



Prüfungsvorbereitung



Kostenloses
PDF für Azubis

Prüfungsfragen
und Antworten
für die
IHK-Prüfung



Immobilienkaufmann/-frau



Praxisnah &
verständlich



Optimal vorbereitet
auf die IHK-Prüfung



Mehr Sicherheit.
Bessere Chancen.

EVKOLA

IHK Prüfungsvorbereitung

25 kostenlose Prüfungsfragen

Immobilienkaufleute

*Mit ausführlichen Lösungen, Begründungen
und Hintergrundwissen zu jeder Frage.*

www.evkola.org · www.evkola.de

Vorwort

Schön, dass du dich für deine IHK-Prüfung Immobilienkaufmann/-frau vorbereitest. Mit diesem PDF bekommst du 25 typische Prüfungsfragen, die dir einen ehrlichen Wissens-Check ermöglichen — kostenlos, ohne Anmeldung, ohne E-Mail-Adresse, einfach zum Loslegen.

Die Fragen orientieren sich am aktuellen IHK-Rahmenlehrplan und decken die wichtigsten Prüfungsbereiche ab: Mietverhältnis und Wohnraum, Verkauf und Vermittlung, Verwaltung und WEG sowie WISO. Zu jeder Frage findest du im Lösungsteil eine ausführliche Begründung sowie einen kurzen Hintergrund-Absatz mit Faustregel — damit du nicht nur weißt, was richtig ist, sondern auch warum.

Mein Tipp: Bearbeite die Fragen einmal komplett, ohne in den Lösungsteil zu schauen. Notiere dir Themen, in denen du unsicher warst. Vergleiche dann mit den Lösungen. Die Themen, in denen du danebenlagst, sind dein persönlicher Lehrplan für die nächsten Wochen.

Ich wünsche dir viel Erfolg — und vor allem: viel Erkenntnis.

Alexandros Tallos

Gründer EVKOLA

Inhalt

Vorwort	3
So nutzt du dieses PDF richtig	5
Teil 1 — Fragen 1 bis 25	6
Mietverhältnis & Wohnraum (Fragen 1–8)	6
Verkauf & Vermittlung (Fragen 9–16)	8
Verwaltung & WEG (Fragen 17–20)	10
WISO (Fragen 21–25)	11
Teil 2 — Lösungen mit Begründung und Hintergrund	13
So geht es weiter — EVKOLA-Plattform	22

So nutzt du dieses PDF richtig

Hier sind drei Strategien, mit denen du am meisten aus den 25 Fragen herausholst:

Strategie 1 — Ehrlicher Wissens-Check.

Bearbeite alle 25 Fragen in einer Sitzung, ohne in die Lösungen zu schauen. Notiere deine Antworten auf einem separaten Blatt. Vergleiche danach. Du siehst sofort, welche Themen du sicher beherrschst und wo du Lücken hast.

Strategie 2 — Themengezieltes Üben.

Du weißt, in welchem Bereich du schwach bist? Spring direkt zu den entsprechenden Fragen, mach die Aufgaben, lies im Lösungsteil die Hintergrund-Absätze. So baust du gezielt Lücken ab.

Strategie 3 — Verstehen, nicht nur kreuzen.

Lies nach jeder Frage im Lösungsteil nicht nur, ob du richtig lagst, sondern auch den Hintergrund-Absatz mit der Faustregel. Eine Faustregel kannst du auf zehn andere Aufgaben übertragen — eine einzelne richtige Antwort nur auf genau diese eine.

Und jetzt: viel Erfolg.



Impressum & Urheberrecht



Autor: Alexandros Tallos, Düsseldorf Str. 64, 44143 Dortmund
www.evkola.de / www.evkola.org / www.evkola.com
E-Mail: info@evkola.de
3. Auflage: 2026



© 2026: Dieses Buch ist urheberrechtlich geschützt.
Insbesondere die Herstellung von Kopien und der Weiterverkauf –
außerhalb der gesetzlich geregelten Fälle – sind nicht gestattet.

© Lernplattform EVKOLA · Kopieren und Vervielfältigung verboten

Teil 1 · Fragen 1 bis 25

Mietverhältnis & Wohnraum

Frage 1 · Mietvertrag — Form und Wirksamkeit

In welcher Form muss ein Wohnraummietvertrag mit einer Laufzeit von 5 Jahren geschlossen werden, um wirksam befristet zu sein?

- A) Mündlich genügt — die Schriftform ist im Wohnraummietrecht nicht erforderlich.
- B) Notariell beurkundet, sonst entsteht ein unbefristetes Mietverhältnis.
- C) Schriftlich nach § 550 BGB; bei Verstoß gegen die Schriftform gilt das Mietverhältnis als auf unbestimmte Zeit geschlossen.
- D) In Textform (z. B. E-Mail) — eine eigenhändige Unterschrift ist nicht zwingend.

Frage 2 · Mieterhöhung — Vergleichsmiete

Welche Voraussetzungen müssen für eine Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete nach § 558 BGB erfüllt sein?

- A) Die Miete muss seit mindestens 15 Monaten unverändert sein, die Erhöhung darf die ortsübliche Vergleichsmiete nicht übersteigen, und es gilt die Kappungsgrenze von 20 % (bzw. 15 % in Gebieten mit Mietpreisbegrenzungsverordnung) innerhalb von 3 Jahren.
- B) Die Miete kann jährlich um pauschal 10 % erhöht werden, ohne weitere Voraussetzungen.
- C) Eine Erhöhung ist nur mit Zustimmung des Mietervereins zulässig.
- D) Eine Mieterhöhung ist während eines laufenden Mietverhältnisses generell ausgeschlossen.

Frage 3 · Kautions — Höhe und Verzinsung

Welche gesetzlichen Vorgaben gelten für die Mietkaution bei einem Wohnraummietverhältnis?

- A) Die Kautions darf bis zu sechs Monatsmieten betragen und muss nicht verzinst werden.
- B) Es darf keine Kautions verlangt werden — Vermieter müssen Mietausfälle selbst tragen.
- C) Die Kautions darf eine Bruttomonatsmiete (inkl. Nebenkostenvorauszahlung) betragen und ist beim Vermieter beliebig anlegbar.
- D) Maximal drei Nettokaltmieten (§ 551 BGB), getrennt vom Vermögen des Vermieters anzulegen — der Mieter kann auf drei Monatsraten zahlen, und der Ertrag steht dem Mieter zu.

Frage 4 · Kündigung — gesetzliche Fristen

Welche gesetzliche Kündigungsfrist gilt für eine ordentliche Kündigung eines Wohnraummietvertrags durch den Vermieter, der seit 12 Jahren besteht?

- A) Drei Monate, unabhängig von der Mietdauer.
- B) Neun Monate — die Frist verlängert sich für den Vermieter mit zunehmender Mietdauer (3 Monate bis 5 Jahre, 6 Monate ab 5 Jahren, 9 Monate ab 8 Jahren).
- C) Sechs Monate, unabhängig von der Mietdauer.

D) Zwölf Monate bei Mietverhältnissen über 10 Jahre.

Frage 5 · Betriebskosten — Umlagefähigkeit

Welche der folgenden Kosten kann der Vermieter als Betriebskosten auf den Mieter umlegen, wenn dies im Mietvertrag wirksam vereinbart ist?

- A) Verwaltungskosten, Bankgebühren der Mietkonten und Mahnkosten.
- B) Reparaturen an der Heizung und Schönheitsreparaturen am Treppenhaus.
- C) Grundsteuer, Wasser/Abwasser, Müllabfuhr, Hausreinigung, Gartenpflege, Hausmeister, Gemeinschaftsstrom — also die in § 2 BetrKV abschließend aufgezählten Positionen.
- D) Sämtliche Kosten, die im Zusammenhang mit der Immobilie anfallen, einschließlich Instandhaltungsrücklagen.

Frage 6 · Schönheitsreparaturen — BGH-Rechtsprechung

Welche Klausel zu Schönheitsreparaturen in einem Wohnraummietvertrag ist nach aktueller BGH-Rechtsprechung unwirksam?

- A) Eine starre Fristenregelung (»Küche alle 3 Jahre, Wohnräume alle 5 Jahre«) ohne Berücksichtigung des tatsächlichen Renovierungsbedarfs.
- B) Eine flexible Klausel, die Renovierungen »je nach Erforderlichkeit« vorsieht.
- C) Eine Klausel, die nur für den letzten Renovierungszeitpunkt eine Frist enthält.
- D) Eine Klausel, die Schönheitsreparaturen ausdrücklich ausschließt und dem Vermieter zuweist.

