

Matthias Köckert

Immobilienkaufmann Immobilienkauffrau

Prüfungstrainer zur Abschlussprüfung
Prüfungsfach Immobilienwirtschaft

Aufgabenteil

Bestell-Nr. 2557

u-form Verlag · Hermann Ullrich GmbH & Co. KG

Deine Meinung ist uns wichtig!

Du hast Fragen, Anregungen oder Kritik zu diesem Produkt?

Das u-form Team steht dir gerne Rede und Antwort.

Einfach eine kurze E-Mail an

feedback@u-form.de

Änderungen, Korrekturen und Zusatzinfos findest du übrigens unter diesem Link:

www.u-form.de/addons/2557-2026.zip

Wenn der Link nicht funktioniert, haben wir noch keine Korrekturen oder Zusatzinfos hinterlegt.



BITTE BEACHTEN:

Zu diesem Prüfungstrainer gehört auch noch ein **Lösungsteil**.

 **@uform_azubiwelt**

Gerne begleiten wir dich in Echtzeit auf Instagram **durch deine Ausbildung, Lernphasen und deine Prüfung**. Mit **Lern Tipps, Informationen rund um die IHK-Prüfungen** und Trivia aus sämtlichen Ausbildungsberufen. **Wir freuen uns auf dich!**



1. Auflage 2026 · ISBN 978-3-95532-557-2

Alle Rechte liegen beim Verlag bzw. sind der Verwertungsgesellschaft Wort, Untere Weidenstr. 5, 81543 München, Telefon 089 514120, zur treuhänderischen Wahrnehmung überlassen. Damit ist jegliche Verbreitung und Vervielfältigung dieses Werkes – durch welches Medium auch immer – untersagt.



© u-form Verlag | Hermann Ullrich GmbH & Co. KG
Cronenberger Straße 58 | 42651 Solingen
Telefon: 0212 22207-0 | Telefax: 0212 22207-63
Internet: www.u-form.de | E-Mail: uform@u-form.de

Dieser Prüfungstrainer bietet eine ausführliche Prüfungsvorbereitung auf die schriftliche Abschlussprüfung zum/zur Immobilienkaufmann/Immobilienkauffrau für das **Prüfungsfach Immobilienwirtschaft**.

Bei der **Themenauswahl** sowie der **Gewichtung** wurde der **offizielle IHK-Prüfungskatalog** zugrunde gelegt (s. Hinweise zur Abschlussprüfung und Aufgabenverteilung auf Seite 5). Auch originale IHK-Abschlussprüfungen vergangener Termine wurden vom Fachautor bei der Erstellung der vorliegenden, prüfungsnahen Aufgaben berücksichtigt.

Behandelt werden alle Themenbereiche des Prüfungsfaches Immobilienwirtschaft:

- Der Ausbildungsbetrieb
- Marktorientierung
- Immobilienbewirtschaftung
- Erwerb, Veräußerung und Vermittlung von Immobilien
- Begleitung von Bauvorhaben

Die Aufgaben sind zu insgesamt **8 Prüfungssimulationen** zusammengestellt.

Die **Punkte- und Zeitangabe** ist wie bei einer echten IHK-Prüfung für Immobilienkaufleute.

Im Lösungsteil finden sich zu jeder Aufgabe ausformulierte Lösungsvorschläge sowie erklärte Rechenwege und Zusatzinfos. Gerade bei offenen Fragen gibt es oft mehrere richtige Antwortmöglichkeiten – die Hinweise zur Punktevergabe sollen dabei helfen, die eigene Lösung realistisch einzuschätzen.

Autor und Verlag wünschen viel Freude bei der Vorbereitung und eine erfolgreiche Prüfung!

Ist deine Lieferung vollständig?

Dieser Prüfungstrainer besteht aus zwei Büchern: einem Aufgabenbuch und einem Lösungsbuch. Beide Bücher gehören zusammen und werden ausschließlich als Set verkauft. Hast du nur eines der Bücher erhalten, liegt ein Fehler vor. Bitte melde in diesem Fall deine Falschlieferung:

- **Bei Bestellung über einen Dritthändler (z. B. Amazon, Thalia):**
Reklamiere die Lieferung direkt beim Händler.
- **Bei Bestellung direkt bei u-form:** Teile uns deine Bestellnummer, Auftragsnummer oder Kundennummer mit und schreibe uns eine E-Mail an feedback@u-form.de. Wir helfen dir schnellstmöglich weiter.



