IHK Immobilienkaufmann Prüfung 2025 Praktisch – Lösungen

Teil 1: Rechtliche Grundlagen (20 Punkte)

Aufgabe 1: Mietrecht – Kündigung und Mieterhöhung (10 P)

a) Mieterhöhung nach § 558 BGB (6 P)
- Zulässigkeit: Die Mieterhöhung ist zulässig, wenn die Miete in den letzten 15 Monaten nicht erhöht wurde und die Miete nach der Erhöhung nicht über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt.
- Fristen: Der Vermieter muss die Mieterhöhung mindestens zwei Monate vor dem Wirksamwerden ankündigen.
- Formalien: Schriftliche Ankündigung mit Begründung, z.B. durch Verweis auf den Mietspiegel.
- Mietspiegel: Der örtliche Mietspiegel gibt Auskunft über die ortsübliche Vergleichsmiete und ist ein wichtiges Instrument zur Begründung der Mieterhöhung.

b) Fristlose Kündigung nach § 543 BGB (4 P)
- Beurteilung: Eine fristlose Kündigung wegen Rauchens im Treppenhaus ist in der Regel nicht durchsetzbar, da es sich nicht um eine erhebliche Pflichtverletzung handelt.
- Kündigungsgrund: "Wiederholtes Rauchen im Treppenhaus trotz vorheriger Abmahnung."

Aufgabe 2: Bau- und Planungsrecht – Baugenehmigung (10 P)

a) Vorschriften des § 34 BauGB (4 P)
- Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung.
- Berücksichtigung der Erschließung.
- Rücksichtnahmegebot auf Nachbarinteressen.

b) Nachbargebäudeprofil und Bauvorhaben (6 P)
- Skizze: Darstellung der Gebäude mit Abständen zu Nachbargrenzen.
- Beschriftung: Angabe der Geschossflächenzahl (GFZ) und Abstände.

Teil 2: Finanzierung und Investition (25 Punkte)

Aufgabe 3: Finanzierungskonzept (15 P)

a) Finanzierungsplan (8 P)
- Darlehenshöhe: 360.000 € (450.000 € - 90.000 € Eigenkapital).
- Monatliche Rate: Berechnung der Annuität.
- Restschuld nach 10 Jahren: Berechnung unter Berücksichtigung der Tilgung.

b) Vor- und Nachteile von Sondertilgungen (4 P)
- Vorteile: Schnellere Schuldenfreiheit, Zinsersparnis.
- Nachteile: Liquiditätsbindung, mögliche Vorfälligkeitsentschädigung.

c) Alternative Finanzierungsbausteine (3 P)
- Immobilienkredit, KfW-Förderung, Bauspardarlehen.

Aufgabe 4: Investitionsrechnung (10 P)

a) Kapitalwert (KW) (6 P)
- Berechnung des Kapitalwerts unter Berücksichtigung der erwarteten Einnahmen und Kosten.

b) Interner Zinsfuß (IRR) (4 P)
- Näherungsweise Ermittlung des IRR durch Iteration.

Teil 3: Immobilienbewertung und -gutachten (25 Punkte)

Aufgabe 5: Ertragswertverfahren (15 P)

a) Reinertrag und Bodenwertverzinsung (5 P)
- Reinertrag: Rohertrag abzüglich nicht umlegbarer Betriebskosten.
- Bodenwertverzinsung: Berechnung anhand des Liegenschaftszinssatzes.

b) Ertragswert der Immobilie (5 P)
- Berechnung des Ertragswerts unter Berücksichtigung des Reinertrags und der Bodenwertverzinsung.

c) Liegenschaftszinssatz bei Gewerbeimmobilien (5 P)
- Begründung: Höheres Risiko und Marktvolatilität bei Gewerbeimmobilien.

Aufgabe 6: Sachwert- und Vergleichswertverfahren (10 P)

a) Sachwert (4 P)
- Berechnung des Sachwerts unter Berücksichtigung der Alterswertminderung.

b) Vergleichswert (3 P)
- Berechnung des Vergleichswerts anhand der Vergleichspreise und Wohnfläche.

c) Vergleichswertverfahren vs. Sachwertverfahren (3 P)
- Diskussion: Vergleichswertverfahren ist vorzuziehen bei homogenen Märkten mit ausreichenden Vergleichsdaten.

Teil 4: Vermietung und Kundenberatung (30 Punkte)

Aufgabe 7: Exposé und Beratungsgespräch (15 P)

a) Gliederung eines Exposés (6 P)
- Rubriken: Lage, Größe, Ausstattung, Mietpreis, Nebenkosten, Energieausweis, Besonderheiten, Kontaktinformationen.

b) Leitfaden-Protokoll für Beratungsgespräch (5 P)
- Fragen: Bedarfsermittlung, Budget, Präferenzen.
- Abschluss: Zusammenfassung, nächste Schritte.
- Einwandbehandlung: Argumentationstechniken.

c) Werbetexte für Online-Immobilienportale (4 P)
- Text 1: "Zentrale 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon – Haustiere willkommen!"
- Text 2: "Ihr neues Zuhause im Herzen der Stadt – 3 Zimmer, Balkon, tierfreundlich!"

Aufgabe 8: Nebenkostenabrechnung (15 P)

a) Abrechnungstabelle und Nachzahlungsbetrag (10 P)
- Erstellung der Abrechnungstabelle mit Verteilung der Kosten.
- Berechnung des Nachzahlungsbetrags für Herrn Müller.

b) Kurzanschreiben an Herrn Müller (5 P)
- Inhalt: Ergebnisse der Abrechnung, Zahlungsaufforderung, Fristsetzung.