

IHK 34i Prüfung 2022 Praktisch

Teil 1: Rechtliche Grundlagen (30 Punkte)

Aufgabe 1.1 Mietrecht (8 Punkte)

Ein Vermieter erhebt gegen den Mieter K eine fristlose Kündigung wegen angeblicher Zahlungsverzögerung. K ist mit einer Monatsmiete von 950 € zwei Mal um jeweils 400 € im Rückstand.

- Prüfen Sie, ob die Voraussetzungen für eine fristlose Kündigung nach §§ 543, 569 BGB vorliegen. (5 Punkte)
- Nennen Sie drei Rechte des Mieters im Fall einer unrechtmäßigen Kündigung. (3 Punkte)

Aufgabe 1.2 Maklervertrag (8 Punkte)

Ein Immobilienmakler A vermittelt für Auftraggeber B ein Einfamilienhaus. B zahlt keinen Nachweislohn, da er glaubt, der Vertrag sei provisionsfrei.

- Erläutern Sie drei wesentliche Bestandteile eines wirksamen Maklervertrags nach § 652 BGB. (5 Punkte)
- Beurteilen Sie, ob A Anspruch auf Provision hat. (3 Punkte)

Aufgabe 1.3 Nachbarrecht (8 Punkte)

Zwei Grundstücksnachbarn streiten über das Recht, eine Hecke über die Grundstücksgrenze hinaus zurückzuschneiden.

- Nennen Sie die Vorschrift im Nachbarrechtsgesetz Ihres Bundeslandes, die den Rückschnitt regelt. (2 Punkte)
- Stellen Sie in tabellarischer Form dar, welche Fristen und Maße beim Rückschnitt zu beachten sind. (6 Punkte)

Aufgabe 1.4 Grundbuch (6 Punkte)

Geben Sie in einem Flussdiagramm (Skizze) den Ablauf einer Eigentumsumschreibung im Grundbuch nach § 873 BGB wieder und benennen Sie alle Beteiligten. (6 Punkte)

Teil 2: Baurecht und Bauplanung (30 Punkte)

Aufgabe 2.1 Bauvoranfrage (10 Punkte)

Ein Bauherr plant den Anbau eines Wintergartens an sein Einfamilienhaus im Gebiet mit ausgewiesenem Dachbegrünungsgebot. Er stellt eine Bauvoranfrage.

- Definieren Sie den Begriff „Bauvoranfrage“ nach § 74 BauO. (2 Punkte)
- Beschreiben Sie in Stichworten die sechs notwendigen Unterlagen, die der Bauvoranfrage beigelegt werden müssen. (6 Punkte)
- Skizzieren Sie in einer Lageplan-Ausschnittszeichnung (Maßstab 1 : 500) den Bestand und den geplanten Wintergarten. (2 Punkte)

Aufgabe 2.2 Flächennutzungsplan (8 Punkte)

In einem FNP sind Flächen als „WA“ (Allgemeines Wohngebiet) und „GE“ (Gewerbegebiet) dargestellt.

- Erklären Sie die Begriffe „WA“ und „GE“ sowie deren zulässige Nutzung nach BauNVO. (4 Punkte)
- Nennen Sie zwei planungsrechtliche Auswirkungen, wenn eine WA-Fläche in GE umgewidmet wird. (4 Punkte)

Aufgabe 2.3 Brandschutz (6 Punkte)

Erstellen Sie eine Checkliste mit fünf Punkten, die ein Immobilienmakler vor Besichtigung eines Mehrfamilienhauses prüfen muss, um grundlegende Brandschutzanforderungen nach MBO zu kontrollieren. (6 Punkte)

Aufgabe 2.4 Grundrisszeichnung (6 Punkte)

Zeichnen Sie im Maßstab 1 : 100 einen Wohnungsgrundriss (mind. 3 Zimmer, Küche, Bad) mit Angabe von Flächenmaßen, Tür- und Fensteröffnungen. (6 Punkte)

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

Aufgabe 3.1 Verkehrswertermittlung (12 Punkte)

Ein freistehendes Einfamilienhaus auf 600 m² Grundstück hat folgende Werte:

- Bodenrichtwert 200 €/m²
- Herstellungswert ROHbau 1.400 €/m² Wohnfläche
- Wohnfläche 140 m²
- Alterswertminderung 25 %

Ermitteln Sie nach dem Lärmwertverfahren (Ertragswertverfahren) den Verkehrswert:

- Bodenwert (2 Punkte)
- Herstellungswert Gebäude (3 Punkte)
- Restwert nach Altersminderung (2 Punkte)
- Verkehrswert insgesamt (5 Punkte)

Aufgabe 3.2 Beleihungswert (8 Punkte)

Berechnen Sie den Beleihungswert des obigen Objekts, wenn der Beleihungswertsatz 80 % des Verkehrswerts beträgt. Führen Sie die Rechnung in einem strukturierten Rechenblatt (Tabelle) aus. (8 Punkte)

Aufgabe 3.3 Finanzierungsberechnung (10 Punkte)

Ein Käufer nimmt ein Annuitätendarlehen in Höhe von 200.000 € zu 2,5 % Sollzins an. Laufzeit 20 Jahre, Tilgung 2 % p.a.

- Berechnen Sie die jährliche Annuität (Formel angeben). (5 Punkte)
- Stellen Sie für die ersten drei Jahre eine Tilgungs- und Zins-Tabelle (Spalten: Jahr, Restschuld, Zins, Tilgung) auf. (5 Punkte)

Aufgabe 3.4 Marktanalyse und Vermarktungsstrategie (10 Punkte)

Sie sollen für ein urbanes Mehrfamilienhaus (10 Wohneinheiten) eine Vermarktungsstrategie erstellen.

- Nennen Sie fünf Marktparameter, die Sie in einer Analyse erheben. (5 Punkte)
- Beschreiben Sie in kurzen Stichpunkten eine zielgruppenorientierte Online-Marketingkampagne. (5 Punkte)

Gesamtpunktzahl: 100 Punkte.