Frage 7 · Mietminderung — Voraussetzungen

Welche Voraussetzungen müssen für eine Mietminderung nach § 536 BGB erfüllt sein?

- A) Der Mieter muss vorher schriftlich zustimmen lassen, dass eine Minderung erlaubt ist.
- B) Es muss ein Mangel der Mietsache vorliegen, der die Tauglichkeit zum vertragsgemäßen Gebrauch aufhebt oder mindert; die Minderung tritt kraft Gesetzes ein, ohne dass der Mieter sie aussprechen muss.
- C) Eine Minderung ist nur bei kompletter Unbewohnbarkeit der Wohnung möglich.
- D) Der Mieter muss den Mangel zuerst selbst beheben und kann anschließend die Kosten von der Miete abziehen.

Frage 8 · Mietpreisbremse

Welche Regelung gilt für die Anfangsmiete bei einer Neuvermietung in einem Gebiet mit Mietpreisbremse?

- A) Die Anfangsmiete kann frei vereinbart werden — die Mietpreisbremse betrifft nur Erhöhungen während des Mietverhältnisses.
- B) Die Mietpreisbremse gilt bundesweit ohne Ausnahmen.
- C) Die Miete darf die letzte Vormiete um maximal 5 % übersteigen, unabhängig von der ortsüblichen Vergleichsmiete.

D) Die Miete darf die ortsübliche Vergleichsmiete bei Vertragsbeginn um maximal 10 % übersteigen (§ 556d BGB); Ausnahmen u. a. für Neubauten ab 2014, umfassend modernisierte Wohnungen und höhere Vormieten.

EVKOLA

Verstehen statt nur auswendig lernen

Du hast eine Aufgabe nicht verstanden? Auf evkola.de erklärt dir unser persönlicher KI-Tutor jede Aufgabe Schritt für Schritt — in deinem Tempo, mit Beispielen, bis wirklich keine Frage mehr offen ist.

→ **Jetzt kostenlos auf evkola.de starten**

Verkauf & Vermittlung

Frage 9 · Grundstückskaufvertrag — Formvorschrift

In welcher Form muss ein Grundstückskaufvertrag geschlossen werden, um wirksam zu sein?

- A)** Schriftlich, mit eigenhändiger Unterschrift beider Parteien.
- B)** Mündliche Einigung genügt — die Eintragung im Grundbuch heilt jeden Formmangel.
- C)** Notariell beurkundet (§ 311b Abs. 1 BGB); ohne Beurkundung ist der Vertrag nichtig, eine Heilung erfolgt erst durch Auflassung und Eintragung im Grundbuch.
- D)** In Textform (z. B. E-Mail mit gescannter Unterschrift).

Frage 10 · Maklervertrag — Provisionsanspruch

Welche Voraussetzungen müssen erfüllt sein, damit der Immobilienmakler Anspruch auf Maklerprovision hat (§ 652 BGB)?

- A)** Wirksamer Maklervertrag, kausaler Nachweis oder die Vermittlung eines Vertragsabschlusses, und tatsächlicher Hauptvertragsschluss zwischen den vom Makler nachgewiesenen Parteien.
- B)** Der Makler muss mindestens drei Besichtigungen durchgeführt haben.
- C)** Die Provision entsteht bereits mit Unterzeichnung des Maklervertrags, unabhängig vom Verkauf.
- D)** Maklerprovisionen sind im Wohnimmobilienbereich seit 2020 generell unzulässig.

Frage 11 · Auflassung und Grundbucheintragung

Wann erwirbt der Käufer einer Immobilie rechtlich das Eigentum?

- A)** Mit Unterzeichnung des notariellen Kaufvertrags.

- B) Erst mit Eintragung des Eigentumsübergangs im Grundbuch (§ 873 BGB) — der Notarvertrag begründet nur den schuldrechtlichen Anspruch, das Eigentum geht erst durch Auflassung (§ 925 BGB) und Grundbucheintragung über.
- C) Bereits mit vollständiger Kaufpreiszahlung an den Verkäufer.
- D) Mit Übergabe der Hausschlüssel.

Frage 12 · Grunderwerbsteuer

Wer schuldet beim Grundstückskauf die Grunderwerbsteuer und in welcher Höhe?

- A) Allein der Verkäufer; die Höhe liegt einheitlich bei 5 %.
- B) Allein der Käufer; die Höhe ist bundeseinheitlich auf 3,5 % festgelegt.
- C) Käufer und Verkäufer schulden die Steuer gesamtschuldnerisch (§ 13 GrEStG); im Innenverhältnis wird sie üblicherweise dem Käufer auferlegt — der Steuersatz wird von den Bundesländern festgelegt und liegt zwischen 3,5 % (Bayern, Sachsen) und 6,5 % (NRW, Schleswig-Holstein, Brandenburg, Saarland, Thüringen).
- D) Es fällt keine Grunderwerbsteuer an, wenn der Kaufpreis unter 500.000 € liegt.

Frage 13 · Vorkaufsrecht der Gemeinde

Wann und unter welchen Voraussetzungen kann eine Gemeinde ihr Vorkaufsrecht bei einem Grundstückskauf ausüben?

- A) Wenn ein gesetzliches Vorkaufsrecht nach §§ 24 ff. BauGB besteht (z. B. in Sanierungs- oder Umlegungsgebieten) und die Ausübung dem Wohl der Allgemeinheit dient; Ausübung innerhalb von 3 Monaten nach Mitteilung des Kaufvertrags durch den Notar.
- B) Die Gemeinde kann jeden Grundstückskauf an sich ziehen, unabhängig vom Standort.
- C) Vorkaufsrechte der Gemeinde wurden 2021 vollständig abgeschafft.
- D) Nur bei landwirtschaftlichen Flächen.

Frage 14 · Energieausweis — Pflichten

Welche Pflichten ergeben sich für Verkäufer und Vermieter aus der Energieausweispflicht nach GEG?

- A) Der Energieausweis ist nur bei Neubauten erforderlich.
- B) Verkäufer und Vermieter sind von der Vorlagepflicht befreit, wenn die Immobilie älter als 50 Jahre ist.
- C) Energieausweise sind freiwillig und nicht gesetzlich vorgeschrieben.
- D) Bei Verkauf oder Vermietung muss spätestens bei der Besichtigung der Energieausweis vorgelegt werden; in Immobilienanzeigen sind Pflichtangaben (Endenergie, Energieträger, Baujahr, Energieeffizienzklasse) anzugeben — Verstöße sind Ordnungswidrigkeiten nach § 108 GEG.

Frage 15 · Reservierungsvereinbarung

Welche Wirkung hat eine sogenannte »Reservierungsvereinbarung« zwischen einem Immobilienmakler und einem Kaufinteressenten, in der gegen Gebühr das Objekt für einige Wochen reserviert wird?

- A) Sie verpflichtet den Verkäufer zum Verkauf an den Interessenten.
- B) Reservierungsvereinbarungen in AGB sind nach BGH-Rechtsprechung (Urteil vom 20.04.2023, I ZR 113/22) unwirksam, weil sie den Verbraucher unangemessen benachteiligen — eine gezahlte Reservierungsgebühr kann zurückgefordert werden.
- C) Sie ersetzt den notariellen Kaufvertrag.
- D) Reservierungsgebühren werden auf die Maklerprovision angerechnet, sind aber nicht erstattungsfähig.

Frage 16 · Auflassungsvormerkung

Welche Funktion hat die Auflassungsvormerkung im Grundbuch (§ 883 BGB)?

- A) Sie überträgt bereits das Eigentum auf den Käufer.
- B) Sie ersetzt den notariellen Kaufvertrag.
- C) Sie löscht automatisch alle bisherigen Belastungen des Grundstücks.
- D) Sie sichert den schuldrechtlichen Anspruch des Käufers auf Eigentumsübertragung gegen zwischenzeitliche Verfügungen des Verkäufers (z. B. Doppelverkauf, neue Belastungen) — sie ist Voraussetzung dafür, dass der Käufer ohne Risiko den Kaufpreis zahlt.

EVKOLA

Lernvideos genau für dein Problem

Sag unserer Plattform, welches Thema dir Probleme macht — und sie baut dir aus diesem Thema ein Lernvideo, das genau deine Fragen beantwortet. So lernst du gezielt das, was du wirklich brauchst, statt durch endlose Kurse zu scrollen.

