

IHK 34c Prüfung 2025 Praktisch

Teil A: Rechtliche Grundlagen (25 Punkte)

1. Maklervertrag (10 P)

Sachverhalt: Die Maklerin Frau Becker schließt am 01.03.2025 mit Herrn Müller einen exklusiven Alleinauftrag über den Verkauf seiner Eigentumswohnung ab. Im Vertrag ist keine Frist genannt.

- Nennen Sie die wesentlichen Bestandteile eines rechtswirksamen Maklervertrages. (4 P)
- Beurteilen Sie die Wirksamkeit der Vereinbarung ohne Fristangabe. (3 P)
- Welche Rechte und Pflichten hat Frau Becker bei vorzeitiger Kündigung durch Herrn Müller? (3 P)

2. Immobilienkaufvertrag (15 P)

Sachverhalt: Herr Schmidt kauft von Frau Lang ein Reihenheim zum Preis von 350 000 €. Im notariellen Vertrag fehlt die Angabe zum Übergabetermin.

- Listen Sie fünf zwingende Bestandteile des Kaufvertrags auf. (5 P)
- Beurteilen Sie die Rechtsfolgen der fehlenden Regelung zum Übergabetermin. (5 P)
- Welche Rolle spielt die Auflassungsvormerkung im Grundbuch? (5 P)

Teil B: Öffentliches und privates Baurecht (20 Punkte)

1. Bebauungsplan und Bauvoranfrage (10 P)

Sachverhalt: Ein Bauträger plant auf einem Mischgebiet ein Mehrfamilienhaus mit Gewerbeflächen. Der Bebauungsplan gibt nur allgemeine Grundzüge vor.

- Erklären Sie den Unterschied zwischen Bauleitplan und Bauvoranfrage. (4 P)
- Formulieren Sie in Stichpunkten die Inhalte einer Bauvoranfrage. (3 P)
- Nennen Sie zwei mögliche Auflagen der Behörde. (3 P)

2. Nachbarrecht (10 P)

Sachverhalt: Beim Neubau einer Garage auf dem Nachbargrundstück überragt das Dach um 50 cm in Ihr Grundstück.

- Prüfen Sie, ob ein Anspruch auf Beseitigung besteht. (5 P)
- Skizzieren Sie den Grenzverlauf und die Überbauung; beschriften Sie das Diagramm. (5 P)

Teil C: Finanzierungs- und Steuerwesen (20 Punkte)

1. Finanzierungsberechnung (12 P)

Sachverhalt: Kaufpreis 300 000 €, Eigenkapital 60 000 €, 20-jährige Annuitätendarlehen zu 3,5 % effektivem Jahreszins, Tilgung 2 % p.a.

- Berechnen Sie die anfängliche Jahresrate (Annuität). (6 P)
- Ermitteln Sie die Restschuld nach dem 5. Jahr. (6 P)

2. Grunderwerbsteuer und Abschreibungen (8 P)

Sachverhalt: Grunderwerbsteuer 5 %, vermietete Immobilie mit linearen AfA-Satz von 2 %.

- Berechnen Sie die Grunderwerbsteuer auf 300 000 €. (3 P)
- Ermitteln Sie die jährliche AfA. (5 P)

Teil D: Verkehrswertermittlung (25 Punkte)

1. Vergleichswertverfahren (10 P)

Sachverhalt: Drei Vergleichsobjekte mit folgenden Werten:

Objekt A: 340 000 €, 110 m²

Objekt B: 360 000 €, 120 m²

Objekt C: 320 000 €, 100 m²

- Berechnen Sie den mittleren Quadratmeterpreis. (5 P)
- Schätzen Sie den Verkehrswert einer 115 m²-Wohnung. (5 P)

2. Ertragswertverfahren (15 P)

Sachverhalt: Wohnanlage mit Jahresrohmiete 48 000 €, Bewirtschaftungskosten 20 % der Roherträge, Liegenschaftszins 4 %.

- Ermitteln Sie den Reinertrag. (5 P)
- Berechnen Sie den Ertragswert. (10 P)

Teil E: Marketing und Vermittlung (10 Punkte)

1. Exposé-Erstellung (5 P)

- Nennen Sie fünf wesentliche Inhalte eines professionellen Exposés für Eigentumswohnungen. (5 P)

2. Erfolgsabhängige Provision (5 P)

Sachverhalt: Vermittlungsprovision 3,57 % inkl. MwSt. bei Kaufpreis von 400 000 €.

- Berechnen Sie die Provision. (3 P)
- Wer trägt üblicherweise die Provision in Ihrem Bundesland? (2 P)

Ende der Prüfung. Gesamtpunktzahl: 100 Punkte.