

## IHK Hausverwalter Prüfung 2025 Praktisch

### I. Rechtliche Grundlagen (20 Punkte)

#### 1) WEG-Beschlussfassung (10 Punkte)

Sachverhalt: In einer 12-Einheiten-Wohnanlage soll die Dacheindeckung für 60 000 € erneuert werden. 8 Miteigentümer stimmen zu, 3 lehnen ab, 1 enthält sich.

- Ermitteln Sie, ob der Beschluss wirksam zustande kommt. Nennen Sie die einschlägigen Paragraphen. (6 P)
- Skizzieren Sie das weitere Vorgehen der ablehnenden Eigentümer inklusive Fristen und Rechtsbehelfe. (4 P)

#### 2) Gewerberaummietvertrag – Mängel und Fristen (10 Punkte)

Sachverhalt: Ein Ladenmieter meldet am 01. März 2025 einen Feuchtigkeitsschaden in der Wand; der Vermieter reagiert nicht. Am 15. März verlangt der Mieter Mietminderung.

- Beschreiben Sie die Rechte und Pflichten von Mieter und Vermieter nach BGB. (5 P)
- Formulieren Sie eine rechtssichere Mängelanzeige mit Fristsetzung an den Vermieter. (5 P)

### II. Betriebswirtschaftliche Grundlagen (20 Punkte)

#### 1) Betriebskostenabrechnung (10 Punkte)

Daten für 2024:

- Heizkosten gesamt 12 000 € (Verbrauchsanteil 70 %, Flächenanteil 30 %)
- Wasser/Abwasser 6 000 € nach Personen
- Hausmeister 4 800 € nach qm (gesamt 1 200 qm)

- Erstellen Sie die Abrechnung für eine Wohnung (80 qm, 3 Personen, Verbrauchsanteil Heizkosten 900 €). (6 P)
- Berechnen Sie den Nachzahlungs- bzw. Erstattungsbetrag, wenn der Mieter Vorauszahlungen von 1 200 € geleistet hat. (4 P)

#### 2) Liquiditätsplanung (10 Punkte)

Gegeben sind die folgenden monatlichen Zu- und Abflüsse für eine Wohnanlage März–August 2025:

– Mieteinnahmen 15 000 €; Instandhaltung 3 000 €; Verwaltungskosten 1 200 €; Rücklagenansammlung 2 500 €; sonstige Ausgaben 800 €.

- Erstellen Sie eine tabellarische Liquiditätsvorschau für sechs Monate. (6 P)
- Nennen Sie drei kurzfristige Maßnahmen, um eine Liquiditätslücke zu schließen. (4 P)

### III. Technische Grundlagen (20 Punkte)

#### 1) Energieausweis-Berechnung (10 Punkte)

Ein Einfamilienhaus (Wand U-Wert 0,24 W/m<sup>2</sup>K; Fenster U-Wert 1,3 W/m<sup>2</sup>K; Fläche Wand 200 m<sup>2</sup>; Fenster 20 m<sup>2</sup>)

- Berechnen Sie den Gesamt-Transmissionswärmeverlust in W/K. (6 P)
- Erstellen Sie ein einfaches Schema der wärmetechnischen Bauteilebeschichtung. (4 P)

#### 2) Brandschutzkonzept (10 Punkte)

Aufgabe: Ein 4-geschossiges Mehrfamilienhaus soll in einen Plan für vorbeugenden Brandschutz.

- Erstellen Sie eine stichpunktartige Übersicht aller baulichen, organisatorischen und technischen Maßnahmen. (6 P)
- Zeichnen Sie ein vereinfachtes Flucht- und Rettungsweg-Schema für das Erdgeschoss. (4 P)

### IV. Kommunikation und Organisation (20 Punkte)

#### 1) Protokoll der Eigentümerversammlung (10 Punkte)

Verlauf: Begrüßung, Verlesung Jahresabrechnung, Abstimmung über Instandsetzungsmaßnahmen, Verschiedenes.

- Schreiben Sie das formelle Protokoll mit allen Pflichtinhalten und Beschlussergebnissen. (8 P)
- Nennen Sie fünf Verteilungsschlüssel aus dem WEG, die im Protokoll erwähnt werden müssen. (2 P)

#### 2) Reklamationsmanagement (10 Punkte)

Fall: Ein Mieter beschwert sich schriftlich über Baulärm durch Fremdfirmen zwischen 7–18 Uhr.

- Entwerfen Sie eine professionelle Antwort-E-Mail an den Mieter. (6 P)
- Skizzieren Sie das interne Verfahren zur Dokumentation und Nachverfolgung der Reklamation. (4 P)

### V. Praktische Fallbearbeitung (20 Punkte)

#### 1) Instandhaltungsplan (10 Punkte)

Wohnanlage mit 8 Einheiten, 30 Jahre alt, Aufgaben: Dach, Fassade, Heizung, Aufzug.

- Erstellen Sie eine tabellarische Planung für die nächsten fünf Jahre mit Priorität, voraussichtlichen Kosten und Zeitpunkten. (7 P)
- Begründen Sie Ihre Priorisierung kurz. (3 P)

#### 2) Geschäftsbrief – Mietrückstand (10 Punkte)

Ein Mieter ist seit zwei Monaten mit 1 200 € im Rückstand.

- Verfassen Sie eine rechtskonforme Mahnung unter Angabe von Zahlungsfrist und Folgen. (7 P)
- Erläutern Sie in drei Punkten, welche Unterlagen Sie abheften und wie lange. (3 P)