



BP Immobilienbewertung 2019

Inhaltsverzeichnis

1 Recht

- ZGB
- OR/ZPO
- Steuern

2 Bauliche Kenntnisse

3 Volks- und Betriebswirtschaftslehre

- Betriebswirtschaftslehre
- Volkswirtschaftslehre
- Immobilienfinanzierung
- Immobilienmärkte und Vermarktung

4 Immobilienbewertungen

- Teil 1 - Marktwertermittlung
- Teil 2 - Finanzmathematische Aufgaben

5 Immobilienbewertungen mündlich

- Fallbeispiel



Berufsprüfung Immobilienbewertung 2019
Schriftliche Prüfung

Prüfungsteil Recht

Teilprüfung Zivilgesetzbuch

© Schweizerische Fachprüfungskommission der Immobilienwirtschaft

MUSTERLÖSUNG

Bei diesem Dokument handelt es sich um eine Musterlösung, wie sie von der Prüfungskommission erwartet würde. Andere Lösungsformulierungen, sofern sie inhaltlich korrekt sind und mit der Aufgabenstellung korrespondieren, sind möglich.

Bei Fragen, die eine konkrete Anzahl Antworten fordern, wurden im Sinne einer Gesamtschau oftmals mehr als die geforderten Antworten aufgeführt. Bewertet wird jedoch gemäß Punkt 5 der Hinweise für die Prüfungskandidaten (siehe Seite 2 der einzelnen Prüfungsteile).

Name, Vorname:

Kandidaten-Nr.:

Zugelassene Hilfsmittel

Grundsätzliches

Die Verwendung von Laptops, Notebooks und Smartphones während der Prüfung ist untersagt.

Taschenrechner

Erlaubt ist **nur** der Taschenrechner **TI-30X IIB** (Texas Instrument).

Gesetzestexte

Die erlaubten Gesetzestexte werden den Kandidierenden von der SFPKIW zur Verfügung gestellt. Es werden die amtlichen Ausgaben von ZGB, OR, MWSTG, SchKG, VMWG und ZPO aufgelegt.

Hinweise für die Prüfungskandidaten

1. Bitte den Kopf jedes Blattes (Kandidaten-Nr.) **unbedingt** ausfüllen. Auf Zusatzblättern bitte unbedingt nebst der Kandidaten-Nummer auch den vollständigen Namen aufführen.
2. Die Lösungen sind im freien Raum unterhalb der Frage einzutragen.
3. Werden für die Lösungen zusätzliche Blätter benötigt, bitte unbedingt bei der Aufgabe einen entsprechenden Hinweis anbringen.
4. Ihre Lösungen müssen gut lesbar sein. Aufbau und Darstellung werden in die Bewertung mit einbezogen.
5. Die Teilantworten werden in steigender Reihenfolge bewertet. (Beispiel: Sind 8 Antworten verlangt und 10 Antworten werden aufgelistet, so werden nur die ersten 8 Antworten bewertet.)
6. Verfügbare Lösungszeit: **60 Minuten/60 Punkte (resp. 120 Minuten/120 Punkte für alle 3 Rechtsfächer zusammen).**
7. Sämtliche Lösungsblätter und Notizen sind abzugeben. **Fehlt die Aufgabe oder Teile davon, erfolgt keine Korrektur.**

Beilagen

Keine.

Abkürzungen

Abkürzungen (wie unten) oder „keine“ hinschreiben

- OR** Schweizerisches Obligationenrecht
- ZGB** Schweizerisches Zivilgesetzbuch
- SIA** Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein
- RPG** Raumplanungsgesetz
- MWST** Mehrwertsteuer
- EFH** Einfamilienhaus
- StWE** Stockwerkeigentum
- GbbI. Nr.** Grundbuchblatt Nummer

Aufgaben	Thema	Anzahl Punkte	Seite
A1	Rechtsbegriffe, Rechtsgrundsätze, Aufbau der Rechtsordnung	2	3
A2	Personenrecht	2	3
A3	Personenrecht	2	4
A4	Personenrecht, Sachenrecht etc.	2	4
B1	Sachenrecht	6	5
B2	Sachenrecht	11	6 f.
B3	BewG „Lex Koller“	4	8
B4	Sachenrecht	8	10
C	Sachenrecht etc.	3	12
Total		40	

Übersicht Recht

ZGB	schriftliche Prüfung (vorliegend)	40
OR, ZPO	schriftliche Prüfung	60
Steuern	schriftliche Prüfung	20
Total		120

A) Fragegruppe mit falsch / richtig Antworten 8 Punkte

Bewertung Fragengruppe A1 – A 4

Entscheiden Sie bei jeder Frage oder Aussage, ob diese richtig oder falsch ist. Setzen Sie ein x entweder bei richtig oder bei falsch.

Für jede Wahlantwort gilt das folgende Bewertungsprinzip:

Richtige Antwort = 0.5 Punkte = 0.5
 Falsche Antwort = 0.0 Punkte = 0.0

Aufgabe A1 – Rechtsbegriffe, Rechtsgrundsätze, Aufbau der Rechtsordnung			2	
Sind die folgenden Aussagen richtig oder falsch?				
Es steht jedem kantonalen Gesetzgeber frei, nachbarrechtliche Vorschriften für Pflanzabstände festzusetzen.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	richtig	falsch
Der offensichtliche Rechtsmissbrauch wird geschützt, wenn man sich dafür auf eine Gesetzesbestimmung stützen kann.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	richtig	falsch
Der 5. Teil des Zivilgesetzbuches ist das Obligationenrecht.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	richtig	falsch
Das Eigentumsvorbehaltsregister für Motorfahrzeuge wird vom Strassenverkehrsamt geführt.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	richtig	falsch

Aufgabe A2 – Personenrecht			2	
Sind die folgenden Aussagen richtig oder falsch?				
Ein Säugling ist rechtsfähig.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	richtig	falsch
Handlungsfähigkeit setzt Volljährigkeit voraus.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	richtig	falsch
Die Aktiengesellschaft wird mit der Unterzeichnung der Gründungs-urkunde beim Notar rechtsfähig.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	richtig	falsch
Der Sitz einer einfachen Gesellschaft ergibt sich aus dem Handelsregister.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	richtig	falsch

<p>Aufgabe A3 – Personenrecht</p> <p>Sie verwalten ein Mehrfamilienhaus in Schaffhausen. Darin mietet die 20-jährige Ra- hael seit einem Jahr eine 1½-Zimmerwohnung. Nun –nach Abschluss ihrer Lehre- verbringt sie eine Wintersaison auf der Lenzerheide, um als Skilehrerin zu arbeiten. Sie hat dort mit einer Kollegin ein Studio für vier Monate gemietet.</p> <p>Sind die folgenden Aussagen richtig oder falsch?</p>	2		
	<p>Rahel hat nun ihren Wohnsitz auf der Lenzerheide. <input type="checkbox"/> richtig <input checked="" type="checkbox"/> falsch</p>		
	<p>Nur mit Bewilligung des Vermieters der Wohnung in Schaffhausen darf Ra- hael für vier Monate die Wohnung leer lassen. <input type="checkbox"/> richtig <input checked="" type="checkbox"/> falsch</p>		
	<p>Rahel ist handlungsfähig. <input checked="" type="checkbox"/> richtig <input type="checkbox"/> falsch</p>		
	<p>Rahel konnte damals als 19-Jährige den Mietvertrag alleine ab- schliessen. <input checked="" type="checkbox"/> richtig <input type="checkbox"/> falsch</p>		

<p>Aufgabe A4 – Personenrecht, Sachenrecht etc.</p> <p>Paul hat einen reichen, kinderlosen Onkel Walter. Walter erzählt seit Jahren, dass seine Liegenschaft in der Basler Altstadt sein Neffe Paul nach seinem Ableben erben werde. Dies hat Walter sogar auf einer Postkarte aus seinen Ferien an seinen Neffen Paul bestätigt.</p> <p>Zufälligerweise erfährt Paul, dass die Liegenschaft seines Onkels zum Verkauf steht. Darauf angesprochen erteilt ihm Onkel Walter keine Auskunft und bricht den Kontakt mit ihm ab. An der Handlungsfähigkeit seines Onkels zweifelt Paul nicht.</p> <p>Sind die folgenden Aussagen richtig oder falsch?</p>	2		
	<p>Sofern die Eigentumsübertragung noch nicht erfolgt ist, kann Paul mittels der Postkarte über ein Gericht Walter verbieten lassen, die Liegenschaft zu verkaufen. <input type="checkbox"/> richtig <input checked="" type="checkbox"/> falsch</p>		
	<p>Sofern die Eigentumsübertragung erfolgt ist, kann Paul den neuen Eigentümer beim Grundbuchamt in Erfahrung bringen. <input checked="" type="checkbox"/> richtig <input type="checkbox"/> falsch</p>		
	<p>Paul kann sich beim Grundbuchamt erkundigen, wie hoch der Kaufpreis gewesen ist. Das Grundbuchamt wird ihm die Auskunft erteilen. <input type="checkbox"/> richtig <input checked="" type="checkbox"/> falsch</p>		
	<p>Nach dem Ableben von Walter kann Paul vom neuen Eigentümer erfolgreich die Übertragung der Liegenschaft in sein Eigentum ver- langen. <input type="checkbox"/> richtig <input checked="" type="checkbox"/> falsch</p>		

B) Fallbeispiele im Personen- und Sachenrecht etc.

