

IHK Immobilienkaufmann Prüfung 2023 Praktisch – Lösungen

Teil 1 – Wirtschafts- und Sozialkunde

Aufgabe 1

- a) Die fünf Zweige der Sozialversicherung in Deutschland sind: Krankenversicherung, Pflegeversicherung, Rentenversicherung, Arbeitslosenversicherung und Unfallversicherung. (2 P.)
- b) Die gesetzliche Rentenversicherung hat die Aufgabe, den Versicherten im Alter, bei Erwerbsminderung oder im Todesfall des Versorgers eine finanzielle Absicherung zu bieten. Sie finanziert sich durch Beiträge der Arbeitnehmer und Arbeitgeber und basiert auf dem Umlageverfahren. (3 P.)

Aufgabe 2

Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) wird berechnet, indem man die Summe der Konsumgüter, Investitionsgüter, staatlichen Leistungen und Exporte nimmt und die Importe abzieht: 1,2 Mrd € + 700 Mio € + 300 Mio € + 500 Mio € - 200 Mio € = 2,5 Mrd €. (5 P.)

Aufgabe 3

GmbH: Vorteil – Haftungsbeschränkung auf das Gesellschaftsvermögen. Nachteil – Gründungskosten und formale Anforderungen.

AG: Vorteil – Möglichkeit der Kapitalbeschaffung durch Aktien. Nachteil – Hoher Verwaltungsaufwand und Publizitätspflichten.

Einzelkaufmann: Vorteil – Einfache Gründung und volle Entscheidungsfreiheit. Nachteil – Unbeschränkte persönliche Haftung. (6 P.)

Teil 2 – Recht

Aufgabe 1

- a) Die Kündigung ist gemäß § 543 BGB rechtmäßig, wenn ein wichtiger Grund vorliegt, der die Fortsetzung des Mietverhältnisses unzumutbar macht. Tatbestandsmerkmale sind: erheblicher Mangel (Schimmel), erfolglose Mängelanzeige, Fristsetzung zur Mängelbeseitigung. (6 P.)
- b) Formale Anforderungen: Schriftform, eindeutige Erklärung der Kündigung, Zugang beim Vermieter. (4 P.)

Aufgabe 2

- a) Ein Maklervertrag muss die Vertragsparteien, das Objekt, die Laufzeit, die Provision und die Kündigungsfristen enthalten. (6 P.)
- b) Der Makler kann seine Provision beanspruchen, wenn er den Nachweis oder die Vermittlung des Kaufvertrags erbracht hat. Die Höhe richtet sich nach der Vereinbarung im Vertrag, üblicherweise zwischen 3-7% des Kaufpreises. (4 P.)

Aufgabe 3

- a) Bestandsverzeichnis: Grundstücksbezeichnung, Eigentümer. Abteilung I: Eigentümerwechsel. Abteilung II: Lasten und Beschränkungen. Abteilung III: Grundpfandrechte. (6 P.)
- b) Auflassung ist die Einigung über den Eigentumsübergang, die Auflassungsvormerkung sichert den Anspruch auf Eigentumsübertragung im Grundbuch. (4 P.)

Teil 3 – Finanzierung und Bewertung

Aufgabe 1

- a) Annuität = Darlehensbetrag $\times$ (Sollzins $\times$ (1 + Sollzins)^{Laufzeit}) / ((1 + Sollzins)^{Laufzeit} - 1). (6 P.)
- b) Restschuld nach 5 Jahren: Berechnung der Tilgung und Zinsanteil der Jahresrate im 6. Jahr anhand der Annuität. (6 P.)

Aufgabe 2

10-jährige Zinsbindung: Vorteil – Niedrigere Zinsen, Flexibilität bei Anschlussfinanzierung. Nachteil – Risiko bei Zinsanstieg.

15-jährige Zinsbindung: Vorteil – Langfristige Zinssicherheit, Planungssicherheit. Nachteil – Höhere Zinsen. Bei steigenden Zinsen ist die 15-jährige Bindung empfehlenswerter. (10 P.)

Aufgabe 3

Ertragswert = (Nettomieteinnahmen / Liegenschaftszinssatz) + Bodenwert = (40.000 € / 0,05) + 200.000 € = 1.000.000 €. (8 P.)

Teil 4 – Vermittlung und Mietverwaltung

Aufgabe 1

1. Erstkontakt mit dem Kunden. 2. Objektbesichtigung. 3. Marktanalyse. 4. Erstellung des Exposés. 5. Werbung und Vermarktung. 6. Durchführung von Besichtigungen. 7. Verhandlung mit Interessenten. 8. Abschluss des Mietvertrags und Provisionserklärung. (10 P.)

Aufgabe 2

- a) Nettokaltmiete = 9,50 €/m² $\times$ 85 m² = 807,50 €. (4 P.)
- b) Gesamtmiete = Nettokaltmiete + Nebenkosten = 807,50 € + (2,20 €/m² $\times$ 85 m²) = 994,50 €. (4 P.)

Aufgabe 3

- a) Zeichnen eines Grundrisses mit den Maßen 6,40 m $\times$ 4,20 m. (3 P.)
- b) Wohnfläche = Länge $\times$ Breite = 6,40 m $\times$ 4,20 m = 26,88 m². (4 P.)