

## IHK 34i Prüfung 2025 Praktisch – Lösungen

### Teil A: Rechtliche und fachliche Grundlagen

#### A 1. Mietrecht

##### a) Zulässigkeit der Erhöhung nach §§ 558 ff. BGB (4 P)

- Die Mieterhöhung ist zulässig, wenn sie die ortsübliche Vergleichsmiete nicht überschreitet und die Kappungsgrenze von 20 % innerhalb von drei Jahren nicht überschritten wird. Da die letzte Erhöhung 18 Monate zurückliegt, ist eine Erhöhung möglich. Die ortsübliche Vergleichsmiete beträgt 8,50 €/m<sup>2</sup>, was die Erhöhung auf diesen Betrag rechtfertigt.

##### b) Berechnung der neuen Gesamtmiete inkl. Kappungsgrenze (3 P)

- Aktuelle Miete: 7,40 €/m<sup>2</sup> x 70 m<sup>2</sup> = 518 €  
- Erhöhung auf ortsübliche Miete: 8,50 €/m<sup>2</sup> x 70 m<sup>2</sup> = 595 €  
- Kappungsgrenze: 518 € + 20 % = 621,60 €  
- Neue Miete: 595 € (da unter der Kappungsgrenze)

##### c) Mieterhöhungsschreiben nach § 558a BGB (3 P)

- Sehr geehrter Mieter, gemäß § 558 BGB möchten wir die Miete Ihrer Wohnung auf die ortsübliche Vergleichsmiete von 8,50 €/m<sup>2</sup> anpassen. Die neue Miete beträgt 595 € monatlich. Bitte stimmen Sie der Erhöhung bis zum [Datum] zu. Mit freundlichen Grüßen, [Vermieter]

#### A 2. Maklerrecht und Gewerberecht

##### a) Voraussetzungen für Provisionsforderung (5 P)

- Ein wirksamer Maklervertrag, Nachweis oder Vermittlungstätigkeit, Zustandekommen des Hauptvertrags, Kausalität zwischen Maklertätigkeit und Vertragsschluss, Bestellerprinzip: Provision zahlt derjenige, der den Makler beauftragt hat.

##### b) Sanktionen bei Vernachlässigung der Buchführungspflichten (§ 34c GewO) (5 P)

- Bußgelder, Entzug der Gewerbeerlaubnis, Untersagung der Tätigkeit, Schadensersatzforderungen.

### Teil B: Immobilienbewertung und Fallstudie

#### B 1. Ertragswertverfahren

##### a) Berechnung des Reinertrags (4 P)

- Jahresrohmiete: 96.000 €  
- Bewirtschaftungskosten: 20 % von 96.000 € = 19.200 €  
- Reinertrag: 96.000 € - 19.200 € = 76.800 €

##### b) Ermittlung des Bodenwertanteils und Gebäudewerts (6 P)

- Bodenwert: 300.000 €  
- Gebäudewert: Reinertrag / Liegenschaftszinssatz = 76.800 € / 0,05 = 1.536.000 €

##### c) Ermittlung des gesamten Ertragswerts (4 P)

- Ertragswert: Bodenwert + Gebäudewert = 300.000 € + 1.536.000 € = 1.836.000 €

##### d) Auswirkungen einer Zinssatzsenkung um 0,5 % (6 P)

- Niedrigerer Zinssatz erhöht den Gebäudewert, da der Kapitalisierungsfaktor sinkt. Ertragswert steigt, da der Reinertrag durch einen niedrigeren Zinssatz höher kapitalisiert wird.

#### B 2. Vergleichswertverfahren

##### a) Durchschnittspreis pro m<sup>2</sup> und Vergleichswert (6 P)

- Durchschnittspreis: (1.800 € + 1.850 € + 1.780 €) / 3 = 1.810 €  
- Vergleichswert: 1.810 € x 800 m<sup>2</sup> = 1.448.000 €

##### b) Vor- und Nachteile des Vergleichswertverfahrens (4 P)

- Vorteile: Marktnähe, einfache Anwendung. Nachteile: Abhängigkeit von Vergleichsobjekten, Marktveränderungen.

### Teil C: Finanzierung und Kalkulation

#### C 1. Annuitätendarlehen

##### a) Jährliche Rate (Annuität) (4 P)

- Annuität = Darlehenssumme x (Sollzinssatz + Tilgungssatz) = 500.000 € x (0,028 + 0,02) = 24.000 €

##### b) Zins- und Tilgungsanteile der ersten Rate (4 P)

- Zinsanteil: 500.000 € x 0,028 = 14.000 €  
- Tilgungsanteil: 24.000 € - 14.000 € = 10.000 €

##### c) Tilgungstabelle für die ersten drei Jahre (4 P)

- Jahr 1: Restschuld 490.000 €, Zins 14.000 €, Tilgung 10.000 €  
- Jahr 2: Restschuld 480.000 €, Zins 13.440 €, Tilgung 10.560 €  
- Jahr 3: Restschuld 469.440 €, Zins 13.104 €, Tilgung 10.896 €

#### C 2. Wirtschaftlichkeitsberechnung

##### a) Kapitalflussrechnung (6 P)

- Jahr 0: -200.000 € (Grundstück)  
- Jahr 1: -400.000 € (Baukosten)  
- Jahr 2: -400.000 € (Baukosten)  
- Jahr 3: +1.200.000 € (Verkaufserlös)

##### b) Kapitalwert und Investitionsbeurteilung (7 P)

- Barwert der Cash-Flows bei 4 % Zinssatz berechnen, Kapitalwert = Summe der Barwerte - Investitionskosten. Positive Kapitalwert bedeutet rentable Investition.

### Teil D: Bautechnik und Grundriss

#### D 1. Wohnflächenberechnung und Grundrisserstellung

##### a) Anrechenbare Wohnfläche nach WoFIV (5 P)

- Zimmer 1: 17,1 m<sup>2</sup>, Zimmer 2: 11,2 m<sup>2</sup>, Küche: 7 m<sup>2</sup>, Bad: 3,96 m<sup>2</sup>, Balkon: 2 m<sup>2</sup>  
- Gesamt: 41,26 m<sup>2</sup>

##### b) Maßstabsgetreuer Grundriss (8 P)

- Zeichnung im Maßstab 1:100 mit korrekter Beschriftung und Darstellung von Fenstern und Türen.

##### c) Anforderungen nach EnEV an Dämmung (2 P)

- Mindestwärmeschutz, U-Wert-Grenzen, Vermeidung von Wärmebrücken.

### Teil E: Objektverwaltung und Instandhaltung

#### E 1. Instandhaltungsplanung

##### a) 5-Jahres-Instandhaltungsbudget (4 P)

- Dach: 10.000 €, Fassade: 15.000 €, Haustechnik: 20.000 €, Außenanlagen: 5.000 €

##### b) Unterschiede zwischen Instandhaltung und Instandsetzung (2 P)

- Instandhaltung: Erhalt des Soll-Zustands. Instandsetzung: Wiederherstellung des Soll-Zustands nach Schäden.

#### E 2. Vertragsmanagement

##### a) Vertragliche Handlungsmöglichkeiten (4 P)

- Mahnung: Aufforderung zur Leistungserfüllung. Schadensersatz: Ersatz für entstandene Schäden durch Nichterfüllung.