

## IHK 34d Prüfung 2024 Praktisch – Lösungen

### Teil A: Rechts- und Vertragskunde

#### A1 (12 Punkte)

- Voraussetzungen für einen wirksamen Makleralleinauftrag:
  - Schriftform: Der Vertrag muss schriftlich abgeschlossen werden.
  - Bestimmtheit: Der Auftrag muss klar definierte Leistungen und Objekte umfassen.
  - Entgeltlichkeit: Die Provision muss klar vereinbart sein.
  - Exklusivität: Der Auftraggeber darf keinen weiteren Makler beauftragen.
  - Befristung: Der Vertrag sollte eine klare Laufzeit haben.
  - Widerrufsbelehrung: Der Auftraggeber muss über sein Widerrufsrecht informiert werden.
- Prüfung der Vereinbarung:
  - Schriftform: Gegeben.
  - Bestimmtheit: Die Eigentumswohnung ist klar definiert.
  - Entgeltlichkeit: 3 % Provision zzgl. MwSt. ist vereinbart.
  - Exklusivität: Exklusiver Auftrag ist gegeben.
  - Befristung: Nicht explizit erwähnt, sollte aber vorhanden sein.
  - Widerrufsbelehrung: Nicht erwähnt, muss geprüft werden.

#### A2 (10 Punkte)

- Verkaufspreis: 320.000 €
- Provision netto:  $320.000 \text{ €} \cdot 3 \% = 9.600 \text{ €}$
- Provision brutto:  $9.600 \text{ €} + 19 \% \text{ MwSt.} = 11.424 \text{ €}$
- Anteil Verkäufer:  $11.424 \text{ €} / 2 = 5.712 \text{ €}$
- Anteil Käufer:  $11.424 \text{ €} / 2 = 5.712 \text{ €}$

#### A3 (8 Punkte)

- Dokumentationspflichtige Schritte:
  - Identifizierung der Vertragspartner.
  - Überprüfung der Identität.
  - Dokumentation der Geschäftsbeziehung.
  - Aufbewahrung der Unterlagen.
- Identifizierungsdokumente:
  - Käufer: Personalausweis oder Reisepass.
  - Verkäufer: Personalausweis oder Reisepass.
- Internes Risikomanagement:
  - Risikoanalyse der Geschäftsbeziehungen.
  - Schulung der Mitarbeiter.
  - Implementierung von Kontrollmechanismen.
  - Regelmäßige Überprüfung der Prozesse.

### Teil B: Immobilienbewertung

#### B1 Vergleichswertverfahren (12 Punkte)

- Ermittlung der Vergleichspreise pro m<sup>2</sup>:
  - Objekt A:  $285.000 \text{ €} / 110 \text{ m}^2 = 2.590,91 \text{ €/m}^2$
  - Objekt B:  $305.000 \text{ €} / 120 \text{ m}^2 = 2.541,67 \text{ €/m}^2$
  - Objekt C:  $295.000 \text{ €} / 115 \text{ m}^2 = 2.565,22 \text{ €/m}^2$
- Durchschnittspreis pro m<sup>2</sup>:  $(2.590,91 + 2.541,67 + 2.565,22) / 3 = 2.565,93 \text{ €/m}^2$
- Verkehrswert der Immobilie:  $118 \text{ m}^2 \cdot 2.565,93 \text{ €/m}^2 = 302.778,74 \text{ €}$

#### B2 Ertragswertverfahren (8 Punkte)

- Reinertrag:  $48.000 \text{ €} - (4 \% \text{ von } 150.000 \text{ €}) = 42.000 \text{ €}$
- Ertragswert:  $42.000 \text{ €} / 0,04 = 1.050.000 \text{ €}$

### Teil C: Finanzierung und Wirtschaftlichkeit

#### C1 Annuitätendarlehen (12 Punkte)

- Jährliche Annuität:  $250.000 \text{ €} \cdot (2,8 \% + 2 \%) = 12.000 \text{ €}$
- Tilgungsplanübersicht:
  - Jahr 1: Zins 7.000 €, Tilgung 5.000 €, Restschuld 245.000 €
  - Jahr 2: Zins 6.860 €, Tilgung 5.140 €, Restschuld 239.860 €
  - Jahr 3: Zins 6.715,08 €, Tilgung 5.284,92 €, Restschuld 234.575,08 €

#### C2 Rentabilitätskennzahlen (8 Punkte)

- Bruttoanfangsrendite:  $24.000 \text{ €} / 400.000 \text{ €} = 6 \%$
- Gesamtrendite:  $6 \% + 2 \% = 8 \%$

### Teil D: Marketing und Vertrieb

#### D1 Exposé-Erstellung (9 Punkte)

- Überschrift: "Moderne Eigentumswohnung in zentraler Lage"
- Ausstattung: Balkon, Einbauküche, Parkettboden, Fußbodenheizung, Tiefgaragenstellplatz
- Lagebeschreibung: Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Wohngegend mit guter Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel. Einkaufsmöglichkeiten und Schulen sind fußläufig erreichbar. Der nahegelegene Park lädt zu Spaziergängen ein.
- Fotoskizzen: Wohnzimmer mit Balkonzugang, moderne Einbauküche

#### D2 Online-Marketingstrategie (6 Punkte)

- Plattformen:
  - ImmobilienScout24: Größte Reichweite in Deutschland.
  - eBay Kleinanzeigen: Hohe Nutzerzahl und lokale Reichweite.
  - Facebook Marketplace: Zielgruppenspezifische Werbung möglich.
- Budgetverteilung:
  - ImmobilienScout24: 50 % des Budgets, Laufzeit 4 Wochen.
  - eBay Kleinanzeigen: 30 % des Budgets, Laufzeit 6 Wochen.
  - Facebook Marketplace: 20 % des Budgets, Laufzeit 4 Wochen.

### Teil E: Energie- und Technische Bewertung

#### E1 Energiebedarfsausweis (9 Punkte)

- Pflichtangaben:
  - Art des Energieausweises.
  - Endenergiebedarf in kWh/(m<sup>2</sup>·a).
  - Baujahr des Gebäudes.
  - Energieträger der Heizung.
  - Energieeffizienzklasse.
- Unterschied Bedarfsausweis vs. Verbrauchsausweis:
  - Bedarfsausweis: Basierend auf technischen Daten des Gebäudes, unabhängig vom Nutzerverhalten.
  - Verbrauchsausweis: Basierend auf tatsächlichem Energieverbrauch der letzten Jahre, abhängig vom Nutzerverhalten.

#### E2 Bauunterlagen und technische Prüfung (6 Punkte)

- Lageplan: Zeigt die genaue Lage des Grundstücks.
- Grundriss: Darstellung der Raumaufteilung.
- Energiepass: Informationen zur Energieeffizienz.
- Baugenehmigung: Nachweis der rechtlichen Baufreigabe.
- Baubeschreibung: Details zu Bauweise und Materialien.
- Statiknachweis: Sicherheit und Stabilität des Gebäudes.