

## IHK Immobilienmakler Prüfung 2021 Praktisch – Lösungen

### Teil A – Rechtliche Grundlagen

#### Aufgabe A1 (Mietrecht)

##### a) Pflichten des Vermieters bei Schimmelbildung:

1. Beseitigung des Schimmels auf eigene Kosten.
2. Untersuchung der Ursache und deren Behebung.
3. Sicherstellung, dass die Wohnung in einem vertragsgemäßen Zustand bleibt.

##### b) Wirksamkeit der Klausel zur Schönheitsreparatur:

Die Klausel ist unwirksam, wenn sie den Mieter unangemessen benachteiligt, z.B. wenn sie ihn verpflichtet, alle Schönheitsreparaturen unabhängig von der Abnutzung durchzuführen.

##### c) Musterschreiben:

Sehr geehrter Herr/Frau [Name des Vermieters],

hiermit fordere ich Sie auf, den Schimmelbefall in meinem Schlafzimmer umgehend zu beseitigen und die Ursache zu klären.

Bitte setzen Sie sich mit mir in Verbindung, um einen Termin zu vereinbaren.

Mit freundlichen Grüßen,

[Name des Mieters]

#### Aufgabe A2 (Maklerrecht)

##### a) Pflichten des Maklers im Alleinauftrag:

1. Aktive Vermarktung der Immobilie.
2. Regelmäßige Berichterstattung an den Verkäufer.
3. Durchführung von Besichtigungen.
4. Verhandlung mit Interessenten.
5. Unterstützung bei der Vertragsabwicklung.

##### b) Provision bei eigenständigem Käufer:

Ja, eine Provision ist fällig, da der Makleralleinauftrag den Verkäufer verpflichtet, keine anderen Makler zu beauftragen und selbst keine Käufer zu akquirieren. Der Makler hat Anspruch auf die vereinbarte Provision, wenn der Verkäufer gegen diese Vereinbarung verstößt.

#### Aufgabe A3 (WEG-Recht)

##### a) Beschlussmehrheit und Quorum:

Einfache Mehrheit der anwesenden Stimmen, kein spezielles Quorum erforderlich.

##### b) Tagesordnung für die Eigentümerversammlung:

1. Eröffnung und Begrüßung.
2. Feststellung der Beschlussfähigkeit.
3. Diskussion über die Installation der Ladestation.
4. Abstimmung über die Installation.
5. Verschiedenes.

##### c) Interessenlage:

Eigentümer A: Hoher Stellplatzbedarf, befürwortet Ladestation.

Eigentümer B: Sorge um Kostensteigerung, gegen Ladestation.

Verwalter: Wirtschaftlichkeit im Fokus, neutral.

### Teil B – Immobilienwirtschaftliche Praxis

#### Aufgabe B1 (Marktanalyse)

##### a) Kennzahlen zur Standortbeurteilung:

1. Kaufkraft der Region.
2. Passantenfrequenz.
3. Konkurrenzdichte.
4. Mietpreisniveau.
5. Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln.

##### b) SWOT-Profil:

Stärken: Zentrale Lage, hohe Passantenfrequenz.

Schwächen: Hohe Mietpreise, begrenzte Parkmöglichkeiten.

##### c) Medien für Angebotsvermarktung:

Online-Portale und soziale Medien, da sie eine breite Zielgruppe erreichen und kosteneffizient sind.

#### Aufgabe B2 (Marketingkonzept)

##### a) Struktur des Exposé:

1. Objektbeschreibung.
2. Lagebeschreibung.
3. Ausstattung.
4. Preis und Konditionen.

##### b) Schlagwörter:

Online-Marketing: "Ihr neues Zuhause wartet!"

Aushang: "Modernes Wohnen in bester Lage!"

##### c) QR-Code im Flyer:

Der QR-Code wird prominent auf der Rückseite platziert.

Funktion: Direkter Zugang zu weiteren Informationen und virtuellen Besichtigungen.

#### Aufgabe B3 (Gewerbemietvertrag)

##### a) Wesentliche Vertragsinhalte:

1. Mietobjektbeschreibung.
2. Mietdauer und Kündigungsfristen.
3. Mietzins und Nebenkosten.
4. Nutzung und Zweckbestimmung.

##### b) Optionsklausel:

"Der Mieter hat das Recht, den Mietvertrag um weitere 5 Jahre zu den gleichen Konditionen zu verlängern."

### Teil C – Objektbewertung & Finanzierung

#### Aufgabe C1 (Vergleichswertverfahren)

##### a) Grundwert:

$120 \text{ m}^2 \times 2.200 \text{ €/m}^2 = 264.000 \text{ €}$

##### b) Vergleichswert mit Altersabschlag:

$264.000 \text{ €} - 10\% = 237.600 \text{ €}$

##### c) Vor- und Nachteile des Vergleichswertverfahrens:

Vorteile: Marktgerechte Bewertung, einfache Anwendung.

Nachteile: Abhängigkeit von Vergleichsobjekten, keine Berücksichtigung individueller Merkmale.

#### Aufgabe C2 (Ertragswertverfahren)

##### a) Rohertragsfaktor:

Formel: Kaufpreis / Jahresnettokaltmiete

##### b) Reinertrag:

$48.000 \text{ €} - 15\% = 40.800 \text{ €}$

##### c) Ertragswert des Gebäudes:

$40.800 \text{ €} / 0,05 = 816.000 \text{ €}$

##### d) Gesamtwert:

$816.000 \text{ €} + 200.000 \text{ €} = 1.016.000 \text{ €}$

#### Aufgabe C3 (Finanzierungsplan)

##### a) Finanzierungspartner und Beträge:

Eigenkapital: 30% von 1.016.000 € = 304.800 €

Bank: 711.200 €

KfW: Betrag je nach Förderprogramm

##### b) Cash-Flow-Diagramm:

Zeichnung mit jährlicher Tilgung und Zinsen.

##### c) Risiken für die Bank:

1. Wertverlust der Immobilie.
2. Zahlungsunfähigkeit des Kreditnehmers.

##### d) Fördermöglichkeit der KfW:

Energieeffizientes Bauen, z.B. durch Installation einer Solaranlage.

### Teil D – Praxissimulation

#### Aufgabe D1 (Kundenbriefing)

##### a) Checkliste für Objektauswahl:

1. Preis bis 350.000 €.
2. Mindestens 4 Zimmer.
3. Gute Infrastruktur.
4. Gutes Verkehrsmittel.