

Christine Blume · Matthias Köckert

Immobilienkaufmann Immobilienkauffrau

Prüfungstrainer zur Abschlussprüfung
Prüfungsfach Immobilienwirtschaft

Aufgabenteil

Bestell-Nr. 2560

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/2560-2023.zip

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

BITTE BEACHTEN:

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



1. Auflage 2023 · ISBN 978-3-95532-560-2

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

Inhaltsverzeichnis Aufgabenteil

Vorwort	3
Hinweise zur Abschlussprüfung	10

Marktorientierung

1 Marketing	13
2 Kundenorientierte Kommunikation	14

Immobilienbewirtschaftung – Vermietung

1 Bevor ein Mietvertrag zustande kommt: Die Wohnungsvermittlung	
1.1 Der Energieausweis	17
1.2 Das Inserat	18
1.3 Die zu vermietende Wohnfläche	19
1.4 Besonderheiten bei öffentlich geförderten Wohnungen	19
2 Mietvertrag und Mietverhältnis	
2.1 Zustandekommen des Mietvertrages	
2.1.1 Form und Mietvertragsparteien.....	20
2.1.2 Besonderheiten bei Formularmietverträgen	21
2.1.3 Nichtigkeit und Anfechtbarkeit.....	21
2.2 Die Mietkaution.....	22
2.3 Hauptpflichten aus dem Mietvertrag	
2.3.1 Hauptpflicht des Vermieters: Überlassungspflicht.....	25
2.3.2 Hauptpflicht des Mieters: Mietzahlungspflicht	25
2.4 Betriebskosten & Betriebskostenabrechnung	26
2.5 Beachten der Hausordnung	31
2.6 Instandsetzung und Instandhaltung	
2.6.1 Instandsetzungs- und Instandhaltungspflicht des Vermieters	32
2.6.2 Obhuts-, Anzeige- und Duldungspflicht des Mieters	32
2.6.3 Mietminderung und Selbsthilferecht des Mieters.....	33
2.6.4 Schönheits- und Kleinreparaturen	34
2.7 Untervermietung	35

Fallbeispiel: Vermietung

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 $\geq + 3$)	+ 4 %	
Durchschnittliche Sanitärausstattung (Punktsumme von + 2 bis - 1)	0 %	
Einfache Sanitärausstattung (Punktsumme von - 2 bis - 3)	- 4 %	
Sehr einfache Sanitärausstattung (Punktsumme $\leq - 4$)	- 10 %	
Wohnungsausstattung		
Punktwerte zur Ermittlung der Wohnungsausstattung		
Vorwiegend Parkettböden oder Kachel-, Fliesen-, Marmorböden	+ 2 P.	
Einbauküche vom Vermieter gestellt	+ 2 P.	
Holzvertäfelte Decken und/oder Wände (> 50 % der Whg.)	+ 2 P.	
Nutzbarer Balkon, mind. 4 m ²	+ 1 P.	
Keine Isolierfenster vorhanden	- 1 P.	
Mindestens ein Durchgangszimmer vorhanden	- 1 P.	
Keine Wechselsprech- und/oder Türöffneranlage	- 1 P.	
Weder Kabelanschluss noch Gemeinschaftsantenne	- 1 P.	
Punktsumme Wohnungsausstattung		
Wohnungsausstattung entsprechend der Punktsumme (nur eine Möglichkeit wählbar)		
Weit überdurchschnittl. Wohnungsausstattung (Punktsumme $\geq + 6$)	+ 10 %	
Gute Wohnungsausstattung (Punktsumme von + 5 bis + 3)	+ 6 %	
Durchschnittliche Wohnungsausstattung (Punktsumme von + 2 bis - 1)	0 %	
Einfache Wohnungsausstattung (Punktsumme von - 2 bis - 3)	- 6 %	
Sehr einfache Wohnungsausstattung (Punktsumme ($\leq - 4$))	- 10 %	
Summe aller Zu- und Abschläge in %		

Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums

4.5.2

Nachdem Sie als Versammlungsort ein geeignetes Lokal gefunden haben und sich mit dem Wirt auf das Datum 5. Juli einigen konnten, möchten Sie nun die Einladungen verschicken.

Zu welchem Datum sollten die Wohnungseigentümer die Einladung gemäß WEG erhalten haben?

Mai						
M	D	M	D	F	S	S
						1
2	3	4	5	6	7	8
9	10	11	12	13	14	15
16	17	18	19	20	21	22
23	24	25	26	27	28	29
30	31					

Juni						
M	D	M	D	F	S	S
		1	2	3	4	5
6	7	8	9	10	11	12
13	14	15	16	17	18	19
20	21	22	23	24	25	26
27	28	29	30			

Juli						
M	D	M	D	F	S	S
				1	2	3
4	5	6	7	8	9	10
11	12	13	14	15	16	17
18	19	20	21	22	23	24
25	26	27	28	29	30	31

4.5.3

Welche wesentlichen Inhalte sollte eine Einladung zur Eigentümerversammlung enthalten?