→ Jetzt kostenlos auf evkola.de starten

Nenne dein Thema

Dein Lernvideo

Genau für deine Fragen

ZUKUNFT GESTALTEN

Verwaltung & WEG

Frage 17 · WEG — Beschlusskompetenz der Eigentümerversammlung

Welche Mehrheit ist nach der WEG-Reform 2020 grundsätzlich für Beschlüsse der Eigentümerversammlung erforderlich (§ 25 WEG)?

- A) Einfache Mehrheit der abgegebenen Stimmen («Kopfprinzip» per Gesetz, vertraglich aber ersetzbar durch Wert- oder Objektprinzip).
- B) Einstimmigkeit aller Eigentümer.
- C) Zwei-Drittel-Mehrheit aller Eigentümer, gemessen nach Miteigentumsanteilen.
- D) Drei-Viertel-Mehrheit der Anwesenden plus Zustimmung des Verwalters.

Frage 18 · Verwalterbestellung — Mindestkriterien

Welche neuen Anforderungen an den WEG-Verwalter wurden mit der WEG-Reform 2020 eingeführt?

- A) Verwalter müssen einen abgeschlossenen Hochschulabschluss in Immobilienwirtschaft nachweisen.
- B) Die Eigentümer haben einen Anspruch auf einen »zertifizierten Verwalter« (§ 26a WEG); dieser muss eine IHK-Prüfung abgelegt haben — Berufsausübung erfordert daneben eine Erlaubnis nach § 34c GewO mit Sachkundenachweis und Berufshaftpflichtversicherung.
- C) Verwalter sind seit 2020 nur noch als Ehrenamt zulässig.
- D) Verwalter können seit 2020 ohne jegliche Qualifikationsnachweise bestellt werden.

Frage 19 · Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung

Worin unterscheiden sich Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung in der WEG?

- A) Beide Begriffe meinen dasselbe Dokument unter verschiedenen Namen.
- B) Der Wirtschaftsplan ist eine rückwirkende Abrechnung, die Jahresabrechnung ein vorausschauendes Budget.
- C) Der Wirtschaftsplan ist die vorausschauende Planung des kommenden Wirtschaftsjahres (§ 28 Abs. 1 WEG) und Grundlage der Hausgeldvorauszahlungen; die Jahresabrechnung ist die rückwirkende Abrechnung der tatsächlichen Einnahmen und Ausgaben (§ 28 Abs. 2 WEG) — beide werden von den Eigentümern beschlossen.
- D) Wirtschaftsplan und Jahresabrechnung sind seit 2020 abgeschafft.

Frage 20 · Sondereigentum vs. Gemeinschaftseigentum

Welche der folgenden Bauteile einer Eigentumswohnung sind nach § 5 WEG zwingend Gemeinschaftseigentum?

- A) Tragende Wände, Außenfassade, Dach, Geschossdecken und Versorgungsleitungen bis zur Abzweigung in das Sondereigentum — sie sind für den Bestand des Gebäudes erforderlich und stehen zwingend allen Eigentümern gemeinsam.
- B) Sämtliche Räume und Fenster innerhalb der Wohnung gehören zwingend zum Gemeinschaftseigentum.
- C) Die Heizungsanlage steht immer im Sondereigentum des jeweiligen Wohnungseigentümers.
- D) Es gibt im WEG keine zwingenden Zuordnungen — alles kann frei in der Teilungserklärung geregelt werden.

WISO

Frage 21 · Berufsausbildung — Probezeit

Wie lang darf die Probezeit in einem Berufsausbildungsverhältnis nach § 20 BBiG höchstens dauern?

- A) Sie beträgt einheitlich zwei Wochen.
- B) Sie beträgt einheitlich sechs Monate, wie im normalen Arbeitsverhältnis.
- C) Es gibt im Ausbildungsverhältnis keine Probezeit.
- D) Sie muss mindestens einen Monat und darf höchstens vier Monate betragen.

Frage 22 · Sozialversicherung — die fünf Säulen

Welche fünf Zweige bilden die gesetzliche Sozialversicherung in Deutschland?

- A) Kranken-, Renten-, KFZ-, Reise- und Lebensversicherung.
- B) Kranken-, Renten-, Pflege-, Arbeitslosen- und Unfallversicherung.
- C) Kranken-, Renten-, Arbeitslosen-, Hausrat- und Berufshaftpflichtversicherung.
- D) Nur Kranken- und Rentenversicherung.

Frage 23 · Tarifvertrag — Allgemeinverbindlichkeit

Was bewirkt die Allgemeinverbindlichkeitserklärung eines Tarifvertrags nach § 5 TVG?

- A) Der Tarifvertrag gilt nur für Mitglieder der vertragsschließenden Verbände.
- B) Allgemeinverbindliche Tarifverträge sind unverbindliche Empfehlungen ohne rechtliche Wirkung.
- C) Der Tarifvertrag wird vom Bundesministerium für Arbeit auf alle Arbeitsverhältnisse der Branche erstreckt — auch auf nicht-tarifgebundene Arbeitgeber und Arbeitnehmer.
- D) Tarifverträge gelten in Deutschland niemals für ganze Branchen, sondern immer nur für einzelne Betriebe.

Frage 24 · Markt — Angebot und Nachfrage am Wohnungsmarkt

Was geschieht typischerweise mit den Mieten an einem Wohnungsmarkt, wenn die Nachfrage steigt (z. B. durch Zuzug) und das Angebot kurzfristig unverändert bleibt?

- A) Die Marktmieten steigen, weil bei festem Angebot eine höhere Nachfrage höhere Preise rechtfertigt — Investitionsanreize für Neubau entstehen, aber Bauzyklen sind lang (mehrere Jahre).
- B) Die Marktmieten sinken, weil mehr Nachfrage zu mehr Konkurrenz unter Anbietern führt.
- C) Die Marktmieten bleiben konstant — Preise hängen nicht von Angebot und Nachfrage ab.
- D) Die Marktmieten verdoppeln sich automatisch.

Frage 25 · EZB — Geldpolitik und Immobilienmarkt

Welches Hauptziel verfolgt die Europäische Zentralbank (EZB) nach Art. 127 AEUV, und wie wirkt dieses Ziel auf den Immobilienmarkt?

- A) Maximierung der Immobilienpreise im Euroraum.
- B) Die Förderung des deutschen Wohnungsbaus.
- C) Die Regulierung der Kaufpreise für Wohnimmobilien.
- D) Vorrangiges Ziel ist Preisstabilität (mittelfristige Inflation 2 %); Leitzinsänderungen wirken indirekt auf den Immobilienmarkt — höhere Zinsen verteuern Finanzierungen und dämpfen Nachfrage und Preise, niedrigere Zinsen wirken umgekehrt.

Teil 2 · Lösungen mit Begründung

Hier findest du zu jeder der 25 Fragen die richtige Antwort, eine ausführliche Begründung und einen Hintergrund-Absatz mit Faustregel zum Mitnehmen.

Frage 1 Richtige Antwort: C

Begründung: C ist richtig. § 550 BGB ordnet für Mietverträge mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr die Schriftform an. Wird sie nicht eingehalten, ist der Vertrag nicht unwirksam, sondern gilt als auf unbestimmte Zeit geschlossen — beide Seiten können dann mit den gesetzlichen Fristen kündigen. A ist falsch (§ 550 BGB greift bei > 1 Jahr Laufzeit). B ist zu streng — eine notarielle Beurkundung ist nur bei Grundstückskäufen Pflicht (§ 311b BGB), nicht im Mietrecht. D verwechselt Schriftform (§ 126 BGB, eigenhändige Unterschrift) mit Textform (§ 126b BGB).

Hintergrund & Faustregel: Faustregel: »Miete über 1 Jahr = Schriftform Pflicht. Fehlt sie, läuft der Vertrag unbefristet weiter.« Praxisrelevant: Vermieter, die einen Staffelmietvertrag oder Zeitmietvertrag schließen und dabei z. B. nur einen Anhang nicht mitunterzeichnen lassen, riskieren die Unwirksamkeit der Befristung — der BGH legt die Schriftform streng aus. Anlagen müssen entweder mitunterzeichnet oder eindeutig durch Bezugnahme im Hauptvertrag eingebunden sein. Bei Wohnraummietverträgen über 1 Jahr also: alle Seiten paraphieren, alle Unterschriften vollständig.

