

## IHK 34d Prüfung 2021 Praktisch – Lösungen

### Teil A – Rechts- und Geschäftskunde

#### 1. Vertragsarten im Maklergeschäft

a) Ein einfacher Maklervertrag nach § 652 BGB zeichnet sich dadurch aus, dass der Makler für den Nachweis oder die Vermittlung eines Vertragsabschlusses eine Provision erhält. Der Makler ist nicht verpflichtet, tätig zu werden, und der Auftraggeber kann auch andere Makler beauftragen. Die Provision ist nur bei erfolgreichem Vertragsabschluss fällig.

b) Unterschiede zwischen Alleinauftrag und einfacher Maklertätigkeit:

- Beim Alleinauftrag darf nur der beauftragte Makler tätig werden, während bei der einfachen Maklertätigkeit auch andere Makler beauftragt werden können.
- Der Alleinauftrag verpflichtet den Makler zur Tätigkeit, während der einfache Maklervertrag keine Tätigkeitspflicht beinhaltet.
- Beim Alleinauftrag kann der Auftraggeber nicht selbst tätig werden, ohne die Provision zu gefährden, während dies beim einfachen Maklervertrag möglich ist.

#### 2. Datenschutz-Grundverordnung

a) Vier Pflichtinformationen gem. Art. 13 DSGVO:

- Identität und Kontaktdaten des Verantwortlichen.
- Zweck der Datenverarbeitung.
- Rechtsgrundlage der Verarbeitung.
- Dauer der Speicherung der Daten.

b) Beispiel: Bei der Weitergabe von Kundendaten an einen Dienstleister zur Erstellung eines Energieausweises muss der Makler sicherstellen, dass der Dienstleister DSGVO-konform arbeitet. Der Makler sollte einen Auftragsverarbeitungsvertrag abschließen und den Kunden über die Datenweitergabe informieren. Der Kunde hat das Recht auf Auskunft über die verarbeiteten Daten und kann deren Löschung verlangen, sofern keine gesetzlichen Aufbewahrungspflichten entgegenstehen.

#### 3. Haftung und Versicherung

a) Die Vermögensschadenhaftpflichtversicherung schützt Makler vor finanziellen Schäden, die durch Fehler oder Versäumnisse in ihrer beruflichen Tätigkeit entstehen. Sie deckt Ansprüche Dritter ab und sichert die Existenz des Maklers.

b) Zwei typische Haftungsfälle:

- Falsche Angaben zur Wohnfläche: Der Käufer kann Schadensersatz fordern, wenn die tatsächliche Fläche geringer ist.
- Unvollständige Informationen über Mängel: Der Käufer kann den Kaufpreis mindern oder vom Vertrag zurücktreten.

#### 4. Gebührenordnung und Provisionsabrechnung

a) Netto-Provision:  $450.000 \text{ €} \times 5,95 \% = 26.775 \text{ €}$  brutto. Netto:  $26.775 \text{ €} / 1,19 = 22.500 \text{ €}$ .

b) Fünf Pflichtangaben in der Provisionsabrechnung:

- Name und Anschrift des Maklers.
- Name und Anschrift des Auftraggebers.
- Höhe der Provision.
- Umsatzsteuerbetrag.
- Rechnungsdatum.

### Teil B – Immobilienmarkt, Finanzierung und Bewertung

#### 5. Marktentwicklung und Standortanalyse

a) Grafische Darstellung: Eine Skizze mit der x-Achse als Zeitachse (Jahre) und der y-Achse als Preisachse (€/m<sup>2</sup>). Die Preisentwicklung sollte einen Trend über die letzten fünf Jahre zeigen.

b) Zwei Indikatoren zur Bewertung der Mikrostandortqualitäten:

- Infrastruktur (z.B. Verkehrsanbindung, Einkaufsmöglichkeiten).
- Soziodemografische Daten (z.B. Bevölkerungsstruktur, Einkommensniveau).