Inhaltsverzeichnis Aufgabenteil

	Seite
Vorwort	3
Hinweise zur Abschlussprüfung	5

Prüfungen

Prüfung 1	7 – 22
Prüfung 2	23 – 36
Prüfung 3	37 – 60
Prüfung 4	61 – 78
Prüfung 5	79 – 94
Prüfung 6	95 – 114
Prüfung 7	115 – 132
Prüfung 8	133 – 149

Die schriftliche Abschlussprüfung Immobilienkaufmann/-frau setzt sich zusammen aus den Prüfungsfächern:

- **Immobilienwirtschaft**
- **Kaufmännische Steuerung, Dokumentation**
- **Wirtschafts- und Sozialkunde**

Das **Hauptfach Immobilienwirtschaft** wird komplett in **ungebundener Form** abgefragt. D. h. du musst deine Antworten in der Regel frei formulieren. Die beiden anderen Fächer werden überwiegend in gebundener Form abgefragt.

Die Aufgabenverteilung in der Abschlussprüfung ist lt. IHK-Prüfungskatalog wie folgt vorgesehen:

Immobilienwirtschaft	Aufgabenanteil ca. %	Prüfungszeit
01 Der Ausbildungsbetrieb	5	180 Min.
02 Marktorientierung	10	
03 Immobilienbewirtschaftung	35	
04 Erwerb, Veräußerung und Vermittlung von Immobilien	30	
05 Begleitung von Bauvorhaben	20	
Gesamt	100	
Kaufmännische Steuerung, Dokumentation	Aufgabenanteil ca. %	Prüfungszeit
01 Kaufmännische Steuerung und Kontrolle	85	90 Min.
01 Betriebliches Rechnungswesen		
02 Controlling		
03 Steuern und Versicherungen		
02 Organisation, Information und Kommunikation	15	
01 Arbeitsorganisation		
02 Informations- und Kommunikationssysteme		
03 Teamarbeit und Kooperation		
Gesamt	100	
Wirtschafts- und Sozialkunde	Aufgabenanteil ca. %	Prüfungszeit
01 Grundlagen des Wirtschaftens	5	60 Min.
02 Rechtliche Rahmenbedingungen des Wirtschaftens	20	
03 Menschliche Arbeit im Betrieb	25	
04 Markt und Preis/Wirtschaftsordnung	20	
05 Grundzüge der Wirtschaftspolitik in der sozialen Marktwirtschaft	30	
Gesamt	100	

Prüfung 1

8 ungebundene Aufgaben
180 Minuten Prüfungszeit
100 Punkte

Ausgangssituation

Sie sind Mitarbeiter/-in der ImmoTraum GmbH in Berlin.

Hauptgeschäftsfelder des Unternehmens:

- Errichtung von Gebäuden und Wohnungen
- Kaufmännische und technische Betreuung des Bestandes
- Verwaltung von Wohnungseigentum
- An- und Verkauf sowie Vermittlung von Grundstücken
- Projektentwicklung

Die folgenden Aufgaben beziehen sich auf dieses Unternehmen.



Der Ausbildungsbetrieb

1. Aufgabe (6 Punkte)

Situation:

Sie sind Mitarbeiter/-in der ImmoTraum GmbH (siehe Ausgangssituation zu Beginn der Prüfung 1). Ihr Unternehmen hat im vergangenen Jahr den Fuhrpark auf Elektrofahrzeuge umgestellt. Nun sollen weitere Maßnahmen folgen, mit denen der Umweltschutz berücksichtigt wird.

1.1 (2 Punkte)

Schlagen Sie in einem Teammeeting **4** weitere Maßnahmen zum Umweltschutz in Ihrem Unternehmen vor.

1.2 (2 Punkte)

Eine Kollegin wurde beauftragt, sich um Umweltschutzthemen im Unternehmen zu kümmern. Nennen Sie **2** Aufgaben, die sie in diesem Zusammenhang übernehmen sollte.

1.3 (2 Punkte)

Nennen Sie **4** Abfallarten, die nicht über die Restmülltonne entsorgt werden dürfen.

Marktorientierung

2. Aufgabe (8 Punkte)

2.1 (4 Punkte)

Die neuen Firmenfahrzeuge wurden zwischenzeitlich mit dem Unternehmenslogo beklebt. Erklären Sie in diesem Zusammenhang den Begriff Corporate Design und nennen Sie **3** weitere Beispiele für dessen Anwendung.

2.2 (4 Punkte)

Erklären Sie die „4 Ps“ des Marketings am Beispiel eines Immobilienunternehmens.

Immobilienbewirtschaftung

3. Aufgabe (19 Punkte)

Situation:

Die ImmoTraum GmbH verwaltet ein Mehrfamilienhaus mit 8 Wohneinheiten und 886 m² Wohnfläche in der Nordstr. 56 in 01234 Berlin. Zurzeit wird das Gebäude mit Gas geheizt. Das Haus soll demnächst umfangreich modernisiert werden. Die Heizung soll durch eine Wärmepumpenanlage ersetzt werden und die alten Fenster sollen durch moderne dreifach verglaste Fenster ersetzt werden. Laut Kostenvoranschlag belaufen sich die Kosten der Modernisierung auf 47.850,00 Euro nach Abzug eines angemessenen Betrages für den Abnutzungsgrad vorhandener Bauteile sowie ersparter Erhaltungsaufwendungen.

