

IHK 34i Prüfung 2024 Praktisch

Teil A – Bewertung und Finanzierung (25 Punkte)

Aufgabe A1 (10 Punkte)

Fall: Sie haben von Mandant Müller eine vermietete Wohnimmobilie mit 8 Wohneinheiten (Gesamtmieta p.a. 120.000 €) beauftragt.

- Berechnen Sie den Ertragswert nach dem vereinfachten Ertragswertverfahren. Gehen Sie von einem Liegenschaftszinssatz von 5 % und 15 % Bewirtschaftungskosten aus.
- Erstellen Sie ein Diagramm („Cashflow im Jahr 1“) mit Mieterträgen, Bewirtschaftungskosten und Nettomietsertrag.
Punkteverteilung: a) 7 Punkte (Rechnungsschritte, Zwischenergebnisse, Endwert), b) 3 Punkte (vollständiges, beschriftetes Diagramm).

Aufgabe A2 (15 Punkte)

Fall: Neubau eines Mehrfamilienhauses, Investitionssumme 2,5 Mio. €. Ihr Mandant wünscht eine Bankfinanzierung über 70 % der Kosten.

- Erstellen Sie einen Finanzierungsplan (Excel-Style-Tabelle), der Darlehensbetrag, Tilgungsrate 2 % p.a., Sollzins 1,8 %, Annuität und Restschuld nach 5 Jahren ausweist.
- Erläutern Sie in 5–6 Sätzen, welche Vor- und Nachteile endfälliger vs. tilgender Darlehensformen bei diesem Projekt bestehen.
Punkteverteilung: a) 12 Punkte (vollständige Tabelle mit korrekten Formeln und Ergebnissen), b) 3 Punkte (Argumente pro/contra).

Teil B – Mietrecht und Vertragswesen (25 Punkte)

Aufgabe B1 (12 Punkte)

Sie prüfen folgenden Auszug aus einem Gewerbemietvertrag: Staffelmiete, Indexmiete, Schönheitsreparaturen, Mietkaution, Betriebskostenpauschale.

- Bewerten Sie jede Klausel auf Rechtsgültigkeit unter Hinweis auf aktuelle Judikatur.
- Formulieren Sie je eine zulässige Alternative, falls eine Klausel unwirksam wäre.
Punkteverteilung: je Klausel 2,4 Punkte (Rechtsbewertung 1,6 + Alternativformulierung 0,8).

Aufgabe B2 (13 Punkte)

Fall: Ihr Eigentümer will einem Mieter wegen Zahlungsverzugs kündigen.

- Entwerfen Sie ein fristgerechtes Kündigungsschreiben (formaler Aufbau, Adressatenzeile, Datum, Grund, Frist, Unterschrift).
- Nennen Sie drei mögliche Gegenargumente des Mieters und Ihre juristische Erwiderung.
Punkteverteilung: a) 9 Punkte (Vollständigkeit, Form, Fristen), b) 4 Punkte (je 1,33 Punkte pro Argument + Erwiderung).

Teil C – Makler- und Gewerbeamt (20 Punkte)

Aufgabe C1 (10 Punkte)

Beantworten Sie kurz und präzise:

- Unter welchen Voraussetzungen entsteht ein Provisionsanspruch bei einem Maklervertrag nach § 652 BGB?
- Welche Regeln gelten für das Widerrufsrecht bei Fernabsatz-Maklerverträgen?
- In welchen Fällen ist eine Provisionsvereinbarung als rechtsmissbräuchlich anzusehen?
- Wie lange müssen Sie nach Maklergeschäft Dokumente aufbewahren (GewO)?
- Nennen Sie zwei Pflichten aus der Gewerbeamt § 34 i.
Punkteverteilung: je Frage 2 Punkte (Vollständigkeit, korrekte Normenangabe).

Aufgabe C2 (10 Punkte)

Compliance-Fall: Ein Kollege hat Kundendaten unverschlüsselt per E-Mail weitergeleitet.

- Beschreiben Sie in 6–8 Sätzen die Verletzung datenschutzrechtlicher Pflichten nach DSGVO.
- Skizzieren Sie einen internen Ablauf (Flowchart) zur Vermeidung ähnlicher Vorfälle.
Punkteverteilung: a) 5 Punkte (Verstöße benennen, Sanktionen), b) 5 Punkte (vollständiges, logisch aufgebautes Flowchart).

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

Aufgabe D1 (15 Punkte)

Für eine Luxusvilla in bester Lage sollen Sie ein Marketingkonzept erstellen.

- Definieren Sie Zielgruppe(n) und mindestens drei geeignete Marketingkanäle. Begründen Sie Ihre Wahl in Stichpunkten.
- Erstellen Sie eine Grobskizze der Projekt-Website (Aufteilung Header, Exposé-Bereich, Kontaktformular).
- Legen Sie ein Monatsbudget von 8.000 € auf – verteilen Sie auf Kanäle und begründen Sie pro Kanal kurz die Budgethöhe.
Punkteverteilung: a) 5 Punkte, b) 5 Punkte (Skizze vollständig beschriftet), c) 5 Punkte (Budgetverteilung schlüssig).

Aufgabe D2 (15 Punkte)

Fall: Sie begleiten den Verkauf einer ETW. Käufer zahlt 300.000 € netto.

- Berechnen Sie die fällige Grunderwerbsteuer (Land 5 %), erstellen Sie eine Rechenübersicht.
- Erstellen Sie eine vereinfachte USt-Voranmeldung für das Quartal (Kaufpreis, ggf. Steuerhinweis, Zahllast).
- Berechnen Sie die lineare AfA auf das Gebäude (Anschaffungskosten 240.000 €, AfA-Satz 2 %, Nutzungsdauer 50 Jahre).
Punkteverteilung: a) 5 Punkte, b) 6 Punkte (vollständige Voranmeldung), c) 4 Punkte (korrekte AfA-Rechnung).

Gesamtpunkte: 100