

## IHK 34i Prüfung 2021 Praktisch – Lösungen

### Teil A – Wirtschaft und Recht

#### Aufgabe A1

- a) die Mietsache in gebrauchsfähigem Zustand übergeben und erhalten. Begründung: Nach § 535 BGB ist der Vermieter verpflichtet, die Mietsache in einem Zustand zu übergeben und zu erhalten, der dem vertragsgemäßen Gebrauch entspricht.
- a) Werkvertrag. Begründung: Ein Bauträgervertrag ist ein Werkvertrag, da der Bauträger verpflichtet ist, ein Bauwerk zu errichten und zu übergeben.
- b) GmbH und Personengesellschaft. Begründung: Die GmbH & Co. KG ist eine Mischform, bei der die GmbH als Komplementär fungiert und die KG als Personengesellschaft.

#### Aufgabe A2

- Rechtliche Grundlage: § 536 BGB. Voraussetzungen: Mangel der Mietsache, der die Tauglichkeit zum vertragsgemäßen Gebrauch mindert, und Anzeige des Mangels an den Vermieter.
- Geminderter Monatsmietzins:  $800 \text{ €} - (25 \% \text{ von } 800 \text{ €}) = 600 \text{ €}$ .
- Zeitpunkt der Geltendmachung: Ab dem Zeitpunkt, an dem der Mangel dem Vermieter angezeigt wurde und dieser nicht innerhalb einer angemessenen Frist behoben wurde.

#### Aufgabe A3

Schematische Zeichnung:

- Geschäftsführung: Leitung der Geschäfte, Vertretung der GmbH nach außen.
- Gesellschafterversammlung: Beschlussfassung über grundlegende Angelegenheiten, z.B. Satzungsänderungen.
- Aufsichtsrat (optional): Überwachung der Geschäftsführung, Bericht an die Gesellschafterversammlung.

### Teil B – Immobilienbewertung

#### Aufgabe B1

Verfahrensschritte des Verkehrswertverfahrens:

- Ermittlung des Bodenwerts.
- Ermittlung des Gebäudewerts.
- Berücksichtigung von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen.
- Zusammenführung der Einzelwerte zum Verkehrswert.

#### Aufgabe B2

Mittlerer m<sup>2</sup>-Preis:  $(2\ 100 \text{ €} + 1\ 950 \text{ €} + 2\ 050 \text{ €}) / 3 = 2\ 033,33 \text{ €}$ , aufgerundet auf 2 033 €.

#### Aufgabe B3

- Reinertrag:  $48\ 000 \text{ €} - (40 \% \text{ von } 48\ 000 \text{ €}) = 28\ 800 \text{ €}$ .
- Barwert des Reinertrags:  $28\ 800 \text{ €} / 0,06 = 480\ 000 \text{ €}$ .
- Ertragswert des Grundstücks:  $480\ 000 \text{ €} + 120\ 000 \text{ €} = 600\ 000 \text{ €}$ .

#### Aufgabe B4

Einfache Skizze: Zeichnen eines Rechtecks als Grundstück, Nordpfeil oben, Maßstab z.B. 1:100, Zugangswege als Linien beschriften.

### Teil C – Finanzierung

#### Aufgabe C1

Wesentliche Klauseln in einem Darlehensvertrag:

- Zinssatz
- Laufzeit
- Tilgung
- Kündigungsbedingungen
- Sicherheiten

#### Aufgabe C2

- Anfängliche Jahresrate:  $(3,5 \% + 2 \%) \times 200\ 000 \text{ €} = 11\ 000 \text{ €}$ .
- Zinsanteil:  $3,5 \% \text{ von } 200\ 000 \text{ €} = 7\ 000 \text{ €}$ ; Tilgungsanteil:  $11\ 000 \text{ €} - 7\ 000 \text{ €} = 4\ 000 \text{ €}$ .
- Restschuld nach erster Jahresrate:  $200\ 000 \text{ €} - 4\ 000 \text{ €} = 196\ 000 \text{ €}$ .

#### Aufgabe C3

Tilgungsplan:

- Jahr 1: Jahresrate 11 000 €, Zins 7 000 €, Tilgung 4 000 €, Restschuld 196 000 €.  
Jahr 2: Jahresrate 11 000 €, Zins 6 860 €, Tilgung 4 140 €, Restschuld 191 860 €.

### Teil D – Immobilienmanagement

#### Aufgabe D1

Wartungsplan Heizungsanlage:

- Jährliche Inspektion und Wartung.
- Überprüfung der Heizkessel und Brenner.
- Kontrolle der Sicherheitseinrichtungen.
- Verantwortlichkeit: Hausmeister oder externer Dienstleister.

#### Aufgabe D2

Verhandlungsstrategie:

- Mietzins: Anpassung an Marktbedingungen.
- Vertragslaufzeit: Langfristige Bindung mit Optionen zur Verlängerung.
- Investitionsbeteiligung: Mieter beteiligt sich an Umbaukosten.

#### Aufgabe D3

Marketingkonzept:

- Zielgruppen: Einzelhändler, Start-ups.
- Werbemaßnahmen: Online-Anzeigen, lokale Zeitungen.
- Budgetverteilung: 70 % Online, 30 % Printmedien.

#### Aufgabe D4

Maßnahmen zur ökologischen Nachhaltigkeit:

- Energiemanagement: Reduzierung des Energieverbrauchs, Kosteneinsparungen.
- Regenwassernutzung: Senkung des Wasserverbrauchs, Umweltschutz.
- Gebäudedämmung: Verbesserung der Energieeffizienz, Senkung der Heizkosten.