29 Punkte

**Aufgabe B1:
Sachenrecht**

6

Max Bauer, verwitwet, ist Eigentümer eines Einfamilienhauses. Er hat drei Kinder und möchte dieses Haus seinem Sohn Beat überschreiben.

Sollte Beat eines Tages das Haus verkaufen, erhalten die übrigen zwei Kinder ein unlimitiertes Vorkaufs- und Gewinnanteilsrecht.

Fragen:

1. Auf welche Dauer darf das Vorkaufsrecht längstens vereinbart werden?
2. Wie nennt man ein im Grundbuch vorgemerkttes persönliches Recht?
3. Erläutern Sie die Unterschiede zwischen einem limitierten und einem unlimitierten Vorkaufsrecht.
4. a) Kann das Gewinnanteilsrecht vereinbart werden?
b) Kann dies im Grundbuch vorgemerkt werden?

Frage 1:

25 Jahre.

Frage 2:

Realobligation oder quasi dingliches Recht.

Frage 3:

Beim unlimitierten Vorkaufsrecht kann der Vorkaufsberechtigte beim Vorkaufsfall das Objekt zum Preis kaufen, welcher mit einem Dritten abgemacht worden ist. Der Vertrag über das unlimitierte Vorkaufsrecht ist schriftlich gültig.

Beim limitierten Vorkaufsrecht wird bei der Vereinbarung der Preis, zu welchem das Vorkaufsrecht ausgeübt werden kann, im Vertrag über das Vorkaufsrecht bestimmt. Der Vertrag über das limitierte Vorkaufsrecht bedarf der öffentlichen Beurkundung.

Frage 4:

Das Gewinnanteilsrecht kann vereinbart werden (Vertragsfreiheit). Die Vormerkung eines Gewinnanteilsrechts ist im Grundbuch aufgrund des *Numerus clausus* nicht möglich.

--	--

**Aufgabe B2:
Sachenrecht**

Die Politische Gemeinde M. möchte für Familien attraktiver werden und hat an der Gemeindeversammlung beschlossen, dazu das gemeindeeigene, zentral gelegene Grundstück zur Verfügung zu stellen. Auf diesem Grundstück sollen Reiheneinfamilienhäuser im Baurecht erstellt werden. Dafür wird ein Baurechtsvertrag redigiert.

Fragen:

1. Nennen Sie sechs Punkte, die Inhalt eines Baurechtsvertrags sind?

11

Frage 1:

- Vertragsparteien
- Beschreibung des Grundstücks
- Dauer des Baurechts
- Heimfall
- Baurechtszins
- Sicherung des Baurechtszinses
- Aufhebung / Änderung des gesetzlichen Vorkaufsrechts
- Unterhaltungspflicht des Baurechtsberechtigten
- Übertragbarkeit und Vererblichkeit
- Tragung der Steuern und Abgaben

--	--

--	--

Die Familie Wyss, welche am Kauf eines Einfamilienhauses im Baurecht interessiert ist, fragt Sie an, ob mit diesem Erwerb auch die Aufnahme einer Hypothek möglich sei.

Frage:

2. Beantworten Sie die Frage der Familie Wyss und begründen Sie Ihre Antwort.

Familie Wyss hat allenfalls vor, eine Einliegerwohnung zu erstellen, welche gegebenenfalls verkauft werden soll.

Frage:

3. Ist dies möglich? Wenn ja, in welcher Form und unter welchen Einschränkungen?

Frage 2:

Wenn das Baurecht selbständig und dauernd begründet ist, kann das Baurecht als Grundstück behandelt werden und ist dann mit Grundpfandrechten belastbar.

--	--

--	--

Frage 3:

Es kann Stockwerkeigentum am Baurechtsgrundstück begründet werden. Der Verkauf ist zulässig, gegebenenfalls ist das gesetzliche Vorkaufsrecht des Baurechtsgebers zu beachten.

Es ist zu prüfen, ob der Baurechtsvertrag die Erstellung einer Einliegerwohnung überhaupt zulässt.

.....

--	--

**Aufgabe B3:
BewG „Lex Koller“**

Bengt Schmidt, deutscher Staatsangehöriger, ist verheiratet mit Anni Schmidt-Bürgi, Schweizerin, beide wohnhaft auf der Insel Sylt (Deutschland).

Bengt Schmidt hat vor, ein Mehrfamilienhaus in Schlieren ZH zu Anlagezwecken zu kaufen. Er gründet dafür die „Schmidt Immobilien AG“, mit Sitz in Schlieren. Bengt Schmidt ist Alleinaktionär. Im Verwaltungsrat sitzen Bengt Schmidt und Anni Schmidt-Bürgi.

Fragen:

1. Kann die „Schmidt Immobilien AG“ dieses Mehrfamilienhaus kaufen? Begründen Sie Ihre Antwort.
2. Kann Anni Schmidt-Bürgi als Privatperson dieses Mehrfamilienhaus kaufen? Begründen Sie ihre Antwort.
3. Variante: Schmidts ziehen nach Zürich. Kann die „Schmidt Immobilien AG“ dieses Mehrfamilienhaus kaufen? Begründen Sie Ihre Antwort.

4

Frage 1:

ja nein

Begründung:

Als Ausländer mit Wohnsitz im Ausland kann er grundsätzlich in der Schweiz kein Grundeigentum erwerben (auch nicht über eine juristische Person).

--	--

Frage 2:

ja nein

Begründung:

Für schweizerische Staatsangehörige kennt das BewG keine Einschränkungen beim Erwerb von Grundstücken (unabhängig wo deren Wohnsitz ist).

.....

Frage 3:

ja nein

Begründung:

Die EU-Bürger (Deutschland gehört zur EU) mit Wohnsitz in der Schweiz gelten nicht als Personen im Ausland und es besehen damit für sie keine Einschränkungen beim Erwerb von Grundstücken in der Schweiz.

.....

.....

.....

.....

--	--

**Aufgabe B4:
Sachenrecht**

Peter und Anna haben vor, eine Wohnung zu kaufen. Aus eigenen Mitteln können sie 30 % des Kaufpreises zahlen. Für 60 % gibt ihnen die Bank einen Kredit. Dafür wird ein Schuldbrief errichtet.

Frage:

1. Erklären Sie anhand von 4 Merkmalen, was ein Schuldbrief ist.

Für die restlichen 10 % des Kaufpreises gibt ein wohlhabender Bekannter von Peter und Anna ein Darlehen, welches innert 5 Jahren in drei Raten abzuzahlen ist. Der Bekannte will auch eine Sicherheit. Ein befreundeter Jurist von Peter empfiehlt, dafür jedoch eine Grundpfandverschreibung zu errichten.

Frage:

2. Nennen Sie (2a) zwei Unterschiede zwischen der Grundpfandverschreibung und dem Schuldbrief und (2b) wieso der Jurist eine Grundpfandverschreibung empfiehlt.

8

Frage 1:

Beim Schuldbrief handelt es sich um ein beschränktes dingliches Recht
Ein sog. Sicherungs- oder Verwertungsrecht,
also ein Pfandrecht.

Nebst der Sachhaftung besteht eine persönliche Haftung des Schuldners.
Er ist ein Wertpapier (ausgenommen beim Registerschuldbrief) und somit
handelbar, als Inhaber- oder Namensschuldbrief.

Frage 2 a:

Die Grundpfandverschreibung ist kein Wertpapier,
bei der Grundpfandverschreibung kann es sich auch um eine künftige Forderung
handeln. Das Verhältnis zwischen Pfandrecht und Forderung ist bei der Grund-
pfandverschreibung akzessorisch, beim Schuldbrief ist die Forderung abstrakt.

Frage 2b:

Der Schuldbrief verbrieft auch die persönliche Haftung des Schuldners (abstrakt). Wird die ursprüngliche Schuld amortisiert, die Amortisation jedoch auf dem Schuldbrief nicht vermerkt, hat der Schuldner das Risiko einer Doppelzahlung, wenn der Gläubiger den Schuldbrief einem gutgläubigen Dritten veräußert.

--	--

C) Allgemeine Fragen

3 Punkte

<p>Aufgabe C</p> <p>Sachenrecht etc.</p> <p>Konrad Hasler war Eigentümer einer Eigentumswohnung in Zürich. Er wollte diese verkaufen und erteilte dafür seinem Verkaufsbeauftragten die notwendige Vollmacht (mit amtlich beglaubigter Unterschrift) am 11. März 2018. Konrad Hasler wanderte am 20. März 2018 nach Phuket (Thailand) aus.</p> <p>Der Verkaufsbeauftragte fand im Frühling 2018 einen Käufer. Die Vertragsbeurkundung mit gleich anschliessender Eigentumsübertragung (Grundbucheintragung) fand am 01. Juni 2018 statt.</p> <p>Am 25. Mai 2018 verstarb Konrad Hasler in Phuket. Der Todesfall blieb jedoch bis 05. Juni 2018 unbemerkt.</p> <p>Fragen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Reicht eine beglaubigte Unterschrift für den Abschluss eines zu beurkundenden Rechtsgeschäfts oder hätte auch die Vollmacht beurkundet werden müssen? 2. Die Erben von Konrad Hasler sind mit dem Verkauf der Eigentumswohnung nicht einverstanden. Sehen Sie eine Möglichkeit, was die Erben gegen den Verkauf unternehmen können? 	<p>3</p>	
<p>Frage 1:</p> <p>Die schriftliche Vollmacht ist gültig. Das Gesetz sieht für die Vollmachtserteilung zur Veräusserung eines Grundstücks keine öffentliche Beurkundung vor.</p> <p>Frage 2:</p> <p>Die Vollmacht erlischt grundsätzlich mit dem Tod des Vollmachtgebers. Der Verkaufsbeauftragte konnte damit am 01. Juni 2018 den Verkäufer nicht mehr vertreten, weder im Rahmen der Beurkundung des Kaufvertrags noch zur Abgabe der Grundbucheintragung auf Eigentumsübertragung. Aufgrund des Kausalitätsprinzips können die Erben von Konrad Hasler die Berichtigung des Grundbuchs verlangen.</p>		



Berufsprüfung Immobilienbewertung 2019 Schriftliche Prüfungsaufgaben

Prüfungsteil Recht Teilprüfung OR/ ZPO

© Schweizerische Fachprüfungskommission der Immobilienwirtschaft

MUSTERLÖSUNG

Bei diesem Dokument handelt es sich um eine Musterlösung, wie sie von der Prüfungskommission erwartet würde. Andere Lösungsformulierungen, sofern sie inhaltlich korrekt sind und mit der Aufgabenstellung korrespondieren, sind möglich.

