

IHK Hausverwalter Prüfung 2022 Praktisch – Lösungen

Teil A: Rechtliche Grundlagen

Aufgabe 1:

- Die Mieterin kann folgende rechtliche Schritte einleiten: Mängelanzeige schriftlich an die Hausverwaltung senden, Mietminderung ankündigen, Frist zur Mängelbeseitigung setzen, ggf. Mietminderung durchsetzen oder Schadensersatz fordern, und im Extremfall eine Klage auf Mängelbeseitigung einreichen.
- Die Mieterin sollte der Hausverwaltung eine angemessene Frist zur Mängelbeseitigung setzen, in der Regel zwei bis vier Wochen. Bei Nicht-Reaktion kann die Mieterin die Miete mindern, den Mangel selbst beseitigen lassen und die Kosten einfordern oder rechtliche Schritte einleiten. Eine anhaltende Untätigkeit der Verwaltung kann zu einer fristlosen Kündigung führen.

Aufgabe 2:

Der vorgeschlagene Wortlaut könnte lauten: "Die Nebenkosten werden nach den gesetzlichen Bestimmungen des BGH verteilt." Diese Klausel ist rechtswirksam, da sie sich auf die aktuelle Rechtsprechung bezieht und keine einseitigen Benachteiligungen für den Mieter enthält.

Aufgabe 3:

Für einen WEG-Beschluss zur Dachsanierung ist eine doppelt qualifizierte Mehrheit erforderlich: Mehrheit der Stimmen und Mehrheit der Miteigentumsanteile. Das Umlageverfahren erfolgt nach § 21 WEG, wobei die Kosten nach Miteigentumsanteilen verteilt werden.

Aufgabe 4:

Voraussetzungen für eine fristlose Kündigung sind ein erheblicher Mangel und eine erfolglose Fristsetzung zur Mängelbeseitigung. Im Kurzfall liegt ein erheblicher Mangel vor, da die Temperatur unter 15 °C liegt. Eine Fristsetzung ist erforderlich, und bei deren Ablauf kann die Kündigung gerechtfertigt sein.

Teil B: Immobilienwirtschaftliche Grundlagen

Aufgabe 5:

- Ein Zeitplan könnte folgende Meilensteine enthalten: Planung (1 Woche), Ausschreibung (2 Wochen), Vergabe (1 Woche), Durchführung (4 Wochen), Abnahme (1 Woche).
- Kostenschätzung: Material 5.000 €, Arbeitskosten 10.000 €, Puffer 2.000 €, Gesamtkosten 17.000 €.
- Bei Witterungsproblemen kann es zu Verzögerungen kommen, die zusätzliche Kosten verursachen. Ein Puffer sollte eingeplant werden.

Aufgabe 6:

- Prioritätenliste: 1. Dachreparatur, 2. Fassadenanstrich, 3. Heizungswartung, 4. Treppenhausrenovierung.
- Die Reihenfolge basiert auf Dringlichkeit und Wirtschaftlichkeit: Dachreparatur verhindert Folgeschäden, Fassadenanstrich schützt die Bausubstanz, Heizungswartung spart Energiekosten, Treppenhausrenovierung erhöht den Wohnwert.

Teil C: Rechnungswesen und Betriebswirtschaft

Aufgabe 7:

Gesamtkosten: Wasser 120 €, Heizung 3.000 €, Versicherungen 1.200 €, Müll 2.400 €. Pro m²: Wasser 0,20 €, Heizung 5 €, Versicherungen 2 €, Müll 4 €. Pro Einheit (75 m²): Wasser 15 €, Heizung 375 €, Versicherungen 150 €, Müll 300 €. Gesamtkosten pro Einheit: 840 €.

Aufgabe 8:

- Aufwand Wasser: Soll Wasseraufwand 120 €, Haben Bank 120 €.
- Aufwand Heizung: Soll Heizungsaufwand 3.000 €, Haben Bank 3.000 €.
- Forderung Nebenkosten: Soll Forderungen 6.720 €, Haben Nebenkostenerträge 6.720 €.

Aufgabe 9:

Anfangsbestand: 50.000 €. Einnahmen: Miete 75.000 €, Rücklagen 6.000 €. Ausgaben: Personal 15.000 €, Instandhaltung 20.000 €. Saldo 31.3.2022: 96.000 €.

Teil D: Technische Gebäudeausrüstung

Aufgabe 10:

- Diagnose: Sichtprüfung, Drucktest, Leckortung, Materialprüfung, Reparaturplanung.
- Skizze: Darstellung der Wasserverteilung mit Haupt- und Nebenleitungen.
- Materialien: Teflonband (dichtend, temperaturbeständig), Dichtpaste (flexibel, wasserabweisend).

Aufgabe 11:

- Gesamtheizlast: 48 kW.
- Jahresverbrauch: 9.913 m³ Erdgas.
- Regelverhalten beeinflusst den Wirkungsgrad durch Anpassung an den tatsächlichen Bedarf, was Energieeinsparungen ermöglicht.

Aufgabe 12:

- Prüfintervalle: jährlich, Umfang: Sicherheits- und Funktionsprüfung.
- Dokumentation: Prüfprotokolle, Wartungsberichte, Mängellisten.
- Vorbeugende Wartung reduziert Ausfallzeiten und Reparaturkosten, erhöht die Lebensdauer der Anlage.