

## Kapitel 2

### Öffentlich-rechtliche Vorschriften für Immobilienberufe

|  |           |
|--|-----------|
| <b>1. Gewerbebegriff / § 34c GewO</b> .....  | <b>39</b> |
| Wer fällt nicht unter die Erlaubnispflicht gemäß § 34c GewO, wenn er seiner Tätigkeit gewerbsmäßig nachgehen möchte? .....   | 39        |
| <b>2. Gewerbebegriff / § 34c GewO</b> .....  | <b>39</b> |
| Benötigen WEG-Verwalter und Verwalter von Mietwohnraum eine Erlaubnis nach § 34c GewO? .....   | 39        |
| <b>3. Gewerbebegriff / § 34c GewO</b> .....  | <b>40</b> |
| Wer benötigt eine Erlaubnis nach § 34c GewO? .....   | 40        |
| <b>4. Gewerbebegriff / § 34c GewO</b> .....  | <b>40</b> |
| Was ist nicht im Sinne des § 34 GewO unter Vermittlung von „Verträgen über Grundstücke“ zu verstehen? .....  | 40        |
| <b>5. Gewerbeerlaubnis – Antragsverfahren</b> .....  | <b>40</b> |
| Der Antrag zur Erteilung des §34c GewO enthält u.a. Fragen zur Person und zum Betrieb des Antragsstellers. § 34c GewO unterscheidet fünf Betriebsarten, welche der u.g. ist nicht enthalten? .....       | 40        |
| <b>6. Gewerbeerlaubnis – Antragsverfahren</b> .....  | <b>41</b> |
| Ist es möglich, auch für mehrere Betriebsarten eine Erlaubnis gem. § 34c GewO zu erhalten? .....   | 41        |
| <b>7. Gewerbeerlaubnis – Antragsverfahren</b> .....  | <b>41</b> |
| Im Antragsverfahren hat der Antragssteller diverse Unterlagen beizubringen. Was ist nicht einzureichen? .....  | 41        |
| <b>8. Gewerbeerlaubnis – Antragsverfahren</b> .....  | <b>41</b> |
| Was sind die Voraussetzungen zur Erteilung der Gewerbeerlaubnis? ..  | 41        |
| <b>9. Gewerbeerlaubnis – Weiterbildungspflicht Makler &amp; Verwalter</b> ...  | <b>42</b> |
| Weiterbildungspflicht - welche Aussage ist richtig? .....  | 42        |
| <b>10. Gewerbeerlaubnis – Erlöschen der Erlaubnis Rücknahme/Widerruf</b> ..  | <b>42</b> |
| Die Behörde kann die Gewerbeerlaubnis widerrufen, wenn der Gewerbetreibende... ..  | 42        |
| <b>11. Gewerbeerlaubnis – Erlöschen der Erlaubnis Rücknahme/Widerruf</b> ..  | <b>42</b> |
| Gewerbeerlaubnis – welche Aussagen sind richtig? .....   | 42        |
| <b>12. Gewerberechtliche Anzeigepflicht</b> .....  | <b>43</b> |
| Immobilienmakler haben gemäß § 14 GewO eine Anzeigepflicht gegenüber der Behörde, in deren Zuständigkeitsbereich der Makler seine Betriebsstätte hat. Was ist nicht von der Anzeigepflicht betroffen? .. | 43        |
| <b>13. Makler- und Bauträgerverordnung</b> .....   | <b>43</b> |
| Auf wen findet die Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) keine Anwendung? .....   | 43        |
| <b>14. Makler- und Bauträgerverordnung</b> .....   | <b>43</b> |
| Die MaBV verpflichtet den Makler, bestimmte Aufzeichnungen zu machen sowie Unterlagen und Belege übersichtlich zu sammeln. Was fällt nicht unter die aufzeichnungspflichtigen Angaben? .....             | 43        |
| <b>15. Makler- und Bauträgerverordnung</b> .....   | <b>44</b> |
| Die MaBV verpflichtet den Makler bei der Vermittlung oder dem Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss von Kaufverträgen be-   |           |