Frage 2 Richtige Antwort: A

Begründung: A ist richtig. § 558 BGB normiert das »Vergleichsmietenverfahren«: Wartefrist 15 Monate (Sperrfrist + 3 Monate Überlegungsfrist), Begründung über Mietspiegel/Sachverständigengutachten/Vergleichswohnungen, Kappungsgrenze 20 % in 3 Jahren — in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt (Mietpreisbegrenzungsverordnung der Länder) reduziert auf 15 %. Mieter:in muss zustimmen, sonst Klage des Vermieters. B ist falsch — eine pauschale Erhöhung um 10 % ohne Vergleichsbasis ist unzulässig. C ist falsch — der Mieterverein hat keine Genehmigungsfunktion. D ist falsch — Erhöhungen sind unter den Voraussetzungen des § 558 BGB möglich.

Hintergrund & Faustregel: Faustregel: »15 Monate warten, ortsübliche Vergleichsmiete begründen, 20 % (bzw. 15 %) Kappung in 3 Jahren — Zustimmung holen.« Daneben gibt es Sonderwege: Staffelmiete (§ 557a BGB, Erhöhungen vertraglich vorab vereinbart), Indexmiete (§ 557b BGB, gekoppelt an Verbraucherpreisindex), Modernisierungsmieterhöhung (§ 559 BGB, max. 8 % der Modernisierungskosten p. a. umlegbar). Bei der Mietpreisbremse (§ 556d BGB) in ausgewiesenen Gebieten ist zusätzlich die Anfangsmiete bei Wiedervermietung gedeckelt auf ortsüblich + 10 %.

Frage 3 Richtige Antwort: D

Begründung: D ist richtig. § 551 BGB regelt die Mietsicherheit für Wohnraum: Höchstgrenze drei Nettokaltmieten (Kaltmiete OHNE Nebenkosten), Ratenzahlung in drei gleichen Monatsraten möglich (erste Rate zu Mietbeginn), getrennte Anlage zu marktüblichen Konditionen mit dreimonatiger Kündigungsfrist (»Mietkautionskonto«), Zinsen erhöhen die Sicherheit und stehen wirtschaftlich dem Mieter zu. A ist deutlich zu hoch. B ist falsch — eine Kautionspflicht kann vertraglich vereinbart werden. C verwechselt Brutto und Netto und ignoriert die Trennungspflicht — eine vermögensvermischende Anlage ist unzulässig.

Hintergrund & Faustregel: Faustregel: »Max. 3 Nettokaltmieten, getrennt anlegen, Zinsen gehören dem Mieter, Ratenzahlung erlaubt.« Bei Mietende muss der Vermieter eine angemessene Frist zur Abrechnung (typischerweise 3–6 Monate) — in dieser Zeit darf er einen Teil der Kautions für eine

etwaige Nebkostennachforderung zurückhalten. Im Bestand häufige Streitpunkte: Kautio wurde nicht getrennt angelegt → Mieter hat Anspruch auf Zinersatz und u. U. Schadensersatz. Bei Vermieter-Insolvenz: getrennt angelegte Kautio fällt nicht in die Insolvenzmasse — bei Vermögensvermischung wird der Mieter zum Insolvenzgläubiger.

Frage 4 Richtige Antwort: B

Begründung: B ist richtig. § 573c BGB staffelt die Kündigungsfrist des Vermieters nach Mietdauer: 3 Monate (bis 5 Jahre), 6 Monate (ab 5 Jahren), 9 Monate (ab 8 Jahren). Bei 12 Jahren Mietdauer gilt also die längste Stufe — 9 Monate. Wichtig: Diese Staffelung gilt nur für den Vermieter; der Mieter kann stets mit 3 Monaten kündigen (§ 573c Abs. 1 Satz 1 BGB). Außerdem braucht der Vermieter immer ein berechtigtes Interesse (§ 573 BGB, z. B. Eigenbedarf). A vertauscht Mieter- und Vermieterfrist. C ist die mittlere Stufe, greift nicht bei 12 Jahren. D existiert in dieser Form nicht im Gesetz.

Hintergrund & Faustregel: Faustregel: »Mieter immer 3 Monate. Vermieter: 3 / 6 / 9 — gestaffelt nach 5 und 8 Jahren.« Die alte Staffel (»+12 Monate für längere Mietverhältnisse«) wurde 2001 abgeschafft und gilt nur noch für Altverträge mit individueller Vereinbarung. Vermieter, die ohne Kündigungsgrund kündigen, müssen mit Räumungsschutzklage rechnen — selbst bei Eigenbedarf prüft das Gericht streng, ob der Bedarf »ernsthafte, dringend und vernünftig« ist. Praxis: jede Vermieterkündigung schriftlich, mit klarer Begründung, und unter Berücksichtigung der Härtefallklausel (§ 574 BGB).

Frage 5 Richtige Antwort: C

Begründung: C ist richtig. § 556 BGB i. V. m. § 2 BetrKV listet die umlagefähigen Betriebskosten abschließend auf: 17 Positionen, darunter Grundsteuer, Wasser/Abwasser, Müllabfuhr, Hausreinigung, Gartenpflege, Hausmeister, Aufzug, Gemeinschaftsstrom, Heizung/Warmwasser, Sach- und Haftpflichtversicherung. Was nicht in der BetrKV steht, ist nicht umlagefähig (»numerus clausus der Betriebskosten«). A ist falsch — Verwaltungskosten, Bankgebühren und Mahnkosten sind ausdrücklich NICHT umlagefähig. B ist falsch — Reparaturen und Schönheitsreparaturen sind keine laufenden Betriebskosten, sondern Instandhaltungs- bzw. Schönheitsreparaturkosten. D ist zu weit — Instandhaltungsrücklagen sind nie umlagefähig.

Hintergrund & Faustregel: Faustregel: »Nur was in § 2 BetrKV steht, geht auf den Mieter. Verwaltung, Reparaturen, Rücklagen bleiben beim Vermieter.« Voraussetzung der Umlage: wirksame Vereinbarung im Mietvertrag (»Umlagevereinbarung«), jährliche Abrechnung innerhalb von 12 Monaten nach Ende der Abrechnungsperiode (§ 556 Abs. 3 BGB), Heizkosten zwingend nach HeizkostenV verbrauchsabhängig (mind. 50 %, max. 70 %). Typische Streitthemen in der Praxis: Nicht-aufgelistete »Sonstige Betriebskosten«, falscher Verteilungsschlüssel (Wohnfläche vs. MEA), nicht nachprüfbare Pauschalen, Hausmeister-Tätigkeiten, die teilweise Verwaltung sind.

Frage 6 Richtige Antwort: A

Begründung: A ist richtig. Der BGH hat starre Fristenklauseln seit dem Grundsatzurteil VIII ZR 361/03 (2004) und in weiteren Entscheidungen für unwirksam erklärt — sie benachteiligen Mieter unangemessen (§ 307 BGB), weil sie ohne Rücksicht auf den tatsächlichen Zustand zur Renovierung verpflichten. Auch eine »Endrenovierungsklausel« ist unwirksam, ebenso die Übertragung von Schönheitsreparaturen bei unrenoviert übergebener Wohnung ohne angemessenen Ausgleich (BGH 2015). B ist gerade die zulässige Form (»weiche« Fristen). C ist regelmäßig zulässig (Bezugnahme auf vorherige Renovierung). D ist die Standardlösung im Gesetz (§ 535 Abs. 1 BGB) — der Vermieter trägt grundsätzlich alle Erhaltungslasten, eine Übertragung auf den Mieter wäre nur per wirksamer Klausel möglich.

Hintergrund & Faustregel: Faustregel: »Starre Fristen = unwirksam. Wer unrenoviert einzieht, muss bei Auszug auch nicht renovieren — es sei denn, es wurde ein wirksamer Ausgleich vereinbart.« Folge der BGH-Rechtsprechung: In sehr vielen Altmietverträgen sind die Schönheitsreparaturklauseln unwirksam — der Mieter schuldet dann gar keine Renovierung, der Vermieter muss selbst zahlen. Praxis: Bei jeder Wohnungsabnahme prüfen, ob die Klausel im konkreten Vertrag den aktuellen BGH-Standards standhält — sonst gehen Renovierungsforderungen ins Leere und können sogar Schadensersatz auslösen, wenn der Mieter trotzdem »unrechtmäßig« zur Renovierung gedrängt wurde.