Die gesamte Modernisierung wird ca. 8 Wochen dauern. Der Austausch der Fenster in einer Wohnung wird voraussichtlich einen Tag in Anspruch nehmen und durch die Bauleitung individuell mit den Mietern abgestimmt. Die Arbeiten sollen am 10. August beginnen.

3.1 (2 Punkte)

Innerhalb welcher Frist und in welcher Form muss die Modernisierungsankündigung den Mietern zugehen?

3.2 (15 Punkte)

Formulieren Sie ein Schreiben zur Modernisierungsankündigung an den Mieter Tom Wagner (nutzen Sie den Vordruck auf der folgenden Seite).

Seine Wohnung verfügt über 75 m² Wohnfläche. Derzeit bezahlt er monatlich 629,00 Euro Miete zuzüglich 240,00 Euro für Betriebskosten als Vorauszahlung. Diese reduziert sich nach der Modernisierung voraussichtlich auf 2,95 Euro pro m² und Monat.

ImmoTraum GmbH

ImmoTraum GmbH – Spandauer Allee 1 – 01234 Berlin

Herrn Tom Wagner
Nordstr. 56
01234 Berlin

Spandauer Allee 1
01234 Berlin
Tel. 030-12345

27. April 20xx

Modernisierungsankündigung

Sehr geehrter Herr Wagner,

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

Mit freundlichen Grüßen

3.3 (2 Punkte)

Den Mietern ist das Ankündigungsschreiben am 29. April 20xx zugegangen. Eine Mietpartei möchte von dem Sonderkündigungsrecht Gebrauch machen. Bis zu welchem Datum muss die Kündigung der ImmoTraum GmbH vorliegen und wann endet dann das Mietverhältnis?

4. Aufgabe (17 Punkte)
Situation

Von einem Eigentümer wurden Sie beauftragt, eine Mietanpassung gemäß § 558 BGB (ortsübliche Vergleichsmiete) durchzuführen. Die 65 m² große Wohnung verfügt über ein Wannenbad mit Fenster und bis zur Decke gefliesten Wänden, eine Einbauküche, Laminatboden in den beiden Zimmern und im Flur. Die Bad- und Küchenböden sind gefliest. Außerdem verfügt die Wohnung über einen sonnigen, 6 m² großen Balkon. Das Haus mit insgesamt 12 Wohneinheiten wurde 2006 erbaut und verfügt über insgesamt 1128 m² Wohnfläche.

4.1 (11 Punkte)

Ermitteln Sie die ortsübliche Vergleichsmiete anhand des abgebildeten Mietspiegels und der Übersicht zu Zu- und Abschlägen.

Wohnfläche	Baujahr					
	bis 1918	1919 – 1957	1958 – 1968	1969 – 1984	1985 – 2001	2002 – 2009
bis m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²	€/m ²
20	15,47	15,18	14,97	15,79	16,73	17,83
25	13,08	12,79	12,58	13,40	14,35	15,44
30	11,49	11,19	10,98	11,80	12,76	13,85
35	10,35	10,06	9,85	10,67	11,62	12,71
40	9,50	9,20	8,99	9,81	10,76	11,85
45	8,83	8,53	8,34	9,15	10,10	11,19
50	8,30	8,00	7,80	8,62	9,57	10,66
55	7,87	7,57	7,37	8,18	9,13	10,22
60	7,50	7,21	7,01	7,83	8,77	9,86
65	7,19	6,90	6,70	7,52	8,46	9,56
70	6,93	6,64	6,44	7,26	8,20	9,29
75	6,71	6,42	6,21	7,03	7,97	9,06
80	6,51	6,22	6,01	6,83	7,77	8,86
85	6,33	6,04	5,83	6,65	7,60	8,69
90	6,18	5,89	5,68	6,50	7,44	8,53
95	6,04	5,74	5,53	6,35	7,31	8,40

Prüfung 1

Zuschläge und Abschläge zum Mietspiegel

Wohnwertmerkmale	Zu- bzw. Abschlag	Übertrag (%)
Heizungsausstattung		
Zentral-/Etagenheizung in einem Gebäude, das bis einschließlich 1948 errichtet wurde.	+ 1 %	
Zentral-/Etagenheizung in einem Gebäude, das 1949 oder später errichtet wurde.	0 %	
Sanitärausstattung		
Punktwerte zur Ermittlung der Sanitärausstattung		
Badewanne oder Einzelduschkabine vorhanden	+ 2 P.	
Zweites Waschbecken im Bad	+ 2 P.	
Bad mind. 2 m hoch gefliest	+ 1 P.	
Keine Bodenfliesen im Bad	– 1 P.	
Badezimmer ohne Fenster	– 1 P.	
Toilette außerhalb der Wohnung	– 5 P.	
Punktsumme Sanitärausstattung		
Sanitärausstattung entsprechend der Punktsumme (nur eine Möglichkeit wählbar)		
Gehobene Sanitärausstattung (Punktsumme >= +3)	+ 4 %	
Durchschnittliche Sanitärausstattung (Punktsumme von +2 bis –1)	0 %	
Einfache Sanitärausstattung (Punktsumme von –2 bis –3)	– 4 %	
Sehr einfache Sanitärausstattung (Punktsumme <= –4)	– 10 %	
Wohnungsausstattung		

