

## IHK Immobilienkaufmann Prüfung 2023 Praktisch

### Teil 1 – Wirtschafts- und Sozialkunde (15 Punkte)

#### Aufgabe 1 (5 Punkte)

Die Muster GmbH plant, neue Büromitarbeiter einzustellen. a) Nennen Sie fünf Zweige der Sozialversicherung in Deutschland. (2 P.)

b) Erklären Sie kurz die Aufgaben der gesetzlichen Rentenversicherung. (3 P.)

#### Aufgabe 2 (5 Punkte)

In einer Region erwirtschafteten in einem Jahr folgende Endprodukte: Konsumgüter 1,2 Mrd €, Investitionsgüter 700 Mio €, staatliche Leistungen 300 Mio €, Exporte 500 Mio €, Importe 200 Mio €.

Berechnen Sie das Bruttoinlandsprodukt (BIP) dieser Region. (5 P.)

#### Aufgabe 3 (5 Punkte)

Gegenüberstellung von drei Unternehmensformen (GmbH, AG, Einzelkaufmann). Listen Sie je zwei Vor- und Nachteile der Rechtsform für einen Immobilienmakler auf. (je Form 1 Vorteil, 1 Nachteil; insgesamt 3 × 2 P.)

### Teil 2 – Recht (30 Punkte)

#### Aufgabe 1 (10 Punkte)

Fallstudie Mietvertragskündigung:

Familie Schulze hat schriftlich die fristlose Kündigung für ihre 3-Zimmer-Wohnung zum 15. Monat eingereicht, weil der Vermieter trotz mehrfacher Mängelanzeigen den Schimmelbefall nicht beseitigt.

a) Prüfen Sie, ob die Kündigung rechtmäßig ist – nennen Sie Gesetzesgrundlage und alle Tatbestandsmerkmale. (6 P.)

b) Nennen Sie drei formale Anforderungen an eine wirksame Kündigungserklärung durch den Mieter. (4 P.)

#### Aufgabe 2 (10 Punkte)

Maklervertrag:

Ein Eigentümer erteilt einem Makler einen qualifizierten Alleinauftrag für den Verkauf eines Wohnhauses.

a) Beschreiben Sie die wesentlichen Inhalte und Fristen, die im Maklervertrag stehen müssen. (6 P.)

b) Erläutern Sie, unter welchen Voraussetzungen und in welcher Höhe der Makler seine Provision beanspruchen kann. (4 P.)

#### Aufgabe 3 (10 Punkte)

Grundbuch und Grundstücksrecht:

a) Skizzieren Sie den Aufbau eines Grundbuchblattes (Bestandsverzeichnis, Abteilungen I–III) und ordnen Sie je zwei typische Eintragungen zu. (6 P.)

b) Erklären Sie den Unterschied zwischen Auflassung und Auflassungsvormerkung. (4 P.)

### Teil 3 – Finanzierung und Bewertung (30 Punkte)

#### Aufgabe 1 (12 Punkte)

Kreditberechnung:

Sie vermitteln ein Annuitätendarlehen über 250.000 € zu einem Sollzins von 2,5 % p.a. mit Laufzeit 20 Jahren.

a) Berechnen Sie die jährliche Annuität (Formel angeben). (6 P.)

b) Ermitteln Sie nach 5 Jahren Restschuld und Zinsanteil der Jahresrate im 6. Jahr. (6 P.)

#### Aufgabe 2 (10 Punkte)

Zinsbindungsvarianten:

Erörtern Sie kurz Vor- und Nachteile einer 10-jährigen vs. 15-jährigen Zinsbindung aus Sicht des Käufers. Nennen Sie je zwei Aspekte und bewerten Sie, welche Variante bei steigenden Zinsen empfehlenswerter ist. (10 P.)

#### Aufgabe 3 (8 Punkte)

Ertragswertverfahren:

Ein Mehrfamilienhaus erzielt jährliche Nettomieteinnahmen von 40.000 €. Liegenschaftszinssatz 5 %. Bodenwert laut Gutachten 200.000 €.

Berechnen Sie den Ertragswert. (8 P.)

### Teil 4 – Vermittlung und Mietverwaltung (25 Punkte)

#### Aufgabe 1 (10 Punkte)

Maklerprozess Fallbeispiel:

Der Makler erhält einen Nachweis- und Vermittlungsauftrag für eine Gewerbefläche (200 m<sup>2</sup>). Erstellen Sie eine stichpunktartige Ablaufcheckliste vom Erstkontakt bis zur Provisionserklärung inkl. mindestens acht Arbeitsschritte. (10 P.)

#### Aufgabe 2 (8 Punkte)

Mietkalkulation:

Für eine 4-Zimmer-Wohnung werden folgende Werte angesetzt: ortsübliche Vergleichsmiete 9,50 €/m<sup>2</sup>, Wohnfläche 85 m<sup>2</sup>, Nebenkostenvorauszahlung 2,20 €/m<sup>2</sup>.

a) Berechnen Sie die monatliche Nettokaltmiete. (4 P.)

b) Ermitteln Sie die monatliche Gesamtmiete inkl. Nebenkosten. (4 P.)

#### Aufgabe 3 (7 Punkte)

Flächenberechnung mit Skizze:

Zeichnen Sie einen maßstäblichen Grundriss (M 1:100) für einen rechteckigen Raum mit den Maßen 6,40 m × 4,20 m.

a) Tragen Sie alle Maße ein. (3 P.)

b) Berechnen Sie die Wohnfläche nach WoFIV. (4 P.)