uform@u-form.de](mailto:uform@u-form.de)

# Inhaltsverzeichnis Aufgabenteil

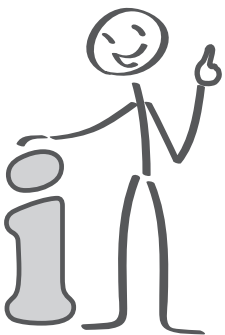
<b>Bereich</b>	<b>Aufgaben-Nr.</b>	<b>Seite</b>
Vorwort		3
Downloadlink für Zusatzinformationen		6
<b>Ausbildungsbetrieb und Immobilienmarkt</b>		
01 Stellung, Rechtsform und Struktur des Ausbildungsbetriebes	01.01 – 01.10	7 – 10
02 Arbeitsorganisation	02.01 – 02.05	11 – 13
03 Informations- und Kommunikationssysteme; Teamarbeit und Kooperation	03.01 – 03.11	14 – 19
04 Sicherheit und Gesundheitsschutz bei der Arbeit; Umweltschutz	04.01 – 04.06	20 – 22
05 Kundenorientierte Kommunikation; Entwicklungsstrategien, Marketing	05.01 – 05.08	23 – 26
<b>Mietobjekte und Immobilienvermittlung</b>		
06 Vermietung	06.01 – 06.26	29 – 40
07 Pflege des Immobilienbestandes; Wohnräume verwalten	07.01 – 07.26	41 – 54
08 Erwerb, Veräußerung und Vermittlung von Immobilien	08.01 – 08.16	55 – 62
09 Betriebliches Rechnungswesen; Controlling	09.01 – 09.25	63 – 76
<b>Wirtschafts- und Sozialkunde</b>		
10 Berufsbildung, arbeits-, sozial- und tarifrechtliche Vorschriften	10.01 – 10.12	79 – 84
11 Personalwirtschaft	11.01 – 11.08	85 – 88
<b>Bereichsübergreifend</b>		
12 Berufsbezogenes Rechnen	12.01 – 12.10	91 – 93
13 Rechtliche Grundlagen des Wirtschaftens	13.01 – 13.11	94 – 98

# Ausbildungsbetrieb und Immobilienmarkt

- 01** Stellung, Rechtsform und Struktur  
des Ausbildungsbetriebes
- 02** Arbeitsorganisation
- 03** Informations- und Kommunikationssysteme;  
Teamarbeit und Kooperation
- 04** Sicherheit und Gesundheitsschutz bei der Arbeit;  
Umweltschutz
- 05** Kundenorientierte Kommunikation;  
Entwicklungsstrategien, Marketing

## Hinweis

Trage deine Lösungen in den beiliegenden **Lösungsbogen** ein. Diesen findest du im Lösungsteil zum Heraustrennen (nach Seite 4).



## Achtung!

In IHK-Prüfungen wird die aktuelle Gesetzeslage berücksichtigt. Das betrifft auch Sondermaßnahmen wie das Konjunkturpaket, das im Rahmen der Corona-Pandemie verabschiedet wurde. Dieses brachte u. a. die **Wiedereinführung der degressiven Abschreibung** mit sich.

Zusatzinformationen und Rechenbeispiele findest du zum Download unter:

[www.u-form.de/addons/552-2024.zip](http://www.u-form.de/addons/552-2024.zip)

### 01.01

Die Immobilienkauffrau Mia Lehmann möchte sich als Maklerin selbstständig machen. Hierzu benötigt sie eine Erlaubnis nach § 34 c der Gewerbeordnung.

Unter welcher Voraussetzung wird diese Erlaubnis von der Gewerbeaufsichtsbehörde erteilt?

1. Es sind keine besonderen Voraussetzungen erforderlich. Frau Lehmann muss nur volljährig sein.
2. Die Erlaubnis nach § 34 c Gewerbeordnung erhält nur derjenige, der mindestens die Ausbildung zum Immobilienkaufmann/zur Immobilienkauffrau erfolgreich abgeschlossen hat.
3. Die Erlaubnis nach § 34 c Gewerbeordnung erhält nur derjenige, der mindestens ein immobilienwirtschaftliches Studium abgeschlossen hat.
4. Die Erlaubnis nach § 34 c Gewerbeordnung wird erteilt, wenn der Antragsteller die erforderliche Zuverlässigkeit besitzt und in geordneten Vermögensverhältnissen lebt.
5. Die Erlaubnis nach § 34 c Gewerbeordnung wird erteilt, wenn der Antragsteller die erforderliche Zuverlässigkeit besitzt, in geordneten Vermögensverhältnissen lebt und fachlich geeignet ist.