#### 6. Investitionsrechnung

a) Kapitalwert (KW) berechnen:  $KW = (18.000 \text{ €} - 3.600 \text{ €}) \times (1 - (1 + 0,05)^{-10}) / 0,05 + 200.000 \text{ €} / (1 + 0,05)^{10} - 300.000 \text{ €}$ .

b) Interner Zinsfuß (IRR) näherungsweise bestimmen: Durch Iteration oder Näherungsverfahren den Zinssatz ermitteln, bei dem der Kapitalwert null ist.

#### 7. Verkehrswertermittlung

a) Vergleichswertverfahren: Vergleichspreis =  $3.500 \text{ €} \times 120 \text{ m}^2 \times 1,1 = 462.000 \text{ €}$ .

b) Ertragswertverfahren skizzieren: Der Ertragswert ergibt sich aus dem Reinertrag abzüglich des Bodenwerts. Der Liegenschaftszins wird verwendet, um den Bodenwert zu kapitalisieren und den Ertragswert zu berechnen.

### Teil C – Vermittlung von Immobilien

#### 8. Exposé-Erstellung

a) Vier prägnante Objektbeschreibungen:

- Helle 80 m<sup>2</sup>-Wohnung mit Balkon.
- Baujahr 1995, gepflegter Zustand.
- 2. Obergeschoss, ruhige Stadtrandlage.
- Gute Verkehrsanbindung und Einkaufsmöglichkeiten.

b) Grobe Skizze des Grundrisses: Eine einfache Zeichnung mit Beschriftung der Räume (z.B. Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Bad).

c) Zwei Pflichtangaben im Exposé: Energieausweis, Kaufpreis. Zwei empfehlenswerte Zusatzinformationen: Lagebeschreibung, Ausstattung.

#### 9. Besichtigungsgespräch

a) Protokollformular: Spalten für Datum, Uhrzeit, Teilnehmer, Objektadresse, Anmerkungen.

b) Kunden-Makler-Gespräch: "Guten Tag, Herr Müller. Der Energieausweis liegt vor. Er zeigt einen Verbrauch von 120 kWh/m<sup>2</sup>. Das Gebäude entspricht der Energieeffizienzklasse C. Haben Sie Fragen dazu?"

c) Schriftliche Terminbestätigung per E-Mail: Betreff: Besichtigungstermin. "Sehr geehrter Herr Müller, hiermit bestätigen wir den Besichtigungstermin am 15.10. um 14 Uhr. Wir freuen uns auf Ihr Kommen. Mit freundlichen Grüßen, [Name]."

#### 10. Verhandlung und Vertragsabschluss

a) Pro- und Contra-Liste für den Verkäufer:

Pro:

- Schneller Verkauf.
- Geringeres Risiko bei Finanzierung.
- Vermeidung weiterer Kosten.

Contra:

- Niedrigerer Verkaufspreis.
- Mögliche bessere Angebote.
- Verhandlungsspielraum nutzen.

b) Zwei zentrale Klauseln für einen Vorvertrag:

- Zahlungsmodalitäten: "Der Kaufpreis ist innerhalb von 30 Tagen nach Vertragsunterzeichnung zu zahlen."
- Rücktrittsrecht: "Der Käufer kann innerhalb von 14 Tagen ohne Angabe von Gründen vom Vertrag zurücktreten."

### Teil D – Fallstudie

#### 1) Marktanalyse

a) Drei Zielgruppen: Investoren, Familien, Bauträger.

b) Aktuelles Marktumfeld: Hohe Nachfrage nach zentralen Lagen, steigende Preise, begrenztes Angebot.

#### 2) Marketingkonzept

a) Zeitplan: 1. Marktanalyse, 2. Exposé-Erstellung, 3. Online-Inserate, 4. Printanzeigen, 5. Besichtigungen, 6. Vertragsverhandlungen.

b) Budget: Print 1.000 €, Online 500 €, Besichtigung 300 €, Sonstiges 200 €.

#### 3) Provisionsermittlung und Abrechnung

a) Provision:  $1.250.000 \text{ €} \times 3,57 \% = 44.625 \text{ €}$  brutto.

b) Abrechnung: Netto 37.500 €, USt 7.125 €, Brutto 44.625 €.