|   |           |
|---|-----------|
| stimmt Angaben zum Objekt zu machen. Welche Angaben sind lt. MaBV nicht vorgesehen? . . . . .   | 44        |
| <b>16. Makler- und Bauträgerverordnung – Buchführungs- und Informationspflicht . . . . .</b>  | <b>44</b> |
| Gemäß § 11 MaBV hat der Makler seinen Auftraggeber über einen Teil der buchführungspflichtigen Tatbestände zu informieren. Welche Aussage ist richtig? . . . . .  | 44        |
| <b>17. Makler- und Bauträgerverordnung – Prüfung aus besonderem Anlass. . . . .</b>   | <b>45</b> |
| Die zuständige Behörde hat gem. § 16 Abs. 2 MaBV die Möglichkeit zu einer Prüfung aus besonderem Anlass. Welche Aussagen sind korrekt? . . . . .  | 45        |
| <b>18. WoVermG Bestellerprinzip . . . . .</b>   | <b>45</b> |
| Was ist gemäß „Bestellerprinzip“ Voraussetzung für den Provisionsanspruch des Maklers gegenüber dem Wohnungssuchenden? . . . . .  | 45        |
| <b>19. WoVermG Maklerprovision. . . . .</b>   | <b>46</b> |
| Wie ist die vom Besteller zu zahlende Maklerprovision gemäß WoVermG anzugeben? . . . . .  | 46        |
| <b>20. WoVermG Maklerprovision. . . . .</b>   | <b>46</b> |
| Wohnungsvermittlungsprovision – welche Aussagen sind richtig? . . . . .   | 46        |
| <b>21. WoVermG Maklerprovision. . . . .</b>   | <b>46</b> |
| Was ist Berechnungsgrundlage für die Maklerprovision bei der Wohnungsvermittlung? . . . . .   | 46        |
| <b>22. WoVermG weitere bußgeldbewehrte Vorgaben . . . . .</b>   | <b>47</b> |
| Manchmal finden sich in der Praxis Verstöße gegen das WoVermG, welche bußgeldbewehrt sind. Welche Aussagen sind falsch? . . . . .   | 47        |
| <b>23. WoVermG weitere bußgeldbewehrte Vorgaben . . . . .</b>   | <b>47</b> |
| Der Makler bietet eine Mietwohnung an, mit der ein Tiefgaragenstellplatz zwingend anzumieten und gesondert zu vergüten ist. Was gilt für das öffentliche Angebot? . . . . .   | 47        |
| <b>24. Geldwäschegesetz (GWG) . . . . .</b>   | <b>48</b> |
| Ziel des Geldwäschegesetzes ist es, Geldtransaktionen ausfindig zu machen, die der Geldwäsche oder der Finanzierung des Terrorismus dienen. Hierzu ergeben sich Pflichten für den Immobilienmakler. Was gehört nicht zu diesen Pflichten bzw. ist zu unterlassen? . . . . . | 48        |
| <b>25. Geldwäschegesetz (GWG) . . . . .</b>   | <b>48</b> |
| Um der Identifizierungspflicht gemäß GWG nachzukommen, muss der Immobilienmakler den Kunden durch Einblick in den Personalausweis oder Reisepass identifizieren. Was fällt nicht unter die Identifikationspflicht des Maklers? . . . . .                                    | 48        |
| <b>26. Geldwäschegesetz (GWG) . . . . .</b>   | <b>49</b> |
| Die im Rahmen der Identifizierung festgestellten Daten sind vom Makler aufzuzeichnen und aufzubewahren. Wie lange beträgt die Aufbewahrungsfrist mindestens gemäß GWG? . . . . .  | 49        |
| <b>27. Geldwäschegesetz (GWG) . . . . .</b>   | <b>49</b> |
| Ab wann beginnt die Aufbewahrungsfrist gemäß § 8 GWG für den Makler? . . . . .  | 49        |

|  |           |
|--|-----------|
| <b>28. Geldwäschegesetz (GWG)</b> .....  | <b>49</b> |
| Der Gesetzgeber verlangt vom Makler angemessene interne Sicherungsmaßnahmen i.S.d. GWG. Was ist in diesem Zusammenhang vom Gesetzgeber nicht vorgesehen? ..... | 49        |
| <b>29. Geldwäschegesetz (GWG)</b> .....  | <b>50</b> |
| Wer gegen das Geldwäschegesetz verstößt, handelt ordnungswidrig. Bis zu welcher Höhe kann ein Verstoß gegen das GWG ein Bußgeld nach sich ziehen? .....        | 50        |

## 1. Gewerbebegriff / § 34c GewO

### 1. Wer fällt nicht unter die Erlaubnispflicht gemäß § 34c GewO, wenn er seiner Tätigkeit gewerbsmäßig nachgehen möchte? (1 Antwort)

1. Der Grundstücksmakler.
2. Der Wohn- und Gewerberaummakler.
3. Der Darlehensvermittler.
4. Der Baubetreuer und Bauträger.
5. Der Immobiliendarlehensvermittler.