### 01.02

Das Bauträgerunternehmen Häuserbau Bielefeld GmbH möchte sich über einen neuen Geschäftspartner, das Bauunternehmen Steinhaus & Berg KG aus Hannover, näher informieren. Aus diesem Grund möchte die Häuserbau Bielefeld GmbH in das Handelsregister Einsicht nehmen.

An welche Stelle müsste sich die Häuserbau Bielefeld GmbH wenden, um den Handelsregisterauszug zu erhalten?

1. Amtsgericht Hannover
2. IHK Hannover
3. Gewerbeaufsichtsamt der Stadt Hannover
4. Niedersächsisches Landesamt für Bau und Liegenschaften
5. Finanzamt Hannover

### 01.03

Sie absolvieren eine Ausbildung bei der Wohnungsbaugesellschaft Bauer AG.

Welches der folgenden Geschäftsfelder ist eher untypisch für eine Wohnungsbaugesellschaft?

1. Errichtung von Wohngebäuden
2. Bewirtschaftung von Gebäuden und Verwaltung von Wohneigentum
3. Kauf und Verkauf von Baugrundstücken
4. Wirtschaftliche und technische Baubetreuung
5. Maklertätigkeit

### 01.04

Ordnen Sie den folgenden Aufgabenbereichen die jeweils zuständige Institution zu!

#### Institutionen

1. Gemeinde-/Stadtverwaltung
2. Amtsgericht
3. Berufsgenossenschaft
4. Industrie- und Handelskammer
5. Gewerbeaufsichtsamt

#### Aufgabenbereiche

- a) Hilfe bei Fragen zur Ausbildung und Kündigung von Ausbildungsverhältnissen für Ausbilder, Auszubildende und Auszubildende
- b) Festlegung von Unfallverhütungsvorschriften
- c) Festlegung von Hausnummern, z. B. bei Neubauprojekten

### 01.05

Welche **beiden** Aussagen über eine Kommanditgesellschaft (KG) sind **falsch**?

1. Zu einer Kommanditgesellschaft gehören mindestens ein vollhafter und mindestens ein teilhafter Gesellschafter.
2. Bei einer KG handelt es sich um eine Kapitalgesellschaft.
3. Die Komplementäre haften neben ihrer (nicht geleisteten) Einlage auch persönlich mit ihrem Privatvermögen, die Kommanditisten haften nur mit ihrer (nicht geleisteten) Einlage.
4. Eine KG ist eine juristische Person, die Befugnis zur Geschäftsführung obliegt grundsätzlich den/dem Komplementär(en).
5. Eine KG wird in Abt. A des Handelsregisters eingetragen. Erst mit diesem Eintrag darf die KG Rechtsgeschäfte tätigen.
6. Die Gewinnverteilung einer KG ist zwar im HGB geregelt, kann im Gesellschaftervertrag aber beliebig abweichend vereinbart werden.

### 01.06

Im Rahmen Ihrer Ausbildung bei der Wohnbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH erhalten Sie den Auftrag, regelmäßig bis zum 10. des Monats alle Mieteingänge zu kontrollieren und säumigen Mietzahlern eine Zahlungsaufforderung zuzusenden. Was wurde Ihnen erteilt?

1. Einzelvollmacht
2. Artvollmacht
3. Generalvollmacht
4. Prokura
5. Allgemeine Handlungsvollmacht

### 01.07

Die angehende Immobilienkauffrau Anna Noack überlegt, nach ihrer erfolgreich abgeschlossenen Berufsausbildung gemeinsam mit ihrem Vater und dessen Geschäftsfreund ein Wohnungs-Verwaltungsunternehmen zu gründen, um vorerst den eigenen und später auch fremden Immobilienbestand zu verwalten. In diesem Zusammenhang trägt sie die Merkmale verschiedener Unternehmensformen zusammen.

Welche **drei** der folgenden Aussagen sind richtig?

1. Sofern nicht anders vereinbart, gilt für die Gewinn-/Verlustverteilung einer OHG: Jeder Gesellschafter erhält 4 % des eingebrachten Kapitals als Gewinn. Der restliche Gewinn bzw. der gesamte Verlust werden zu gleichen Teilen nach „Köpfen“ aufgeteilt.
2. Für die Gründung einer GmbH ist ein Mindestkapital (Stammkapital) von 25.000,00 € erforderlich.
3. Eine GmbH ist eine juristische Person, sie haftet gegenüber Dritten immer nur mit ihrem gezeichneten Stammkapital von 25.000,00 €.
4. Bei einer Kommanditgesellschaft muss im Außenverhältnis nur der/die Kommanditist(en) auch mit dem gesamten persönlichen Vermögen haften. Der/die Komplementär(e) haften nur mit ihrer (nicht geleisteten) Einlage.
5. Bei einer OHG ist jeder Gesellschafter einzeln zur Vertretung der Gesellschaft berechtigt. Trotzdem haften im Außenverhältnis alle Gesellschafter unmittelbar, persönlich und gesamtschuldnerisch für Verbindlichkeiten der OHG.
6. Bei der Firma „Grundbesitz Verwaltungs KG“ handelt es sich um eine Kapitalgesellschaft.

