

IHK 34i Prüfung 2024 Praktisch – Lösungen

Teil A – Bewertung und Finanzierung (25 Punkte)

Aufgabe A1 (10 Punkte)

a) Ertragswertberechnung:

- Jahresmiete: 120.000 €
 - Bewirtschaftungskosten: 15 % von 120.000 € = 18.000 €
 - Nettomiettertrag: 120.000 € - 18.000 € = 102.000 €
 - Ertragswert: Nettomiettertrag / Liegenschaftszinssatz = 102.000 € / 0,05 = 2.040.000 €
- Punkteverteilung: 7 Punkte für korrekte Berechnungsschritte und Endwert.

b) Diagramm „Cashflow im Jahr 1“:

- Mieterträge: 120.000 €
 - Bewirtschaftungskosten: 18.000 €
 - Nettomiettertrag: 102.000 €
- Punkteverteilung: 3 Punkte für vollständiges und beschriftetes Diagramm.

Aufgabe A2 (15 Punkte)

a) Finanzierungsplan:

- Darlehensbetrag: 70 % von 2,5 Mio. € = 1.750.000 €
 - Annuität: Darlehensbetrag * (Sollzins + Tilgungsrate) = 1.750.000 € * (0,018 + 0,02) = 66.500 €
 - Restschuld nach 5 Jahren: Berechnung unter Berücksichtigung der jährlichen Tilgung.
- Punkteverteilung: 12 Punkte für vollständige Tabelle mit korrekten Formeln und Ergebnissen.

b) Vor- und Nachteile endfälliger vs. tilgender Darlehensformen:

- Endfälliges Darlehen: Vorteil - niedrigere monatliche Belastung; Nachteil - hohe Restschuld am Ende.
 - Tilgendes Darlehen: Vorteil - kontinuierliche Reduzierung der Restschuld; Nachteil - höhere monatliche Belastung.
- Punkteverteilung: 3 Punkte für klare Argumente pro/contra.

Teil B – Mietrecht und Vertragswesen (25 Punkte)

Aufgabe B1 (12 Punkte)

a) Rechtsbewertung der Klauseln:

- Staffelmiete: Gültig, wenn Erhöhungen klar definiert sind.
 - Indexmiete: Gültig, wenn an Verbraucherpreisindex gekoppelt.
 - Schönheitsreparaturen: Unwirksam, wenn pauschal auf Mieter abgewälzt.
 - Mietkaution: Maximal drei Nettokaltmieten zulässig.
 - Betriebskostenpauschale: Gültig, wenn alle Kostenarten klar benannt sind.
- Punkteverteilung: 1,6 Punkte pro Klausel für korrekte Rechtsbewertung.

b) Alternativformulierung:

- Schönheitsreparaturen: „Mieter führt Schönheitsreparaturen nach Bedarf aus.“
- Punkteverteilung: 0,8 Punkte pro zulässiger Alternativformulierung.

Aufgabe B2 (13 Punkte)

a) Kündigungsschreiben:

- Form: Adressat, Datum, Kündigungsgrund, Frist, Unterschrift.
- Punkteverteilung: 9 Punkte für Vollständigkeit und korrekte Form.

b) Gegenargumente des Mieters:

- Mietminderung wegen Mängeln.
- Zahlungsaufschub wegen finanzieller Notlage.
- Unwirksame Kündigung wegen Formfehler.

Juristische Erwiderung:

- Mietminderung unberechtigt, wenn Mängel nicht angezeigt.
- Zahlungsaufschub nur bei Nachweis der Notlage.
- Formfehler korrigierbar, Kündigung bleibt wirksam.

Punkteverteilung: 4 Punkte für je 1,33 Punkte pro Argument und Erwiderung.

Teil C – Makler- und Gewerberecht (20 Punkte)

Aufgabe C1 (10 Punkte)

1. Provisionsanspruch: Zustandekommen eines Hauptvertrags durch Maklertätigkeit.
 2. Widerrufsrecht: 14 Tage ab Vertragsschluss, Belehrung erforderlich.
 3. Rechtsmissbräuchliche Provisionsvereinbarung: Unverhältnismäßig hohe Provision.
 4. Aufbewahrungsfrist: 5 Jahre nach § 34c GewO.
 5. Pflichten nach § 34i GewO: Sachkundenachweis, Berufshaftpflichtversicherung.
- Punkteverteilung: 2 Punkte pro korrekte Antwort.

Aufgabe C2 (10 Punkte)

a) Datenschutzverletzung:

- Unverschlüsselte Übertragung verstößt gegen Art. 32 DSGVO.
 - Mögliche Sanktionen: Bußgelder, Schadensersatzforderungen.
- Punkteverteilung: 5 Punkte für korrekte Benennung der Verstöße und Sanktionen.

b) Interner Ablauf zur Vermeidung:

- Schulung der Mitarbeiter.
 - Einführung von Verschlüsselungssoftware.
 - Regelmäßige Überprüfung der Datenschutzmaßnahmen.
- Punkteverteilung: 5 Punkte für vollständiges und logisch aufgebautes Flowchart.

Teil D – Marketing, Verkauf und Steuern (30 Punkte)

Aufgabe D1 (15 Punkte)

a) Zielgruppe und Marketingkanäle:

- Zielgruppe: Vermögende Privatpersonen, Investoren.
 - Kanäle: Hochglanzmagazine, Online-Immobilienportale, exklusive Events.
- Punkteverteilung: 5 Punkte für klare Definition und Begründung.

b) Grobskizze der Projekt-Website:

- Header: Logo, Navigation.
 - Exposé-Bereich: Bilder, Beschreibung.
 - Kontaktformular: Name, E-Mail, Nachricht.
- Punkteverteilung: 5 Punkte für vollständige und beschriftete Skizze.

c) Monatsbudget:

- Hochglanzmagazine: 3.000 €
 - Online-Immobilienportale: 2.500 €
 - Exklusive Events: 2.500 €
- Punkteverteilung: 5 Punkte für schlüssige Budgetverteilung und Begründung.

Aufgabe D2 (15 Punkte)

a) Grunderwerbsteuer:

- Kaufpreis: 300.000 €
 - Steuer: 5 % von 300.000 € = 15.000 €
- Punkteverteilung: 5 Punkte für korrekte Berechnung.

b) USt-Voranmeldung:

- Kaufpreis netto: 300.000 €
 - Zahllast: Berechnung unter Berücksichtigung der Vorsteuer.
- Punkteverteilung: 6 Punkte für vollständige Voranmeldung.

c) Lineare AfA:

- Anschaffungskosten: 240.000 €
 - AfA-Satz: 2 %
 - Jährliche AfA: 240.000 € * 0,02 = 4.800 €
- Punkteverteilung: 4 Punkte für korrekte AfA-Rechnung.

Gesamtpunkte: 100