[illegible]

Prüfung 1

4.2 (3 Punkte)

Nennen Sie neben einem gültigen Mietspiegel **3** weitere Möglichkeiten, durch die Sie in einem Mieterhöhungsverlangen die ortsübliche Vergleichsmiete nachweisen können.

4.3 (3 Punkte)

Nachdem Sie das Mieterhöhungsverlangen verschickt haben, meldet sich der Mieter per Mail bei Ihnen und fragt an, ob und wie er von seinem Sonderkündigungsrecht Gebrauch machen kann. Erläutern Sie ihm die Rechtslage.

Erwerb, Veräußerung und Vermittlung von Immobilien

5. Aufgabe (15 Punkte)

Situation:

Sie arbeiten in der Maklerabteilung der ImmoTraum GmbH. Die 5-köpfige Familie Jung interessiert sich für eine Wohnimmobilie, ist sich aber noch nicht sicher, ob sie kaufen oder mieten möchte.

5.1 (6 Punkte)

In Vorbereitung eines ersten Termins überlegen Sie, welche Vorteile der Kauf gegenüber der Miete einer Wohnung hat. Stellen Sie **3** Vorteile für den Kauf und **3** Vorteile für die Miete dar.

Vorteile Kauf:

Vorteile Miete:

5.2 (2 Punkte)

Nennen Sie **4** Aspekte, die einer Familie mit drei kleinen Kindern wichtig sein könnten bei der Wahl der richtigen Immobilie.

Prüfung 1

5.3 (3 Punkte)

Familie Jung hat sich für den Kauf einer Eigentumswohnung entschieden und möchte nun wissen, welche Kosten neben dem eigentlichen Kaufpreis noch auf sie zukommen werden. Nennen Sie **3**.

5.4 (2 Punkte)

Im Zuge der Kaufverhandlung besprechen Sie den Inhalt des Kaufvertrages. Frau Jung möchte wissen, was die Eintragung einer Auflassungsvormerkung bedeutet. Wie erklären Sie ihr dies?

5.5 (2 Punkte)

Bezüglich der Kaufpreiszahlung sieht der Kaufvertrag vor, dass die Käufer den Kaufpreis auf ein Notar-anderkonto überweisen. Erklären Sie Familie Jung die Bedeutung dieser Klausel.

6. Aufgabe (14 Punkte)

Situation:

Da sich Familie Jung zum Kauf der Eigentumswohnung entschieden hat, wird der Notartermin vorbereitet. In diesem Zusammenhang stellen sich verschiedene Fragen, die Sie den Käufern erklären sollen.

6.1 (5 Punkte)

Bevor Sie den Notartermin vereinbaren, möchte Herr Jung noch wissen, welche Aufgaben der Notar hat und in welcher Höhe die Notarkosten anfallen können. Beantworten Sie diese Fragen mit Nennungen von 4 Aufgaben des Notars sowie einer kurzen Erklärung zu den anfallenden Kosten.

6.2 (2 Punkte)

Warum muss der Notar den Kaufvertrag mit Käufer und Verkäufer besprechen?

6.3 (2 Punkte)

Warum muss der Kaufvertrag beurkundet werden?

Prüfung 1

6.4 (2 Punkte)

Was versteht man unter dem genannten Miteigentumsanteil (MEA) im Kaufvertrag und warum soll der Verwalter den Verkauf der Eigentumswohnung prüfen?

6.5 (3 Punkte)

Wer muss den Kaufvertrag unterschreiben?

Begleitung von Bauvorhaben

7. Aufgabe (12 Punkte)

Situation:

Familie Arnold ist auf der Suche nach einem Grundstück für den Bau eines zweigeschossigen, freistehenden Einfamilienhauses mit einer Fläche von 500 m². Frau Arnold ist Floristin und möchte im Erdgeschoss ein kleines Blumengeschäft errichten. Gemeinsam mit Ihrem Auszubildenden suchen Sie nach geeigneten Grundstücken.

7.1 (2 Punkte)

Erklären Sie Ihrem Auszubildenden den Unterschied zwischen Baulinie und Baugrenze.