Frage 7 Richtige Antwort: B

Begründung: B ist richtig. § 536 BGB ordnet die Minderung kraft Gesetzes an — sie tritt automatisch ein, sobald ein Mangel vorliegt, der den vertragsgemäßen Gebrauch aufhebt (komplett mangelhaft → Miete entfällt) oder mindert (teilweise mangelhaft → Miete entsprechend reduziert).

Voraussetzungen: tatsächlicher Mangel (z. B. Schimmel, Heizungsausfall, Lärm), Anzeige beim Vermieter (§ 536c BGB — sonst Schadensersatzrisiko), kein Verschulden des Mieters. A ist falsch — eine Zustimmungspflicht des Vermieters gibt es nicht. C ist zu eng — auch eine teilweise Beeinträchtigung mindert anteilig. D beschreibt die »Selbstvornahme« nach § 536a Abs. 2 BGB, das ist ein eigener Anspruch, nicht die Minderung.

Hintergrund & Faustregel: Faustregel: »Mangel anzeigen, Minderung tritt automatisch ein — Höhe nach Beeinträchtigungsgrad.« Typische Minderungsquoten in der Rechtsprechung: Heizungsausfall im Winter 50–100 %, Schimmel je nach Umfang 10–50 %, Lärm aus Nachbarwohnung 10–25 %, Wasserschaden mit Trocknungsgeräten 20–40 %. Wichtig in der Praxis: Mieter sollten unter Vorbehalt zahlen, nicht eigenmächtig kürzen — sonst Kündigungsrisiko wegen Zahlungsverzug. Vermieter sollten Mängelanzeigen sofort prüfen und beheben — sonst wachsen die Minderungen mit jedem Tag, und Schadensersatzansprüche kommen oben drauf.

Frage 8 Richtige Antwort: D

Begründung: D ist richtig. § 556d BGB normiert die Mietpreisbremse: In Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt (per Landesverordnung ausgewiesen) darf die Miete bei Neuvermietung höchstens 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Wichtige Ausnahmen (§§ 556e, 556f BGB): höhere Vormiete (Bestandsschutz), Neubauten mit Erstvermietung nach dem 1.10.2014, umfassende Modernisierungen, möblierte Wohnungen mit transparenter Möblierungskostenpauschale. Der Mieter kann eine zu hohe Miete rügen (§ 556g BGB) und Rückforderung verlangen — seit der Reform 2019 auch rückwirkend. A ist falsch — die Bremse greift gerade bei Neuvermietung. B ist falsch — sie gilt nur in ausgewiesenen Gebieten. C nennt einen erfundenen Prozentsatz.

Hintergrund & Faustregel: Faustregel: »In Spannungsgebieten: Anfangsmiete max. ortsüblich + 10 %.« Wichtig in der Bewirtschaftungs- und Vermittlungspraxis: Vor Neuvermietung Mietspiegel checken, Vormiete dokumentieren, ggf. Modernisierungsnachweise bereithalten. Verstöße sind rügebewehrt — der Mieter kann seit 2019 auch ohne vorheriges Auskunftsverlangen die zu viel gezahlte Miete zurückfordern. Politische Diskussion: Verlängerung der Mietpreisbremse über 2025/2026 hinaus, Ausweitung auf weitere Gebiete, mögliche Wirkung auf Bauinvestitionen. Für die Prüfung Aktualität checken — Verordnungen der Länder ändern sich häufig.

Frage 9 Richtige Antwort: C

Begründung: C ist richtig. § 311b Abs. 1 BGB ordnet die notarielle Beurkundung für Verträge an, durch die jemand sich verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück zu übertragen oder zu erwerben. Ohne Beurkundung: Nichtigkeit (§ 125 BGB). Geheilt wird der Formmangel ausschließlich durch

Auflassung (§ 925 BGB, dingliche Einigung vor dem Notar) und Eintragung im Grundbuch (§ 311b Abs. 1 Satz 2 BGB). A reicht nicht aus — die einfache Schriftform genügt im Grundstücksrecht nicht. B ist falsch — eine mündliche Einigung ist nichtig, und die Heilung greift nur in Verbindung mit Auflassung UND Eintragung. D ist erst recht ungenügend.

Hintergrund & Faustregel: Faustregel: »Grundstück = Notar. Alles andere ist nichtig.« Hintergrund: Die strenge Form schützt vor Übereilung (Warnfunktion), sichert Klarheit über die Leistungspflichten (Beweisfunktion) und ermöglicht die Belehrung durch den Notar. In der Vermittlungspraxis wichtig: »Vorverträge«, »Reservierungsvereinbarungen« oder »Letter of Intent« über den Kauf eines Grundstücks sind ohne notarielle Beurkundung ebenfalls nichtig — auch dann, wenn sie z. B. eine Reservierungsgebühr vorsehen. Die Reservierungsgebühr selbst kann je nach Gestaltung als unwirksame Vertragsstrafe einzuordnen sein.

Frage 10 Richtige Antwort: A

Begründung: A ist richtig. § 652 BGB schreibt drei kumulative Voraussetzungen vor: (1) wirksamer Maklervertrag (Provision muss eindeutig vereinbart sein, beim Verbraucher in Textform — § 656a BGB), (2) Nachweis oder Vermittlung (Makleraktivität), (3) Kausalität zwischen Maklerleistung und Vertragsschluss (»Mit-Ursächlichkeit« reicht). B ist erfunden — die Zahl der Besichtigungen ist irrelevant. C ist falsch — die Provision entsteht erst mit Vertragsabschluss, nicht mit dem Maklervertrag. D ist falsch — Maklerprovisionen sind weiterhin zulässig, seit 2020 gilt nur die Verteilungsregel im Wohnimmobilienverkauf (§ 656c BGB, hälftige Teilung).

Hintergrund & Faustregel: Faustregel: »Vertrag + Aktivität + Kausalität = Provision.« Häufige Streitthemen: Der Käufer hatte das Objekt schon vorher durch Inserat gekannt → Kausalität fehlt → keine Provision. Der Makler hat zwar nachgewiesen, aber der Vertrag wurde mit dritter Partei geschlossen → keine Provision. Im Wohnimmobilienverkauf gilt seit 23.12.2020 die »Bestellerprinzip-Erweiterung« (§ 656c BGB): Beauftragt eine Partei den Makler, kann sie die Hälfte der Provision an die andere weiterreichen — aber nur Hälfte, nie mehr. Reine Vermietung: Bestellerprinzip seit 2015 (§ 2 Abs. 1a WoVermittG).

Frage 11 Richtige Antwort: B

Begründung: B ist richtig. Das deutsche Sachenrecht trennt sauber zwischen schuldrechtlichem Verpflichtungsgeschäft (Kaufvertrag) und dinglichem Verfügungsgeschäft (Eigentumsübergang — Trennungs- und Abstraktionsprinzip). Beim Grundstück erfolgt die dingliche Übertragung in zwei Schritten: (1) Auflassung vor dem Notar (§ 925 BGB) — dingliche Einigung über den Eigentumsübergang, regelmäßig zusammen mit dem Kaufvertrag beurkundet; (2) Eintragung im Grundbuch (§ 873 BGB). Erst mit Eintragung wird der Käufer rechtlich Eigentümer. A ist die häufigste Verwechslung. C beschreibt nur die Erfüllung der Zahlungspflicht. D beschreibt den faktischen Besitz, nicht das Eigentum.

Hintergrund & Faustregel: Faustregel: »Kaufvertrag = schuldrechtlicher Anspruch. Eigentum kommt erst mit Grundbucheintragung.« Zwischen Beurkundung und Eintragung können Monate vergehen — typischer Ablauf: Beurkundung → Eintragung der Auflassungsvormerkung (§ 883 BGB, sichert den Käufer gegen Doppelverkauf), Fälligestellung des Kaufpreises (nach Erfüllung der vom Notar angeforderten Voraussetzungen — z. B. Lastenfreistellung, Genehmigungen), Zahlung, Eintragung des Eigentumsübergangs. Bis zur Eintragung ist der Käufer wirtschaftlich Eigentümer, rechtlich aber noch nicht — wichtig u. a. für die Frage, wer im Brandfall die Versicherung zieht und wer Vermieter ist.