4.5.3.1

Welche Formvorschrift ist bei der Einladung zur Eigentümerversammlung zu beachten?

4.5.3.2

Welche Anlagen werden Sie der Einladung beilegen?

4.5.3.3

Wann ist eine Eigentümerversammlung beschlussfähig?

4.5.4

Mit welchen Mehrheiten können Beschlüsse in der Eigentümerversammlung gefasst werden?

4.5.5

Neben dem Kopfprinzip gibt es noch weitere Möglichkeiten der Abstimmungsprinzipien. Nennen Sie die beiden anderen Prinzipien und beschreiben Sie die Bedeutung der drei Prinzipien.

4.5.6

Was ist unter einem Umlaufbeschluss zu verstehen und wie wird dieser gefasst?

4.5.7

Innerhalb welchen Zeitraumes müssen Sie die Niederschrift zur Eigentümerversammlung erstellen?

4.5.8

Wann muss die Beschlussammlung vervollständigt werden und was findet sich in der Beschlussammlung?

5 Fallbeispiel: Wohnungseigentum

Situation

Ihr Unternehmen ist zum Verwalter der WEG Schulstr. 8 berufen worden. Die WEG besteht aus 10 Eigentumswohnungen. Zu jeder Wohnung gehören 1000/10.000stel Miteigentumsanteile. Dr. Starke besitzt zwei Wohnungen als Anlageobjekte im Dachgeschoss, alle anderen Eigentümer sind Selbstnutzer. Sie haben die Aufgabe, die Wohnungseigentümerversammlung vorzubereiten, durchzuführen und nachzubereiten.

5.1

Dr. Starke kann am Tag der geplanten Eigentümerversammlung nicht anwesend sein und fragt Sie nach der Möglichkeit, online an der Versammlung teilnehmen zu können.

Erklären Sie ihm, ob und, wenn ja, unter welchen Voraussetzungen dies möglich wäre.

5.2

Der Eigentümer Herr Anton verlangt die Aufnahme eines Beschlusses, damit ihm der Einbau einer Ladestation für sein Elektroauto in der Tiefgarage genehmigt wird. Muss ihm der Einbau genehmigt werden?

5.3

Dr. Starke konnte es ermöglicht werden, online an der Versammlung teilzunehmen. Im Vorfeld hatte er beantragt, über die Anbindung schnellen Internets via Glasfaserkabel zu beschließen. Außer Herrn Bernd haben alle anwesenden Eigentümer mit Ja gestimmt. Herr Bernd ist Rentner und nutzt kein Internet. Da er mit Nein gestimmt hat, ist er der Meinung, an den Kosten nicht beteiligt zu werden. Beurteilen Sie die Rechtslage.

5.4

Herr Bernd ist empört über Ihre Erklärung und glaubt, dass Sie im Unrecht sind. Deshalb kündigt er an, die Abberufung Ihres Unternehmens als Verwalter zu verlangen. Ist dies bereits vor Ablauf Ihres Verwaltervertrages möglich? Begründen Sie Ihre Meinung.

5.5

Frau Schubert konnte an der Versammlung nicht teilnehmen. Nachdem ihr das Protokoll zugegangen ist, meldet sie sich bei Ihnen. Sie ist der Meinung, dass die Versammlung nicht beschlussfähig sein konnte, da nicht genügend Eigentümer anwesend waren und die Onlineteilnahme des Dr. Starke bei der Bemessung der Beschlussfähigkeit nicht berücksichtigt werden dürfe. Erklären Sie ihr die Rechtslage.

5.6

Zwei Wochen nach der Versammlung meldet sich die Eigentümerin Frau Herz bei Ihnen. Frau Herz ist begeistert davon, dass Herrn Dr. Starke die Onlineteilnahme an der Eigentümerversammlung ermöglicht wurde. Sie möchte nun wissen, ob die Versammlung zukünftig für alle als Onlineveranstaltung organisiert werden kann, schließlich würde das ja für alle Eigentümer eine immense zeitliche und organisatorische Erleichterung darstellen. Nehmen Sie dazu Stellung.

Anlage 2 zur Aufgabe 1.3.4.4

Modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren

Gebäudealter	Modernisierungsgrad				
	≤ 1 Punkt	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	≥ 18 Punkte
	modifizierte Restnutzungsdauer				
0	80	80	80	80	80
5	75	75	75	75	75
10	70	70	70	70	71
15	65	65	65	66	69
20	60	60	61	63	68
25	55	55	56	60	66
30	50	50	53	58	64
35	45	45	49	56	63
40	40	41	46	53	62
45	35	37	43	52	61
50	30	33	41	50	60
55	25	30	38	48	59
60	21	27	37	47	58
65	17	25	35	46	57
70	15	23	34	45	57
75	13	22	33	44	56
≥ 80	12	21	32	44	56

