

IHK 34c Prüfung 2023 Praktisch – Lösungen

Teil A: Rechtliche Grundlagen

Aufgabe 1

- a) Wesentliche Vertragspunkte nach § 652 BGB sind: Maklerleistung, Provisionshöhe, Fälligkeit der Provision.
b) Der Provisionsanspruch wird fällig, wenn: ein wirksamer Maklervertrag besteht, der Makler die Gelegenheit zum Abschluss eines Hauptvertrags nachweist oder vermittelt, der Hauptvertrag tatsächlich zustande kommt, und der Kunde den Hauptvertrag aufgrund der Maklertätigkeit abschließt.

Aufgabe 2

Die drei wichtigsten Pflichten des Maklers nach der MaBV sind: Aufklärungspflicht über die wesentlichen Vertragsinhalte, Informationspflicht über die wirtschaftlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen, und die Pflicht zur ordnungsgemäßen Dokumentation und Aufbewahrung der Unterlagen.

Aufgabe 3

- a) Grundsätzlicher Aufbau einer Teilungserklärung: Beschreibung des Grundstücks, Aufteilung in Sondereigentum und Gemeinschaftseigentum, Regelungen zur Verwaltung und Nutzung, Bestimmungen zu Stimmrechten und Kostenverteilung.
b) Vier formelle Voraussetzungen nach dem WEG: Schriftform, notarielle Beurkundung, Eintragung ins Grundbuch, Zustimmung aller betroffenen Eigentümer.

Teil B: Immobilienbewertung und Finanzierung

Aufgabe 1

- a) Mittlerer m²-Preis: $(2800 + 3100 + 2950) / 3 = 2950 \text{ €/m}^2$.
b) Korrigierter Preis: $2950 \text{ €} - 5\% = 2802,50 \text{ €/m}^2$.
c) Verkehrswert: $2802,50 \text{ €/m}^2 * 120 \text{ m}^2 = 336.300 \text{ €}$.

Aufgabe 2

- a) Zinsanteil der ersten Rate: $250.000 \text{ €} * 1,8\% = 4.500 \text{ €}$. Tilgungsanteil: $15.000 \text{ €} - 4.500 \text{ €} = 10.500 \text{ €}$.
b) Kurzform-Tilgungstabelle:
Jahr 1: Restschuld 239.500 €, Zins 4.311 €, Tilgung 10.689 €.
Jahr 2: Restschuld 228.811 €, Zins 4.118 €, Tilgung 10.882 €.
Jahr 3: Restschuld 217.929 €, Zins 3.923 €, Tilgung 11.077 €.

Aufgabe 3

Finanzierungsplan: Eigenkapital 50.000 €, Bankdarlehen 250.000 €, Fördermittel 0 €. Gesamtsumme 300.000 €. Tilgungszeitraum 20 Jahre.

Teil C: Miet- und Pachtrecht, Nebenkosten

Aufgabe 1

- a) Anteilige Abrechnung für Mieter A: Grundsteuer 320 €, Hausmeister 960 €, Heizkosten 1.280 €, Wasser/Abwasser 640 €. Gesamt: 3.200 €.
b) Formalien: Schriftform, Abrechnungszeitraum, nachvollziehbare Aufstellung der Kosten, Fristgerechte Zustellung.

Aufgabe 2

- a) Voraussetzungen: Schriftliche Ankündigung, Begründung mit Vergleichsmieten, Einhaltung der Kappungsgrenze, Zustimmung des Mieters.
b) Prozentualer Anstieg: $(720 \text{ €} - 650 \text{ €}) / 650 \text{ €} * 100 = 10,77\%$.

Aufgabe 3

Ablauf einer fristlosen Kündigung: 1. Zahlungsverzug feststellen, 2. Abmahnung senden, 3. Fristlose Kündigung aussprechen, 4. Räumungsklage einreichen, 5. Gerichtsurteil abwarten, 6. Zwangsräumung durchführen.

Teil D: Marketing, Vertrieb und Ethik

Aufgabe 1

Exposé: 4-Zimmer-Wohnung, 100 m², zentrale Lage, 3. Stock, Balkon, Einbauküche, Energieausweis vorhanden, Kaltmiete 1.200 €, Provision 2 Monatsmieten, Bezug ab sofort.

Aufgabe 2

Sechs Maßnahmen zur DSGVO-konformen Verarbeitung: Einwilligung der Betroffenen einholen, Datenminimierung, regelmäßige Schulungen, Verschlüsselung der Daten, Löschkonzepte, Datenschutzbeauftragter benennen.

Aufgabe 3

Gesprächsleitfaden: 1. Begrüßung und Dank für den Anruf, 2. Verständnis zeigen, 3. Problem konkretisieren, 4. Lösungsvorschläge anbieten, 5. Rücksprache mit Fachabteilung, 6. Termin für Rückmeldung vereinbaren, 7. Entschuldigung für Unannehmlichkeiten, 8. Kontakt für weitere Fragen anbieten, 9. Gespräch positiv abschließen, 10. Verabschiedung.