

## Prüfungssimulation Immobilienkaufmann/ Immobilienkauffrau

|                                      |                                       |                        |                    |
|--------------------------------------|---------------------------------------|------------------------|--------------------|
| WPQ:                                 | <b>Gebäudemanagement</b>              |                        | Nr.: <b>GM-05b</b> |
| Thema:                               | <b>Modernisierung/ Instandsetzung</b> |                        |                    |
| Hilfsmittel                          | Vorbereitungszeit                     | Prüfungsgespräch       |                    |
| <b>Rechtsquellen, Taschenrechner</b> | <b>15 Minuten</b>                     | <b>max. 30 Minuten</b> |                    |

### Ausgangssituation:

Sie sind Mitarbeiter der CUMBERLAND IMMOBILIEN GmbH, die auf die Verwaltung von Mietgeschosswohnungsbau spezialisiert ist. Für den Eigentümer Herrn Hennig verwalten Sie ein Mehrfamilienhaus in Berlin.

### Objektdaten:

- Baujahr 1960
- Preisfreier Wohnungsbau (*die Eigenschaft öffentlich gefördert endete im Jahr 2002*)
- 25 Wohnungen (*1.600 m<sup>2</sup> Wohnfläche*)
- 3 Gewerbeeinheiten (*250 m<sup>2</sup> Nutzfläche*)

Die Fassade ist instandsetzungsbedürftig (*ca. 30% des Putzes sind abgeplatzt*). Es soll eine Wärmedämmung angebracht werden.

Die Kostenschätzung für die Maßnahme liegt bei 165.000 € (auf die Wärmedämmung entfallen 90.000 €). Die Heizkosten betragen zurzeit 1,40 €/m<sup>2</sup> monatlich. Davon entfallen 1,25 €/ m<sup>2</sup> auf die Brennstoffkosten. Durch die Maßnahmen wird mit einer Energieeinsparung von ca. 12 % gerechnet. Die Arbeiten sollen innerhalb der nächsten 6 Monate durchgeführt werden und voraussichtlich 2 Monate betragen. Die Modernisierungsankündigung soll im Juli dieses Jahres erfolgen. In den kommenden Jahren ist mit weiteren Modernisierungen zu rechnen

Die Wohnraummieter zahlen zurzeit eine Nettokaltmiete in Höhe von 6,20 €/m<sup>2</sup>. Gemäß Mietspiegel liegt die Ortsübliche Vergleichsmiete bei 6,35 €/m<sup>2</sup>.

### Aufgabe:

Auf der heutigen Besprechung mit dem Eigentümer stellen u.a. folgende Punkte dar:

- 1) Rechte und Pflichten von Mieter und Vermieter
- 2) mögliche Mieterhöhungen
- 3) Umfang der Kosten bei einer warmmietenneutralen Umsetzung
- 4) Pro und Contra des vereinfachten Verfahrens nach § 559c BGB.

### Rollenverteilung:

Prüfer: Eigentümer  
 PrüfungsteilnehmerIn: Mitarbeiter der CUMBERLAND IMMOBILIEN GmbH