

IHK 34i Prüfung 2021 Praktisch

IHK-Prüfungsteil 34i – Simulationsprüfung 2021

Bearbeitungszeit: 180 Minuten

Zulässige Hilfsmittel: Nicht-programmierbarer Taschenrechner, Gesetzestexte

Gesamtpunktzahl: 100

Teil A – Wirtschaft und Recht (20 Punkte)

Aufgabe A1 (6 Punkte)

Kreuzen Sie jeweils die richtige Antwort an und begründen Sie kurz:

1. Nach § 535 BGB muss der Vermieter ...
 - a) die Mietsache in gebrauchsfähigem Zustand übergeben und erhalten.
 - b) nur vor Vertragsbeginn instand setzen.
 - c) keine Instandhaltungspflicht übernehmen.
2. Bei einem Bauträgervertrag handelt es sich um einen ...
 - a) Werkvertrag.
 - b) Mietvertrag.
 - c) Dienstvertrag.
3. Die GmbH & Co. KG ist eine Mischform aus ...
 - a) GmbH und Kapitalgesellschaft.
 - b) GmbH und Personengesellschaft.
 - c) AG und Personengesellschaft.

Aufgabe A2 (8 Punkte)

Fall: Ein Mieter forderte wegen Schimmelbefalls eine Mietminderung von 25 %. Der Hauptmietzins beträgt 800 € monatlich.

- a) Nennen Sie die rechtliche Grundlage und die Voraussetzungen für eine Mietminderung. (3 Punkte)
- b) Berechnen Sie den geminderten Monatsmietzins. (2 Punkte)
- c) Ab welchem Zeitpunkt kann der Mieter die Minderung geltend machen? (3 Punkte)

Aufgabe A3 (6 Punkte)

Zeichnen Sie schematisch die Organe einer GmbH (Geschäftsführung, Gesellschafterversammlung, Aufsichtsrat optional) und beschriften Sie die jeweiligen Aufgaben.

Teil B – Immobilienbewertung (25 Punkte)

Aufgabe B1 (5 Punkte)

Erläutern Sie kurz in Stichpunkten die Verfahrensschritte des Verkehrswertverfahrens nach § 194 BauGB.

Aufgabe B2 (7 Punkte)

Vergleichswertverfahren: Drei Vergleichsobjekte weisen folgende m²-Kaufpreise auf:

Objekt 1: 2 100 €/m², Objekt 2: 1 950 €/m², Objekt 3: 2 050 €/m².

Berechnen Sie den mittleren m²-Preis (Auf- und Abrundung auf volle Euro).

Aufgabe B3 (8 Punkte)

Ertragswertverfahren: Ein Wohngebäude liefert Jahresnettokaltmiete 48 000 €. Der Bodenwert beträgt 120 000 €. Der Liegenschaftszinssatz liegt bei 6 %.

- a) Berechnen Sie den Reinertrag (40 %-Abzug für Bewirtschaftung). (3 Punkte)
- b) Ermitteln Sie den Barwert des Reinertrags. (Formel: Reinertrag / Liegenschaftszins) (3 Punkte)
- c) Bestimmen Sie den Ertragswert des Grundstücks (Barwert + Bodenwert). (2 Punkte)

Aufgabe B4 (5 Punkte)

Erstellen Sie eine einfache Skizze eines Grundstückslageplans mit Nordpfeil, Maßstab und Beschriftung der Zugangswege.

Teil C – Finanzierung (25 Punkte)

Aufgabe C1 (5 Punkte)

Nennen Sie fünf wesentliche Klauseln, die in einem Darlehensvertrag stehen müssen (z. B. Zinssatz, Laufzeit, Tilgung, Kündigung, Sicherheiten).

Aufgabe C2 (10 Punkte)

Ein Annuitätendarlehen über 200 000 € wird zu 3,5 % nominalem Jahreszins mit 2 % anfänglicher Tilgung abgeschlossen.

- a) Berechnen Sie die anfängliche Jahresrate (Annuität). (Formel: (Zins + Tilgung) × Darlehenssumme) (4 Punkte)
- b) Ermitteln Sie den Zinsanteil und den Tilgungsanteil der ersten Rate. (4 Punkte)
- c) Wie hoch ist die Restschuld nach der ersten Jahresrate? (2 Punkte)

Aufgabe C3 (10 Punkte)

Skizzieren Sie einen Tilgungsplan für die ersten zwei Jahre des obigen Darlehens: je Spalten für Jahresrate, Zins, Tilgung, Restschuld.

Teil D – Immobilienmanagement (30 Punkte)

Aufgabe D1 (8 Punkte)

Entwickeln Sie einen Wartungsplan für die Heizungsanlage eines Mehrfamilienhauses (jährliche Intervalle, Prüfungen, Verantwortlichkeiten).

Aufgabe D2 (6 Punkte)

Fall: Ein Gewerbemieter signalisiert Verlängerungswunsch bei erhöhtem Flächenbedarf um 20 %. Begründen Sie eine Verhandlungsstrategie (Mietzins, Vertragslaufzeit, Investitionsbeteiligung).

Aufgabe D3 (8 Punkte)

Erarbeiten Sie ein Marketingkonzept zur Vermietung einer leerstehenden Ladenfläche (Zielgruppen, Werbemaßnahmen, Budgetverteilung in €).

Aufgabe D4 (8 Punkte)

Nennen Sie drei Maßnahmen zur ökologischen Nachhaltigkeit in der Immobilienbewirtschaftung (z. B. Energiemanagement, Regenwassernutzung, Gebäudedämmung) und begründen Sie kurz jeweils den Nutzen.