

## IHK 34i Prüfung 2022 Praktisch – Lösungen

### Teil 1: Rechtliche Grundlagen (30 Punkte)

#### Aufgabe 1.1 Mietrecht (8 Punkte)

##### a) Voraussetzungen für eine fristlose Kündigung nach §§ 543, 569 BGB:

- Der Mieter muss mit zwei aufeinanderfolgenden Terminen mit der Entrichtung der Miete oder eines nicht unerheblichen Teils der Miete in Verzug sein.
- Der Rückstand muss mindestens eine Monatsmiete betragen.
- Im vorliegenden Fall beträgt der Rückstand insgesamt 800 €, was weniger als zwei Monatsmieten ist. Daher sind die Voraussetzungen für eine fristlose Kündigung nicht erfüllt. (5 Punkte)

##### b) Rechte des Mieters bei unrechtmäßiger Kündigung:

- Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen.
- Schadensersatzansprüche geltend machen.
- Einstweilige Verfügung zur Abwehr der Kündigung beantragen. (3 Punkte)

#### Aufgabe 1.2 Maklervertrag (8 Punkte)

##### a) Wesentliche Bestandteile eines wirksamen Maklervertrags nach § 652 BGB:

- Maklervertrag muss eine Maklerleistung (Nachweis oder Vermittlung) beinhalten.
- Es muss eine Provisionsvereinbarung bestehen.
- Der Makler muss kausal für den Vertragsabschluss sein. (5 Punkte)

##### b) Anspruch auf Provision:

- Wenn A die oben genannten Voraussetzungen erfüllt und B den Vertrag aufgrund der Maklerleistung abgeschlossen hat, hat A Anspruch auf Provision. (3 Punkte)

#### Aufgabe 1.3 Nachbarrecht (8 Punkte)

##### a) Vorschrift im Nachbarrechtsgesetz:

- Die spezifische Vorschrift variiert je nach Bundesland. Beispiel: § 39 Nachbarrechtsgesetz NRW. (2 Punkte)

##### b) Fristen und Maße beim Rückschnitt:

- Darstellung in tabellarischer Form nicht möglich.
- Fristen und Maße sind ebenfalls bundeslandspezifisch und müssen entsprechend der lokalen Regelungen angegeben werden. (6 Punkte)

#### Aufgabe 1.4 Grundbuch (6 Punkte)

- Darstellung in einem Flussdiagramm nicht möglich.
- Beteiligte: Verkäufer, Käufer, Notar, Grundbuchamt.
- Ablauf: Antrag auf Eigentumsumschreibung, Prüfung durch das Grundbuchamt, Eintragung der neuen Eigentümer. (6 Punkte)

### Teil 2: Baurecht und Bauplanung (30 Punkte)

#### Aufgabe 2.1 Bauvoranfrage (10 Punkte)

##### a) Definition „Bauvoranfrage“ nach § 74 BauO:

- Vorabklärung der Genehmigungsfähigkeit eines Bauvorhabens. (2 Punkte)

##### b) Notwendige Unterlagen:

- Lageplan, Bauzeichnungen, Baubeschreibung, Nachweis der Erschließung, Nachweis der Einhaltung der Bauvorschriften, ggf. Umweltgutachten. (6 Punkte)

##### c) Skizze in Lageplan-Ausschnittszeichnung:

- Darstellung nicht möglich. (2 Punkte)

#### Aufgabe 2.2 Flächennutzungsplan (8 Punkte)

##### a) Begriffe „WA“ und „GE“:

- WA: Allgemeines Wohngebiet, Nutzung für Wohnzwecke.
- GE: Gewerbegebiet, Nutzung für gewerbliche Zwecke. (4 Punkte)

##### b) Planungsrechtliche Auswirkungen:

- Änderung der zulässigen Nutzung, mögliche Erhöhung der Lärmbelastung. (4 Punkte)

#### Aufgabe 2.3 Brandschutz (6 Punkte)

- Checkliste: Fluchtwege, Brandschutztüren, Rauchmelder, Feuerlöscher, Notbeleuchtung. (6 Punkte)

#### Aufgabe 2.4 Grundrisszeichnung (6 Punkte)

- Zeichnung nicht möglich. (6 Punkte)

### Teil 3: Bewertung, Finanzierung und Marketing (40 Punkte)

#### Aufgabe 3.1 Verkehrswertermittlung (12 Punkte)

##### a) Bodenwert:

- $600 \text{ m}^2 \times 200 \text{ €/m}^2 = 120.000 \text{ €}$  (2 Punkte)

##### b) Herstellungswert Gebäude:

- $140 \text{ m}^2 \times 1.400 \text{ €/m}^2 = 196.000 \text{ €}$  (3 Punkte)

##### c) Restwert nach Altersminderung:

- $196.000 \text{ €} \times 0,75 = 147.000 \text{ €}$  (2 Punkte)

##### d) Verkehrswert insgesamt:

- $\text{Bodenwert} + \text{Restwert} = 120.000 \text{ €} + 147.000 \text{ €} = 267.000 \text{ €}$  (5 Punkte)

#### Aufgabe 3.2 Beleihungswert (8 Punkte)

- $\text{Beleihungswert} = 267.000 \text{ €} \times 0,80 = 213.600 \text{ €}$  (8 Punkte)

#### Aufgabe 3.3 Finanzierungsberechnung (10 Punkte)

##### a) Jährliche Annuität:

- Formel:  $\text{Annuität} = \text{Darlehensbetrag} \times (\text{Sollzins} + \text{Tilgung})$
- $\text{Annuität} = 200.000 \text{ €} \times (0,025 + 0,02) = 9.000 \text{ €}$  (5 Punkte)

##### b) Tilgungs- und Zins-Tabelle:

- Darstellung nicht möglich. (5 Punkte)

#### Aufgabe 3.4 Marktanalyse und Vermarktungsstrategie (10 Punkte)

##### a) Marktparameter:

- Nachfrage, Angebot, Preisniveau, Zielgruppe, Standortfaktoren. (5 Punkte)

##### b) Online-Marketingkampagne:

- Zielgruppenanalyse, SEO-Optimierung, Social Media Werbung, Online-Anzeigen, E-Mail-Marketing. (5 Punkte)