Bei Fragen, die eine konkrete Anzahl Antworten fordern, wurden im Sinne einer Gesamtschau oftmals mehr als die geforderten Antworten aufgeführt. Bewertet wird jedoch gemäß Punkt 5 der Hinweise für die Prüfungskandidaten (siehe Seite 2 der einzelnen Prüfungsteile).

Name, Vorname:

Kandidaten-Nr.:

Zugelassene Hilfsmittel

Grundsätzliches

Die Verwendung von Laptops, Notebooks und Smartphones während der Prüfung ist untersagt.

Taschenrechner

Erlaubt ist **nur** der Taschenrechner **TI-30X IIB** (Texas Instrument).

Gesetzestexte

Die erlaubten Gesetzestexte werden den Kandidierenden von der SFPKIW zur Verfügung gestellt. Es werden die amtlichen Ausgaben von ZGB, OR, MWSTG, SchKG, VMWG und ZPO aufgelegt.

Hinweise für die Prüfungskandidaten

1. Bitte den Kopf jedes Blattes (Kandidaten-Nr.) **unbedingt** ausfüllen. Auf Zusatzblättern bitte unbedingt nebst der Kandidaten-Nummer auch den vollständigen Namen aufführen.
2. Werden für die Lösungen zusätzliche Blätter benötigt, bitte unbedingt bei der Aufgabe einen entsprechenden Hinweis anbringen.
3. Die Lösungen sind im freien Raum unterhalb der Frage einzutragen oder auf separate Lösungsblätter
4. Ihre Lösungen müssen lesbar sein. Aufbau und Darstellung werden in die Bewertung miteinbezogen.
5. Die Teilantworten werden in steigender Reihenfolge bewertet. (Beispiel: Sind 8 Antworten verlangt und 10 Antworten werden aufgelistet, so werden nur die ersten 8 Antworten bewertet.)
6. Verfügbare Lösungszeit: **60 Minuten/60 Punkte (resp. 120 Minuten/120 Punkte für alle 3 Rechtsfächer zusammen)**
7. Sämtliche Lösungsblätter und Notizen sind abzugeben. **Fehlt die Aufgabe oder Teile davon, erfolgt keine Korrektur.**

Abkürzungen

OR Schweizerisches Obligationenrecht
ZPO Schweizerische Zivilprozessordnung

Aufgaben / Thema

A	OR Allgemeiner Teil	30	Punkte
B	OR Besonderer Teil	20	Punkte
C	ZPO / Sicherheiten und Verjährung	10	Punkte
	Total	60	Punkte

Übersicht Recht

Teil 1	ZGB	40	Punkte
Teil 2	OR, ZPO	60	Punkte
Teil 3	Steuern	20	Punkte
	Total	120	Punkte

A) OR Allgemeiner Teil 30 Punkte

Bewertung Fragengruppe A1 – A5

Entscheiden Sie bei jeder Frage oder Aussage, ob diese richtig oder falsch ist.

Setzen Sie ein x entweder bei richtig oder bei falsch.

Für jede Wahlantwort gilt das folgende Bewertungsprinzip:

Richtige Antwort = 0.5 Punkte = 0.5

Falsche Antwort = 0.0 Punkte = 0.0

Aufgabe A1			2	
Sind die folgenden Aussagen richtig oder falsch?				
Forderungen können nur durch Verträge entstehen.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Eine Forderung ist nur gültig, wenn sie schriftlich vereinbart ist.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Durch eine unerlaubte Handlung kann eine Forderung entstehen.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Forderungen entstehen nur, wenn es sich um ein zweiseitiges Rechtsgeschäft handelt.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		

Aufgabe A2			2	
Sind die folgenden Aussagen zur Vertragsentstehung falsch oder richtig?				
Durch das Zusenden einer unbestellten Sache entsteht ein Vertrag.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Ein Vertragsabschluss ist nichtig, wenn eine der Parteien getäuscht wurde.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Durch eine unerlaubte Handlung entsteht ein Vertrag.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Die Regeln zum Vertragsabschluss gelten auch für die Verträge des Sachenrechts.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		

Aufgabe A3

8

Patrizia Fontaine lässt sich in einem Musikgeschäft eine Geige zeigen. Sie gefällt ihr und sie fragt nach dem Preis. Der Verkäufer erklärt, die Geige koste 12'300 Franken. Beantworten Sie die nachfolgenden Fragen unter Angabe der relevanten Gesetzesbestimmungen:

1. Kann der Verkäufer, wenn Patrizia Fontaine das Geschäft verlässt, ohne sich für den Kauf entschieden zu haben, den Verkaufspreis erhöhen, wenn Patrizia Fontaine am nächsten Tag vorbeikommt und die Geige doch noch kaufen will?
2. Falls Patrizia Fontaine die Geige kauft und bar zahlt, welche Vertragsform muss hier eingehalten werden?
3. Was kann Patrizia Fontaine tun, wenn sie 11,5 Monate nach dem Kauf feststellt, dass der Preis übersetzt war, weil der Verkäufer in Bezug auf die Herstellerfirma gelogen hat? Worauf muss sie dabei achten?
4. Die Parteien vereinbaren, dass Patrizia Fontaine die Geige abholen kann, wenn der Kaufpreis vollständig bezahlt ist. Patrizia Fontaine zahlt alle Raten pünktlich. Noch bevor Patrizia Fontaine die letzte Rate bezahlt hat, wird die Geige bei einem Diebstahl beim Verkäufer gestohlen. Was passiert mit dem Kaufvertrag?

Lösungsstruktur:

1. Ja (1/2), Angebot verbindlich, solange das Gespräch dauert (1), Art. 4 Abs. 1 OR (1/2)
2. Keine (1), Art. 11 OR (1/2)
3. Den Vertrag anfechten wegen Täuschung oder Irrtum (1), Art. 23 oder 28 OR (1/2), Anfechtung muss innert Jahresfrist erfolgen (1), Art. 31 OR (1/2)
4. Der Vertrag fällt wegen nachträglicher Unmöglichkeit dahin (1), Art. 119 OR (1/2)

Aufgabe A4

Auf Linda Kapalla's Konto wurden am 20. April 2018 versehentlich 1'000 Franken überwiesen, welche eigentlich Lena Kaballo hätten gutgeschrieben werden sollen.

Frage 1

Kann Lena Kaballo das Geld von Linda Kapalla herausverlangen und wenn ja, unter welchem Titel und unter Anwendung welcher Gesetzesbestimmungen?

Ergänzung des Sachverhaltes

Linda Kapalla ist der Meinung, der Betrag sei eine Erbschaft von ihrem Onkel, der auf Vanuatu wohnte und sehr krank war. Linda hat den gesamten Betrag abgehoben und sich damit Ferien im Tirol gegönnt.

Frage 2

Wie steht es jetzt mit der Möglichkeit von Lena Kaballo, zu ihrem Geld zu kommen? Beantworten Sie die Frage unter Angabe der massgeblichen gesetzlichen Vorschriften.

Ergänzung des Sachverhaltes

Lena Kaballo hat am 25. April 2018 von der falschen Überweisung erfahren und bis heute (8. Mai 2019) nichts unternommen.

Frage 3

Kann Lena Kaballo heute (8. Mai 2019) das Geld noch zurückverlangen, wenn das Geld bei Linda Kapalla noch vorhanden wäre? Beantworten und begründen Sie unter Anwendung der massgeblichen Gesetzesbestimmung.

8

Lösungsstruktur

Frage 1

Ja (1/2), ungerechtfertigte Bereicherung (2), Art. 62ff. OR (1/2)

Frage 2

Die Bereicherung kann nur insoweit zurückgefordert werden, als sie noch besteht (1) und der Bereicherte mit der Rückforderung rechnen musste (1), Art. 64 OR(1/2)

Frage 3

Nein (1/2), die Forderung aus ungerechtfertigter Bereicherung ist verjährt (1 1/2), Art. 67 Abs. 1 OR (1/2).

Aufgabe A5

In seinen Ferien auf Sardinien sieht Alex Wunderlich am Strand ein Surfbrett. Er nimmt es unter seine Füße und fährt über die Wellen des Meeres. Ein herausragender Felsen wird ihm zum Verhängnis: Er stürzt und sowohl das Surfbrett wie auch das Segel werden derart beschädigt, dass sie nicht mehr zu gebrauchen sind. Das Brett gehört Véronique Balters und sie verlangt von Alex Wunderlich 1'500 Franken.

