

IHK Hausverwalter Prüfung 2025 Praktisch – Lösungen

I. Rechtliche Grundlagen

1) WEG-Beschlussfassung

a) Der Beschluss ist wirksam zustande gekommen. Nach § 23 Abs. 1 WEG ist ein Beschluss der Wohnungseigentümer mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst. Da 8 von 12 Eigentümern zugestimmt haben, ist die Mehrheit erreicht. Enthaltungen zählen nicht als Gegenstimmen. (6 Punkte)

b) Die ablehnenden Eigentümer können den Beschluss innerhalb eines Monats nach Beschlussfassung gemäß § 46 Abs. 1 WEG anfechten. Der Rechtsbehelf ist die Anfechtungsklage beim zuständigen Amtsgericht. (4 Punkte)

2) Gewerberaummietvertrag – Mängel und Fristen

a) Nach § 536 BGB hat der Mieter das Recht auf Mietminderung, wenn die Mietsache mangelhaft ist. Der Vermieter ist verpflichtet, den Mangel zu beseitigen (§ 535 BGB). Der Mieter muss den Mangel anzeigen (§ 536c BGB). (5 Punkte)

b) Sehr geehrter Herr [Vermieter], hiermit zeige ich Ihnen den Feuchtigkeitsschaden in der Wand an, der am 01. März 2025 festgestellt wurde. Ich setze Ihnen eine Frist bis zum 31. März 2025 zur Beseitigung des Mangels. Bei Fristablauf behalte ich mir das Recht auf Mietminderung vor. Mit freundlichen Grüßen, [Mieter]. (5 Punkte)

II. Betriebswirtschaftliche Grundlagen

1) Betriebskostenabrechnung

a) Heizkosten: $900 \text{ € (Verbrauch)} + (12.000 \text{ €} * 30\% * 80/1200) = 1.200 \text{ €}$
Wasser/Abwasser: $6.000 \text{ €} * 3/36 = 500 \text{ €}$
Hausmeister: $4.800 \text{ €} * 80/1200 = 320 \text{ €}$
Gesamtkosten: $1.200 \text{ €} + 500 \text{ €} + 320 \text{ €} = 2.020 \text{ €}$ (6 Punkte)

b) Vorauszahlungen: 1.200 €
Nachzahlung: $2.020 \text{ €} - 1.200 \text{ €} = 820 \text{ €}$ (4 Punkte)

2) Liquiditätsplanung

a) Monatliche Liquiditätsvorschau:
März-August: Einnahmen 15.000 € - Ausgaben (3.000 € + 1.200 € + 2.500 € + 800 €) = 7.500 €
Gesamtüberschuss: $7.500 \text{ €} * 6 = 45.000 \text{ €}$ (6 Punkte)

b) Maßnahmen: 1. Kurzfristige Kreditaufnahme, 2. Zahlungsaufschub bei Lieferanten, 3. Vorzeitige Mieteinnahmen durch Anreize. (4 Punkte)

III. Technische Grundlagen

1) Energieausweis-Berechnung

a) Wand: $200 \text{ m}^2 * 0,24 \text{ W/m}^2\text{K} = 48 \text{ W/K}$
Fenster: $20 \text{ m}^2 * 1,3 \text{ W/m}^2\text{K} = 26 \text{ W/K}$
Gesamt-Transmissionswärmeverlust: $48 \text{ W/K} + 26 \text{ W/K} = 74 \text{ W/K}$ (6 Punkte)

b) Schema: Wand (U-Wert 0,24), Fenster (U-Wert 1,3), Dach, Boden, Türen (jeweils mit U-Werten und Flächenangaben). (4 Punkte)

2) Brandschutzkonzept

a) Bauliche Maßnahmen: Brandschutztüren, Rauchmelder, Fluchtwege.
Organisatorische Maßnahmen: Evakuierungspläne, Schulungen.
Technische Maßnahmen: Sprinkleranlagen, Feuerlöscher. (6 Punkte)

b) Flucht- und Rettungsweg-Schema: Hauptfluchtweg, Notausgänge, Sammelpunkt. (4 Punkte)

IV. Kommunikation und Organisation

1) Protokoll der Eigentümerversammlung

a) Protokoll: Begrüßung, Verlesung der Jahresabrechnung, Abstimmung über Instandsetzungsmaßnahmen (Ergebnis: angenommen), Verschiedenes. (8 Punkte)

b) Verteilungsschlüssel: Miteigentumsanteile, Verbrauch, Fläche, Personenanzahl, Einheit. (2 Punkte)

2) Reklamationsmanagement

a) Sehr geehrter Herr [Mieter], wir bedauern die Unannehmlichkeiten durch den Baulärm. Wir werden die Arbeiten überwachen und die Zeiten einhalten. Vielen Dank für Ihr Verständnis. Mit freundlichen Grüßen, [Vermieter]. (6 Punkte)

b) Verfahren: 1. Erfassung der Reklamation, 2. Zuweisung an zuständige Abteilung, 3. Nachverfolgung und Abschlussdokumentation. (4 Punkte)

V. Praktische Fallbearbeitung

1) Instandhaltungsplan

a) Jahr 1: Dach (20.000 €), Jahr 2: Fassade (15.000 €), Jahr 3: Heizung (10.000 €), Jahr 4: Aufzug (5.000 €), Jahr 5: Reserve (5.000 €). (7 Punkte)

b) Priorisierung: Dach zuerst wegen Witterungsschutz, Fassade zur Werterhaltung, Heizung für Energieeffizienz, Aufzug zuletzt wegen geringerer Dringlichkeit. (3 Punkte)

2) Geschäftsbrief – Mietrückstand

a) Sehr geehrter Herr [Mieter], Sie sind mit 1.200 € im Rückstand. Bitte zahlen Sie bis zum [Datum] den ausstehenden Betrag. Bei Nichtzahlung drohen rechtliche Schritte. Mit freundlichen Grüßen, [Vermieter]. (7 Punkte)

b) Unterlagen: 1. Mahnschreiben, 2. Kontoauszüge, 3. Mietvertrag. Aufbewahrung: 10 Jahre gemäß § 147 AO. (3 Punkte)