### 01.08

Ein Unternehmen firmiert unter „Wohneigentum und Verwaltungs GmbH“.

Welche der folgenden Aussagen ist **falsch**?

1. Es handelt sich um eine Kapitalgesellschaft.
2. Das Grundkapital dieser GmbH beträgt mindestens 50.000,00 €.
3. Diese Gesellschaft muss im Handelsregister (Abt. B) beim örtlichen Amtsgericht eingetragen sein. Dieser Eintrag wirkt konstitutiv (rechtsbegründend).
4. Aus dem HR-Eintrag gehen auch die Namen der Gesellschafter und die Höhe des gezeichneten Kapitals hervor.
5. Bei einer GmbH handelt es sich um einen sog. Formkaufmann, also eine juristische Person, die dem Handelsrecht unterliegt und durch einen Geschäftsführer vertreten wird.



# Mietobjekte und Immobilienvermittlung

- 06** Vermietung
- 07** Pflege des Immobilienbestandes;  
Wohnräume verwalten
- 08** Erwerb, Veräußerung und Vermittlung  
von Immobilien
- 09** Betriebliches Rechnungswesen;  
Controlling

### 06.01

Der Vermieter haftet für die Mangelfreiheit der Wohnung. Bei den Mängeln unterscheidet man Sach- und Rechtsmängel.

In welchem Fall liegt ein Rechtsmangel vor?

1. Wenn die Wohnung Feuchtigkeitsschäden aufweist.
2. Wenn der Mieter minderjährig ist und die Zustimmung des gesetzlichen Vertreters zum Abschluss des Mietvertrages fehlt.
3. Wenn im Winter die Heizung ausfällt.
4. Wenn der Vermieter den laut Mietvertrag zur Wohnung gehörenden Kellerraum bereits anderweitig vermietet hat.
5. Wenn die Wohnung tatsächlich nur eine Fläche von 68 m<sup>2</sup> aufweist, im Mietvertrag aber 79 m<sup>2</sup> Wohnfläche angegeben sind.

### 06.02

Der Vermieter muss seiner Instandhaltungspflicht nachkommen. Bei auftretenden Mängeln hat der Mieter unter Umständen das Recht, die Miete zu mindern.

In welchem der unten stehenden Fälle steht dem Mieter das Minderungsrecht **nicht** zu?

1. Die Wohnung ist mängelfrei, es fehlt jedoch der vom Vermieter im Mietvertrag ausdrücklich zugesicherte Kabel-TV-Anschluss.
2. Die unteren Räume einer Maisonette-Wohnung sind von Hochwasser überflutet und nicht nutzbar.
3. Aufgrund unvorhersehbaren erheblichen Baulärms von dem nicht dem Vermieter gehörenden Nachbargrundstück ist der Aufenthalt im direkt an das Nachbargrundstück angrenzenden Wohnzimmer tagsüber nicht zumutbar.
4. Aufgrund falschen Lüftungsverhaltens des Mieters hat sich an einer Wand im Schlafzimmer Schimmel gebildet.

### 06.03

Berechnen Sie die Wohnfläche der folgenden 1-Zimmer Dachgeschoss-Wohnung mit Hilfe der Vorschriften der Wohnflächenverordnung (WoFlV).

Runden Sie Ihre Zwischenergebnisse jeweils auf glatte Quadratzentimeter.

<b>Zimmer:</b> 5,20 x 4,70	7 % der Grundfläche des Zimmers sind niedriger als 1,0 m 10 % der Grundfläche des Zimmers sind mindestens 1,0 m hoch, aber niedriger als 2,0 m
	Das Zimmer weist die folgenden Besonderheiten auf: Schornsteinfläche: 0,25 m x 0,33 m Fensterische bis zum Boden: Breite 1,20 m, Tiefe 0,13 m Türnische: 0,20 m x 0,85 m
<b>Flur:</b> 1,80 x 2,20	mit Türnischen zum Zimmer, zu Küche und Bad, senkr. Wände
<b>Küche:</b> 2,10 x 4,70	mit Türnische und Fensterische wie im Zimmer, senkr. Wände
<b>WC:</b> 2,20 x 2,50	ohne Fenster, senkr. Wände

Zur Wohnung gehört zur alleinigen Nutzung ein **Kellerraum** mit den Maßen 2,0 m x 2,50 m.

### 06.04

Der Vermieter hat im Mietvertrag für die in Aufgabe 06.03 genannte Wohnung fälschlicherweise eine um ca. 7 % größere Wohnfläche angegeben, als tatsächlich vorhanden. Der Mieter ist bereits eingezogen.