Frage 12 Richtige Antwort: C

Begründung: C ist richtig. § 13 GrEStG bestimmt Käufer und Verkäufer als Gesamtschuldner der Grunderwerbsteuer; im Innenverhältnis wird sie in praktisch allen notariellen Kaufverträgen dem Käufer überbürdet (Vertragsfreiheit). Seit der Föderalismusreform 2006 setzen die Bundesländer den Steuersatz selbst fest — Spanne aktuell 3,5 % (Bayern, Sachsen) bis 6,5 % (NRW, Schleswig-Holstein, Brandenburg, Saarland, Thüringen). Bemessungsgrundlage ist die Gegenleistung (Kaufpreis + übernommene Lasten). A ist falsch — Käufer und Verkäufer haften gesamtschuldnerisch. B ist veraltet — 3,5 % war der bundeseinheitliche Satz vor 2006. D ist erfunden — eine Freigrenze besteht nicht (nur einzelne Befreiungstatbestände, etwa Erwerb durch Ehegatten oder Verwandte gerader Linie nach § 3 GrEStG).

Hintergrund & Faustregel: Faustregel: »Grunderwerbsteuer zahlt im Vertrag fast immer der Käufer. Höhe variiert je Bundesland zwischen 3,5 % und 6,5 %.« Praxis: Die Steuer fällt zusätzlich zu den Kaufnebenkosten an (Notar/Grundbuch ca. 2 %, Maklerprovision wenn beauftragt) — Gesamtnebenkostenquote in NRW typisch ca. 10–12 % des Kaufpreises. Wichtige Befreiungen (§ 3 GrEStG): Erwerb durch Ehegatten, Verwandte gerader Linie (Eltern–Kind), Erwerb von Todes wegen. Wichtig für die Beratungspraxis: Erwerb über GmbH-Anteile kann die Steuer auslösen (Share Deal), bei großen Transaktionen wird die Grenze in § 1 Abs. 3 GrEStG (90 %, seit 2021) beachtet.

Frage 13 Richtige Antwort: A

Begründung: A ist richtig. §§ 24 ff. BauGB regeln das gemeindliche Vorkaufsrecht — es besteht insbesondere in förmlich festgelegten Sanierungs- und Entwicklungsgebieten, Umlegungsgebieten, im räumlichen Geltungsbereich eines Bebauungsplans für öffentliche Zwecke, sowie in besonderen städtebaulichen Lagen. Ausübung muss dem »Wohl der Allgemeinheit« dienen (§ 24 Abs. 3 BauGB) und erfolgt durch Verwaltungsakt innerhalb von 3 Monaten nach Mitteilung des Kaufvertrags durch den Notar (§ 28 BauGB). Wirkung: Die Gemeinde tritt anstelle des Käufers in den Vertrag ein. B ist falsch — kein generelles Zugriffsrecht. C ist falsch — das gemeindliche Vorkaufsrecht besteht weiter. D ist falsch — landwirtschaftliche Flächen unterliegen einem eigenen Regime (Grundstücksverkehrsgesetz).

Hintergrund & Faustregel: Faustregel: »Vorkauf der Gemeinde = nur in bestimmten Gebieten, nur fürs Gemeinwohl, nur 3 Monate Zeit.« Konsequenz für die Vermittlungspraxis: Nach jedem notariellen Kaufvertrag holt der Notar die Vorkaufsrechtsverzichtserklärung der Gemeinde ein — bis dahin ist der Eigentumsübergang nicht möglich. Häufige Streitfälle: Ausübung in Milieuschutzgebieten zur Verhinderung von Luxussanierungen — das BVerwG hat 2021 (4 C 1.20) entschieden, dass die Ausübung dort nicht zulässig ist, wenn der Käufer eine Abwendungsvereinbarung anbietet. Daneben bestehen Vorkaufsrechte zwischen Privaten (z. B. Mieter beim Wohnungsverkauf, § 577 BGB).

Frage 14 Richtige Antwort: D

Begründung: D ist richtig. Das Gebäudeenergiegesetz (GEG, seit 1.11.2020, novelliert 2023) bündelt die früheren Regelungen aus EnEG, EnEV und EEWärmeG. § 80 GEG: Pflicht zur Ausstellung eines Energieausweises beim Verkauf, bei der Vermietung und bei Erstvermarktung. § 87 GEG: Vorlagepflicht bei Besichtigung, Übergabepflicht spätestens bei Vertragsschluss. § 87 Abs. 1 Nr. 1: Pflichtangaben in Immobilienanzeigen (gewerblich) — Art des Ausweises, Endenergieverbrauch, wesentlicher Energieträger, Baujahr, Energieeffizienzklasse. Verstoß: Ordnungswidrigkeit nach § 108 GEG, Bußgeld bis 15.000 €. A, B und C sind falsche Aussagen.

Hintergrund & Faustregel: Faustregel: »Anzeige → Pflichtangaben. Besichtigung → Energieausweis zeigen. Verkauf/Vermietung → übergeben.« Zwei Arten: Verbrauchsausweis (auf Basis tatsächlicher Verbräuche der letzten 3 Jahre, günstiger, weniger aussagekräftig) und Bedarfsausweis (auf Basis der Gebäudesubstanz, teurer, präziser). Pflichtbedarfsausweis u. a. bei Wohngebäuden mit weniger als 5

Wohnungen, die vor 1978 errichtet wurden und nicht das Anforderungsniveau der WSchVO 1977 erfüllen. Für die Vermittlungspraxis wichtig: Bußgelder treffen oft den Makler (»wirtschaftlich Verantwortlicher der Anzeige«), nicht nur den Eigentümer — saubere Pflichtangaben sind Berufsstandard.

Frage 15 Richtige Antwort: B

Begründung: B ist richtig. Der BGH hat mit Urteil vom 20.04.2023 (I ZR 113/22) entschieden: Reservierungsvereinbarungen, die Makler standardmäßig (also als AGB) mit Kaufinteressenten schließen und die eine nicht erstattungsfähige Reservierungsgebühr vorsehen, benachteiligen den Verbraucher unangemessen (§ 307 BGB) und sind unwirksam. Geleistete Gebühren können zurückgefordert werden. A ist falsch — eine Reservierungsvereinbarung mit dem Makler bindet den Verkäufer nicht (der ist gar nicht Vertragspartei). C ist falsch — ohne notarielle Beurkundung kein Eigentumsübergang. D widerspricht dem BGH-Urteil.

Hintergrund & Faustregel: *Faustregel: »Reservierungsgebühr in Standardform = unwirksam. Geld kann zurückgefordert werden.« Folge: Maklerbüros, die mit pauschalen Reservierungsvereinbarungen arbeiten, sind seit 2023 rückforderungsanfällig. Zulässig sind weiterhin individuell ausgehandelte Vereinbarungen mit klar definierter Gegenleistung des Maklers — der Verbraucher muss aber tatsächlich Verhandlungsspielraum haben (nicht nur unterschreiben oder ausscheiden). In der Praxis kommunizieren seriöse Makler stattdessen offen, dass eine Reservierung keine echte Bindung erzeugt, und arbeiten mit Notarterminen und Auflassungsvormerkung als rechtlich tragfähigen Sicherungen.*

Frage 16 Richtige Antwort: D

Begründung: D ist richtig. § 883 BGB: Die Vormerkung sichert einen schuldrechtlichen Anspruch (hier: Anspruch des Käufers auf Übereignung) durch dingliche Wirkung. Sobald die Vormerkung im Grundbuch steht, sind nachfolgende Verfügungen des Verkäufers, die mit dem gesicherten Anspruch unvereinbar wären, dem Käufer gegenüber relativ unwirksam (§ 883 Abs. 2 BGB). Ablauf: Im notariellen Kaufvertrag wird die Vormerkung bewilligt → Notar reicht beim Grundbuchamt ein → nach Eintragung gibt der Notar die Anweisung zur Kaufpreiszahlung. A ist falsch — Eigentumsübergang erfolgt erst mit Auflassung + Eintragung. B ist falsch. C ist falsch — Belastungen werden nicht automatisch gelöscht, sie können nur außerhalb dieses Mechanismus zur Lastenfreistellung führen.

