

IHK Immobilienkaufmann Prüfung 2025 Praktisch

Teil 1: Rechtliche Grundlagen (20 Punkte)

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

Fall: Herr Müller vermietet seit 2018 eine 80 m²-Wohnung in Berlin. Er möchte die Miete aufgrund gestiegener Vergleichsmieten um 15 % erhöhen und einem Mitmieter kündigen, der wiederholt im Treppenhaus raucht.

- Prüfen Sie, ob die Mieterhöhung nach § 558 BGB rechtlich zulässig ist. Nennen Sie Fristen, Formalien und erklären Sie die örtliche Mietspiegelabfrage. (6 P)
- Beurteilen Sie, ob eine fristlose Kündigung nach § 543 BGB wegen wiederholten Rauchens durchsetzbar ist. Formulieren Sie den Kündigungsgrund schriftlich in Kurzform. (4 P)

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

Fall: Die Firma „WohnTraum GmbH“ plant eine Wohnanlage mit 12 Eigentumswohnungen in einem Gebiet ohne Bebauungsplan (§ 34 BauGB).

- Erläutern Sie, welche Vorschriften des § 34 BauGB im Genehmigungsverfahren zu prüfen sind. (4 P)
- Skizzieren Sie in vereinfachter Form ein mögliches Nachbargebäudeprofil und das neue Bauvorhaben (Maßstab 1:200). Beschriften Sie Abstände zu Nachbargrenzen und Geschossflächenzahl (GFZ). (6 P)

Teil 2: Finanzierung und Investition (25 Punkte)

Aufgabe 3: Finanzierungskonzept (15 P)

Fall: Familie Schmidt plant den Kauf einer Bestandsimmobilie für 450.000 €. Eigenkapital: 90.000 €. Bank offeriert ein Annuitätendarlehen mit 2,5 % Sollzins p.a. und 2 % anfänglicher Tilgung auf 25 Jahre.

- Erstellen Sie einen Finanzierungsplan inkl. Darlehenshöhe, monatlicher Rate und Restschuld nach 10 Jahren. (8 P)
- Erläutern Sie Vor- und Nachteile von Sondertilgungen aus Sicht der Bank und der Familie. (4 P)
- Nennen Sie drei mögliche alternative Finanzierungsbausteine (z. B. Immobilienkredit, KfW-Förderung, Bauspardarlehen). (3 P)

Aufgabe 4: Investitionsrechnung (10 P)

Fall: Investment in eine Gewerbeinheit kostet 200.000 €. Erwartete Nettomieteinnahmen 1.500 € pro Monat, jährliche Kosten 10.000 €. Planungszeitraum 10 Jahre, Kalkulationszinssatz 5 %.

- Berechnen Sie den Kapitalwert (KW) der Investition. (6 P)
- Ermitteln Sie den internen Zinsfuß (IRR) näherungsweise. (4 P)

Teil 3: Immobilienbewertung und -gutachten (25 Punkte)

Aufgabe 5: Ertragswertverfahren (15 P)

Gegeben:

- Rohertrag pro Jahr: 72.000 €
- Nicht umlegbare Betriebskosten: 8.000 €
- Liegenschaftsinssatz: 4,5 %
- Bodenwert: 120.000 €

- Ermitteln Sie den Reinertrag und den Einfluss der Bodenwertverzinsung. (5 P)
- Berechnen Sie den Ertragswert der Immobilie. (5 P)
- Begründen Sie, warum bei Gewerbeimmobilien ein höherer Liegenschaftsinssatz gewählt wird als bei Wohnimmobilien. (5 P)

Aufgabe 6: Sachwert- und Vergleichswertverfahren (10 P)

Fall: Einfamilienhaus, Baujahr 1995, Wiederherstellungswert laut Sachverständigem 300.000 €, Alterswertminderung 20 %. Vergleichspreise aus Umgebung: 2.500 €/m² Wohnfläche. Fläche 120 m².

- Ermitteln Sie den Sachwert. (4 P)
- Ermitteln Sie den Vergleichswert. (3 P)
- Diskutieren Sie, unter welchen Umständen das Vergleichswertverfahren dem Sachwertverfahren vorzuziehen ist. (3 P)

Teil 4: Vermietung und Kundenberatung (30 Punkte)

Aufgabe 7: Exposé und Beratungsgespräch (15 P)

Fall: Interessentin Frau Weber sucht eine 3-Zimmer-Wohnung im Stadtzentrum, max. Kaltmiete 1.200 €, Balkon gewünscht, Haustiere erlaubt.

- Erstellen Sie die Gliederung eines Exposés mit mindestens 8 Rubriken. (6 P)
- Entwickeln Sie ein Leitfaden-Protokoll für das Beratungsgespräch (Fragen, Abschluss, Einwandbehandlung). (5 P)
- Formulieren Sie zwei prägnante Werbetexte für Online-Immobilienportale. (4 P)

Aufgabe 8: Nebenkostenabrechnung (15 P)

Fall: Wohnhaus mit 6 Parteien, Gesamtkosten Heizung: 3.600 €, Wasser: 1.800 €, Hausmeister: 2.400 €. Verteilung: Heizung nach Verbrauch, Wasser 70 % nach Verbrauch/30 % nach Wohnfläche, Hausmeister nach Wohnfläche. Mieter Müller hat 20 % des Gesamtverbrauchs Heizung, 15 % Wasser, Wohnfläche 80 m² von 600 m² Gesamt. Vorauszahlungen insgesamt 1.500 €.

- Erstellen Sie die Abrechnungstabelle und ermitteln Sie den Nachzahlungsbetrag von Herrn Müller. (10 P)
- Verfassen Sie ein Kurzanschreiben an Herrn Müller mit Ergebnissen und Zahlungsaufforderung. (5 P)

Gesamtpunktzahl: 100 Punkte