

## IHK Hausverwalter Prüfung 2023 Praktisch – Lösungen

### TEIL A: RECHTS- UND VERTRAGSWESEN

#### Aufgabe A1 (10 Punkte)

Ordentliche Instandhaltungsmaßnahmen sind planbare, regelmäßig wiederkehrende Arbeiten zur Erhaltung des Gebäudes, z.B. Anstrich der Fassade oder Wartung der Heizungsanlage. Die Kosten werden gemäß § 16 WEG auf alle Eigentümer nach Miteigentumsanteilen umgelegt. Außerordentliche Instandhaltungsmaßnahmen sind unvorhergesehene, dringende Arbeiten, z.B. Reparatur eines Rohrbruchs oder Austausch eines defekten Aufzugs. Die Kostenverteilung erfolgt ebenfalls nach Miteigentumsanteilen, kann aber in der Teilungserklärung abweichend geregelt sein.

#### Aufgabe A2 (10 Punkte)

Sehr geehrter Herr [Name des Mieters],

hiermit kündigen wir das Mietverhältnis für die Wohnung [Adresse] fristlos gemäß § 543 BGB. Der Grund ist der Mietrückstand von drei Monatsmieten. Bitte räumen Sie die Wohnung bis zum [Datum]. Bei Fragen stehen wir Ihnen zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen,  
[Ihr Name]

#### Aufgabe A3 (10 Punkte)

Herr Müller kann gemäß § 906 BGB Unterlassung verlangen, wenn der Lärm die ortsübliche Benutzung übersteigt und unzumutbar ist. Er sollte den Nachbarn zur Lärmreduktion auffordern und bei Nichterfolg eine Unterlassungsklage erwägen. Alternativ kann er die Hausverwaltung um Vermittlung bitten.

### TEIL B: TECHNISCHE GEBÄUDEAUSSTATTUNG UND INSTANDHALTUNG

#### Aufgabe B1 (8 Punkte)

Monatlich: Sichtprüfung der Heizungsanlage, Überprüfung des Wasserdrucks. Halbjährlich: Reinigung der Brenner, Überprüfung der Sicherheitsventile. Jährlich: Wartung durch Fachfirma, Austausch von Verschleißteilen.

#### Aufgabe B2 (9 Punkte)

Materialkosten: 20 Scheiben x 150 € = 3.000 €  
Arbeitskosten: 20 Scheiben x 2 Std. x 45 €/Std. = 1.800 €  
Gesamtkosten: 3.000 € + 1.800 € = 4.800 €

#### Aufgabe B3 (8 Punkte)

[Skizze im Prüfungsheft] Dachablauf: Wasserabführung, Gefällekeil: Wasserleitung zum Ablauf, Dachrinne: Wasserauffang und -abführung.

### TEIL C: WIRTSCHAFTLICHE VERWALTUNG UND BUCHFÜHRUNG

#### Aufgabe C1 (10 Punkte)

Gesamtkostenanteil Mieter:  $(80 \text{ m}^2 / 640 \text{ m}^2) \times 12.000 \text{ €} = 1.500 \text{ €}$   
Nachzahlung:  $1.500 \text{ €} - (12 \times 800 \text{ €}) = -7.100 \text{ €}$

#### Aufgabe C2 (8 Punkte)

Neue Miete:  $700 \text{ €} + (700 \text{ €} \times 0,15) = 805 \text{ €}$   
Rechtliche Grundlage: § 556d BGB, Mietpreisbremse.

#### Aufgabe C3 (7 Punkte)

Jährliche Rücklage:  $50.000 \text{ €} \times 0,20 = 10.000 \text{ €}$   
Jahr 1: 10.000 €, Jahr 2: 20.000 €, Jahr 3: 30.000 €, Jahr 4: 40.000 €

### TEIL D: KOMMUNIKATION UND KONFLIKTMANAGEMENT

#### Aufgabe D1 (5 Punkte)

Einladung zur Eigentümerversammlung am [Datum] um [Uhrzeit] im [Ort]. Tagesordnung: 1. Begrüßung, 2. Jahresabrechnung, 3. Instandhaltungsmaßnahmen, 4. Sonstiges. Bitte um Rückmeldung bis [Datum].

#### Aufgabe D2 (5 Punkte)

Mediationsprotokoll: Ziel: Einigung über Parkplatznutzung. Vereinbarung: Abwechselnde Nutzung. Nächste Schritte: Überprüfung in 3 Monaten.

### TEIL E: EDV UND DATENSCHUTZ

#### Aufgabe E1 (5 Punkte)

- Datensparsamkeit  
- Transparenz  
- Einwilligung  
Maßnahmen: Verschlüsselung, regelmäßige Backups, Zugriffskontrollen.

#### Aufgabe E2 (5 Punkte)

1. Tägliche Backups: Verantwortlich IT-Abteilung, täglich 22 Uhr.  
2. Jährliche Tests: Verantwortlich IT-Leiter, jedes Jahr im Januar.  
3. Dokumentation: Verantwortlich IT-Mitarbeiter, fortlaufend.