7.2 (1 Punkt)

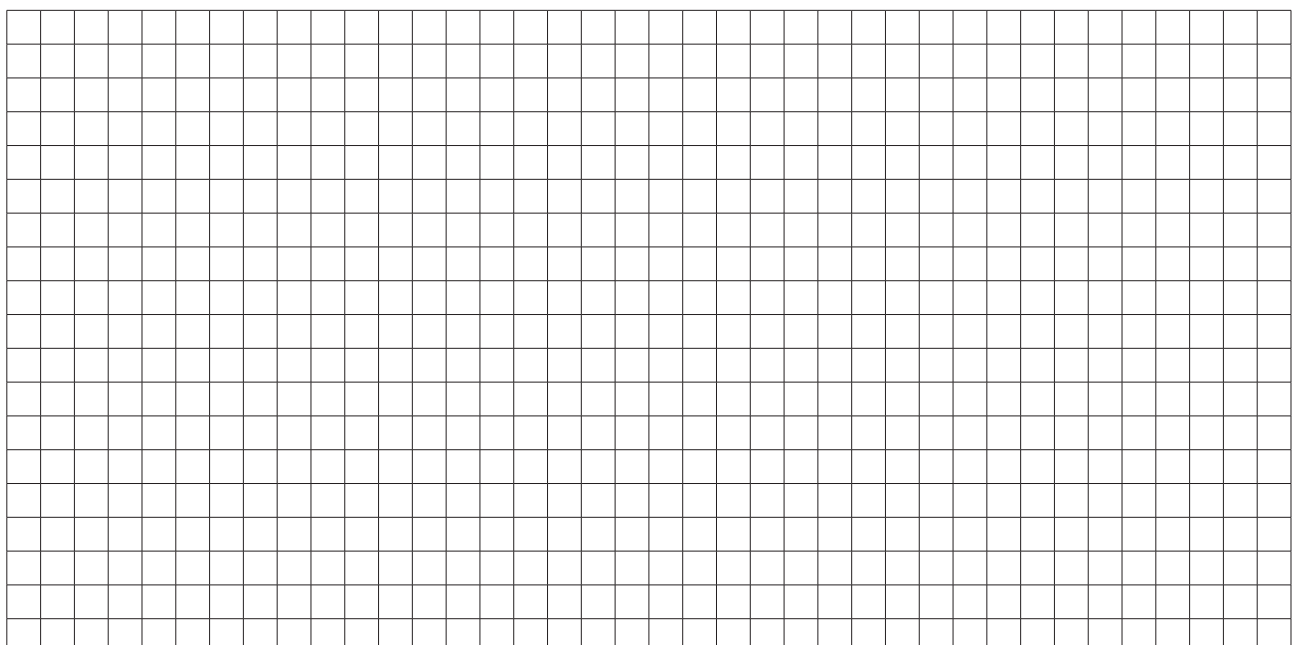
In welchem Gesetz oder welcher Verordnung können Sie nachsehen, wenn Sie die Zeichen im Baukreuz oder im Bebauungsplan interpretieren wollen?

7.3 (9 Punkte)

Sie finden ein 784 m² großes Grundstück mit diesem Baukreuz im Bebauungsplan.

WA	II
0,4	0,7
	SD

Erklären Sie die Bedeutung der einzelnen Angaben und stellen Sie auch rechnerisch fest, ob sich dieses Grundstück für das Bauvorhaben von Familie Arnold eignet.



8. Aufgabe (9 Punkte)

Situation:

Sie haben für Familie Arnold ein anderes geeignetes Grundstück gefunden. Zur Finanzierung müssen die Käufer ein Darlehen bei der Commerzbank in Höhe von 480.000,00 Euro aufnehmen. Die anfänglichen Zinsen betragen 2,3 % die Tilgung 1,5 %.

Situation:

Sie haben für Familie Arnold ein anderes geeignetes Grundstück gefunden. Zur Finanzierung müssen die Käufer ein Darlehen bei der Commerzbank in Höhe von 480.000,00 Euro aufnehmen. Die anfänglichen Zinsen betragen 2,3 % die Tilgung 1,5 %.

8.1 (2 Punkte)

Erklären Sie, warum die Commerzbank auf eine grundpfandrechtliche Sicherung des Darlehens besteht und wo dieses dokumentiert wird.

8.2 (1 Punkt)

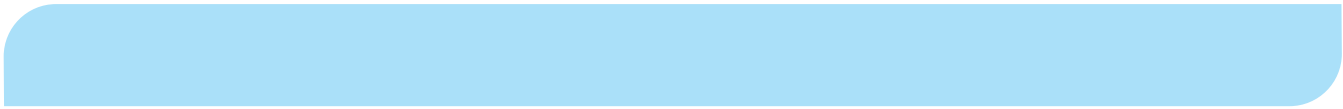
Erklären Sie, wofür man in diesem Fall eine Belastungsvollmacht benötigt.

8.3 (6 Punkte)

Berechnen Sie den Tilgungsplan des Annuitätendarlehens für die ersten drei Jahre.