Amtsgericht Erfurt
Grundbuch von Erfurt Süd

Blatt 45326

Erste Abteilung

Bogen

1

Lfd. Nr. der Eintragungen	Eigentümer	Lfd. Nr. der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2	3	4
1	Stephens, Kerstin geb. am 11.07.1984 99084 Erfurt	1	Auflassung vom 25.09.2008/29.01.2009; eingetragen am 18.03.2009. Guttsche

Amtsgericht Erfurt
Grundbuch von Erfurt Süd

Blatt 45326

Zweite Abteilung

Bogen

1

Lfd. Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
1	1	Verzicht des jeweiligen Eigentümers des Grundstückes Gemarkung Ilversgehofen Blatt 42929 Flur 1, Flurstück 2/12 auf Überbaurente. Gemäß Bewilligung vom 20.01.2009 (UR.NR. 100/2009 des Notars Walter Metzger in Erfurt, eingetragen am 17.11.2009. Guttsche
2	1	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Lagerflächennutzungsrecht) für Karsten Schieber, geb. 20.11.1969. Gemäß Bewilligung vom 20.01.2009 (UR.NR. 100/2009 des Notars Walter Metzger in Erfurt, eingetragen am 17.11.2009. Guttsche
3	1	Grunddienstbarkeit (Wärmebezugsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks von Ilversgehofen, Blatt 42929 (Best.-Verz. Nr. 2) Flur 1 Flurstück 2/12. Gemäß Bewilligung vom 20.01.2009 (UR.NR. 100/2009 des Notars Walter Metzger in Erfurt, eingetragen am 17.11.2009. Guttsche

2.2 Unterlagen für den Bauantrag

2.2.1

Welche Angaben beinhaltet ein Bauantrag?

2.2.2

Welche Bauvorlagen müssen dem Bauantrag beigelegt werden?

2.2.3

Es gibt Regelungen im öffentlichen Baurecht, die nicht bundeseinheitlich in Gesetzen geregelt sind, sondern in den Landesbauverordnungen verankert sind.

Um welche Regelungen handelt es sich?

2.2.4

Berechnen Sie den umbauten Raum für das folgende Einfamilienhaus (s. folgende Abbildung) nach Wohnflächenverordnung und beachten Sie die DIN 277.

KG:

8,31 m	x	10,24 m	Grundfläche
- 0,25 m	x	2,56 m	Nische
- 0,13 m	x	6,06 m	Rücksprung
		2,40 m	Höhe

EG:

8,31 m	x	4,18 m	Grundflächenteil
+ 0,25 m	x	3,89 m	Vorsprung
+ 8,18 m	x	6,06 m	Grundflächenteil
		2,75 m	Höhe

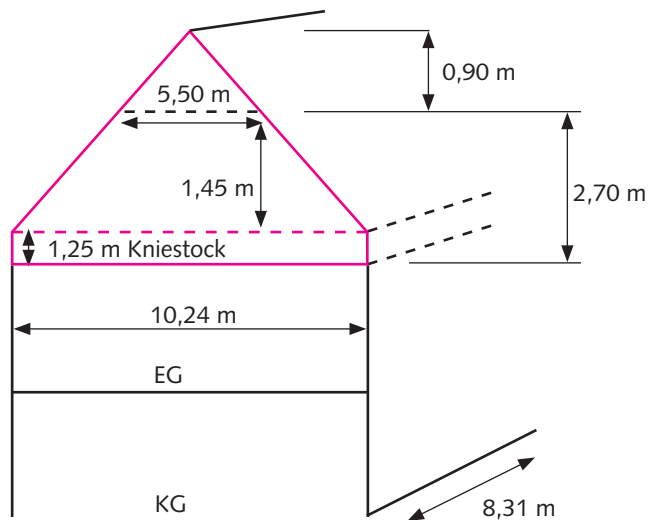
Dachgeschoss ausgebaut:

8,31 m	x	10,24 m	Grundfläche (Quader)
		1,25 m	Kniestock
10,24 m	sowie	5,50 m	Grundlinie des Trapez (Berechnungsformel beachten)
		1,45 m	Raumhöhe (2,70 m - Kniestock 1,25 m)
		8,31 m	Baukörpertiefe

Nicht ausgebautes Dach:

5,50 m	Grundlinie der Dachspitze
0,90 m	Höhe der Dachspitze
8,31 m	Baukörpertiefe

Anlage zu Aufgabe 2.2.4



----- = ausgebautes und nicht ausgebautes Dach

----- = gedachte Linien

Nach DIN 277/3 werden nicht ausgebaute Dächer/ Spitzdach nur mit 1/3 berechnet, sie werden als „minderwertig“ betrachtet