Welche Folgen ergeben sich? (2 Antworten)

1. Der Mietvertrag ist nichtig.
2. Der Mieter kann verlangen, dass ein neuer Mietvertrag mit der richtigen Wohnfläche und einem entsprechend gesenkten Mietpreis erstellt wird.
3. Da die Abweichung zwischen der tatsächlichen und der angegebenen Wohnfläche geringer ist als 10 %, gilt dies nicht als Sachmangel – der Mieter kann daraus keine Ansprüche ableiten.
4. Der Mieter hat das Recht, die Miete entsprechend zu mindern.
5. Es hat zwar keine Folgen für die laufende Mietzahlung, künftige Mieterhöhungen und Betriebskosten-Abrechnungen müssen aber auf Basis der tatsächlichen Wohnfläche erstellt werden.

## 06.05

Der private Vermieter Roland Bäcker vermietet eine Wohnung des ihm gehörenden Mehrfamilienhauses an seinen Sohn Michael Bäcker. Als Miete werden 200,00 € zuzüglich Heiz- und Warmwasserkosten vereinbart. Weitere Vereinbarungen werden nicht getroffen. Ein schriftlicher Mietvertrag wird nicht angefertigt. Der Vertrag wird lediglich mündlich abgeschlossen.

Beurteilen Sie die Rechtslage. Welche Aussage ist richtig?

1. Der Vertrag ist wegen Formverstoßes nichtig.
2. Der Vertrag ist wegen Formverstoßes anfechtbar.
3. Der Vertrag ist gültig. Er gilt als für unbestimmte Zeit abgeschlossen. Es gelten für ihn sämtliche anwendbaren gesetzlichen Mietrechtsvorschriften.
4. Der Vertrag ist nur deshalb gültig, weil die Vertragspartner Verwandte ersten Grades sind.
5. Der Vertrag kann von beiden Vertragspartnern jederzeit ohne Begründung mit sofortiger Wirkung gekündigt werden.

## 06.06

Sie haben in der Tageszeitung eine leer stehende Wohnung aus Ihrem Bestand mit folgendem Text inseriert:

3-Zimmer-Sozialwohnung, 78 m<sup>2</sup>, Bad, Balkon, stadtnah,  
ruhige Lage, Gartennutzung, Bj. 1993, V, 98,2 kWh/(m<sup>2</sup>a),  
Heizöl, 360,00 €Miete + NK  
Wohnungsgesellschaft Bochum-Hustadt AG, Tel. (0234) 222 123.

An welchen Mieter dürfen Sie die Wohnung vermieten?

1. Nur an einen Mieter, der Ihnen vom Sozialamt vorgeschlagen wird.
2. An einen Mieter, der Ihnen einen Wohnberechtigungsschein mit passender Wohnfläche vorlegen kann.
3. Nur an einen Sozialhilfeempfänger.
4. Nur an einen Aktionär Ihrer Wohnungsgesellschaft.

### 06.07

Welche **beiden** der aufgeführten Kostenbeispiele zählen **nicht** zu den Betriebskosten?

1. Kosten der zur Verwaltung des Gebäudes erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen
2. Die Grundsteuer als laufend öffentliche Last des Gebäudes
3. Reinigung und Wartungskosten der zentralen Heizungsanlage
4. Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung des Gebäudes
5. Instandsetzungskosten zur Beseitigung von Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkung des Gebäudes

### 06.08

Aus dem Mietvertrag zwischen Mieterin Verona Feldbrand und Ihrem Wohnungsunternehmen ergeben sich auch für die Mieterin Pflichten. Teilweise werden in Mietverträgen den Mietern aber Pflichten auferlegt, die nicht mit dem Gesetz in Einklang sind und somit vom Mieter auch nicht erfüllt werden müssen.

Welche der unten aufgeführten Pflichten muss die Mieterin **nicht** erfüllen?

1. Die Mieterin hat die Miete auf ihre Kosten und ihr Risiko auf das Konto des Wohnungsunternehmens zu überweisen.
2. Die Mieterin hat die Wohnung pfleglich zu behandeln und Vorkehrungen zu schaffen, um Schäden auszuschließen.
3. Die Mieterin hat Mängel unverzüglich anzuzeigen und Maßnahmen zur Mängelbeseitigung zu dulden.
4. Die Mieterin hat beim Vermieter einen Wohnungsschlüssel zu hinterlegen, um bei Gefahr bzw. bei einem Schaden dem Vermieter Zutritt zur Wohnung zwecks Gefahrenabwehr bzw. sofortiger Schadenbehebung zu ermöglichen.



# **Immobilienkaufmann Immobilienkauffrau**

Prüfungstrainer Zwischenprüfung  
Übungsaufgaben und erläuterte Lösungen

## **Lösungsteil**

Bestell-Nr. 552

## 01.01

Richtig ist Lösung **4**.