Frage 1

Gestützt auf welche gesetzliche Grundlage kann Véronique Balters das Geld von Alex Wunderlich verlangen?

Frage 2

Wie bezeichnet man diese Art der Haftung?

Frage 3

Zählen Sie alle Voraussetzungen auf, die erfüllt sein müssen, damit Véronique Balters das Geld von Alex Wunderlich verlangen kann und prüfen Sie deren Vorhandensein.

Frage 4

Die Haftung des Werkeigentümers ist eine weitere Haftung. Wie wird diese genannt und wodurch unterscheidet sie sich von der obigen Haftung?

10

Lösungsstruktur

Frage 1

Unerlaubte Handlung, Art. 41ff. OR

Frage 2

Verschuldenshaftung

Frage 3

Schaden: 1'500 Franken

Widerrechtlichkeit: Sachbeschädigung, Diebstahl

Verschulden: vorsätzliches Wegnehmen, fahrlässiges Zerstören

Adäquater Kausalzusammenhang: zw. Handlung und Schaden gegeben.

Frage 4

Kausalhaftung (1), es braucht kein Verschulden (1/2).

B) OR Besonderer Teil **20 Punkte**

Bewertung Fragengruppe B1 – B2

Entscheiden Sie bei jeder Frage oder Aussage, ob diese richtig oder falsch ist.

Setzen Sie ein x entweder bei richtig oder bei falsch.

Für jede Wahlantwort gilt das folgende Bewertungsprinzip:

Richtige Antwort = 0.5 Punkte = 0.5
 Falsche Antwort = 0.0 Punkte = 0.0

Aufgabe B1

Maximilian verspricht Paolo, er werde ihm sein in seinem Alleineigentum stehendes Boot schenken, wenn er, Maximilian, sich ein neues kaufen wird. Entscheiden Sie, ob die nachfolgenden Behauptungen richtig oder falsch sind.

4

Dabei handelt es sich um einen Vertrag, der nur gültig ist, wenn er schriftlich abgeschlossen wurde. richtig falsch

1

Der Vertrag muss öffentlich beurkundet werden, weil es sich um ein Boot handelt. richtig falsch

1

Maximilians Ehefrau muss diesem Vertrag zustimmen. richtig falsch

1

Die mit dem Vertrag verbundene Auflage, dass Maximilians Tochter während einem Monat pro Jahr das Boot benutzen darf, sobald es Paolo gehört, ist nichtig. richtig falsch

1

Aufgabe B2

Bibi und Jules Wassmer wollen ihre Eigentumswohnung verkaufen. Die Housevent AG ist spezialisiert auf diese Art von Geschäften und übernimmt den Verkauf für Bibi und Jules Wassmer. Das Honorar soll geschuldet sein, wenn es zum Abschluss eines Kaufvertrages mit einem Interessenten kommt. Hans Huber schliesst den Kaufvertrag am 2. Mai 2019 unter der Bedingung ab, dass die Gemeinde am 19. Mai 2019 der Umzonung von W2 in W3 zustimmen wird. Entscheiden Sie, ob die nachfolgenden Behauptungen richtig oder falsch sind.

4

Der Vertrag zwischen dem Ehepaar Wassmer und der Housevent AG muss öffentlich beurkundet werden. richtig falsch

1

Mit Abschluss des Vertrags mit Hans Huber schulden Bibi und Jules Wassmer der Housevent AG bereits das Honorar. richtig falsch

1

Bibi und Jules Wassmer können den Vertrag mit der Housevent AG jederzeit kündigen. richtig falsch

1	
---	--

Ist es im Vertrag Wassmer/Housevent AG so vorgesehen, sind die Auslagen zu ersetzen, auch wenn der Verkauf mit Huber nicht zustande kommt. richtig falsch

1	
---	--

Aufgabe B3

Luigi Paganoni hat eine Liegenschaft mit bestehendem Gebäude erworben. Die Eigentumsübertragung hat am 3. Mai 2013 stattgefunden. Am 7. Mai 2019 stellt Luigi Paganoni fest, dass die Holztreppe wegen Wurmbefalls ersetzt werden muss was der frühere Eigentümer (=Verkäufer) wusste, jedoch verschwiegen hatte. Im Kaufvertrag wurde die Gewährleistung wegbedungen.

Frage 1

Worum handelt es sich bei der wurmbefallenen Treppe?

Frage 2

Kann Luigi Paganoni seine Rechte heute noch geltend machen? Begründen Sie Ihre Antwort mit Angabe der gesetzlichen Grundlagen.

Frage 3

Was muss Luigi Paganoni unternehmen und welche Rechte stehen ihm zu?

5

Lösungsstruktur

- 1) Um einen arglistig verschwiegenen Mangel
- 2) Ja, keine Verjährungsfrist bei arglistiger Täuschung, Art. 221 iVm 210 Abs. 6 OR.
- 3) Den Mangel umgehend dem Verkäufer anzeigen, Preisreduktion oder Rücktritt vom Vertrag.

<p>Aufgabe B4</p> <p>Timo Hariri will sich bei der Schreinerei Holzgut GmbH 6 Tische und 12 Bänke nach seinen Wünschen für sein Restaurant anfertigen lassen. Da er das Restaurant am 18. Mai 2019 eröffnen will, hat er bereits im Januar 2019 mit der Schreinerei Kontakt aufgenommen. Heute, am 8. Mai 2019, muss er feststellen, dass die Holzgut GmbH erst einen Tisch fertig gestellt hat. Einen schriftlichen Vertrag hat Hariri mit der Holzgut GmbH nicht, nur ein Mail, indem bestätigt wird, dass die Arbeit bis zum 10. Mai 2019 gemacht ist und der Preis bei 12'450 Franken liegt.</p> <p>Frage 1: Was für ein Vertrag wurde hier abgeschlossen?</p> <p>Ergänzung des Sachverhaltes: Die Holzgut GmbH bestätigt Timo Hariri am 8. Mai 2019, dass sie bisher erst einen Tisch fertig gestellt hat, den Rest aber nicht rechtzeitig wird beenden können, weil sie eine andere Bestellung vorab behandelt hat. Timo Hariri findet eine Schreinerei, die Bank AG, die die Arbeit noch fristgerecht erledigen kann, die Kosten betragen jedoch 18'380 Franken.</p> <p>Frage 2: Wie muss Timo Hariri gegenüber der Holzgut GmbH vorgehen, wenn er die Bänke durch die Blank AG anfertigen lassen will?</p> <p>Frage 3: Welche Möglichkeit besteht für Timo Hariri bezüglich der Mehrkosten?</p> <p>Ergänzung des Sachverhaltes: Nach Lieferung des einen Tisches durch die Holzgut GmbH erkennt Timo Hariri, dass die Beine zu wenig verschraubt sind und die Stabilität des Tisches darunter leidet.</p> <p>Frage 4: Wie hat er vorzugehen und welche Rechte stehen ihm zu?</p> <p>Beantworten Sie alle Fragen unter Angabe der relevanten Gesetzesbestimmungen.</p>	<p>7</p>
<p>Lösungsstruktur</p> <ol style="list-style-type: none">1. Ein Werkvertrag, Art. 363ff. OR2. Fristansetzung mit der Androhung, dass bei Ablauf der Frist die Fortführung einem Dritten übertragen wird (2), Art. 366 Abs. 2 OR (1/2). (Auch möglich: Vorgehen nach Art. 107/109).3. Die Mehrkosten können als Schadenersatz bei Holzgut GmbH verlangt werden (Art. 366 Abs. 2 OR)4. Mängelrüge (1) und Nachbesserung verlangen (1), Art. 367 Abs. 1 (1/2) und 368 Abs. 2 (1/2) OR	

C) ZPO, Sicherheiten und Verjährung **10 Punkte**

Bewertung Fragengruppe C1 – C2

Entscheiden Sie bei jeder Frage oder Aussage, ob diese richtig oder falsch ist.

Setzen Sie ein x entweder bei richtig oder bei falsch.