Formeln

Flächeninhalt Dreieck: $FA = \frac{g \times h}{2}$

Flächeninhalt Trapez: $FA = \frac{a+b}{2} \times h$

Rauminhalt prismatischer Körper: $V = FA \times H$
 Trapez: $V = FA \times H$

3.2.2

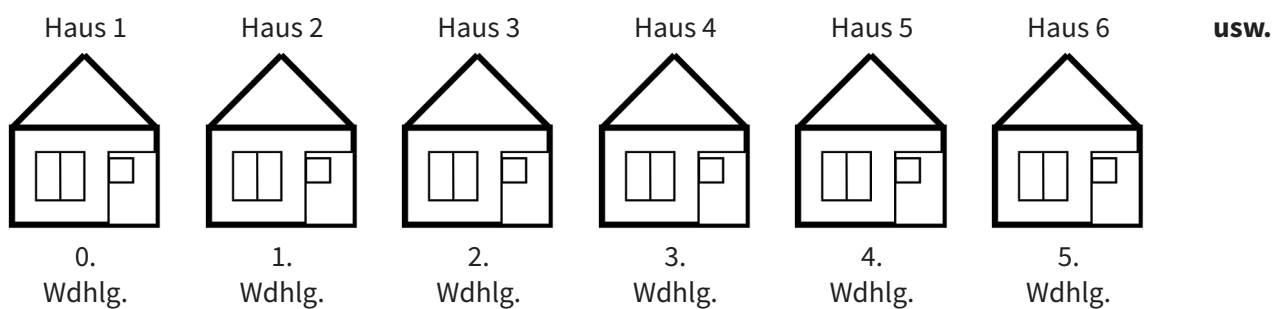
Ein Bauprojekt mit 17 spiegelgleichen Bauwerken im öffentlich geförderten Wohnungsbau wird mit einer Bruttosumme von insgesamt 4.436.000,00 € errichtet.

Errechnen Sie das Architektenhonorar, wenn nur die Leistungsphasen 3 bis 5 und zusätzlich eine Nebenpauschale von 6.000,00 € vereinbart wurde.

(Beachten Sie dazu die Anlage auf den folgenden Seiten zu HOAI § 11, § 34 und § 35.)

Bitte runden Sie die Kosten auf Nettobaukosten sowie Baukosten für ein Haus auf ganze Euro.

Anordnung der Häuser:



3.2.2.1

Die LP 1 und 2 sowie 6, 7, 8 und 9 werden vom Bauträger selbst ausgeführt und getrennt berechnet.

3.2.2.2

Wie viel € wird der Bauträger für Haus 1 als Verkaufspreis berechnen?

Es werden noch 5,95 % Provision zusätzlich aufgeschlagen.

3.2.2.3

Welche Kosten muss der Käufer noch tragen?

3.2.2.4

Situation

Sie haben im vergangenen Jahr ein denkmalgeschütztes Haus in Leipzig Gohlis vollkommen entkernt und saniert. Im Rahmen der Wirtschaftsprüfung wurde durch die Prüfer festgestellt, dass der abgeschlossene Honorarvertrag mit dem freien Architekten Steinkamp und Partner einige Mängel zu verzeichnen hat.

Angaben:

Baukosten	9.876.000,00 € Nettobetrag, darin enthalten sind die Baunebenkosten und die Erschließungskosten.
BNK	1.230.000,00 €
Erschließungskosten	540.000,00 €

Der Architekt hatte bis auf die Vorbereitung und Mitwirkung bei der Vergabe alle Leistungsphasen übernommen. Die Objekt- und Tragwerksplanung wurde gemäß § 35 HOAI der Honorarzone „durchschnittliche Planungsanforderung“, Höchstbetrag zugeordnet.

Rechtsgrundlage HOAI (s. Anlage nächste Seite)

- Ermitteln Sie das gezahlte Honorar gemäß der vertraglichen Vereinbarungen der Bausumme von 9.876.000,00 €.
- Da die Wirtschaftsprüfer in dem abgeschlossenen Vertrag mehrere Mängel festgestellt haben, errechnen diese ein neues Honorar.
Welche Fehler werden entdeckt? Nennen Sie diese!
- Errechnen Sie das eigentlich zu zahlende Honorar!
- Welche rechtlichen Konsequenzen ergeben sich für das Wohnungsunternehmen?

Anlage zu Aufgabe 3.2.2

§ 11 HOAI – Auftrag für mehrere Objekte

(3) Umfasst ein Auftrag mehrere im Wesentlichen gleiche Gebäude, Ingenieurbauwerke, Verkehrsanlagen oder Tragwerke, die im zeitlichen oder örtlichen Zusammenhang unter gleichen baulichen Verhältnissen geplant und errichtet werden sollen, oder mehrere Objekte nach Typenplanung oder Serienbauten, so sind die Prozentsätze der Leistungsphasen 1 bis 6 für die erste bis vierte Wiederholung um 50 Prozent, für die fünfte bis siebte Wiederholung um 60 Prozent und ab der achten Wiederholung um 90 Prozent zu mindern.