Jahr	Darlehensbetrag/Restdarlehen	Zinsen in €	Tilgung in €	Annuität
1				
2				
3				

[illegible]



Matthias Köckert

Immobilienkaufmann Immobilienkauffrau

Prüfungstrainer zur Abschlussprüfung
Prüfungsfach Immobilienwirtschaft

Lösungsteil

Bestell-Nr. 2557

u-form Verlag · Hermann Ullrich GmbH & Co. KG

Lösung Prüfung 1

Der Ausbildungsbetrieb

1. Aufgabe (6 Punkte)

1.1

(0,5 Punkte für jede richtige Lösung – maximal 2 Punkte)

Beispiele für Maßnahmen:

- Abfallvermeidung
- recyceltes Papier zum Drucken und Kopieren nutzen oder Umstellung auf papierlose Dokumentenablage, wenn möglich
- langes Standby bei PCs und Druckern vermeiden (z. B. durch abschaltbare Steckdosenleisten)
- Mülltrennung
- Umstellung auf Ökostrom
- Beleuchtung mit Bewegungsmelder im Treppenhaus
- Heizung mit Nachtabenkung
- Förderung von Jobtickets/Jobrädern für den Arbeitsweg
- Reduzierung von Geschäftsreisen durch Videokonferenzen
- ...

1.2

(1 Punkt für jede richtige Lösung – maximal 2 Punkte)

Mögliche Aufgaben:

- Mitarbeiter für Umweltschutzthemen im Unternehmen sensibilisieren und schulen
- Checklisten für verantwortungsbewussten Umgang mit Betriebsmitteln erstellen (z. B. Büromaterial, Stromverbrauch)
- Überwachung ordnungsgemäßer Abfallentsorgung (z. B. Plan für Mülltrennung in Büros und Pausenräumen erstellen)
- Prüfen, ob rechtliche Vorgaben des Kreislaufwirtschaftsgesetzes eingehalten werden
- Dem Arbeitgeber Verbesserungsvorschläge zum betrieblichen Umweltschutz unterbreiten

1.3

(0,5 Punkte für jede richtige Lösung – maximal 2 Punkte)

Nicht über die Restmülltonne entsorgt werden dürfen Schadstoffe und Problemstoffe wie:

- Elektrogeräte
- Batterien, Akkus
- Tonerkartuschen, Druckerpatronen
- Energiesparlampen
- Farben, Lacke
- Chemikalien

Vermieden werden sollte die Entsorgung (größerer Mengen) recyclebarer Wertstoffe wie:

- Altglas
- Verpackungen aus Kunststoff oder Verbundstoff
- Altpapier und Pappe
- Kompostierbare Lebensmittel
- Textilien

Marktorientierung

2. Aufgabe (8 Punkte)

2.1

(1 Punkt für die Begriffserklärung und je 1 Punkt pro richtiges Beispiel – maximal 4 Punkte)

Corporate Design ist Teil des Marketings und beschreibt das einheitliche Erscheinungsbild des Unternehmens nach außen. Wichtigste Komponente ist dabei ein einheitliches Logo, aber auch spezifische Firmfarben können Bestandteil des Corporate Design sein.

Anwendungsbeispiele:

- Visitenkarten
- Briefpapier
- Exposés
- Fahnen und Banner
- Fassadengestaltung des Firmengebäudes
- Internetauftritt
- Firmenkleidung

2.2

(Je 0,5 Punkte für die Nennung und 0,5 Punkte für eine sinnvolle Beschreibung – maximal 4 Punkte)

Price: Zu welchen Preisen können Immobilien auf dem Markt abgesetzt werden?

Product: Welche Art von Immobilien sollte das Unternehmen auf dem Markt anbieten?

Place: Beschreibt die Vertriebskanäle - also wo kann das Unternehmen auf seine Angebote aufmerksam machen?

Promotion: Damit ist die klassische Werbung gemeint, wie Werbeanzeigen, Tag der offenen Tür, Bau-schilder usw.

Immobilienbewirtschaftung

3. Aufgabe (19 Punkte)

3.1

(maximal 2 Punkte)

Vorgeschrieben ist die **Textform**. (1 Punkt)

Die Ankündigung muss den Mietern **spätestens 3 Monate vor Modernisierungsbeginn** zugehen.
(1 Punkt)