Für jede Wahlantwort gilt das folgende Bewertungsprinzip:

Richtige Antwort = 0.5 Punkte = 0.5

Falsche Antwort = 0.0 Punkte = 0.0

Aufgabe C1			2	
Sind folgende Aussagen richtig oder falsch?				
Das Zivilprozessrecht regelt auch das Verfahren im Zivilrecht.	<input checked="" type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Die ZPO gilt als Bundesgesetz in allen Kantonen.	<input checked="" type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Die ZPO regelt verschiedene Verfahrensarten, wie das ordentliche, das summarische oder das vereinfachte Verfahren.	<input checked="" type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Die Kantone können wählen, ob sie die ZPO anwenden oder ein eigenes Prozessrecht kreieren.	<input type="checkbox"/> richtig	<input checked="" type="checkbox"/> falsch	0.5	

Aufgabe C2			2	
Yosi Tellmann hat die Kündigung für seine Wohnung erhalten, für die er monatlich 960 Franken bezahlt. Er hat die Kündigung angefochten und eine 3-jährige Erstreckung verlangt. Im Hinblick auf das Schlichtungsverfahren weiss er nicht, welche der folgenden Aussagen richtig und welche falsch sind.				
Yosi muss befürchten, dass sich die Schlichtungsstelle nur aus Vertretern der Vermieterschaft zusammensetzt.	<input type="checkbox"/> richtig	<input checked="" type="checkbox"/> falsch	0.5	
Wenn der Vermieter das auch will, können sie auf die Durchführung eines Schlichtungsverfahrens verzichten.	<input type="checkbox"/> richtig	<input checked="" type="checkbox"/> falsch	0.5	
Da sein Vermieter eine Person des öffentlichen Lebens ist, kann es sein, dass die Schlichtungsbehörde die Presse an der Verhandlung teilnehmen lässt.	<input checked="" type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Falls ihm die Klagebewilligung ausgestellt wird, hat er die Kosten des Schlichtungsverfahrens zu tragen.	<input checked="" type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	

Aufgabe C3			2	
John schuldet Marianne 5'000 Franken. Salome ist bereit, diese Schuld anstelle von John bei Marianne zu begleichen. Beurteilen Sie, ob nachfolgende Aussagen richtig oder falsch sind.				
John kann Marianne ohne Absprache mit Salome darüber informieren, dass Salome die Schuld zahlt.	<input type="checkbox"/> richtig	<input checked="" type="checkbox"/> falsch	0.5	
Leistet Salome eine Anzahlung an Marianne und nimmt diese die Zahlung an, ist Marianne mit dem Schuldnerwechsel einverstanden.	<input checked="" type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Die Einreden, die John gegenüber Marianne hatte, kann Salome immer noch geltend machen.	<input checked="" type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
John und Salome können Marianne eine Frist setzen, innert welcher diese Salome als Schuldnerin anerkennen muss. Äussert sich Marianne innert Frist nicht, gilt Salome automatisch als Schuldnerin.	<input type="checkbox"/> richtig	<input checked="" type="checkbox"/> falsch	0.5	

Aufgabe C4			4	
Beurteilen Sie, ob die nachfolgenden Behauptungen zur Verjährung richtig oder falsch sind?				
Die Verjährung ist im Prozess immer von Amtes wegen zu beachten.	<input type="checkbox"/> richtig	<input checked="" type="checkbox"/> falsch	0.5	
Meldet sich ein Schuldner aus der Schweiz ins Ausland ab, ruht die Verjährungsfrist, bis er sich in der Schweiz wieder anmeldet.	<input checked="" type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Forderungen aus Handwerksarbeit verjähren nach fünf Jahren.	<input checked="" type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Forderungen, für die ein Grundpfand eingetragen ist, verjähren nie.	<input checked="" type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Die Verjährung beginnt bei Erhalt der Mahnung.	<input type="checkbox"/> richtig	<input checked="" type="checkbox"/> falsch	0.5	
Ruht die Verjährungsfrist, beginnt sie nachher wieder von vorne.	<input type="checkbox"/> richtig	<input checked="" type="checkbox"/> falsch	0.5	
Auf die Verjährungseinrede kann verzichtet werden.	<input checked="" type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Falls die Verjährung unterbrochen wird, fängt die Verjährungsfrist von neuem an zu laufen.	<input checked="" type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	



Berufsprüfung Immobilienbewertung 2019 Schriftliche Prüfungsaufgaben

Prüfungsteil Recht Teilprüfung Steuern

© Schweizerische Fachprüfungskommission der Immobilienwirtschaft

MUSTERLÖSUNG

Bei diesem Dokument handelt es sich um eine Musterlösung, wie sie von der Prüfungskommission erwartet würde. Andere Lösungsformulierungen, sofern sie inhaltlich korrekt sind und mit der Aufgabenstellung korrespondieren, sind möglich.

Bei Fragen, die eine konkrete Anzahl Antworten fordern, wurden im Sinne einer Gesamtschau oftmals mehr als die geforderten Antworten aufgeführt. Bewertet wird jedoch gemäß Punkt 5 der Hinweise für die Prüfungskandidaten (siehe Seite 2 der einzelnen Prüfungsteile).

Name, Vorname:

Kandidaten-Nr.:

Zugelassene Hilfsmittel

Grundsätzliches

Die Verwendung von Laptops, Notebooks und Smartphones während der Prüfung ist untersagt.

Taschenrechner

Erlaubt ist **nur** der Taschenrechner **TI-30X IIB** (Texas Instrument).

Gesetzestexte

Die erlaubten Gesetzestexte werden den Kandidierenden von der SFPKIW zur Verfügung gestellt. Es werden die amtlichen Ausgaben von ZGB, OR, MWSTG, SchKG, VMWG und ZPO aufgelegt.

Hinweise für die Prüfungskandidaten

1. Bitte den Kopf jedes Blattes (Kandidaten-Nr.) **unbedingt** ausfüllen. Auf Zusatzblättern bitte unbedingt nebst der Kandidaten-Nummer auch den vollständigen Namen aufführen.
2. Die Lösungen sind im freien Raum unterhalb der Frage einzutragen.
3. Werden für die Lösungen zusätzliche Blätter benötigt, bitte unbedingt bei der Aufgabe einen entsprechenden Hinweis anbringen.
4. Ihre Lösungen müssen gut lesbar sein. Aufbau und Darstellung werden in die Bewertung mit einbezogen.
5. Die Teilantworten werden in steigender Reihenfolge bewertet. (Beispiel: Sind 8 Antworten verlangt und 10 Antworten werden aufgelistet, so werden nur die ersten 8 Antworten bewertet.)
6. Verfügbare Lösungszeit: 20 Minuten
7. Sämtliche Lösungsblätter und Notizen sind abzugeben. **Fehlt die Aufgabe oder Teile davon, erfolgt keine Korrektur**

Aufgaben Thema	Anzahl Punkte
A Das Schweizerische Steuersystem	4
B Mehrwertsteuer	16
Total	20

Übersicht Recht

ZGB schriftliche Prüfung	40
OR, ZPO schriftliche Prüfung	60
Steuern schriftliche Prüfung (vorliegend)	20
Total	120

A) Das Schweizerische Steuersystem 4 Punkte

Bewertung Fragengruppe A

Entscheiden Sie bei jeder Frage oder Aussage, ob diese richtig oder falsch ist.

Setzen Sie ein x entweder bei ja oder nein bzw. bei richtig oder falsch.

Für jede Wahlantwort gilt das folgende Bewertungsprinzip:

Richtige Antwort = 0.5 Punkte = 0.5

Falsche Antwort = 0.0 Punkte = 0.0

Aufgabe A		4	
Welche der nachfolgenden Aussagen zum schweizerischen Steuersystem sind richtig oder falsch?			
Die Zwecksteuer dient der Finanzierung bestimmter Aufgaben	<input checked="" type="checkbox"/> richtig <input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Gebühren sind Entgelt für Inanspruchnahme staatlicher Einrichtungen und Leistungen	<input checked="" type="checkbox"/> richtig <input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Kausalabgaben gehören zu den Naturallasten.	<input type="checkbox"/> richtig <input checked="" type="checkbox"/> falsch	0.5	
Öffentliche Lasten werden in Naturallasten und öffentliche Abgaben unterteilt.	<input checked="" type="checkbox"/> richtig <input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Tabaksteuern werden von den Kantonen erhoben.	<input type="checkbox"/> richtig <input checked="" type="checkbox"/> falsch	0.5	
Steuerrecht gehört zum Privatrecht da Private auch Steuern zahlen.	<input type="checkbox"/> richtig <input checked="" type="checkbox"/> falsch	0.5	
Steuerhoheit bedeutet die Befugnis von einem bestimmten Personenkreis Steuern zu erheben.	<input checked="" type="checkbox"/> richtig <input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Das Steuersubjekt gibt Antwort auf die Frage: Was wird besteuert?	<input type="checkbox"/> richtig <input checked="" type="checkbox"/> falsch	0.5	

Mehrwertsteuer

16 Punkte

Bewertung Fragengruppe B1

Entscheiden Sie bei jeder Frage oder Aussage, ob diese richtig oder falsch ist.

Setzen Sie ein x entweder bei richtig oder bei falsch.

Für jede Wahlantwort gilt das folgende Bewertungsprinzip:

Richtige Antwort = 0.5 Punkte = 0.5

Falsche Antwort = 0.0 Punkte = 0.0

Aufgabe B1			4	
Welche der nachfolgenden Aussagen sind in Bezug auf die Mehrwertsteuer richtig bzw. falsch?				
Mehrwertsteuerpflichtig sind die Konsumenten.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Die MWST ist eine direkte Steuer.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Die MWST funktioniert über einen Einheitssteuersatz.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Schattensteuerbelastung sind nicht abzugsfähige Vorsteuern von Unternehmen.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Vorsteuerabzüge können auch von Privaten vorgenommen werden.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Die absolute Verjährung bei MWST-Forderungen beträgt 10 Jahre nach Ablauf der Steuerperiode, in der sie entstanden ist.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Die Option bedeutet freiwillige Versteuerung.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Die MWST Steuerperiode entspricht dem Kalenderjahr.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		

Aufgabe B2

Die Fantasia Immobilien-Dienstleistungen AG war bei der Gründung im Jahre 2019 noch nicht mehrwertssteuerpflichtig. In diesem Jahr hat das Unternehmen IT-Equipment für CHF 33'568.85 (inkl. 7.7 % MWST) angeschafft. Per 01.01.2022 lässt sich das Unternehmen ins MWST-Register eintragen.

- a) Benennen Sie die Mehrwertsteuerfolge im Jahre 2022 auf das IT-Equipment mit Angabe des einschlägigen Artikels im MWSTG. (1 Punkt)
- b) Nehmen Sie die entsprechenden Berechnungen vor. (5 Punkte).

