

IHK Immobilienmakler Prüfung 2025 Praktisch – Lösungen

Teil A – Rechtliche und steuerliche Grundlagen (30 Punkte)

Aufgabe A1 (10 Punkte)

- Der Entstehungszeitpunkt der Maklerprovision ist gemäß § 652 BGB der Zeitpunkt, an dem der Hauptvertrag (z.B. Kaufvertrag) zustande kommt, sofern der Maklervertrag wirksam ist und der Makler die Nachweis- oder Vermittlungsleistung erbracht hat.
- Pflichtinhalte des Maklervertrags umfassen die genaue Bezeichnung der Vertragsparteien, die Beschreibung der zu vermittelnden Leistung, die Höhe der Provision und die Bedingungen für deren Entstehung. Diese Inhalte sind in der MaBV geregelt.
- Voraussetzungen für eine verbindliche Provisionserhebung sind ein wirksamer Maklervertrag, die Erbringung der Maklerleistung und der Abschluss des Hauptvertrags. Der Makler muss zudem den Kunden über sein Widerrufsrecht informieren, falls der Vertrag außerhalb von Geschäftsräumen oder im Fernabsatz geschlossen wurde.

Aufgabe A2 (10 Punkte)

- Bei der gewerblichen Vermietung von Grundstücken ist die Umsatzsteueroption möglich, d.h., der Vermieter kann auf die Steuerbefreiung verzichten und Umsatzsteuer erheben, um den Vorsteuerabzug zu nutzen. Dies ist in § 9 UStG geregelt.
- Immobilienmakler unterliegen nach dem Geldwäschegesetz (GwG) der Meldepflicht bei Verdacht auf Geldwäsche. Sie müssen verdächtige Transaktionen der Zentralstelle für Finanztransaktionsuntersuchungen melden.
- Bei privater Verkaufsvorbereitung sind Inseratskosten und Renovierungsmaßnahmen als Werbungskosten abziehbar, wenn sie in einem engen zeitlichen Zusammenhang mit dem Verkauf stehen. Andernfalls können sie als nachträgliche Anschaffungskosten behandelt werden.

Aufgabe A3 (10 Punkte)

- Die formalen Voraussetzungen der Eigenbedarfskündigung nach § 573 BGB umfassen die schriftliche Form, die Angabe des Kündigungsgrundes und die Einhaltung der Kündigungsfrist, die je nach Mietdauer zwischen drei und neun Monaten beträgt.
- Der Mieter kann der Kündigung gemäß § 574 BGB widersprechen, wenn die Beendigung des Mietverhältnisses für ihn eine unzumutbare Härte darstellt. Der Widerspruch muss spätestens zwei Monate vor Beendigung des Mietverhältnisses schriftlich erfolgen. Bei erfolgreichem Widerspruch bleibt das Mietverhältnis bestehen.

Teil B – Finanzierung, Bewertung und Marketing (30 Punkte)

Aufgabe B1 (12 Punkte)

- Die jährliche Annuität berechnet sich mit der Formel: $\text{Annuität} = \text{Darlehensbetrag} * (\text{Sollzins} + \text{Sollzins} / ((1 + \text{Sollzins})^{\text{Laufzeit}} - 1))$. Hier: $360.000 \text{ EUR} * (0,025 + 0,025 / ((1 + 0,025)^{25} - 1))$.
- Die Restschuld nach 5 Jahren ergibt sich durch die Abzahlung der Annuitäten und die verbleibende Zinslast. Berechnung: $\text{Anfangsschuld} - (5 * \text{Annuität} - \text{Zinsanteil der ersten 5 Jahre})$.
- Die notwendige Liquiditätsreserve bei 3 Monatsraten beträgt: $3 * (\text{Annuität} / 12)$.

Aufgabe B2 (10 Punkte)

- $\text{Nettorendite} = (\text{Jahresnettokaltmiete} - \text{Bewirtschaftungskosten}) / \text{Kaufpreis}$. $\text{Bruttorendite} = \text{Jahresnettokaltmiete} / \text{Kaufpreis}$.
- Die Immobilie ist wirtschaftlich, wenn die Eigenkapitalrendite ($\text{Nettorendite} * (\text{Kaufpreis} / \text{Eigenkapital})$) mindestens 5% beträgt. Berechnung und Vergleich mit der geforderten Rendite.

Aufgabe B3 (8 Punkte)

Zielgruppenanalyse: Investoren, Familien, Berufspendler.
Werbemittel: Online-Anzeigen, Flyer.
Ablaufplan Besichtigung: Begrüßung, Objektvorstellung, Rundgang, Fragen, Verabschiedung.

Teil C – Fallstudie: Verkauf eines Mehrfamilienhauses (40 Punkte)

Aufgabe C1 – Wertermittlung (15 Punkte)

- $\text{Verkehrswert} = (\text{Jahresreinertrag} / \text{Liegenschaftszinssatz}) - \text{Instandhaltungsaufwand}$. Berechnung: $(72.000 \text{ EUR} - 6.000 \text{ EUR}) / 0,052 - (480 \text{ m}^2 * 8 \text{ EUR})$.
- Schritte des Ertragswertverfahrens: Ermittlung des Jahresreinertrags, Abzug der Bewirtschaftungskosten, Kapitalisierung des Reinertrags, Abzug des Instandhaltungsaufwands.

Aufgabe C2 – Finanzierungsvorschlag (10 Punkte)

Finanzierungsstruktur: Eigenkapital 25%, Fremdkapital 75%.
Tilgung und Zinsanforderung: Berechnung der jährlichen Zins- und Tilgungsrate bei 3 Jahren Festzins.
Nebenkosten: Notar, Grundbuch, Grunderwerbsteuer 5%, Provision 3% inkl. MwSt.

Aufgabe C3 – Gesprächsleitfaden und Verkaufsstrategie (8 Punkte)

Vorbereitungsfragen: Ziel des Verkaufs, Preisvorstellung, Verkaufszeitpunkt, bisherige Angebote, Renovierungsbedarf, Mietverträge.
Präsentation der Bewertungsergebnisse: Verkehrswert, Marktvergleich, Rendite, Instandhaltungsbedarf, Leerstand, Mietentwicklung.
Einwandbehandlungsstrategien: Preisverhandlung, Mietausfallrisiko, Instandhaltungsrückstand, Finanzierungsmöglichkeiten.

Aufgabe C4 – Risikobetrachtung und Empfehlung (7 Punkte)

Mietausfall: Empfehlung zur Bonitätsprüfung der Mieter.
Zinsänderungsrisiko: Empfehlung zur langfristigen Zinsbindung.
Instandhaltungsrückstand: Empfehlung zur Bildung von Rücklagen.