3.2

ImmoTraum GmbH Spandauer Allee 1 01234 Berlin 030-12345678 <u>ImmoTraum GmbH – Spandauer Allee 1 – 01234 Berlin</u> Herrn Tom Wagner Nordstr. 56 01234 Berlin 27. April 20xx Modernisierungsankündigung	
Sehr geehrter Herr Wagner, das von Ihnen bewohnte Haus Nordstr. 56 in 01234 Berlin soll energetisch modernisiert werden.	1 Punkt
Es ist geplant, die Heizungsanlage gegen eine moderne Wärmepumpe, sowie alle Fenster gegen dreifach verglaste Fenster auszutauschen.	2 Punkte
Für den Austausch der Fenster werden auch unmittelbar in Ihrer Wohnung Arbeiten ausgeführt werden müssen, dafür ist ein Tag eingeplant. Die Bauleitung wird dafür eine individuelle Terminabstimmung mit Ihnen vornehmen.	1 Punkt
Die Arbeiten beginnen voraussichtlich am 10. August 20xx und werden voraussichtlich am 30. September des Jahres abgeschlossen sein.	2 Punkte
Wir sind berechtigt, 8 % dieser Kosten auf alle Mietparteien umzulegen. Das Haus verfügt über eine Gesamtwohnfläche von 886 m², Ihre Wohnung ist 75 m² groß. Laut Kostenvoranschlägen werden die Modernisierungsaufwendungen 47.850,00 Euro betragen. Nach der Modernisierung werden wir daher Ihre Kaltmiete von derzeit monatlich 629,00 Euro um ca. 27,00 Euro auf dann 656,00 Euro anpassen. Die Betriebskosten werden nach der Modernisierung 2,95 Euro pro Quadratmeter und Monat betragen.	4 Punkte (s. Exkurs zur Berechnung auf der folgenden Seite)
Da Sie gesetzlich zur Duldung der Maßnahmen verpflichtet sind, bitten wir Sie, den Maßnahmen bis zum 31. Mai 20xx zuzustimmen. Sollten die Maßnahmen für Sie oder Ihre Mitmieter eine nicht gerechtfertigte Härte darstellen, haben Sie die Möglichkeit, sich bis zum 31. Mai 20xx in Textform auf diese Härtegründe zu berufen.	2 Punkte 1 Punkt für die Nennung Textform
Sie sind berechtigt, bis zum Ablauf des Monats, der auf den Zugang dieser Mitteilung folgt, für den Ablauf des nächsten Monats vom Sonderkündigungsrecht für Ihre Wohnung Gebrauch zu machen.	1 Punkt
Mit freundlichen Grüßen i. A. [Ihr Name]	1 Punkt

Lösung Prüfung 1

EXKURS

Berechnung der umlegbaren Modernisierungskosten (§ 559 BGB)

Schritt 1: Kostenanteil der einzelnen Wohnung ermitteln

Die Modernisierungskosten werden nach Wohnflächenanteil verteilt:

$$\text{Kostenanteil} = 47.850 \text{ €} \times (75 \text{ m}^2 : 886 \text{ m}^2) = 4.050,51 \text{ €}$$

Schritt 2: Jährliche Umlage (8 %)

Nach § 559 BGB dürfen jährlich **8 %** der auf die Wohnung entfallenden Modernisierungskosten auf die Miete umgelegt werden:

$$4.050,51 \text{ €} \times 0,08 = 324,04 \text{ € pro Jahr}$$

Schritt 3: Monatliche Mieterhöhung

$$324,04 \text{ €} : 12 = 27,00 \text{ € pro Monat}$$

Schritt 4: Kappungsgrenze prüfen

Die Kappungsgrenze liegt bei max. 3,00 €/m² (bzw. 2,00 €/m² bei Wohnungen mit einer Ausgangsmiete unter 7,00 €/m²) innerhalb von 6 Jahren:

$$3,00 \text{ €/m}^2 \times 75 \text{ m}^2 = 225,00 \text{ € (Kappungsgrenze)}$$

Da 27,00 € deutlich unter der Kappungsgrenze von 225,00 € liegt, greift diese Begrenzung hier **nicht**.

Ergebnis

Die maximal umlegbare monatliche Mieterhöhung für Herrn Wagner beträgt: **27,00 € pro Monat**

3.3

(für jedes richtige Datum 1 Punkt – maximal 2 Punkte)

Die **Kündigung** muss bis zum Ablauf des Monats erfolgen, der auf den Zugang der Modernisierungsankündigung folgt. In diesem Fall also **bis zum 31. Mai 20xx**.

Nach Zugang der Modernisierungsankündigung kann der Mieter das Mietverhältnis außerordentlich zum Ablauf des übernächsten Monats kündigen. Das **Mietverhältnis endet** also **zum 30. Juni 20xx**.

4. Aufgabe (17 Punkte)

4.1

(für jeden richtigen Wert in der Tabelle 1 Punkt – maximal 9 Punkte)

Wohnwertmerkmale	Zu- bzw. Abschlag	Übertrag (%)
Heizungsausstattung		
Zentral-/Etagenheizung in einem Gebäude, das bis einschließlich 1948 errichtet wurde.	+ 1 %	
Zentral-/Etagenheizung in einem Gebäude, das 1949 oder später errichtet wurde.	0 %	
Sanitärausstattung		
Punktwerte zur Ermittlung der Sanitärausstattung		
Badewanne oder Einzelduschkabine vorhanden	+ 2 P.	+ 2 P
Zweites Waschbecken im Bad	+ 2 P.	
Bad mind. 2 m hoch gefliest	+ 1 P.	+ 1 P
Keine Bodenfliesen im Bad	– 1 P.	
Badezimmer ohne Fenster	– 1 P.	