6

Lösung:

a) Es liegt eine **Einlageentsteuerung** nach **Art. 32 MWSTG** vor.

b) Nicht abgezogene Vorsteuer beim Erwerb 2019	Fr.	2400.00
- 20 % Abschreibung für 2019	Fr.	-480.00
- 20 % Abschreibung für 2020	Fr.	-480.00
- 20 % Abschreibung für 2021 (3 Jahre)	Fr.	-480.00
Der nachträgliche Vorsteuerabzug beträgt:	Fr.	960.00

Aufgabe B3

6

Das mehrwertsteuerpflichtige Unternehmen Fantasia Immobilien-Dienstleistungen AG hat im 1. Quartal die folgende Umsätze (exkl. 7.7 % MWST) erzielt und abzugsfähige Vorsteuern bezahlt:

Januar:	CHF 15'000 Umsatz	CHF 400 Vorsteuern
Februar:	CHF 40'000 Umsatz	CHF 1'000 Vorsteuern
März:	CHF 25'000 Umsatz	CHF 600 Vorsteuern

- a) Berechnen Sie die Steuerforderung für diese Periode (4 Punkte).
 b) Wie wäre die Ausgangslage, wenn die entrichteten Vorsteuern CHF 10'000 betragen würden (2 Punkte)?

a)

Umsatz während der Abrechnungsperiode	CHF 80'000 (15+40+25)
Umsatzsteuer auf CHF 80k (7.7 %)	CHF 6'160
Abzugsfähige Vorsteuern	CHF 2'000 (400+1'000+600)
Steuerforderung	CHF 4'160 (6'160-2'000)

b)

Die Fantasia AG Dienstleistungen AG würde eine **Erstattung/Zahlung** vom Steueramt im Umfang von CHF **3'840** (CHF 10'000 - CHF 6'160) erhalten.



Berufsprüfung Immobilienbewertung 2019
Schriftliche Prüfung

Prüfungsteil Bauliche Kenntnisse

© Schweizerische Fachprüfungskommission der Immobilienwirtschaft

MUSTERLÖSUNG

Bei diesem Dokument handelt es sich um eine Musterlösung, wie sie von der Prüfungskommission erwartet würde. Andere Lösungsformulierungen, sofern sie inhaltlich korrekt sind und mit der Aufgabenstellung korrespondieren, sind möglich.

Bei Fragen, die eine konkrete Anzahl Antworten fordern, wurden im Sinne einer Gesamtschau oftmals mehr als die geforderten Antworten aufgeführt. Bewertet wird jedoch gemäß Punkt 5 der Hinweise für die Prüfungskandidaten (siehe Seite 2 der einzelnen Prüfungsteile).

Name, Vorname:

Kandidaten-Nr.:

Zugelassene Hilfsmittel

Keine

Hinweise für den/die Prüfungskandidaten/-kandidatin

1. Achten Sie **unbedingt** darauf, auf jeder Seite die Kopfzeile (Kandidaten-Nr.) auszufüllen. Vermerken Sie unbedingt auf allen zusätzlichen Blättern (Konzeptpapieren oder Anhängen) Ihre Kandidaten-Nr. und Ihren vollständigen Namen.
2. Die Lösungen sind jeweils in den freien Raum unterhalb der Frage einzutragen.
3. Sollten Sie für die Beantwortung der Fragen zusätzliche Blätter benötigen, bringen Sie bitte unbedingt einen entsprechenden Hinweis auf dem Aufgabenblatt an.
4. Die Lösungen müssen lesbar sein. Aufbau und Darstellung werden in die Bewertung miteinbezogen.
5. Teilantworten werden in der angegebenen Reihenfolge bewertet. (Beispiel: Werden 8 Antworten verlangt und 10 Antworten aufgelistet, so werden nur die ersten 8 Antworten bewertet.)
6. Verfügbare Lösungszeit für diese Prüfung: **90 Minuten**.
7. Sämtliche Lösungsblätter und Notizen sind abzugeben. **Fehlt die Prüfungsaufgabe teilweise oder vollständig, erfolgt keine Korrektur.**

Anhänge

Keine.

Prüfungsteil	Thema	Gewichtung
A	Grundlagen der Bautechnik	60
B	Raumplanungsrecht	14
C	Baurecht	16
<hr/>		
	Total	90

A) Aufgabengruppe
Grundlagen der Bautechnik **60 Punkte**

Pläne:

<p>Aufgabe A1</p> <p>Dank des Fachregelwerks können die Baunormen, insbesondere bei technischen Anlagen, umgesetzt werden.</p> <p>Nennen Sie 6 verschiedene Baurichtlinien.</p> <p>Bemerkung: Pro richtige Antwort 0,5 Punkte.</p>	3	
<p>Lösung Aufgabe A1</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sicherheitsrichtlinien - Hygienevorschriften - Richtlinie Mindestwohnraumfläche - Wärmeschutzverordnung - Brandschutzrichtlinien - Immissionsschutzrichtlinien <p>Zusätzliche mögliche Antworten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Licht-Richtlinie - Benutzungsrichtlinie: Zweckbestimmung künftiger Objekte = Nutzung - Raumplanungsrichtlinie: erforderliche Ausrüstungen für eine gute Raumfunktion - Fachliche Vorgaben: Normen und Empfehlungen 		

Energieverbrauch:

Multiple-Choice-Fragen

Bewertung der Fragengruppe von Aufgabe A2

Geben Sie bei jeder der folgenden Aussagen an, ob die Antwort richtig oder falsch ist. Kreuzen Sie jeweils das Feld „Richtig“ oder „Falsch“ mit (x) an.

Jede Antwort wird wie folgt bewertet:

Zutreffende Antwort	=	0,5 Pkt.	=	0,5
Unzutreffende Antwort	=	0,0 Pkt.	=	0,0

Aufgabe A2			3	
Neubauten müssen Komfortansprüchen und Wärmestandards entsprechen. Beantworten Sie die folgenden Aussagen mit richtig oder falsch.				
Minergie ist eine Richtlinie für Bauten, die spezifische Anforderungen in Sachen Isolation, Energie (Erzeugung und Verbrauch), Lüftung und Umweltfreundlichkeit erfüllen.	<input type="checkbox"/> richtig	<input checked="" type="checkbox"/> falsch	0,5	
Kohle und Gas sind fossile Energieträger, die zur Wärmeerzeugung genutzt werden.	<input checked="" type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0,5	
Um eine Baubewilligung zu erhalten, müssen die Minergie-Anforderungen zwingend eingehalten werden.	<input type="checkbox"/> richtig	<input checked="" type="checkbox"/> falsch	0,5	
Dem Baugesuch muss der Detailplan für Fassaden und Dach beigelegt werden.	<input checked="" type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0,5	
GEAK, der G ebäude e nergie a usweis für K osten ermöglicht eine Klassifizierung vom Gebäude in Verhältnis zu seinen Energiekosten.	<input type="checkbox"/> richtig	<input checked="" type="checkbox"/> falsch	0,5	
Eine niedrige GEAK-Bewertung steht für ein Gebäude, das wenig Energie verbraucht.	<input type="checkbox"/> richtig	<input checked="" type="checkbox"/> falsch	0,5	

<p>Aufgabe A3</p> <p>Um den Energieverbrauch von Gebäuden zu verbessern, wurden Massnahmen zur Energieeinsparung eingeführt. Definieren Sie bitte Minergie.</p> <p>Bemerkung: Pro richtige Antwort 1 Punkt.</p>	<p>1</p>	
<p>Lösung Aufgabe A3</p> <p>Wesentliche Leistungen</p> <p>Minergie ist ein Label für Bauten, die spezifische Anforderungen in Sachen Isolation, Energie (Erzeugung und Verbrauch), Lüftung und Umweltfreundlichkeit erfüllen. Das Ziel ist eine Verringerung des Energieverbrauchs.</p>		
<p>Aufgabe A4</p> <p>Nennen Sie die Definition der SIA-Norm 416 sowie 2 diesbezügliche Anwendungsbereiche.</p> <p>Bemerkung: 1,5 Punkte für die Definition. 1 Punkt pro Anwendungsbereich.</p>	<p>3,5</p>	
<p>Lösung Aufgabe A4</p> <p>Die SIA-Norm 416 definiert die Begriffe zu Flächen und Volumen von Grundstücks- und Gebäudeflächen.</p> <p>1) Prüfung der Flächen und Volumen 2) Lösungs- bzw. Variantenvergleiche 3) Wirtschaftlichkeitsüberlegungen 4) Statistische Erfassungen</p> <p>2 Antworten sind ausreichend</p>		

<p>Aufgabe A5</p> <p>Nennen Sie die Bezeichnung der Pläne, die dem Bauingenieur zur Berechnung des Stahlbetons vorgelegt werden.</p> <p>Welcher Massstab wird üblicherweise für diese Pläne verwendet?</p> <p>Bemerkung: Pro richtige Antwort 1,0 Punkte.</p>	2	
---	---	--