4

Die Erlaubnis nach § 34 c Gewerbeordnung wird erteilt, wenn der Antragsteller die erforderliche Zuverlässigkeit besitzt und in geordneten Vermögensverhältnissen lebt. Diese Voraussetzungen werden u. a. nachgewiesen durch eine Unbedenklichkeitsbescheinigung vom Finanzamt, ein polizeiliches Führungszeugnis und einen aktuellen Auszug aus der Schuldnerkartei.

Eine bestimmte fachliche Eignung oder Ausbildung muss nicht nachgewiesen werden. Jedoch besteht eine Weiterbildungspflicht von 20 Stunden innerhalb von drei Jahren.

## 01.02

Lösung **1**. ist richtig – Amtsgericht Hannover.

1

Zur Einsicht muss kein „berechtigtes Interesse“ nachgewiesen werden.

## INFO

### Elektronisches Handels-, Genossenschafts- und Partnerschaftsregister

Die Handels-, Genossenschafts- und Partnerschaftsregister werden elektronisch geführt und können online unter [www.unternehmensregister.de](http://www.unternehmensregister.de) eingesehen werden. Das Unternehmensregister wird im Auftrag des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz von der Bundesanzeiger Verlag GmbH geführt.

## 01.03

Lösung **5**. ist richtig.

5

Maklertätigkeit besteht im Vermitteln bzw. im Nachweis einer Vertragsabschlussgelegenheit. Der Makler tritt als neutraler Dritter auf und hat nach erfolgreichem Vertragsabschluss einen Provisionsanspruch. All dies trifft auf eine Wohnungsbaugesellschaft kaum zu; die unter 1. bis 4. genannten Aufgabengebiete sind dagegen typische Tätigkeitsfelder.

## 01.04

a) **Industrie- und Handelskammer:** Hilfe bei Fragen zur Ausbildung und Kündigung von Ausbildungsverhältnissen für Ausbilder, Auszubildende und Auszubildende

4

b) **Berufsgenossenschaft:** Festlegung von Unfallverhütungsvorschriften

3

c) **Gemeinde-/Stadtverwaltung:** Festlegung von Hausnummern, z. B. bei Neubauprojekten

1

### 01.05

Die Aussagen **2.** und **5.** sind falsch.

2 5

**Zu 2.** Eine KG ist eine Personengesellschaft.

**Zu 5.** Einzelkaufleute und Personengesellschaften werden zwar tatsächlich in Abt. A des Handelsregisters eingetragen, der Eintrag hat aber nur deklaratorische (rechtsbezeugende) Wirkung, die Haftung gegenüber Dritten im Außenverhältnis beginnt schon mit Aufnahme der Geschäftsbeziehungen.

### 01.06

Lösung **2.** ist richtig.

2

Ihnen wurde eine Artvollmacht (auch Gattungsvollmacht oder Arthandlungsvollmacht genannt) erteilt. Damit sind Sie bis auf Widerruf zur Ausübung von bestimmten wiederkehrenden gleichartigen Handlungen bevollmächtigt. Beim Unterzeichnen verwenden Sie das Kürzel i. A. (im Auftrag).

**Zu 1.** Eine Einzelvollmacht bezieht sich nur auf eine einmalig vorzunehmende Rechtshandlung.

**Zu 3.** Bei einer „Generalvollmacht“ handelt es sich um einen unbestimmten Rechtsbegriff, der ausgestaltet werden müsste.

**Zu 4.** Die Prokura berechtigt zu allen gewöhnlichen und außergewöhnlichen Rechtsgeschäften, bestimmte Ausnahmen sind gesetzlich festgelegt. Zeichnung: ppa.

**Zu 5.** Eine allgemeine Handlungsvollmacht bevollmächtigt zu allen gewöhnlichen Rechtsgeschäften, die im täglichen Geschäftsverkehr anfallen. Zeichnung: i.V.

### 01.07

Die Aussagen **1.**, **2.** und **5.** sind richtig.

1 2 5

**Zu 3.** Eine GmbH haftet als juristische Person Dritten gegenüber mit ihrem gesamten Gesellschaftsvermögen. Das Privatvermögen der Gesellschafter ist von der Haftung ausgeschlossen.

**Zu 4.** Genau umgekehrt – jeder Komplementär (Vollhafter) haftet mit seinem gesamten persönlichen Vermögen, jeder Kommanditist nur mit seiner (nicht geleisteten) Einlage.

**Zu 6.** Das „KG“ steht für Kommanditgesellschaft. Hierbei handelt es sich um eine Personengesellschaft.

### 01.08

Aussage **2.** ist falsch.

2

Das gezeichnete Kapital heißt bei der GmbH „Stammkapital“ und muss mind. 25.000,00 € betragen.