## 2. Gewerbebegriff / § 34c GewO

### 2. Benötigen WEG-Verwalter und Verwalter von Mietwohnraum eine Erlaubnis nach § 34c GewO? (1 Antwort)

1. Nur der WEG-Verwalter benötigt eine Erlaubnis nach § 34c GewO.
2. Nur der Miethausverwalter benötigt eine Erlaubnis nach § 34c GewO.
3. Sowohl der WEG-Verwalter als auch der Verwalter von Mietwohnraum benötigen eine Erlaubnis nach § 34c GewO.
4. Weder der WEG-Verwalter noch der Miethausverwalter benötigen eine Erlaubnis nach § 34c GewO.
5. Sowohl der WEG-Verwalter als auch der Miethausverwalter benötigen eine Erlaubnis nach § 34 c GewO, nur wenn sie mehr als 10 Einheiten verwalten (Eigenbestandsregelung).

### 3. Gewerbebegriff / § 34c GewO

#### 3. Wer benötigt eine Erlaubnis nach § 34c GewO? (2 Antworten)

1. Der WEG-Verwalter.
2. Der Facility-Manager.
3. Der Immobilienmakler.
4. Family-Offices.
5. Private Bestandsverwalter (Eigenbestand).

### 4. Gewerbebegriff / § 34c GewO

#### 4. Was ist nicht im Sinne des § 34 GewO unter Vermittlung von „Verträgen über Grundstücke“ zu verstehen? (1 Antwort)

1. Vermittlung von Grundstückskaufverträgen.
2. Vermittlung von Mietverträgen.
3. Vermittlung von Erbverträgen.
4. Vermittlung von Verträgen über Verkauf von Wohnungseigentum.
5. Vermittlung von Verträgen von Hypotheken und Grundschulden.

### 5. Gewerbeerlaubnis – Antragsverfahren

#### 5. Der Antrag zur Erteilung des §34c GewO enthält u.a. Fragen zur Person und zum Betrieb des Antragsstellers. § 34c GewO unterscheidet fünf Betriebsarten, welche der unten genannten ist nicht enthalten? (1 Antwort)

1. Grundstücks- und Wohnungsvermittlung.
2. Darlehensvermittlung.
3. Bauträgertätigkeit.
4. Immobilienversteigerung.
5. Wohnimmobilienverwaltung.

## 6. Gewerbeerlaubnis – Antragsverfahren

### 6. Ist es möglich, auch für mehrere Betriebsarten eine Erlaubnis gem. § 34c GewO zu erhalten? (1 Antwort)

1. Ja, es ist möglich, eine Erlaubnis für alle Betriebsarten zu erhalten.
2. Es ist möglich, die Erlaubnis wird jedoch nur für maximal drei Betriebsarten erteilt.
3. Es ist möglich, vorausgesetzt der Antragssteller ist eine juristische Person.
4. Nein, Firmen mit nur einem Geschäftsführer erhalten die Erlaubnis nur für eine Betriebsart.
5. Nein, der Antragssteller hat sich auf eine Betriebsart zu spezialisieren.

## 7. Gewerbeerlaubnis – Antragsverfahren

### 7. Im Antragsverfahren hat der Antragssteller diverse Unterlagen beizubringen. Was ist nicht einzureichen? (1 Antwort)

1. Auszug aus dem Handels- oder Genossenschaftsregister.
2. Führungszeugnis für Behörden.
3. Auskunft aus dem Gewerbezentralregister.
4. Auskünfte des Amtsgerichts über Einträge im Schuldner- und im Insolvenzverzeichnis.
5. Tabellarischer Lebenslauf.

## 8. Gewerbeerlaubnis – Antragsverfahren

### 8. Was sind die Voraussetzungen zur Erteilung der Gewerbeerlaubnis? (2 Antworten)

1. Das Mindestalter von 21 Jahren des Antragstellers.
2. Die für den Betrieb erforderliche Zuverlässigkeit des Antragstellers.
3. Die geordneten Vermögensverhältnisse des Antragstellers.
4. Das Vorliegen einer Vermögensschadenhaftpflichtversicherung.
5. Die Fachkunde des Antragstellers.

## 9. Gewerbeerlaubnis – Weiterbildungspflicht Makler & Verwalter

### 9. Weiterbildungspflicht - welche Aussage ist richtig? (1 Antwort)

1. Die Weiterbildungspflicht gilt nur für Immobilienmakler, wenn sie keine immobilienwirtschaftliche Ausbildung haben. Immobilienfachwirte sind hiervon z.B. befreit.
2. Die Weiterbildungspflicht gilt nur für Wohnimmobilienmakler.
3. Die Weiterbildungspflicht gilt nur für Gewerbeimmobilienmakler.
4. Die Weiterbildungspflicht gilt nur für Immobilienverwalter
5. Die Weiterbildungspflicht gilt sowohl für Wohnimmobilienverwalter, als auch für Immobilienmakler.