Hintergrund & Faustregel: *Faustregel: »Auflassungsvormerkung = Käufer-Schutzschild zwischen Beurkundung und Eintragung.« Sie verhindert die größten Risiken: Doppelverkauf, neue Belastung durch den Verkäufer, Pfändung durch dessen Gläubiger. Die Vormerkung sichert nur den eingetragenen Käufer — bei mehreren Vormerkungen gilt das Prioritätsprinzip (§ 879 BGB, »wer zuerst kommt, mahlt zuerst«). Wichtig in der Praxis: Auflassungsvormerkung ist nicht das Eigentum — auch ein vormerkungsgesicherter Käufer kann z. B. das Objekt vor Eintragung noch nicht weiterveräußern, ohne den Verkäufer einzubeziehen.*

Frage 17 Richtige Antwort: A

Begründung: A ist richtig. Mit der WEG-Reform zum 1.12.2020 wurde die Beschlussfassung deutlich vereinfacht. § 25 Abs. 1 WEG: Beschlüsse werden grundsätzlich mit der einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst. § 25 Abs. 2: gesetzliches Stimmrecht ist das Kopfprinzip (»eine Wohnung, eine Stimme«), kann aber durch Vereinbarung in der Teilungserklärung auf Wert- (nach MEA) oder Objektprinzip umgestellt werden. Auch bauliche Veränderungen erfordern seit der Reform nur noch einfache Mehrheit (§ 20 WEG), nicht mehr Einstimmigkeit (große Erleichterung für

Modernisierung und Barrierefreiheit). B ist die alte Rechtslage für bauliche Veränderungen — entfallen. C und D sind erfunden.

Hintergrund & Faustregel: Faustregel: »Eigentümerversammlung = einfache Mehrheit reicht, Kopfprinzip per Gesetz.« Wichtige Sonderfälle weiterhin: Verteilungsschlüssel-Änderung mit doppelt-qualifizierter Mehrheit (§ 16 Abs. 2 WEG, drei Viertel der Stimmen UND Hälfte der MEA), Sanierungsmaßnahmen mit erheblichen Kosten weiterhin mit qualifizierter Mehrheit. Die Reform hat besonders Modernisierungen (Photovoltaik, E-Ladesäulen, Barrierefreiheit) erleichtert — bauliche Veränderungen sind durch einfache Mehrheit beschließbar, die Kosten trägt aber nur, wer dem Beschluss zugestimmt hat (§ 21 Abs. 1 WEG), es sei denn, alle profitieren oder es ist eine privilegierte Maßnahme.

Frage 18 Richtige Antwort: B

Begründung: B ist richtig. Die WEG-Reform 2020 hat mit § 26a WEG den »zertifizierten Verwalter« eingeführt: Ab dem 1.12.2022 können Eigentümer verlangen, dass nur ein zertifizierter Verwalter bestellt wird; ab 1.6.2024 gilt der Anspruch grundsätzlich, mit Ausnahmen für kleine Anlagen mit Selbstverwaltung. Zertifizierung über eine IHK-Prüfung. Daneben besteht weiterhin die gewerberechtliche Erlaubnispflicht nach § 34c GewO mit Sachkundenachweis (§ 34c Abs. 2a GewO, seit 2018) und Berufshaftpflichtversicherung (MaBV). A ist falsch — kein Hochschulabschluss erforderlich. C ist absurd. D ist falsch — die Anforderungen sind gerade erhöht worden.

Hintergrund & Faustregel: Faustregel: »Verwalter = IHK-Zertifizierung + Erlaubnis nach § 34c GewO + Haftpflicht.« Hintergrund: Die Verwaltung von Eigentümergemeinschaften ist mit hohen Sorgfaltspflichten verbunden — Buchführung, Wirtschaftsplan, Jahresabrechnung, Beschlussumsetzung, oft sechsstellige Treuhandgelder. Vor der Reform gab es nahezu keine Qualitätsstandards — viele Beschwerden, schlechte Abrechnungen, Insolvenzen. Die Zertifizierungsanforderung soll Mindestqualität sichern. Praxisfolge: Eigentümer mit unzureichendem Verwalter haben heute starke Argumente, einen neuen zu bestellen — und der Markt für qualifizierte Verwalter ist eng.

Frage 19 Richtige Antwort: C

Begründung: C ist richtig. § 28 WEG unterscheidet klar: Der Wirtschaftsplan (Abs. 1) ist eine vorausschauende Planung der voraussichtlichen Einnahmen und Ausgaben der Gemeinschaft für das kommende Wirtschaftsjahr — Grundlage für die monatlichen Hausgeldvorauszahlungen. Die Jahresabrechnung (Abs. 2) ist die rückwirkende Abrechnung der tatsächlichen Einnahmen und Ausgaben — daraus ergibt sich pro Eigentümer eine Nachzahlung oder Erstattung. Beide werden von den Eigentümern durch Beschluss genehmigt; die Reform 2020 hat die Beschlussfassung neu geordnet (nur noch über die »Abrechnungsspitze« und das Ergebnis, nicht mehr über alle Einzelpositionen). A vertauscht die Begriffe, B vertauscht ebenfalls, D ist falsch.

Hintergrund & Faustregel: Faustregel: »Plan voraus = Wirtschaftsplan. Abrechnung zurück = Jahresabrechnung.« Wichtig nach der Reform 2020: Die Beschlussfassung erfasst nur noch die »Zahlungspflichten« (Nachzahlung oder Erstattung) — die Abrechnung als solche bleibt Anfechtungsgegenstand. Eigentümer haben weiterhin ein Einsichtsrecht in alle Belege (§ 18 Abs. 4 WEG). Klassische Streitpunkte in der Praxis: falscher Verteilungsschlüssel (MEA vs. Wohnfläche vs. Verbrauch), nicht umlagefähige Verwaltungskosten in der Position »Sonstiges«, fehlende Heizkostenabrechnung nach HeizkostenV, formale Fehler beim Anlagenverzeichnis.

Frage 20 Richtige Antwort: A

Begründung: A ist richtig. § 5 Abs. 2 WEG bestimmt zwingendes Gemeinschaftseigentum: Teile, die für den Bestand oder die Sicherheit des Gebäudes erforderlich sind, sowie Anlagen, die dem

gemeinschaftlichen Gebrauch dienen. Konkret: tragende Wände, Decken, Dach, Außenfassade (auch Balkone in ihrer konstruktiven Substanz!), Treppenhäuser, Versorgungsleitungen bis zur Abzweigung in die einzelne Wohnung, zentrale Heizung. Auch Fenster gehören nach BGH-Rechtsprechung zum Gemeinschaftseigentum (Außenhaut), Innenfenster und Türen können Sondereigentum sein. B ist zu weit. C ist falsch — die zentrale Heizungsanlage ist Gemeinschaftseigentum. D ist falsch — § 5 Abs. 2 WEG ist nicht abdingbar.

Hintergrund & Faustregel: Faustregel: »Was zum Bestand des Hauses gehört = Gemeinschaft. Was nur die einzelne Wohnung ausmacht = Sondereigentum.« Wichtig in der Verwaltungspraxis: Wer trägt welche Kosten? Reparaturen am Gemeinschaftseigentum (Dach, Fassade, zentrale Heizung) zahlen alle Eigentümer nach MEA — auch wenn nur eine Wohnung betroffen ist. Reparaturen am Sondereigentum (Innenwände, Bodenbeläge, sanitäre Anlagen) zahlt der Eigentümer allein. Klassischer Streitpunkt: Balkone — die Substanz (Tragwerk, Abdichtung) ist Gemeinschaftseigentum, der Bodenbelag und das Geländer können Sondereigentum sein, je nach Teilungserklärung.

Frage 21 Richtige Antwort: D

Begründung: D ist richtig. § 20 BBiG schreibt eine Probezeit von mindestens 1 Monat, höchstens 4 Monaten vor. Während dieser Zeit kann das Ausbildungsverhältnis von beiden Seiten ohne Frist und ohne Grund gekündigt werden. Nach Ablauf der Probezeit ist eine Kündigung durch den Ausbildungsbetrieb nur noch aus wichtigem Grund möglich (§ 22 BBiG); die Auszubildende kann mit 4-wöchiger Frist kündigen, bei Berufswechsel auch ohne Frist. A wäre viel zu kurz. B verwechselt mit der allgemeinen Probezeit im Arbeitsverhältnis (max. 6 Monate nach § 622 BGB). C ist falsch.

Hintergrund & Faustregel: Faustregel: »Probezeit max. 4 Monate — danach Kündigung durch den Betrieb nur noch aus wichtigem Grund.« Wichtig im Personalwesen: Vor Ablauf der Probezeit eine ehrliche Beurteilung vornehmen — wenn die Eignung nicht gegeben ist, ist eine Trennung später ungleich schwerer. Häufige Praxisfehler: Probezeit-Endgespräch wird vergessen, dann läuft die Probezeit aus, und es bleibt nur die »fristlose Kündigung aus wichtigem Grund« — die hat hohe Hürden und scheitert vor dem Arbeitsgericht oft.