§ 35 (1) HOAI – Honorare für Grundleistungen bei Gebäuden und Innenräumen

Anrechenbare Kosten in Euro	Honorarzone I sehr geringe Anforderungen		Honorarzone II geringe Anforderungen		Honorarzone III durchschnittliche Anforderungen		Honorarzone IV hohe Anforderungen		Honorarzone V sehr hohe Anforderungen	
	von Euro	bis Euro	von Euro	bis Euro	von Euro	bis Euro	von Euro	bis Euro	von Euro	bis Euro
25 000	3 120	3 657	3 657	4 339	4 339	5 412	5 412	6 094	6 094	6 631
35 000	4 217	4 942	4 942	5 865	5 865	7 315	7 315	8 237	8 237	8 962
50 000	5 804	6 801	6 801	8 071	8 071	10 066	10 066	11 336	11 336	12 333
75 000	8 342	9 776	9 776	11 601	11 601	14 469	14 469	16 293	16 293	17 727
100 000	10 790	12 644	12 644	15 005	15 005	18 713	18 713	21 074	21 074	22 928
150 000	15 500	18 164	18 164	21 555	21 555	26 883	26 883	30 274	30 274	32 938
200 000	20 037	23 480	23 480	27 863	27 863	34 751	34 751	39 134	39 134	42 578
300 000	28 750	33 692	33 692	39 981	39 981	49 864	49 864	56 153	56 153	61 095
500 000	45 232	53 006	53 006	62 900	62 900	78 449	78 449	88 343	88 343	96 118
750 000	64 666	75 781	75 781	89 927	89 927	112 156	112 156	126 301	126 301	137 416
1 000 000	83 182	97 479	97 479	115 675	115 675	144 268	144 268	162 464	162 464	176 761
1 500 000	119 307	139 813	139 813	165 911	165 911	206 923	206 923	233 022	233 022	253 527
2 000 000	153 965	180 428	180 428	214 108	214 108	267 034	267 034	300 714	300 714	327 177
3 000 000	220 161	258 002	258 002	306 162	306 162	381 843	381 843	430 003	430 003	467 843
5 000 000	343 879	402 984	402 984	478 207	478 207	596 416	596 416	671 640	671 640	730 744
7 500 000	493 923	578 816	578 816	686 862	686 862	856 648	856 648	964 694	964 694	1 049 587
10 000 000	638 277	747 981	747 981	887 604	887 604	1 107 012	1 107 012	1 246 635	1 246 635	1 356 339
15 000 000	915 129	1 072 416	1 072 416	1 272 601	1 272 601	1 587 176	1 587 176	1 787 360	1 787 360	1 944 648
20 000 000	1 180 414	1 383 298	1 383 298	1 641 513	1 641 513	2 047 281	2 047 281	2 305 496	2 305 496	2 508 380
25 000 000	1 436 874	1 683 837	1 683 837	1 998 153	1 998 153	2 492 079	2 492 079	2 806 395	2 806 395	3 053 358

Übersicht der Leistungsphasen

Auszug aus dem Leistungsbild § 34 HOAI		Bewertung der Grundleistungen in v. H. der Honorare
Leistungsphase		
1.	Grundlagenermittlung	2
2.	Vorplanung	7
3.	Entwurfsplanung	15
4.	Genehmigungsplanung	3
5.	Ausführungsplanung	25
6.	Vorbereitung der Vergabe	10
7.	Mitwirkung bei der Vergabe	4
8.	Objektüberwachung	32
9.	Objektbetreuung und Dokumentation	2
		100 % Honorar

Das volle Honorar steht dem Architekten somit nur bei einer Vollarchitektur zu.

1.1.4

Die ABC-Wohnungsbau GmbH möchte für das nächste Jahr eine Rückstellung aus dem Gewinn des Verkaufes von Mietwohnungen als Eigentumswohnungen vornehmen.

Die Garantierückstellung soll 500.000,00 € betragen.

Der Gewinn vor KöSt beträgt für beide Jahre 1.000.000,00 €.

Der Körperschaftssteuersatz beträgt 40 %.

- a) Welche Beträge können in beiden Jahren in die Gewinnrücklage eingestellt werden?
- b) Wie hoch wäre der Nettobetrag der Selbstfinanzierung, wenn der Gewinn in voller Höhe in die Rücklage geflossen wäre?
Die Ertragssteuer beträgt 13,04 %, die KöSt 40 %.

Hinweis:

KöSt und Ertragssteuer sind Länderrecht und deshalb von Bundesland zu Bundesland anders.

1.2 Finanzierung eines Grundstückes mit Gebäude

1.2.1

Situation

Die Eheleute Anita und André Birkenstock möchten von der ABC-Wohnungsbau GmbH ein Einfamilienhaus am Stadtrand von Leipzig und voll saniert im Jahre 20xx erwerben.

Das Ehepaar verfügt über einen zuteilungsfähigen Bausparvertrag in Höhe von 90.260,00 € sowie über ein Bankguthaben von 30.000,00 €. Dieses Geld wird als Eigenkapital für den Hauskauf verwendet. Der Rest muss über eine Bank finanziert werden.