## 10. Gewerbeerlaubnis – Erlöschen der Erlaubnis Rücknahme/ Widerruf

### 10. Die Behörde kann die Gewerbeerlaubnis widerrufen, wenn der Gewerbetreibende... (2 Antworten)

1. das Höchstalter von 65 Jahren erreicht hat.
2. die für den Betrieb erforderliche Zuverlässigkeit nicht hat.
3. das Gewerbe nicht mehr ausübt.
4. erhebliche Steuerschulden nicht begleicht.
5. die Fachkundeprüfung mehrmals nicht besteht.

## 11. Gewerbeerlaubnis – Erlöschen der Erlaubnis Rücknahme/ Widerruf

### 11. Gewerbeerlaubnis – welche Aussagen sind richtig? (2 Antworten)

1. Die Erlaubnis wird grundsätzlich auf Lebenszeit erteilt.
2. Die Anzeige der Aufgabe des Gewerbebetriebes führt automatisch zum Erlöschen der Erlaubnis.
3. Die Erlaubnis erlischt bei juristischen Personen mit der Liquidation.
4. Die Erlaubnis geht im Erbfolge direkt auf die Erben über.
5. Die Genehmigungsbehörde prüft und erteilt die Erlaubnis im 10-jährigen Turnus.

## 12. Gewerberechtliche Anzeigepflicht

12. Immobilienmakler haben gemäß § 14 GewO eine Anzeigepflicht gegenüber der Behörde, in deren Zuständigkeitsbereich der Makler seine Betriebsstätte hat. Was ist nicht von der Anzeigepflicht gem. § 14 GewO betroffen? (1 Antwort)

1. Der Beginn der Maklertätigkeit.
2. Der Betrieb einer Zweigniederlassung.
3. Die Personalerweiterung im Sekretariat.
4. Der Betrieb einer unselbständigen Zweigstelle.
5. Die Verlegung des Betriebes.
6. Die Aufgabe des Betriebes.

## 13. Makler- und Bauträgerverordnung

13. Auf wen findet die Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV) keine Anwendung? (1 Antwort)

1. Hausverwalter, die Objekte aus ihrem eigenen Verwaltungsbestand nachweisen.
2. Nachweismakler, welche die Möglichkeit zum Immobilienkauf nachweisen.
3. Vermittlungsmakler, die Immobilien zum Kauf vermitteln.
4. Immobilienmakler, die Mietverträge vermitteln.
5. Bauträger, deren Geschäft sich nur auf die Errichtung von Wohnimmobilien beschränkt.

## 14. Makler- und Bauträgerverordnung

14. Die MaBV verpflichtet den Makler, bestimmte Aufzeichnungen zu machen sowie Unterlagen und Belege übersichtlich zu sammeln. Was fällt nicht unter die aufzeichnungspflichtigen Angaben? (1 Antwort)

1. Der Name und Vorname oder die Firma sowie die Anschrift des Auftraggebers.
2. Das für die Vermittler- oder Nachweistätigkeit vom Auftraggeber zu entrichtende Entgelt.
3. Ob der Gewerbetreibende zur Entgegennahme von Zahlungen ermächtigt ist.

4. Der Familienstand des Mietinteressenten.
5. Die Vertragsdauer.

## 15. Makler- und Bauträgerverordnung

15. Die MaBV verpflichtet den Makler bei der Vermittlung oder dem Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss von Kaufverträgen bestimmte Angaben zum Objekt zu machen. Welche Angaben sind lt. MaBV nicht vorgesehen? (1 Antwort)

1. Lage, Größe und Nutzungsmöglichkeit des Grundstücks.
2. Energetische Beschaffenheit des Gebäudes.
3. Wohn- und Nutzfläche, Zahl der Zimmer.
4. Höhe der Kaufpreisforderung einschließlich zu übernehmender Belastungen.
5. Name, Vorname und Anschrift des Veräußerers.

## 16. Makler- und Bauträgerverordnung – Buchführungs- und Informationspflicht

16. Gemäß § 11 MaBV hat der Makler seinen Auftraggeber über einen Teil der buchführungspflichtigen Tatbestände zu informieren. Welche Aussage ist richtig? (1 Antwort)

1. Der Makler hat seinen Auftraggeber nach Aufforderung innerhalb 14 Tage zu informieren.
2. Der Makler hat seinen Auftraggeber schriftlich, richtig, vollständig, rechtzeitig und in deutscher Sprache zu informieren.
3. Der Makler hat seinen Auftraggeber nach Abschluss des Hauptvertrages zu informieren.
4. Es ist ausreichend, wenn der Makler den Auftraggeber mündlich informiert.
5. Die Informationspflicht der MaBV gilt nur für Gewerbemakler, Wohnraummakler haben keine Informationspflicht.



