

## IHK Immobilienkaufmann Prüfung 2024 Praktisch – Lösungen

### Teil I: Immobilienwirtschaft und Recht (30 Punkte)

#### Aufgabe 1: Mietrechtliche Prüfung (15 Punkte)

1.1 Klausel A: Diese Klausel ist unwirksam, da sie gegen das Transparenzgebot gemäß § 307 Abs. 1 Satz 2 BGB verstößt. Eine automatische Mieterhöhung ohne Bezug auf den Mietspiegel oder eine Indexmiete ist unzulässig.

1.1 Klausel B: Diese Klausel ist unwirksam, da sie gegen § 551 Abs. 3 BGB verstößt, der dem Mieter die Möglichkeit einräumt, die Kaution in Form einer Bankbürgschaft zu leisten.

#### Aufgabe 2: Grundstücks- und Immobilienrecht (15 Punkte)

2.1 Verkehrswert: Formel: Verkehrswert = Bodenwert + (Gebäudewert - Alterswertminderung). Alterswertminderung =  $(\text{Alter} / (\text{Alter} + \text{Restnutzungsdauer})) * \text{Gebäudewert}$ . Berechnung: Alterswertminderung =  $(10 / (10 + 50)) * 350.000 \text{ €} = 58.333,33 \text{ €}$ .  
Verkehrswert =  $200.000 \text{ €} + (350.000 \text{ €} - 58.333,33 \text{ €}) = 491.666,67 \text{ €}$ .

2.2 Flussdiagramm: Notar erstellt Kaufvertrag → Käufer und Verkäufer unterzeichnen → Notar beantragt

Auflassungsvormerkung im Grundbuch → Käufer zahlt Kaufpreis → Notar veranlasst Eigentumsumschreibung im Grundbuch.

### Teil II: Markt- und Objektanalyse (25 Punkte)

#### Aufgabe 3: Objektbeschreibung und Wertermittlung (15 Punkte)

3.1 Objektbeschreibung: Das 8-Familienhaus befindet sich in zentraler Lage mit guter Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel. Es verfügt über moderne Wohnungen mit Balkonen, Aufzug und Tiefgarage. Die Wohnfläche beträgt insgesamt 800 m<sup>2</sup>. Baujahr 2015, energieeffiziente Bauweise.

3.2 Rohertrag: Jahreskaltmiete = 96.000 €. Bewirtschaftungskosten = 20 % von 96.000 € = 19.200 €. Nettorendite =  $(\text{Jahreskaltmiete} - \text{Bewirtschaftungskosten}) / \text{Kaufpreis} = (96.000 \text{ €} - 19.200 \text{ €}) / 1.500.000 \text{ €} = 5,12 \text{ \%}$ .

#### Aufgabe 4: Marktanalyse (10 Punkte)

4.1 SWOT-Analyse: Stärken: Zentrale Lage, gute Infrastruktur. Schwächen: Hohe Grundstückspreise. Chancen: Steigende Nachfrage nach Wohnraum. Risiken: Wirtschaftliche Unsicherheiten.

4.2 Quadratmeterpreisentwicklung: Lineare Entwicklung:  $(4.200 \text{ €} - 3.500 \text{ €}) / (2022 - 2019) = 233,33 \text{ €/Jahr}$ . Prognose 2025:  $4.200 \text{ €} + 3 * 233,33 \text{ €} = 4.900 \text{ €}$ .

### Teil III: Finanzierung und Kalkulation (20 Punkte)

#### Aufgabe 5: Finanzierungsplan (12 Punkte)

Jahr 1: Zins = 10.000 €, Tilgung = 10.000 €, Restschuld = 390.000 €.

Jahr 2: Zins = 9.750 €, Tilgung = 10.250 €, Restschuld = 379.750 €.

Jahr 3: Zins = 9.493,75 €, Tilgung = 10.506,25 €, Restschuld = 369.243,75 €.

Jahr 4: Zins = 9.231,09 €, Tilgung = 10.768,91 €, Restschuld = 358.474,84 €.

Jahr 5: Zins = 8.961,87 €, Tilgung = 11.038,13 €, Restschuld = 347.436,71 €.

#### Aufgabe 6: Renditekalkulation (8 Punkte)

Kapitalwert: Formel:  $\text{NPV} = \sum (\text{Rückfluss} / (1 + \text{Zinssatz})^{\text{Jahr}}) - \text{Anschaffungskosten}$ . Berechnung:  $\text{NPV} = (20.000 / 1,04) + (25.000 / 1,04^2) + (30.000 / 1,04^3) + (35.000 / 1,04^4) + (40.000 / 1,04^5) - 100.000 = 5.242,64 \text{ €}$ .

### Teil IV: Marketing und Beratung (15 Punkte)

#### Aufgabe 7: Exposé-Erstellung (9 Punkte)

Objektbeschreibung: Die 3-Zimmer-Wohnung liegt in ruhiger Wohnlage, 85 m<sup>2</sup>, mit Balkon, Einbauküche und Parkettboden.

Lagebeschreibung: Nahe Einkaufsmöglichkeiten und öffentlicher Verkehrsanbindung. Besonderheiten: Tiefgaragenstellplatz, barrierefreier Zugang. Skizzen: Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche.

#### Aufgabe 8: Beratungsgespräch (6 Punkte)

1. Welche Ziele verfolgen Sie mit dem Verkauf Ihrer Immobilie?
2. Wie schätzen Sie den aktuellen Zustand Ihrer Immobilie ein?
3. Welche Renovierungen wurden in den letzten Jahren durchgeführt?
4. Haben Sie bereits eine Preisvorstellung?
5. Welche Zielgruppe möchten Sie ansprechen?
6. Welche Vermarktungskanäle bevorzugen Sie?
7. Gibt es zeitliche Vorgaben für den Verkauf?
8. Welche besonderen Merkmale hat Ihre Immobilie?

### Teil V: Technische Grundlagen und Baukunde (10 Punkte)

#### Aufgabe 9: Grundrissplanung (6 Punkte)

Zeichnung: Wohnzimmer 20 m<sup>2</sup>, Schlafzimmer 15 m<sup>2</sup>, Küche 8 m<sup>2</sup>, Bad 5 m<sup>2</sup>, Flur 5 m<sup>2</sup>, Balkon 2 m<sup>2</sup>. Beschriftung und Maßangaben entsprechend.

#### Aufgabe 10: Energieeffizienz (4 Punkte)

10.1 Maßnahmen: Wärmedämmung der Fassade, Austausch der Fenster, Installation einer modernen Heizungsanlage.

10.2 Spezifischer Jahreswärmebedarf: Formel:  $\text{Heizlast} / \text{beheizte Fläche}$ . Berechnung:  $50 \text{ kW} * 8760 \text{ h} / 200 \text{ m}^2 = 2190 \text{ kWh/m}^2\text{-a}$ .