Eckdaten:

- Kaufpreis 486.760,00 € nach Verkehrswert
- Notar- und Gerichtskosten 1,5 %
- Grunderwerbssteuer für Sachsen 3,5 %
- Maklerprovision 7,14 % inkl. USt.
- Anschaffungsnebenkosten 2.376,00 €

Hinweis:

Die Grunderwerbssteuer ist Länderrecht und kann deshalb in jedem Bundesland anders sein. Die Provision ist vereinbar und deshalb auch unterschiedlich.

- a) Nach Anfrage bei der Hausbank erhält das Ehepaar die Aussage „die Beleihungsgrenze beträgt 60 % des Kredites nach § 16 PfandGB“. Wieviel Euro beträgt der zu vergebende Kredit?
- b) Der Kreditbedarf liegt höher als die Beleihungsgrenze. Kann die Hausbank einen Kredit über der Beleihungsgrenze vergeben?

1.3 Beleihungsgrundlagen für die Immobilienfinanzierung

1.3.1

Welche Arten von Eigenmitteln kennen Sie? Nennen Sie zwei für einen privaten Haushalt.

1.3.2

Welche Kosten gehören zu den fixen Belastungen eines privaten Haushaltes?

1.3.3

Welche Sicherheiten bieten Sie der Bank für die Finanzierung als ABC-Wohnungsbau GmbH an?

1.3.4.1

Ihr Unternehmen beabsichtigt, ein im Jahre 1990 erbautes und 2002 saniertes Mehrfamilienhaus im Norden von Leipzig zu kaufen. Im Rahmen der Finanzierungsplanung sollen Sie die Wirtschaftlichkeit prüfen, denn das zu kaufende Mehrfamilienhaus muss nach den Gesichtspunkten des Gebäudeenergiegesetzes nochmals saniert werden.

Nachstehende Eckdaten liegen Ihnen vor:

Bodenwert:	300.000,00 €
Wohnfläche:	800 m ²
Baukosten:	1.450,00 €/m ² Wfl
Wohnungseinheiten:	15
Verwaltungskosten:	284,31 €
Instandhaltungskosten:	11,14 €/m ²
Nettokaltmiete:	5,20 €/m ² Wfl
Fremdmittel:	950.000,00 €
Eigenkapital:	Rest
FK-Zins:	2,01 % (1% Tilgung)
kalkulatorische EK-Verzinsung:	4 %
AfA	1 %
MAW	2 %
Gewinn	4 %

- Stellen Sie eine Wirtschaftlichkeitsberechnung für das freifinanzierte Objekt auf.
- Errechnen Sie den Gewinn/Verlust aus den Erträgen.
- Errechnen Sie die Eigenkapitalrentabilität und die Gesamtrentabilität.
- Wie hoch ist der Fremdkapitalanteil?
- Berechnen Sie den Cash-Flow.

Christine Blume · Matthias Köckert

Immobilienkaufmann Immobilienkauffrau

Prüfungstrainer zur Abschlussprüfung
Prüfungsfach Immobilienwirtschaft

Lösungsteil

Bestell-Nr. 2560

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

1.3 Die zu vermietende Wohnfläche

Lösung: **61,27 m²**

Grundlage für die Berechnung ist der § 4 WoFlV: Anrechnung der Grundfläche.

Die Grundflächen

1. von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens zwei Metern sind vollständig,
2. von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens einem Meter und weniger als zwei Metern sind zur Hälfte,
3. von unbeheizbaren Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen sind zur Hälfte,
4. von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen sind in der Regel zu einem Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte anzurechnen.

Daraus ergibt sich folgendes Zwischenergebnis:

	Grundfläche in m ²	voll anzurechnen in m ²	zur Hälfte anzurechnen in m ²	Wohnfläche in m ²
Wohnzimmer	24,00	16,80	7,20	20,40*
Schlafzimmer	12,80	8,96	3,84	10,88
Kinderzimmer	12,80	7,68	5,12	10,24
Küche	7,50	6,00	1,50	6,75
Flur	3,00	3,00		3,00
Bad	7,50	7,50		7,50
Wintergarten	5,00		5,00	2,50
Abstellkammer	0,90			
Summe				61,27

*Berechnungsbeispiel für das Wohnzimmer:

$$16,80 \text{ m}^2 + \text{die Hälfte von } 7,20 \text{ m}^2 = 16,80 \text{ m}^2 + 3,60 \text{ m}^2 = 20,40 \text{ m}^2$$

INFO

Lesen Sie die Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFlV). In § 2 wird die zur Wohnung gehörende Grundfläche definiert. Aus Absatz 3 ergibt sich, dass eine Abstellkammer, wenn sie sich außerhalb der Wohnung befindet, nicht zur Wohnfläche gehört.



5 Fallbeispiel: Vermietung

5.1

Der Mietspiegel stellt eine Übersicht der in einer Gemeinde vergleichbaren Mieten dar. Im Gegensatz zum einfachen Mietspiegel, der in § 558 c BGB geregelt ist, werden an den qualifizierten Mietspiegel erweiterte Anforderungen gestellt. So ist dieser nach wissenschaftlichen Grundsätzen zu erstellen. Ein qualifizierter Mietspiegel verliert seinen Status, wenn er nicht nach zwei Jahren an die aktuelle Marktsituation angepasst wird. Der qualifizierte Mietspiegel wird in § 558 d BGB geregelt.