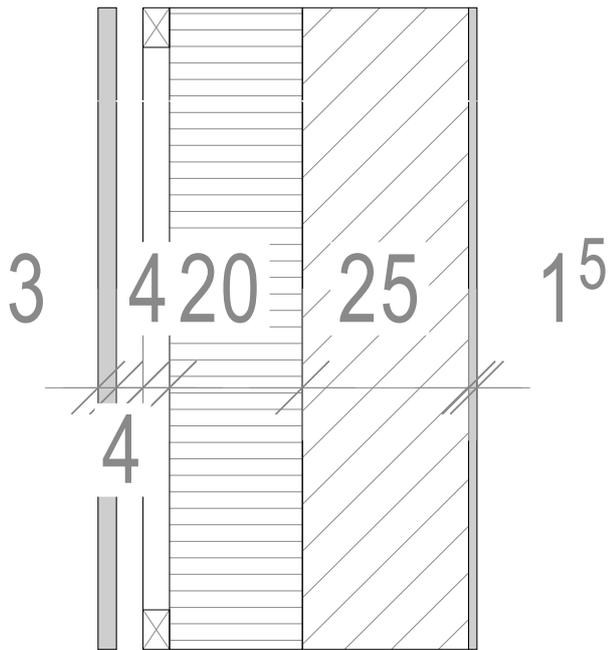
<p>Lösung Aufgabe A3</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ausführungspläne (Werkpläne) - Massstab 1:50 		
---	--	--

<p>Aufgabe A6</p> <p>Was bedeuten die Abkürzungen CRB und EKG?</p> <p>Bemerkung: Pro richtige Antwort 1,0 Punkte.</p>	2	
---	---	--

<p>Lösung Aufgabe A6</p> <ul style="list-style-type: none"> - CRB – Schweizerische Zentralstelle für Baurationalisierung - EKG – Elementkostengliederung 		
---	--	--

Gebäudehülle

<p>Aufgabe A7</p> <p>Ein Haus besteht aus verschiedenen Bauteilen. Die Gebäudehülle ist ein wichtiger Teil des Gebäudes. Beantworten Sie folgende Fragen zur Gebäudehülle:</p> <p>a) Nennen Sie (in Stichworten) 4 verschiedene Aussenwandkonstruktionen.</p> <p>b) Skizzieren Sie die verschiedenen Schichten einer hinterlüfteten Holzfassade in Form von Schema. Vermessen Sie die Schichten in Zentimetern und benennen Sie sie.</p> <p>Bemerkung:</p> <p>a) Pro richtige Antwort 1,0 Punkte.</p> <p>b) Maximal 1,5 Punkte für eine korrekt dimensionierte Skizze; 0,5 Punkt für die korrekte Bezeichnung der Schichten.</p>	<p>8,5</p>	
<p>Lösung Antwort A7</p> <p>a) Aussenwandkonstruktionen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Massivwand (monolithische Aussenwand) - Kompaktfassade (nicht hinterlüftete Fassade und Aussenwärmedämmung) - Aussenwand mit hinterlüfteter Fassade - Doppelwand 		

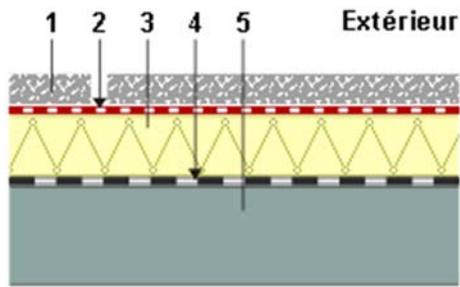


b) Schnitt einer hinterlüfteten Holzfassade

- 1) Holzlattung 3,0 cm
- 2) Durchlüftungsraum 4,0 cm
- 3) Konterlattung 4,0 cm
- 4) Dämmung 20 cm
- 5) Mauerwerk 25 cm
- 6) Innenanstrich/Innenputz 1,5 cm

<p>Aufgabe A8</p> <p>Beantworten Sie folgende Fragen zur Dachkonstruktion:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Definieren Sie das Umkehrdach. b) Nennen Sie drei wichtige Merkmale des Umkehrdaches. c) Nennen Sie die Zusammensetzung des Umkehrdaches und zeichnen Sie es schematisch. <p>Bemerkung:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) 1,0 Punkte für die richtige Antwort. b) 0,5 Punkte pro richtige Antwort. c) 1,5 Punkte für das Schema, 0,5 Punkte für jede korrekte Bezeichnung. 	<p>6,5</p>	
<p>Lösung Aufgabe A8</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Definition von Umkehrdach: <ul style="list-style-type: none"> - Das Umkehrdach ist ein Flachdach, bei dem die Abdichtung auf der tragenden Konstruktion aufgebracht ist und die Dämmung auf der Abdichtung liegt. b) 3 wichtige Merkmale des Umkehrdaches: <ul style="list-style-type: none"> - Die Dämmung kommt mit Wasser in Kontakt. - Die Dämmung schützt die Abdichtung vor Thermoschocks und UV-Strahlung. - Ist die Abdichtung in gutem Zustand, kann bei der Sanierung des Flachdaches die Dämmung darauf verlegt werden. - Die Dachabdichtung erfolgt schnell, wodurch die Dämmung auch bei Nässe verlegt werden kann. 		

c) Zusammensetzung des Umkehrdaches + Schema



- 1 : lestage
 - 2 : natte de protection
 - 3 : isolant
 - 4 : membrane d'étanchéité
 - 5 : support
- Intérieur**

- 1) Kiesschicht
- 2) Schutzmatte
- 3) Dämmung
- 4) Abdichtung
- 5) Tragende Konstruktion

--	--

<p>Aufgabe A9</p> <p>Beantworten Sie folgende Fragen zu Heizsystemen.</p> <ul style="list-style-type: none">a) Definieren Sie den Begriff Fernwärme.b) Nenne Sie drei Vorteile von Fernwärme.c) Nennen Sie drei Arten der Wärmeverteilung. <p>Bemerkung:</p> <ul style="list-style-type: none">a) 1,0 Punkte für die richtige Antwort.b) und c) 0,5 Punkte pro richtige Antwort.	4	
<p>Lösung Aufgabe A9</p> <ul style="list-style-type: none">a) Definition von Fernwärme:<ul style="list-style-type: none">- Unter Fernwärme versteht man die Wärme, die von einem Heizkraftwerk an Siedlungen zum Heizen und für Warmwasser geliefert wird.b) 3 Vorteile von Fernwärme:<ul style="list-style-type: none">- Zentralisierte Erzeugung- Geringer Raumbedarf- Kein Kaminzug erforderlich- Geringe Unterhaltskosten- Umweltfreundlicherc) 3 Arten der Wärmeverteilung:<ul style="list-style-type: none">- Heizkörper- Heizlüfter- Bodenheizung- Konvektor		

Multiple-Choice-Fragen

Bewertung der Fragengruppe von Aufgabe A10

Geben Sie für jede der folgenden Aussagen an, ob die Antwort richtig oder falsch ist. Kreuzen Sie jeweils das Feld „Richtig“ oder „Falsch“ mit (x) an.

Jede Antwort wird wie folgt bewertet:

Zutreffende Antwort = 0,5 Pkt. = 0,5
 Unzutreffende Antwort = 0,0 Pkt. = 0,0

Aufgabe A10			4	
Beantworten Sie die folgenden Aussagen zu den Brandschutzanforderungen mit richtig oder falsch.				
In einem 10-stöckigen Gebäude aus dem Baujahr 1960 sind die Installationsschächte häufig mit einem feuerwiderstandsfähigen Brand- schutzelement REI-30 verschlossen.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	0,5	
	richtig	falsch		
In der Eingangshalle einer Universitätsbibliothek ist es nicht gestattet, einen Ruhebereich mit Sesseln einzurichten.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	0,5	
	richtig	falsch		
Ein Fluchtweg muss mindestens eine Breite von 1,20 m haben.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	richtig	falsch		
Die Treppenhäuser in öffentlichen Bauten müssen obligatorisch mit einem Druckbelüfter ausgestattet sein.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	0,5	
	richtig	falsch		
Das Tragwerk, die Wände und Decken von Einfamilienhäusern, ein- schliesslich der Untergeschosse, unterliegen keinerlei Anforderungen an den Feuerwiderstand.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	richtig	falsch		
Die VKF-Brandschutznormen werden auf kantonaler Ebene festge- legt.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	0,5	
	richtig	falsch		
Heizanlagen können in Räumen aufgestellt werden, die auch für an- dere Zwecke genutzt werden, sofern dies für die Heizvorrichtung zu- lässig ist und das Brandrisiko gering ist.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	richtig	falsch		
Öffentliche Parkings müssen obligatorisch mit Sprinkleranlagen aus- gestattet sein.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	0,5	
	richtig	falsch		

Haustechnik:

<p>Aufgabe A11</p> <p>a) Nennen Sie die 3-Zyklusphasen einer getrennten Zu- und Abluftführung (Komfortlüftung).</p> <p>b) Wann ist eine Komfortlüftung zu empfehlen?</p> <p>Bemerkung: a) 1,0 Punkte pro richtige Antwort. b) 1,0 Punkte pro richtige Antwort.</p>	4	
<p>Lösung Aufgabe A11</p> <p>a) Zyklusphasen der Lüftung:</p> <ol style="list-style-type: none">1) Frischluftezufuhr2) Nutzung der Abluftwärme durch einen Wärmetauscher zum Anwärmen der Frischluft.3) Zufuhr von Frischluft in die Räume, Verteilung der Luft im Raum und Abzug der verbrauchten Luft. <p>b) Die Komfortlüftung ist empfehlenswert:</p> <p>Eine Komfortlüftung ist immer zu empfehlen, da sie ja eben den Komfort erhöht und den Energieverbrauch senkt.</p>		

