

## IHK 34c Prüfung 2025 Praktisch – Lösungen

### Teil A: Rechtliche Grundlagen

#### 1. Maklervertrag

a) Wesentliche Bestandteile eines rechtswirksamen Maklervertrages:

- Parteien des Vertrages (Makler und Auftraggeber)
- Maklerleistung (z.B. Vermittlung oder Nachweis einer Gelegenheit zum Vertragsabschluss)
- Vergütung (Maklerprovision)
- Objektbeschreibung (z.B. Immobilie, die verkauft werden soll)

b) Wirksamkeit der Vereinbarung ohne Fristangabe:

- Ein Maklervertrag ohne Fristangabe ist grundsätzlich wirksam. Es kann jedoch zu Unklarheiten über die Dauer des Auftrags kommen, was zu Streitigkeiten führen kann.

c) Rechte und Pflichten bei vorzeitiger Kündigung:

- Frau Becker hat Anspruch auf Ersatz ihrer Aufwendungen, wenn Herr Müller den Vertrag ohne wichtigen Grund kündigt.
- Frau Becker hat keinen Anspruch auf Provision, es sei denn, der Vertrag wurde bereits erfolgreich vermittelt.
- Frau Becker muss die Kündigung akzeptieren, wenn ein wichtiger Grund vorliegt.

#### 2. Immobilienkaufvertrag

a) Zwingende Bestandteile des Kaufvertrags:

- Vertragsparteien (Käufer und Verkäufer)
- Kaufgegenstand (Beschreibung der Immobilie)
- Kaufpreis
- Notarielle Beurkundung
- Auflassung

b) Rechtsfolgen der fehlenden Regelung zum Übergabetermin:

- Ohne Regelung zum Übergabetermin kann es zu Unsicherheiten und Streitigkeiten über den Zeitpunkt der Besitzübergabe kommen.
- Der Käufer hat Anspruch auf Übergabe nach vollständiger Kaufpreiszahlung, sofern nichts anderes vereinbart ist.

c) Rolle der Auflassungsvormerkung:

- Die Auflassungsvormerkung sichert den Anspruch des Käufers auf Eigentumsübertragung im Grundbuch.
- Sie schützt den Käufer vor Verfügungen des Verkäufers, die den Eigentumserwerb gefährden könnten.

### Teil B: Öffentliches und privates Baurecht

#### 1. Bebauungsplan und Bauvoranfrage

a) Unterschied zwischen Bauleitplan und Bauvoranfrage:

- Bauleitplan: Planungsinstrument der Gemeinde zur städtebaulichen Entwicklung, bestehend aus Flächennutzungsplan und Bebauungsplan.

- Bauvoranfrage: Vorabklärung, ob ein Bauvorhaben auf einem bestimmten Grundstück genehmigungsfähig ist.

b) Inhalte einer Bauvoranfrage:

- Beschreibung des Bauvorhabens
- Lageplan des Grundstücks
- Bauzeichnungen
- Angaben zur Nutzung

c) Mögliche Auflagen der Behörde:

- Einhaltung von Abstandsflächen
- Begrenzung der Geschosshöhe

#### 2. Nachbarrecht

a) Anspruch auf Beseitigung:

- Ein Anspruch auf Beseitigung besteht, wenn der Überbau nicht durch eine Duldungspflicht gedeckt ist.
- Der Nachbar kann die Beseitigung verlangen, wenn keine Baulast oder Duldungspflicht besteht.

b) Skizze des Grenzverlaufs und der Überbauung:

- Eine Skizze sollte den Grenzverlauf und die Überbauung mit Maßangaben darstellen.
- Beschriftung: Grundstücksgrenzen, Überbauung, Maße.

### Teil C: Finanzierungs- und Steuerwesen

#### 1. Finanzierungsberechnung

a) Anfängliche Jahresrate (Annuität):

- Annuität = (Darlehensbetrag \* (Zinssatz + Tilgungssatz)) = 240.000 € \* (0,035 + 0,02) = 13.200 €

b) Restschuld nach dem 5. Jahr:

- Restschuld = Darlehensbetrag - (Tilgung \* 5 Jahre) = 240.000 € - (4.800 € \* 5) = 216.000 €

#### 2. Grunderwerbsteuer und Abschreibungen

a) Grunderwerbsteuer auf 300.000 €:

- Grunderwerbsteuer = Kaufpreis \* Steuersatz = 300.000 € \* 0,05 = 15.000 €

b) Jährliche AfA:

- AfA = Kaufpreis \* AfA-Satz = 300.000 € \* 0,02 = 6.000 €

### Teil D: Verkehrswertermittlung

#### 1. Vergleichswertverfahren

a) Mittlerer Quadratmeterpreis:

- $(340.000 \text{ €} / 110 \text{ m}^2 + 360.000 \text{ €} / 120 \text{ m}^2 + 320.000 \text{ €} / 100 \text{ m}^2) / 3 = 3.200 \text{ €} / \text{m}^2$

b) Verkehrswert einer 115 m<sup>2</sup>-Wohnung:

- Verkehrswert = 115 m<sup>2</sup> \* 3.200 € / m<sup>2</sup> = 368.000 €

#### 2. Ertragswertverfahren

a) Reinertrag:

- Reinertrag = Jahresrohmiete - Bewirtschaftungskosten = 48.000 € - (48.000 € \* 0,20) = 38.400 €

b) Ertragswert:

- Ertragswert = Reinertrag / Liegenschaftszins = 38.400 € / 0,04 = 960.000 €

### Teil E: Marketing und Vermittlung

#### 1. Exposé-Erstellung

a) Wesentliche Inhalte eines Exposés:

- Objektbeschreibung
- Lagebeschreibung
- Grundrisse
- Ausstattung
- Preisangabe

#### 2. Erfolgsabhängige Provision

a) Provision:

- Provision = Kaufpreis \* Provisionsatz = 400.000 € \* 0,0357 = 14.280 €

b) Wer trägt die Provision:

- Üblicherweise trägt der Käufer die Provision, abhängig vom Bundesland.