## 17. Makler- und Bauträgerverordnung – Prüfung aus besonderem Anlass

### 17. Die zuständige Behörde hat gem. § 16 Abs. 2 MaBV die Möglichkeit zu einer Prüfung aus besonderem Anlass. Welche Aussagen sind korrekt? (2 Antworten)

1. Die Prüfung findet alle 5 Jahre statt und beschränkt sich auf die Geschäftsvorgänge des vorangegangenen Wirtschaftsjahres.
2. Verläuft die Prüfung ergebnislos, verlängert sich der Prüfungsturnus von 5 auf 10 Jahre.
3. Der Makler kann die Prüfung bei Vorliegen eines begründeten Anlasses einmalig um 12 Monate verschieben.
4. Der Makler hat die Einsicht in alle Bücher, Aufzeichnungen und Unterlagen vollständig zu gestatten und die notwendigen Auskünfte zu erteilen.
5. Die Kosten der Prüfung trägt der Makler.

## 18. WoVermG Bestellerprinzip

### 18. Was ist gemäß „Bestellerprinzip“ Voraussetzung für den Provisionsanspruch des Maklers gegenüber dem Wohnungssuchenden? (1 Antwort)

1. Dass der Wohnungssuchende dem Makler einen Suchauftrag erteilt, der Makler daraufhin ausschließlich wegen des Suchauftrages einen Auftrag vom Vermieter erhält, die Wohnung anzubieten, und der Wohnungssuchende, der den Suchauftrag erteilt hat, die Wohnung anmietet.
2. Dass der Vermieter dem Makler einen Auftrag erteilt, die Wohnung vorgemerkten Mietinteressenten anzubieten.
3. Dass der Wohnungssuchende dem Makler einen Suchauftrag erteilt, der Makler ihm daraufhin eine Wohnung aus seinem Portfolio anbietet und ein Mietvertrag unterzeichnet wird.
4. Dass der Wohnungssuchende aufgrund einer Mietannonce Kontakt mit dem Makler aufnimmt und er somit durch konkludentes Handeln Auftraggeber des Maklers ist.
5. Das Bestellerprinzip sichert den Provisionsanspruch des Maklers gegenüber jedem Wohnungssuchenden, der Kontakt mit dem Makler hat.

| Aufgabe | Lösung | Seite im Kompendium |
|---------|--------|---------------------|
| 49      | 2, 3   | S. 63               |
| 50      | 1      | S. 64               |
| 51      | 1, 3   | S. 65               |
| 52      | 5      | S. 66               |

| Aufgabe | Lösung | Seite im Kompendium |
|---------|--------|---------------------|
| 53      | 5      | ohne                |
| 54      | 3      | ohne                |
| 55      | 3      | ohne                |

## Kapitel 2

| Aufgabe | Lösung | Seite im Kompendium |
|---------|--------|---------------------|
| 1       | 5      | S. 68               |
| 2       | 3      | S. 68               |
| 3       | 1, 3   | S. 68               |
| 4       | 3      | S. 70               |
| 5       | 4      | S. 71               |
| 6       | 1      | S. 71               |
| 7       | 5      | S. 71               |
| 8       | 2, 3   | S. 71               |
| 9       | 5      | S. 72               |
| 10      | 2, 4   | S. 73               |
| 11      | 1, 3   | S. 74               |
| 12      | 3      | S. 75               |
| 13      | 1      | S. 76               |
| 14      | 4      | S. 79               |
| 15      | 2      | S. 79               |
| 16      | 2      | S. 80               |
| 17      | 4, 5   | S. 81               |
| 18      | 1      | S. 82               |
| 19      | 1      | S. 83               |
| 20      | 1, 4   | S. 83               |
| 21      | 2, 3   | S. 83               |
| 22      | 4, 5   | S. 83               |

| Aufgabe | Lösung | Seite im Kompendium |
|---------|--------|---------------------|
| 23      | 1      | S. 84               |
| 24      | 5      | S. 85               |
| 25      | 4      | S. 86               |
| 26      | 3      | S. 86               |
| 27      | 2      | S. 86               |
| 28      | 3      | S. 87               |
| 29      | 5      | S. 87               |