5.2

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

Fallbeispiel: Vermietung

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.	
Toilette außerhalb der Wohnung	- 5 P.	
Punktsumme Sanitärausstattung		+ 3 P.
Sanitärausstattung entsprechend der Punktsumme (nur eine Möglichkeit wählbar)		
Gehobene Sanitärausstattung (Punktsumme $\geq + 3$)	+ 4 %	+ 4 %
Durchschnittliche Sanitärausstattung (Punktsumme von + 2 bis - 1)	0 %	
Einfache Sanitärausstattung (Punktsumme von - 2 bis - 3)	- 4 %	
Sehr einfache Sanitärausstattung (Punktsumme $\leq - 4$)	- 10 %	
		+ 4 %
Wohnungsausstattung		
Punktwerte zur Ermittlung der Wohnungsausstattung		
Vorwiegend Parkettböden oder Kachel-, Fliesen-, Marmorböden	+ 2 P.	+ 2 P.
Einbauküche vom Vermieter gestellt	+ 2 P.	
Holzvertäfelte Decken und/oder Wände ($> 50\%$ der Whg.)	+ 2 P.	+ 1 P.
Nutzbarer Balkon, mind. 4 m ²	+ 1 P.	
Keine Isolierfenster vorhanden	- 1 P.	
Mindestens ein Durchgangszimmer vorhanden	- 1 P.	
Keine Wechselsprech- und/oder Türöffneranlage	- 1 P.	
Weder Kabelanschluss noch Gemeinschaftsantenne	- 1 P.	
Punktsumme Wohnungsausstattung		+ 3 P.
Wohnungsausstattung entsprechend der Punktsumme (nur eine Möglichkeit wählbar)		
Weit überdurchschnittl. Wohnungsausstattung (Punktsumme $\geq + 6$)	+ 10 %	
Gute Wohnungsausstattung (Punktsumme von + 5 bis + 3)	+ 6 %	
Durchschnittliche Wohnungsausstattung (Punktsumme von + 2 bis - 1)	0 %	
Einfache Wohnungsausstattung (Punktsumme von - 2 bis - 3)	- 6 %	
Sehr einfache Wohnungsausstattung (Punktsumme $\leq - 4$)	- 10 %	
Summe aller Zu- und Abschläge in %		+ 10 %

a) $8,18 \text{ €} \times 10 \% = 9,00 \text{ €} \times 52 \text{ m}^2 = \mathbf{468,00 \text{ €}}$

6.2 Maklergeschäft

6.2.1

Vorüberlegungen:

Welche potenziellen Mieter sollen angesprochen werden? Wer ist Zielgruppe (z. B. Singles, junge Familien, Senioren etc.)?

Die inhaltliche und optische Gestaltung der Anzeige sollte dann auf diese Zielgruppe zugeschnitten werden.

Angaben in der Anzeige:

- Ort/Lage der Wohnungen (ggf. mit Stadtteil)
- Größe der Wohnungen (Wohnfläche in m²)
- Zimmeranzahl, Nebenräume
- Ausstattungsmerkmale, z. B. Balkon, WC/Dusche separat
- Miethöhe inkl. BK
- Angaben zur Wohnanlage
- Frühester Bezugstermin
- Angaben zu eventuellen Modernisierungen in den letzten Jahren
- Stellplatz/Garagenplatz
- Umgebungsinfos wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kitas etc.
- Angaben zum Gebäudeenergieausweis
- Möglichkeit von Besichtigungsterminen
- Anschrift und Telefonnummer des Maklers

Die Anzeige sollte den richtigen Ton treffen und keine Superlative enthalten. Die Angaben müssen wahrheitsgemäß sein.

6.2.2

Beispielanzeige:

Komplett renovierte Altbauwohnung in Gohlis-Mitte

Typ:	Ruhige und charmante Altbauwohnung
Etage:	1 von 3
Wohnfläche:	80 m ²
Zimmer:	4,5
Badezimmer:	1
Balkon	
Kaltmiete:	620,00 €
Neben-/Heizkosten:	240,00 €
Gesamtmieta:	860,00 €
Baujahr:	1962
Sanierung:	zuletzt 2019
Ausstattung:	Normale Qualität
Heizungsart:	Gasheizung, 75 KWSt, Eff.klasse C Energieverbrauchsausweis liegt vor
Bezugsfrei:	sofort

Das Mehrfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen Nebenstraße und ist umfriedet von einem Zaun mit einer gepflegten begrünten Anlage. Ein PKW-Stellplatz kann auf Anfrage angemietet werden.

Bis zu den verschiedensten Straßenbahnhaltestellen sind es nur wenige Meter.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns, Ihnen das Objekt zeigen zu dürfen!