Richtig sind **2.**, **5.** und **6.**

- Zu 2.** Das zur Gründung nötige Stammkapital beträgt 1,00 Euro, die Standardgründung mit max. drei Gesellschaftern unter Verwendung eines „Musterprotokolls“ ist relativ einfach und kostengünstig möglich.
- Zu 5.** Genau wie bei einer GmbH entsteht eine UG erst konstitutiv mit Eintragung ins Handelsregister.
- Zu 6.** Eine UG wird aber nie automatisch zur GmbH – es ist ein Beschluss der Gesellschafterversammlung nötig.
- Zu 1.** Falsch – die Regelungen zur OHG finden sich im HGB. Es handelt sich um einen Zusammenschluss von Kaufleuten, die gesamtschuldnerisch mit ihrem gesamten Vermögen haften.
- Zu 3.** Falsch – die UG (haftungsbeschränkt) wurde in Deutschland vor allem deshalb geschaffen, um auch kleinsten Unternehmen mit wenig Startkapital die Gründung einer Kapitalgesellschaft zu ermöglichen, was bis dato nur in Form einer englischen Ltd. möglich war.
- Zu 4.** Falsch – der vorgeschriebene Firmenzusatz lautet „UG (haftungsbeschränkt)“.

### INFO

#### „Unternehmergesellschaft (haftungsbeschränkt)“

Die „haftungsbeschränkte Unternehmergesellschaft“, Abkürzung: UG (auch „Mini-GmbH“ genannt), ist keine eigene Rechtsform, sondern eine Sonderform der GmbH. Sie soll insbesondere Existenzgründern, die am Anfang sehr wenig Stammkapital haben (z.B. im Dienstleistungsbereich), den Zugang zu einer Kapitalgesellschaft ermöglichen.

Mit der Bezeichnung als „Unternehmergesellschaft (haftungsbeschränkt)“ bzw. „UG (haftungsbeschränkt)“ grenzt sich die Unternehmergesellschaft klar von der klassischen GmbH ab. Allen Beteiligten ist dadurch ersichtlich, dass es sich um eine Gesellschaft mit geringer Kapitalausstattung handelt.

Das Mindeststammkapital kann bei der UG variabel zwischen einem Euro und 24.999 Euro gewählt werden. Das zu wählende Stammkapital sollte sich jedoch am konkreten Bedarf für die beabsichtigte Geschäftstätigkeit orientieren, denn je niedriger das Stammkapital ist, desto höher ist die Insolvenzgefahr. Die Unternehmensgründung mit einem Euro Stammkapital ist theoretisch möglich, sinnvoll ist sie nicht.

Richtig sind **4.** und **5.**

- Zu 4.** Das Organigramm eines Stab-Linien-Systems – Für Frau Jung und Herrn Rodriguez wurden sog. Stabsstellen eingerichtet.
- Zu 5.** Die Darstellung der Aufbauorganisation – die Hierarchie, der Dienstweg, die Über- und Unterstellungsverhältnisse im Unternehmen. Die kleinste Organisationseinheit (jedes Kästchen) ist eine Stelle, für die eine Stellenbeschreibung existieren sollte.

Lösung **4.** ist richtig.

4

**Zu 4.** Ein Rechtsmangel liegt vor, wenn durch das Recht eines Dritten (hier des anderen Mieters, an den der Kellerraum vermietet ist) der vertragsgemäße Gebrauch der gemieteten Sache ganz oder zum Teil entzogen wird.

### § 536 BGB

#### Mietminderung bei Sach- und Rechtsmängeln

(1) Hat die Mietsache zur Zeit der Überlassung an den Mieter einen Mangel, der ihre Tauglichkeit zum vertragsgemäßen Gebrauch aufhebt, oder entsteht während der Mietzeit ein solcher Mangel, so ist der Mieter für die Zeit, in der die Tauglichkeit aufgehoben ist, von der Entrichtung der Miete befreit. Für die Zeit, während der die Tauglichkeit gemindert ist, hat er nur eine angemessen herabgesetzte Miete zu entrichten. Eine unerhebliche Minderung der Tauglichkeit bleibt außer Betracht.

(1a) [ ... ]

(2) Absatz 1 Satz 1 und 2 gilt auch, wenn eine zugesicherte Eigenschaft fehlt oder später wegfällt.

(3) Wird dem Mieter der vertragsgemäße Gebrauch der Mietsache durch das Recht eines Dritten ganz oder zum Teil entzogen, so gelten die Absätze 1 und 2 entsprechend.

(4) Bei einem Mietverhältnis über Wohnraum ist eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung unwirksam.