Frage 22 Richtige Antwort: B

Begründung: B ist richtig. Die fünf Säulen der deutschen Sozialversicherung sind: Krankenversicherung (SGB V), Rentenversicherung (SGB VI), Pflegeversicherung (SGB XI), Arbeitslosenversicherung (SGB III) und Unfallversicherung (SGB VII). Die ersten vier werden paritätisch von Arbeitgeber und Arbeitnehmer finanziert, die Unfallversicherung vollständig vom Arbeitgeber. Die Pflegeversicherung wurde 1995 als jüngste Säule eingeführt — Reaktion auf den demografischen Wandel. A nennt private Versicherungen, C nennt teils private Versicherungen, D ist unvollständig.

Hintergrund & Faustregel: Faustregel: »Fünf Säulen, vier paritätisch finanziert, Unfall trägt der Arbeitgeber allein.« Aktuelle Beitragssätze (Größenordnung, bitte tagesaktuell prüfen): KV ca. 14,6 % + Zusatzbeitrag, RV 18,6 %, PV 3,4 %, AV 2,6 %. Insgesamt rund 40 % vom Bruttoeinkommen, Höchstbeitragsbemessungsgrenzen begrenzen die absolute Höhe. Wichtig für die Beratungspraxis im Immobilienbereich: Beim Hauskauf wird oft eine Risikoabsicherung diskutiert — Berufsunfähigkeit, Lebensversicherung, Restschuldversicherung. Die gesetzliche Erwerbsminderungsrente ist regelmäßig zu gering, um eine Immobilienfinanzierung abzusichern.

Frage 23 Richtige Antwort: C

Begründung: C ist richtig. § 5 TVG regelt die Allgemeinverbindlichkeitserklärung (AVE): Auf Antrag einer Tarifvertragspartei kann das BMAS einen Tarifvertrag im »öffentlichen Interesse« auf alle Arbeitsverhältnisse einer Branche erstrecken — Voraussetzung ist ein Beschluss des paritätisch

besetzten Tarifausschusses. Ohne AVE gilt der Tarifvertrag nur für Mitglieder (§ 3 TVG) — Gewerkschaftsmitglieder und Verbandsmitglieder auf Arbeitgeberseite. A beschreibt damit gerade den Normalfall ohne AVE. B ist falsch — AVE schafft echte Rechtsbindung. D ist falsch — branchenweite Tarifverträge sind ein zentrales Element des deutschen Tarifsystems.

Hintergrund & Faustregel: Faustregel: »Allgemeinverbindlich = der Tarifvertrag bindet alle in der Branche, egal ob Mitglied.« Die AVE soll soziales Lohndumping verhindern, gerade in Branchen mit geringer Tarifbindung (heute unter 50 % der Beschäftigten in Deutschland). Bekannte Beispiele: Bauhauptgewerbe (Mindestlohn, Urlaubsgeld), Gebäudereinigung, Pflegebranche. In der Immobilienbranche gibt es keine durchgehende Allgemeinverbindlichkeit — Maklerunternehmen und Hausverwaltungen orientieren sich teils an branchennahen Tarifverträgen, sind aber meist nicht tarifgebunden.

Frage 24 Richtige Antwort: A

Begründung: A ist richtig. Grundlegendes Marktmodell: Bei unverändertem Angebot und steigender Nachfrage steigt der Gleichgewichtspreis. Am Wohnungsmarkt verstärkt sich dieser Effekt durch die kurze Frist (Angebot kann nicht spontan ausgeweitet werden — Bauzyklus 2–5 Jahre, Genehmigungsprozesse länger). Mittel- bis langfristig reagiert das Angebot durch Neubau und Modernisierung — bei zu starker Regulierung (z. B. Mietendeckel) bricht der Investitionsanreiz weg und das Angebotsproblem verschärft sich. B vertauscht die Wirkungsrichtung. C ignoriert das Preismechanismus-Grundmodell. D ist absurd übertrieben.

Hintergrund & Faustregel: Faustregel: »Kurzfristig: Nachfrage rauf, Angebot unverändert → Preis rauf. Mittelfristig: Angebot folgt — wenn man es zulässt.« Für die Beratungspraxis wichtig: Wohnungsmarktanalyse umfasst stets demografische Entwicklung (Zuzug, Geburtenrate, Alterung), Bauleistung (Neubau, Modernisierung), Regulierung (Mietpreisbremse, Mietspiegel, Milieuschutz), Zinsen (beeinflussen Finanzierungskosten und Investitionsbereitschaft). Politische Steuerungsinstrumente: Wohnungsbauförderung, sozialer Wohnungsbau, Bauland-Mobilisierung — diese Hebel wirken aber stets mit mehrjähriger Verzögerung.

Frage 25 Richtige Antwort: D

Begründung: D ist richtig. Art. 127 AEUV legt das vorrangige Mandat der EZB fest: Preisstabilität. Quantifiziert als mittelfristige Inflationsrate von 2 % im Euroraum (symmetrisches Inflationsziel seit Strategiereview 2021). Die EZB ist unabhängig (Art. 130 AEUV) und entscheidet im EZB-Rat. Auswirkung auf den Immobilienmarkt: Leitzinsänderungen schlagen über die Kreditzinsen direkt auf die Finanzierungskosten der Käufer durch — Niedrigzinsphase 2015–2021 hat Immobilienpreise stark getrieben, Zinsanstieg 2022–2023 hat den Markt deutlich abgekühlt. A, B und C sind keine EZB-Aufgaben.

Hintergrund & Faustregel: Faustregel: »EZB-Ziel: 2 % Inflation. Wirkung auf Immo: niedrige Zinsen treiben Preise, hohe Zinsen dämpfen.« Für die Beratungspraxis konkret: Bei Finanzierungsberatung den aktuellen Leitzins und die langfristigen Pfandbriefrenditen kennen — sie bestimmen die Kreditkonditionen. Bei steigenden Zinsen reduziert sich die Kaufpreissumme, die ein Haushalt sich leisten kann, deutlich (Faustregel: 1 %-Punkt Zinsanstieg ≈ 10–15 % weniger Kaufpreis bei gleicher Monatsrate). Praktische Folge in 2022–2024: Verkäufer mussten Preisvorstellungen anpassen, viele Verkäufe kamen nicht zustande, weil Käufer wegen veränderter Finanzierungslage absprangen.

So geht es weiter

Wenn dir dieses PDF geholfen hat, dann ist evkola.de der nächste Schritt. Wir begleiten dich vom ersten Lerntag bis zur bestandenen Prüfung — komplett digital, in deinem Tempo, mit zwei einzigartigen Werkzeugen:

1. Persönlicher KI-Tutor

Stell dir vor, du sitzt mit einem Privatlehrer am Tisch, der unendlich Geduld hat. Du fragst ihn alles, was du nicht verstehst — eine Vertragsklausel, eine Berechnung, eine WISO-Frage. Er erklärt es dir Schritt für Schritt, mit Beispielen, und fragt nach, bis du es wirklich begriffen hast. Genau das ist unser KI-Tutor. Er holt dich da ab, wo du gerade stehst — egal, ob du Anfängerin bist oder kurz vor der Prüfung.

2. Deine eigenen Lernvideos — auf Knopfdruck

Du verstehst ein Thema nicht? Gib unserem System die Frage oder das Prüfungsthema, das dir Probleme macht — und unser System erstellt dir daraus ein passgenaues Lernvideo. Kein Standardkurs, sondern ein Video, das deine konkrete Frage beantwortet. Du lernst nur das, was du wirklich brauchst — und das so visuell, dass es hängen bleibt.

EVKOLA

Lernvideos genau für dein Problem

Sag unserer Plattform, welches Thema dir Probleme macht — und sie baut dir aus diesem Thema ein Lernvideo, das genau deine Fragen beantwortet. So lernst du gezielt das, was du wirklich brauchst, statt durch endlose Kurse zu scrollen.

→ Jetzt kostenlos auf evkola.de starten

Nenne dein Thema

Dein Lernvideo

Genau für deine Fragen

ZUKUNFT GESTALTEN

Wir wünschen dir ein gutes Lernen und einen erfolgreichen Prüfungsabschluss.

Dein EVKOLA-Team