

## IHK Hausverwalter Prüfung 2024 Praktisch – Lösungen

### Teil 1: Rechtliche Grundlagen

#### Aufgabe 1.1

- Die rechtliche Grundlage für den Antrag auf eine einstweilige Verfügung ist § 935 ZPO (Zivilprozessordnung), der den Erlass einer einstweiligen Verfügung zur Sicherung eines Anspruchs regelt.
- Voraussetzungen für den Erlass einer einstweiligen Verfügung sind: ein Verfügungsanspruch (bestehender Anspruch des Antragstellers), ein Verfügungsgrund (Notwendigkeit der Eilmaßnahme zur Abwendung eines Nachteils) und die Glaubhaftmachung der Tatsachen, die den Anspruch und den Grund begründen.
- Verfahrensablauf: Antragstellung beim zuständigen Gericht → Prüfung der Voraussetzungen → Entscheidung über den Erlass der Verfügung → Zustellung an die Parteien. Fristen: Sofortige Entscheidung, da Eilbedürftigkeit besteht.

#### Aufgabe 1.2

- Vier rechtliche Schritte: Mängelanzeige an den Vermieter, Fristsetzung zur Mängelbeseitigung, Abmahnung bei Nichtbehebung, Ankündigung der fristlosen Kündigung.
- Fristen: § 536c BGB (Mängelanzeige unverzüglich), § 543 BGB (angemessene Frist zur Mängelbeseitigung).

#### Aufgabe 1.3

Instandhaltungsmaßnahmen sind präventive Maßnahmen zur Erhaltung des Soll-Zustands, z.B. regelmäßige Wartung der Heizungsanlage, Reinigung der Dachrinnen. Instandsetzungsmaßnahmen sind Maßnahmen zur Wiederherstellung des Soll-Zustands nach einem Schaden, z.B. Reparatur eines defekten Dachs, Austausch einer kaputten Heizungspumpe.

### Teil 2: WEG-Verwaltung

#### Aufgabe 2.1

- Entscheidungs-Matrix: Angebot A (Preis 50, Zeit 30, Garantie 0), Angebot B (Preis 50, Zeit 20, Garantie 0), Angebot C (Preis 0, Zeit 30, Garantie 20).
- Empfehlung: Angebot B, da es das beste Preis-Leistungs-Verhältnis bietet und Skonto gewährt wird.

#### Aufgabe 2.2

Sonderumlagen-Volumen pro Einheit: Wohnung A: 6.240 €, Wohnung B: 3.600 €, Wohnung C: 2.400 €.

#### Aufgabe 2.3

- Drei Dokumente: Jahresabrechnung, Wirtschaftsplan, Belege zu den Ausgaben.
- Einsicht muss innerhalb eines Monats gewährt werden, sofern ein berechtigtes Interesse besteht.

### Teil 3: Mietverwaltung

#### Aufgabe 3.1

- Belege: Rechnungen des Schornsteinfegers, Verträge und Rechnungen für Gartenpflege.
- Umlageschlüssel: Wohnfläche, Personenzahl, Verbrauch. Verteilung auf 8 Wohnungen nach Wohnfläche.

#### Aufgabe 3.2

- Angebotspreis: Hohe Nachfrage in Berlin-Mitte, gute Ausstattung, zentrale Lage.
- Mietspiegelpreis: Marktgerecht, Vermeidung von Leerstand, langfristige Mieterbindung.

#### Aufgabe 3.3

- Voraussetzungen: § 553 BGB, berechtigtes Interesse des Mieters, keine unzumutbare Belastung für den Vermieter.
- Entscheidung: Ja, Zustimmung zur Untervermietung, da berechtigtes Interesse vorliegt und keine unzumutbare Belastung erkennbar ist.

### Teil 4: Technisches Gebäudemanagement

#### Aufgabe 4.1

- Schematischer Anlagenaufbau: Heizkessel → Puffer → Verteiler → Heizkörper.
- Modernisierungsmaßnahmen: Austausch der Therme (hoch), Dämmung der Leitungen (mittel), Installation eines Energiemanagementsystems (mittel), Wartungsvertrag (hoch), Austausch der Heizkörperventile (niedrig).

#### Aufgabe 4.2

Instandhaltungsplan:

- Jahr 1: Thermentausch, 10.000 €, Hausverwaltung, 12 Monate.
- Jahr 2: Leitungsdämmung, 5.000 €, Hausverwaltung, 24 Monate.
- Jahr 3: Energiemanagementsystem, 7.000 €, Hausverwaltung, 36 Monate.
- Jahr 4: Wartungsvertrag, 2.000 €, Hausverwaltung, 48 Monate.
- Jahr 5: Heizkörperventile, 3.000 €, Hausverwaltung, 60 Monate.

### Teil 5: Betriebs- und Wirtschaftlichkeitsberechnungen

#### Aufgabe 5.1

Jahresgesamtbetriebskosten: 36.000 €.

#### Aufgabe 5.2

- Rücklagenentwicklung: Anfangsbestand 15.000 €, +9.000 € Sonderumlage, -18.500 € Instandhaltungskosten.
- Rücklagenbestand zum 31.12.2024: 5.500 €.

#### Aufgabe 5.3

- Verjährungsfristen beginnen am 31.12.2024.
- Der Mieter kann die Abrechnung bis zum 31.12.2025 prüfen und einwenden.