**Zu 1.** Feuchtigkeitsschäden stellen einen Sachmangel dar.

**Zu 2.** Die Problematik der Minderjährigkeit des Mieters stellt keinen Rechtsmangel bezüglich des Mietgegenstandes dar. Der Mietvertrag ist allerdings bis zur Genehmigung durch den gesetzlichen Vertreter schwebend unwirksam.

**Zu 3.** Der Heizungsausfall stellt einen Sachmangel dar.

**Zu 5.** Auch eine derartige Wohnflächenabweichung von mehr als 10 % stellt einen Sachmangel dar, der den Mieter zur Mietminderung berechtigt.

Die Lösung lautet: **4.**

4

Ist der Mangel auf schuldhaftes Verhalten (Vorsatz oder fahrlässiges Verhalten) des Mieters zurückzuführen, steht ihm kein Minderungsrecht zu.

**Zu 1.** Ein Minderungsrecht steht dem Mieter nicht nur bei Mängeln der Mietsache zu, sondern auch bei Fehlen einer zugesicherten Eigenschaft.

**Zu 2. u. 3.** Das Minderungsrecht bei Mängeln gilt unabhängig davon, ob den Vermieter ein Verschulden trifft (also auch bei höherer Gewalt wie z. B. Hochwasser), oder ob der Vermieter überhaupt zur Abhilfe in der Lage ist.

## 06.03

### Zimmer

#### 1. Berechnung der Grundfläche nach § 3 WoFlV

5,20 m x 4,70 m =	24,44 m <sup>2</sup>	errechnete Grundfläche
- (-)	0,00 m <sup>2</sup>	Schornsteinfläche < 0,10 m <sup>2</sup> wird nicht abgezogen
- (-)	0,00 m <sup>2</sup>	Fensternische muss mehr als 0,13 m tief sein. Hier genau 0,13 m, daher kein Abzug.
- (-)	0,00 m <sup>2</sup>	Türnischen werden nicht angerechnet.
=	24,44 m <sup>2</sup>	Grundfläche nach § 3 WoFlV

#### 2. Berechnung der anrechenbaren Grundfläche nach § 4 WoFlV

	24,44 m <sup>2</sup>	Grundfläche nach § 3 WoFlV
- 24,44 m <sup>2</sup> x 7 % =	1,71 m <sup>2</sup>	Grundflächen unter 1,0 m Höhe werden nicht angerechnet.
- 24,44 m <sup>2</sup> x 10 % : 2 =	1,22 m <sup>2</sup>	Grundfläche >= 1,0 m und < 2,0 m wird nur zur Hälfte angerechnet.
=	<b>21,51 m<sup>2</sup></b>	Anrechenbare Grundfläche nach § 4 WoFlV.

**Flur** 1,80 m x 2,20 m = **3,96 m<sup>2</sup>**

**Küche** 2,10 m x 4,70 m = **9,87 m<sup>2</sup>**

**WC** 2,20 m x 2,50 m = **5,50 m<sup>2</sup>**

**40,84 m<sup>2</sup>**

Der Kellerraum zählt gem. § 3 Abs. 3 Nr. 1a als Zuhörraum **nicht** zur Wohnfläche.

Die Wohnfläche beträgt somit 40,84 m<sup>2</sup>.

m<sup>2</sup> ,  
4 0 | 8 4

## 06.04

Lösung 3. ist richtig – keine Folgen, wenn die Abweichung weniger als 10 % beträgt.

3

Wäre sie höher, würde dies wie ein Sachmangel zu bewerten sein, der Mieter hätte Anspruch auf eine entsprechende Mietminderung (BGH-Rechtsprechung).

Lösung 5. ist richtig – Lt. BGH-Urteil vom 18.11.2015 ist bei Mieterhöhungen (und dementsprechend auch BeKo-Abrechnungen) immer auf die tatsächliche Wohnfläche abzustellen.

5

**Zu 1.** Falsch, dann müsste der Mieter ausziehen.

**Zu 2.** Nein, der Mietvertrag bleibt bestehen, bei höherer Abweichung als 10 % entsteht ein entsprechender Mietminderungsanspruch des Mieters.

**Zu 4.** In diesem Fall (Abweichung < 10 %) eben noch nicht.

## 06.05

3

Lösung **3.** ist richtig.

Prinzipiell ist für Mietverträge keine Formvorschrift vorgeschrieben. Nur bei festgelegten Vertragslaufzeiten von über 1 Jahr (und bei Index- oder Staffelmietvereinbarungen) ist die Schriftform vorgeschrieben. In einem solchen Fall würde der Formmangel dazu führen, dass der Mietvertrag als für unbestimmte Zeit abgeschlossen gilt (§ 550 BGB). Werden keine (zulässigen) vertraglichen Mietvertragsvereinbarungen getroffen, gelten die jeweiligen gesetzlichen Regelungen.