Lösung Prüfung 1

6.2

(max. 2 Punkte)

Der Notar soll die Parteien darüber informieren, dass das Rechtsgeschäft nur unter bestimmten Bedingungen rückgängig gemacht werden kann. Käufer und Verkäufer handeln aus freien Stücken und sind sich über die Rechte und Pflichten aus dem Kaufvertrag bewusst. Der Notar stellt sicher, dass der Inhalt des Kaufvertrages dem Willen der Vertragsparteien entspricht.

6.3

(max. 2 Punkte)

Grundstückskäufe und auch der Kauf von Wohnungseigentum sind laut § 311b BGB zwingend zu beurkunden. Dies dient primär dem **Schutz der Vertragsparteien**, da der Erwerb von Immobilien meist mit hohen finanziellen Risiken verbunden ist. Wenn diese Vorschrift nicht beachtet wird, ist der Vertrag gemäß § 125 BGB aufgrund eines Formmangels nichtig.

6.4

(max. 2 Punkte)

Mit jedem Miteigentumsanteil ist Sondereigentum verbunden. Die Miteigentumsanteile sind wichtig für die Berechnung der Kosten und Lasten, aber auch für das Stimmrecht in der Eigentümergemeinschaft.

Durch die Prüfung des Verwalters sollen Spekulationsgeschäfte und Spekulationsgewinne unterbunden werden. Der Verwalter prüft auch, ob der neue Eigentümer in die Eigentümergemeinschaft passt.

6.5

(1 Punkt für jede richtige Nennung – max. 3 Punkte)

- Verkäufer
- Käufer
- Notar

Begleitung von Bauvorhaben

7. Aufgabe (12 Punkte)

7.1

(1 Punkt für jede richtige Erklärung – max. 2 Punkte)

Die **Baulinie** legt die Stelle/Linie fest, auf der die Außenwand des Gebäudes stehen muss.

Die **Baugrenze** legt den Bereich fest, innerhalb dessen das Gebäude errichtet werden darf.

7.2

(1 Punkt)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts

Auch richtig: Planzeichenverordnung

7.3

(je 1 Punkt für die richtige Erklärung der Planzeichen, je 1 Punkt für die richtige Berechnung, 1 Punkt für die richtige Interpretation der Zulässigkeit – max. 9 Punkte)

WA	Allgemeines Wohngebiet: zulässig sind Wohngebäude, Gaststätten und nicht störende Handwerksbetriebe
II	maximal zwei Vollgeschosse dürfen gebaut werden
0,4	Grundflächenzahl: $784 \text{ m}^2 \times 0,4 = 313,6 \text{ m}^2$ Grundfläche darf bebaut werden
0,7	Geschossflächenzahl: $784 \text{ m}^2 \times 0,7 = 548,8 \text{ m}^2$ Geschossfläche darf maximal errichtet werden.
	nur Doppelhäuser zulässig
SD	die Dachform eines Satteldachs ist zulässig

Weil **nur Doppelhäuser** zulässig sind, ist das Grundstück für das Bauvorhaben von Familie Arnold **nicht geeignet**.

8. Aufgabe (9 Punkte)

8.1

(max. 2 Punkte)

Das Grundstück soll als **Sicherung der Kreditsumme** dienen, wenn die Schuldner ihren Ratenverpflichtungen nicht nachkommen können. Das Grundstück kann dann zwangsversteigert werden.

Das Grundpfandrecht wird in **Abteilung III des Grundbuchs** eingetragen.

8.2

(1 Punkt)

Familie Arnold ist noch nicht Eigentümerin des Grundstücks – damit trotzdem die Grundsuld ins Grundbuch eingetragen werden kann, wird eine Belastungsvollmacht vom Verkäufer benötigt.

8.3

(je 0,5 Punkte für jeden richtig berechneten Wert – max. 6 Punkte)

Jahr	Darlehensbetrag/Restdarlehen	Zinsen in €	Tilgung in €	Annuität
1	480.000,00 €	11.040,00 €	7.200,00 €	18.240,00 €
2	472.800,00 €	10.874,40 €	7.365,60 €	18.240,00 €
3	465.434,40 €	10.704,99 €	7.535,01 €	18.240,00 €

Erklärendes Rechenbeispiel für das erste Jahr:

$480.000,00 \text{ €} : 100 \% \times 2,3 \% = 11.040,00 \text{ €}$ Zinsen

$480.000,00 \text{ €} : 100 \% \times 1,5 \% = 7.200,00 \text{ €}$ Tilgung

$11.040,00 \text{ €} + 7.200,00 \text{ €} = 18.240,00 \text{ €}$ Annuität (die Annuität bleibt über die gesamte Laufzeit gleich)

Für das Restdarlehen im Folgejahr wird nur der Tilgungsbetrag abgezogen.