Maklerbüro Huber Mensching, Erich-Zeigner-Allee 26, 04229 Leipzig

Tel.: 0341-123456

Mail: kontakt@makler-mensching.de

1.2.8

a) Vorwiegend zum Wohnen	W	A
b) Vorwiegend für Wirtschaftsstellen der Land- und Forstwirtschaft und zum Wohnen	M	D
c) Wohnen und gewerbliche Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören	M	I
d) Vorwiegend nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe	G	E
e) Ausschließlich Gewerbebetriebe	G	I
f) Vorwiegend Handelsbetriebe, Einrichtungen der Wirtschaft und Verwaltung	M	K
g) Vorwiegend Kleinsiedlungen und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen	W	S
h) Wochenendhäuser als Einzelhäuser oder Hausgruppen	S	O

1.2.9

Lösung 4. ist **richtig**.

Da die Grundfläche eines Gebäudes mindestens so groß wie die Summe aller Geschossflächen ist, kann die Grundflächenzahl nicht größer sein als die Geschossflächenzahl.

Zu Antwort 1.: Falsch

GFZ ist die Abkürzung für Geschossflächenzahl; die korrekte Abkürzung für Grundflächenzahl ist GRZ.

Zu Antwort 2.: Falsch

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, welcher Teil eines Grundstücks bebaut werden darf.

Eine Grundflächenzahl von 0,4 bedeutet, dass 40 % eines Grundstücks bebaut werden dürfen. Wenn das Grundstück also 800 m² groß ist, so darf die bebaute Grundfläche, also die Grundfläche des Gebäudes 320 m² (= 40 %) nicht überschreiten.

Die BauNVO von 1993 sieht bei der Berechnung der bebauten Grundfläche die Anrechnung der Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und Zufahrten vor, wenn deren Flächen versiegelt sind (z. B. durch Pflasterung).

Zu Antwort 3.: Falsch

Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt nicht die Zahl der Vollgeschosse an, sondern das Verhältnis der Geschossfläche zur Grundfläche.

Das ist die Summe der Flächen aller Vollgeschosse.

Wenn beispielsweise in einem Wohngebiet sowohl zweigeschossige Bauweise als auch eine Geschossflächenzahl von 0,6 festgelegt ist, so darf auf einem 800 m² großen Grundstück die Fläche der beiden Geschosse insgesamt 480 m² (= 60 %) betragen.

Zu Antwort 5.: Falsch

Die Grundflächenzahl ist nur bei eingeschossiger Bauweise so groß wie die Geschossflächenzahl; in der Regel aber weicht die Geschossflächenzahl von der Grundflächenzahl ab.

1.2.10

Die Baumassenzahl gibt das Verhältnis der Baumasse zur Grundstücksfläche an.

1.2.11

Grundstücksfläche:

$$180 \text{ m} \times 60 \text{ m} = 10.800 \text{ m}^2$$

Geschossfläche:

$$\text{Bürogebäude 1 (zweigeschossig): } 40 \text{ m} \times 20 \text{ m} \times 2 = 1.600 \text{ m}^2 \text{ GF}$$

$$\text{Bürogebäude 2 (dreigeschossig): } 40 \text{ m} \times 20 \text{ m} \times 3 = \frac{2.400 \text{ m}^2 \text{ GF}}{4.000 \text{ m}^2 \text{ GF}}$$

$$\text{Geschossflächenzahl} = \frac{\text{Geschossfläche}}{\text{Grundstücksfläche}} = \frac{4.000 \text{ m}^2}{10.800 \text{ m}^2} = \mathbf{0,37 \text{ GFZ}}$$

1.2.12

MD = Dorfgebiet

3 – 5 WE = Anzahl der Wohneinheiten, 3 – 5 Wohnungen

II – III = Anzahl der Vollgeschosse, mindestens 2, höchstens 3


0,4 = Grundflächenzahl (d.h. $500 \text{ m}^2 \times 0,4 = 200 \text{ m}^2$ überbaubare Grundstücksfläche)

0,8 = Geschossflächenzahl (d.h. $500 \text{ m}^2 \times 0,8 = 400 \text{ m}^2$ Geschossfläche; das entspricht bei 2 Vollgeschossen 200 m^2 pro Geschoss oder bei 3 Vollgeschossen 133 m^2 pro Vollgeschoss)

FH 9,30 = Firsthöhe höchstens 9,30 m

WD = Dachform (d.h. Walmdach) zulässig

DN 5° - 22° = Dachneigung min. 5° bis max. 22°

O  = offene Bauweise als Häusergruppen

1.2.13

Baulinie (rot gekennzeichnet in der PlanzVO): ······

Auf einer Baulinie **muss** gebaut werden. Sie trennt also die bebaubare von der nichtbebaubaren Grundstücksfläche. Die Baulinie geht meist auch unter die Geländeoberfläche (eine Tiefgarage darf somit ebenfalls an ihren Grenzen nicht über die Baulinie gebaut werden).

Baugrenze (blau gekennzeichnet in der PlanzVO): ······

Bis an diese Grenze **darf** gebaut werden.