**Zu 1., 2., 4.** Für Mietverträge zwischen Verwandten gelten keine Besonderheiten.

**Zu 5.** Auch unter Verwandten gelten die allgemeinen Mietrechtsvorschriften bezüglich der Kündigung (Fristen, Kündigungsgründe).

## 06.06

2

Lösung **2.** ist richtig.

Sogenannte Sozialwohnungen (auch „Wohnung mit WBS“), also öffentlich geförderte oder preisgebundene Wohnungen, dürfen nur an Mieter vergeben werden, die einen Wohnberechtigungsschein vorlegen können. Der WBS muss eine entsprechende Quadratmeterzahl aufweisen. In diesem Fall eine Berechtigung für 75 – 80 Quadratmeter bzw. 3 – 4 Personen (je nach Bundesland).

**Zu 1.** Das ist nur der Fall, wenn eine besondere Belegungsbindung gegeben ist.

**Zu 3.** Woher der Mieter seine Einkünfte bezieht, spielt bei Sozialwohnungen keine Rolle. Die Einkünfte dürfen nur bestimmte Grenzen nicht übersteigen.

**Zu 4.** Wohnungsbaugenossenschaften vergeben ihre Wohnungen i. d. R. nur an Genossenschaftsmitglieder (im Statut festgelegt). Eine solche Einschränkung ist bei Wohnungsgesellschaften in der Rechtsform einer Aktiengesellschaft nicht üblich.

## 06.07

1 5

Lösungen **1.** und **5.** sind zutreffend.

In der Betriebskostenverordnung (BetrKV) sind die 17 verschiedenen Kostenarten aufgeführt. § 1 (2) BetrKV nennt die Kosten, die **nicht** zu den Betriebskosten zu zählen sind.

### § 1 BetrKV – Betriebskosten

[...]

(2) Zu den Betriebskosten gehören nicht:

1. die Kosten der zur Verwaltung des Gebäudes erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, der Wert der vom Vermieter persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit, die Kosten für die gesetzlichen oder freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und die Kosten für die Geschäftsführung (Verwaltungskosten),
2. die Kosten, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung des bestimmungsmäßigen Gebrauchs aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkung entstehenden baulichen oder sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen (Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten).



## 06.08

Lösung **4.** ist die gesuchte Aussage.

4

Die Mieterin ist nicht verpflichtet, einen Wohnungsschlüssel beim Vermieter zu hinterlegen. Der Vermieter ist auch nicht berechtigt, gegen den Willen oder auch nur ohne Wissen der Mieterin einen Wohnungsschlüssel zur Wohnung zu besitzen (Schutz der Privatsphäre).

**Zu 1.** Zahlungspflicht. Die Miete ist wie jede Geldschuld per Gesetz eine sog. Schickschuld (§ 270 Abs. 1 BGB)

**Zu 2.** Obhutspflicht der Mieterin

**Zu 3.** Mängelanzeigepflicht und Duldungspflicht der Mieterin

## 06.09

Der Aufforderung in Aussage **3.** brauchen Sie als Vermieter nicht nachzukommen.

3

Ein Vermieter muss zwar gewährleisten, dass die Wohnung dauerhaft mit Telefon und Internet versorgt wird, die Pflicht, eine bestimmte Anschlussart oder Anschlussgeschwindigkeit bereitzustellen, gibt es aber nicht.

**Zu 1.** Instandhaltungspflicht und Verkehrssicherungspflicht des Vermieters

**Zu 2.** Instandhaltungspflicht des Vermieters

**Zu 4.** Instandsetzungspflicht des Vermieters

## 06.10

Lösung **1.** ist richtig.

1

Mit einem „Jahrhunderturteil“ hat der BGH 2004 die Vereinbarung einer Schönheitsreparaturklausel als nichtig erklärt, wenn in der Klausel starre Fristen – unabhängig vom tatsächlichen Abnutzungsgrad der Wohnung – festgelegt wurden. (Az: VIII ZR 361/03)

Gleiches gilt nach einer späteren Entscheidung auch für die (Un)Gültigkeit einer Quoten- bzw. Abgeltungsklausel für noch nicht fällige Schönheitsreparaturen. (Az: VIII ZR 178/05)

**Zu 2. und 3.** Eine solche Regelung (Endrenovierungsklausel) kann nur im Rahmen einer Individualvereinbarung getroffen werden. Eine vorformulierte Mietvertragsklausel verstößt gegen die Rechtsprechung des BGH und das **BGB (§§ 305 ff.)** und ist insofern unwirksam.

**Zu 4.** Die laufenden Schönheitsreparaturen können auf den Mieter formularmäßig nach Maßgabe eines **nicht starren** Fristenplanes abgewälzt werden. Eine sog. „Endrenovierungsklausel“, wonach der Mieter in jedem Fall eine frisch renovierte Wohnung zurückzugeben hat, ist als Formulklausel unwirksam.