

## IHK 34i Prüfung 2025 Praktisch

### Teil A: Rechtliche und fachliche Grundlagen (20 Punkte)

#### A 1. Mietrecht (10 Punkte)

Fall: Ein Vermieter möchte die Miete einer Bestandswohnung um 15 % erhöhen. Der letzte Mieterhöhungsschreiben liegt 18 Monate zurück. Die ortsübliche Vergleichsmiete beträgt 8,50 €/m<sup>2</sup>, die aktuelle Miete 7,40 €/m<sup>2</sup> bei 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

- Prüfen Sie die Zulässigkeit der Erhöhung nach §§ 558 ff. BGB. (4 P)
- Berechnen Sie die neue Gesamtmiete inkl. der zulässigen Kappungsgrenze. (3 P)
- Formulieren Sie den Text des Mieterhöhungsschreibens nach § 558a BGB. (3 P)

#### A 2. Maklerrecht und Gewerbeamt (10 Punkte)

- Nennen Sie die Voraussetzungen für die Provisionsforderung eines Maklers bei Kaufvertrag nach dem Makler- und Bauträgerverordnungsgesetz (MaBV) und dem Bestellerprinzip. (5 P)
- Ein gewerblicher Immobilienmakler vernachlässigt seine Buchführungspflichten. Welche Sanktionen drohen nach der Gewerbeordnung (§ 34c GewO)? (5 P)

### Teil B: Immobilienbewertung und Fallstudie (30 Punkte)

Sachverhalt:

Ein Mehrfamilienhaus mit 8 Wohneinheiten erzeugt Jahresrohmiete 96.000 €. Bewirtschaftungskosten betragen 20 % der Roherträge. Bodenwert: 300.000 €, Restnutzungsdauer 50 Jahre, Liegenschaftszinssatz 5 %.

#### B 1. Ertragswertverfahren (20 Punkte)

- Berechnen Sie den Reinertrag. (4 P)
- Ermitteln Sie den Bodenwertanteil und den Gebäudewert. (6 P)
- Ermitteln Sie den gesamten Ertragswert. (4 P)
- Diskutieren Sie, wie sich eine Zinssatzsenkung um 0,5 % auf den Ertragswert auswirken würde. (6 P)

#### B 2. Vergleichswertverfahren (10 Punkte)

In der gleichen Straße wurden drei vergleichbare Objekte für 1.800 €/m<sup>2</sup>, 1.850 €/m<sup>2</sup> und 1.780 €/m<sup>2</sup> gehandelt. Wohnfläche des Bewertungsobjekts: 800 m<sup>2</sup>.

- Ermitteln Sie den Durchschnittspreis pro m<sup>2</sup> und den Vergleichswert. (6 P)
- Erläutern Sie zwei Vor- und Nachteile des Vergleichswertverfahrens. (4 P)

### Teil C: Finanzierung und Kalkulation (25 Punkte)

#### C 1. Annuitätendarlehen (12 Punkte)

Darlehenssumme 500.000 €, Sollzinssatz 2,8 % p.a., anfängliche Tilgung 2 % p.a., Laufzeit 20 Jahre.

- Berechnen Sie die jährliche Rate (Annuität). (4 P)
- Ermitteln Sie die Zins- und Tilgungsanteile der ersten Rate. (4 P)
- Stellen Sie für die ersten drei Jahre eine kurze Tilgungstabelle (Jahr, Restschuld, Zins, Tilgung). (4 P)

#### C 2. Wirtschaftlichkeitsberechnung (13 Punkte)

Fall: Ein Bauträger plant den Kauf eines Grundstücks (200.000 €), die Errichtungskosten (800.000 €) und Nebenkosten (50.000 €). Verkaufserlös nach Fertigstellung: 1.200.000 €.

- Erstellen Sie eine Kapitalflussrechnung mit Cash-Flows je Jahr (Annahme: Bauzeit 2 Jahre, Verkauf im 3. Jahr, Zinssatz 4 %). (6 P)
- Berechnen Sie den Kapitalwert (barwertige Überschüsse) und beurteilen Sie die Investition. (7 P)

### Teil D: Bautechnik und Grundriss (15 Punkte)

#### D 1. Wohnflächenberechnung und Grundrisserstellung (15 Punkte)

Gegeben: Zweizimmerwohnung, Zimmer 1: 4,5 × 3,8 m, Zimmer 2: 3,2 × 3,5 m, Küche 2,5 × 2,8 m, Bad 1,8 × 2,2 m. Balkone à 4 m<sup>2</sup> (zur Hälfte anrechenbar).

- Ermitteln Sie die nach WoFIV anrechenbare Wohnfläche. (5 P)
- Erstellen Sie einen maßstabsgetreuen Grundriss (Maßstab 1 : 100) mit Beschriftung von Raumnamen, Fenster- und Türelementen. (8 P)
- Erläutern Sie kurz, welche Anforderungen nach der Energieeinsparverordnung (EnEV) an die Dämmung von Außenwänden gestellt werden. (2 P)

### Teil E: Objektverwaltung und Instandhaltung (10 Punkte)

#### E 1. Instandhaltungsplanung (6 Punkte)

- Skizzieren Sie ein 5-Jahres-Instandhaltungsbudget für ein Wohnobjekt mit Budgetangaben (Dach, Fassade, Haustechnik, Außenanlagen). (4 P)
- Erklären Sie die Unterschiede zwischen Instandhaltung und Instandsetzung. (2 P)

#### E 2. Vertragsmanagement (4 Punkte)

Ein Hausmeisterservice hat seine Leistungen unvollständig erbracht. Beschreiben Sie zwei vertragliche Handlungsmöglichkeiten (z. B. Mahnung, Schadensersatz) des Auftraggebers. (4 P)

Gesamtpunktzahl: 100 Punkte. Viel Erfolg!