

IHK 34c Prüfung 2023 Praktisch

Teil A: Rechtliche Grundlagen (20 Punkte)

Aufgabe 1 (7 Punkte)

Ein Immobilienmakler schließt mit einem Eigentümer einen schriftlichen Maklervertrag über den Verkauf einer Wohnung ab.

- Nennen Sie die wesentlichen Vertragspunkte nach § 652 BGB. (3 P)
- Erläutern Sie, unter welchen Voraussetzungen der Provisionsanspruch fällig wird. (4 P)

Aufgabe 2 (6 Punkte)

Beschreiben Sie die drei wichtigsten Pflichten des Maklers im Rahmen der Belehrung nach der Makler- und Bauträgerverordnung (MaBV).

Aufgabe 3 (7 Punkte)

Ein Wohnungseigentumsverwalter wird mit der Erstellung einer Teilungserklärung beauftragt.

- Skizzieren Sie den grundsätzlichen Aufbau einer Teilungserklärung (als Fließtext oder Diagramm). (4 P)
- Nennen Sie vier formelle Voraussetzungen, die nach dem WEG erfüllt sein müssen. (3 P)

Teil B: Immobilienbewertung und Finanzierung (30 Punkte)

Aufgabe 1 (12 Punkte) – Vergleichswertverfahren

Sie bewerten eine freistehende Bestandsimmobilie. Drei Vergleichsobjekte haben folgende m²-Preise: 2 800 €/m²; 3 100 €/m²; 2 950 €/m². Die zu bewertende Immobilie weicht in Ausstattung und Baujahr etwas ab.

- Berechnen Sie den mittleren m²-Preis der Vergleichsobjekte. (4 P)
- Korrigieren Sie den mittleren Preis um 5 % Abschlag für das höhere Alter. (4 P)
- Ermitteln Sie den Verkehrswert bei 120 m² Wohnfläche. (4 P)

Aufgabe 2 (10 Punkte) – Annuitätendarlehen

Ein Kredit in Höhe von 250 000 € wird zu 1,8 % nominalem Jahreszins über 20 Jahre als Annuitätendarlehen getilgt. Jahresrate = 15 000 €.

- Ermitteln Sie Zins- und Tilgungsanteil der ersten Rate. (6 P)
- Erstellen Sie für die nächsten drei Jahre eine Kurzform-Tilgungstabelle (Restschuld, Zins, Tilgung). (4 P)

Aufgabe 3 (8 Punkte) – Finanzierungsplan

Erstellen Sie einen schematischen Finanzierungsplan, der Eigenkapital (50 000 €), Bankdarlehen (vgl. Aufgabe 2) und ggf. Fördermittel aufführt. Markieren Sie in Ihrem Plan Summen und Tilgungszeiträume.

Teil C: Miet- und Pachtrecht, Nebenkosten (25 Punkte)

Aufgabe 1 (10 Punkte) – Nebenkostenabrechnung

Ein Vermieter hat im Abrechnungsjahr 2022 folgende umlagefähige Kosten: Grundsteuer 1 200 €, Hausmeister 3 600 €, Heizkosten 4 800 €, Wasser/Abwasser 2 400 €. Die Wohnfläche beträgt 300 m², Mieter A bewohnt 80 m².

- Erstellen Sie die anteilige Abrechnung für Mieter A. (6 P)
- Erläutern Sie kurz, welche Formalien die Abrechnung erfüllen muss. (4 P)

Aufgabe 2 (8 Punkte) – Mietrechtsänderung

Ein Vermieter erhöht die Miete einer Bestandswohnung nach § 558 BGB von 650 € auf 720 €.

- Prüfen Sie formelle und materielle Voraussetzungen für diese Mieterhöhung. (5 P)
- Berechnen Sie den prozentualen Anstieg. (3 P)

Aufgabe 3 (7 Punkte) – Kündigungsprozess

Skizzieren Sie den Ablauf einer fristlosen Kündigung wegen Zahlungsverzugs nach § 543 BGB. Verwenden Sie ein Flussdiagramm oder eine nummerierte Liste.

Teil D: Marketing, Vertrieb und Ethik (25 Punkte)

Aufgabe 1 (10 Punkte) – Exposé-Erstellung

Ein Interessent sucht eine 4-Zimmer-Wohnung. Erstellen Sie stichwortartig das Exposé (max. 10 Zeilen) unter besonderer Berücksichtigung gesetzlicher Pflichtangaben (Energieausweis, Lage, Provision).

Aufgabe 2 (8 Punkte) – Datenschutz

Erläutern Sie die sechs wichtigsten Maßnahmen eines Maklerbüros zur DSGVO-konformen Verarbeitung von Interessentendaten.

Aufgabe 3 (7 Punkte) – Konfliktmanagement

Stellen Sie sich vor, ein Kunde beschwert sich telefonisch über versteckte Mängel. Formulieren Sie in maximal zehn Sätzen einen möglichen Gesprächsleitfaden, der Deeskalation und Lösungsfindung verbindet.