<p>Aufgabe A12</p> <p>Herr Planchaz beauftragt Sie mit der Bewertung seines Wohnhauses, das sein Onkel 1966 gebaut hat. Es handelt sich um ein Wohngebäude mit 45 Wohnungen, das 3 Eingänge, 5 Geschosse und ein Flachdach hat. Das Gebäude ist unterkellert und verfügt über eine Garage sowie Gemeinschafts- und Technikräume im Untergeschoss. Es gibt zudem 3 Aufzüge, die aus dem Baujahr stammen.</p> <p>Welche typischen Baumängel bestehen bei dieser Art von Liegenschaft?</p> <p>a) Nennen Sie 5 typische Baumängel an solchen Wohngebäuden. b) Nennen Sie 5 Baunormen, die sich seit dem Baujahr geändert haben.</p> <p>Bemerkung: Pro richtige Antwort 0,5 Punkte.</p>	<p>5</p>	
<p>Lösung Aufgabe A12</p> <p>a) 5 typische Baumängel:</p> <ul style="list-style-type: none"> Wärmeverlust Wärmebrücken Geringe Luftdichtheit Karbonatisierung Schlechte Trittschalldämmung Gesundheitsschädigende Stoffe (Asbest, Blei, Radon) Nichteinhaltung der VKF-Brandschutznormen <p>b) 5 Baunormen, die sich seit dem Bau im Jahr 1960 geändert haben:</p> <ul style="list-style-type: none"> Brandschutznorm Normen zu Gläsern von Fenster- und Balkontüren Normen zur Wärmedämmung Lärmnormen Bauschadstoffnormen Normen zur Brüstungshöhe usw. 		

<p>Aufgabe A13</p> <p>a) Worin besteht der Unterschied zwischen Starkstrom und Schwachstrom?</p> <p>b) Nennen Sie 4 Verwendungsarten von Schwachstrom.</p> <p>c) Nennen Sie 4 Verwendungsarten von Starkstrom.</p> <p>Bemerkung: 1,5 Punkte für die richtige Antwort von a) 0,5 Punkte pro richtige Antwort von b) und c).</p>	<p>5,5</p>	
<p>Lösung Aufgabe A13</p> <p>a) Unterschied zwischen Schwachstrom und Starkstrom: - Schwachstrom leitet die Information und Starkstrom elektrische Energie.</p> <p>b) 4 Einsatzarten von Schwachstrom: - Telefon - Alarm - Video-Überwachung - IT-Netzwerk - Brandmelder</p> <p>c) 4 Einsatzarten von Starkstrom: - Beleuchtung - Steckdosen - Heizung - Lüftung - Elektrogeräte - Motor</p>		

<p>Aufgabe A14</p> <p>Spenglerarbeiten bieten nachhaltigen Witterungs- und ästhetischen Schutz für Gebäude. Sie stellen die Dichtigkeit vor Feuchtigkeit und eine kontrollierte Ableitung des Regenwassers über geeignete Blechteile sicher.</p> <p>a) Nennen Sie 3 Blecharten für Abschlüsse und Spenglerbauteile.</p> <p>b) Was passiert, wenn sich die Dachrinne durch Sonnenstrahlung stark aufheizt?</p> <p>c) Wie kann das Problem der Aufgabenstellung b) behoben werden?</p> <p>Bemerkung: 0,5 Punkte pro richtiger Antwort von a). 1,0 Punkte pro richtiger Antwort von b) und c).</p>	4	
<p>Lösung Aufgabe A14</p> <p>a) Kupferblech Titanzinkblech Stahlblech Aluminiumblech</p> <p>b) Das Blech dehnt sich mit zunehmender Hitze aus.</p> <p>c) Um Spannungsrisse durch Setzung oder Ausdehnung zu vermeiden, müssen Dilatationselemente gemäss standardisierten Regeln eingebaut werden.</p>		

<p>Aufgabe A15</p> <p>a) Wofür steht die Abkürzung GEAK?</p> <p>b) Nennen Sie 3 Angaben, die die GEAK-Energieetikette über ein Gebäude liefert.</p> <p>Bemerkung: 1,0 Punkte pro richtiger Antwort von a). 1,0 Punkte pro richtiger Antwort von b).</p>	4,0	
<p>Lösung Aufgabe A15</p> <p>a) Gebäudeenergieausweis der Kantone</p> <p>b) Auskunft über die Energieeffizienzklasse</p> <p>Hinweise für Verbesserungsmassnahmen</p> <p>Vergleichbarkeit mit anderen Gebäuden</p> <p>Instrument zur Planung von Sanierungsmassnahmen</p>		

B) Aufgabengruppe
Raumplanungsrecht **14 Punkte**

Kontext

Raumplanungsgesetz

Die Bundesverfassung verpflichtet den Bund, die Grundsätze der Raumplanung festzulegen. Diese sind im Raumplanungsgesetz (RPG) und in der Raumplanungsverordnung (RPV) enthalten.

Anhänge: keine

Aufgabe B1 Nennen Sie 3 Zuständigkeitsbereiche der Gemeinden bei der praktischen Umsetzung der Raumplanung. Bemerkung: Pro richtige Antwort 1,0 Punkte.	3	
Lösung Aufgabe B1 1) Planung des kommunalen Raums 2) Berücksichtigung der kantonalen Zielsetzungen 3) Begründung der Entwicklung ihrer Bauzonen		

<p>Aufgabe B2</p> <p>Eine der grossen Errungenschaften des Raumplanungsrechts ist die Unterscheidung von Bau- und Nichtbauzonen.</p> <p>Nennen Sie 4 Beispiele von Nichtbauzonen.</p> <p>Bemerkung: Pro richtige Antwort 1,0 Punkte.</p>	<p>4</p>	
<p>Lösung Aufgabe B2</p> <p>Landwirtschaftszone</p> <p>Zone mit landwirtschaftlichen Bauten, Zone übriges Gemeindegebiet</p> <p>Waldgebiet</p> <p>Freihaltezone (Reservezone, Baulandreserven)</p>		

<p>Aufgabe B3</p> <p>Das Raumplanungsgesetz schreibt vor, dass Bauten und Anlagen nur mit behördlicher Bewilligung errichtet oder geändert werden dürfen.</p> <p>Was gilt laut Gesetz als „Bauten und Anlagen“?</p> <p>Bemerkung: Pro richtige Antwort 1,5 Punkte.</p>	<p>1,5</p>	
<p>Lösung Aufgabe B3</p> <p>Im Sinne des Raumplanungsrechts gelten als Bauten und Anlagen sämtliche beweglichen und unbeweglichen Objekte, die vom Menschen errichtet und fest und dauerhaft mit dem Untergrund verbunden sind.</p>		

<p>Aufgabe B4</p> <p>Wir wissen, dass es in der Schweiz immer weniger Landreserven gibt. Deshalb wird die Bebauungsdichte in den Bau- und Zonenvorschriften festgelegt.</p> <p>Es gibt mehrere Methoden, wie die Bodennutzungsdichte berechnet werden kann.</p> <p>Nennen Sie drei Kennwerte, mit denen die Bebauungsdichte gemessen wird, und ihre jeweilige Definition.</p> <p>Bemerkung: 0,5 Punkte pro Kennwert und 0,5 Punkte für jede Definition.</p>	3	
<p>Lösung Aufgabe B4</p> <p>1) Ausnutzungsziffer – Verhältnis der Summen aller Geschossflächen zur anrechenbaren Grundstücksfläche.</p> <p>2) Überbauungsziffer – Verhältnis der anrechenbaren Gebäudefläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche.</p> <p>3) Baumassenziffer – Verhältnis des Bauvolumens über dem massgebenden Terrain zur anrechenbaren Grundstücksfläche.</p>		

Multiple-Choice-Fragen
Bewertung der Fragengruppe B5

Geben Sie für jede der folgenden Aussagen an, ob die Antwort richtig oder falsch ist.
 Kreuzen Sie jeweils das Feld „Richtig“ oder „Falsch“ mit (x) an.

Jede Antwort wird wie folgt bewertet:

Zutreffende Antwort	=	0,5 Pkt.	=	0,5
Unzutreffende Antwort	=	0,0 Pkt.	=	0,0

Aufgabe B5			2,5	
Bewerten Sie die folgenden Aussagen im Hinblick auf die Umsetzungsverfahren der Raumplanung.				
Der Nutzungsplan und seine Vorschriften fallen in die Zuständigkeit des Bundes.	<input type="checkbox"/> richtig	<input checked="" type="checkbox"/> falsch		
Der kantonale Richtplan muss vom Bund genehmigt werden.	<input checked="" type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch		
Die Bevölkerung wird bei der Umsetzung des kommunalen Richtplans mit einbezogen.	<input checked="" type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch		
Der Bund wird bei der Umsetzung des kantonalen Richtplans mit einbezogen.	<input type="checkbox"/> richtig	<input checked="" type="checkbox"/> falsch		
Die kantonalen Richtpläne fallen in die Zuständigkeit des Kantons.	<input checked="" type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch		

C) Aufgabengruppe Baurecht **16 Punkte**

Kontext

**Baugesetz (BG),
 Raumplanungs- und Baugesetz (RPBG)**

Bau- und Zonenordnung (BZO)

Je nach Zone, Art und Lage der bewilligten Bauten und Anlagen müssen Vorschriften des Bundes, der Kantone und Gemeinden eingehalten werden.

Anhänge: keine

<p>Aufgabe C1</p> <p>Das Raumplanungsgesetz schreibt vor, dass Bauten und Anlagen nur mit einer behördlichen Bewilligung errichtet oder geändert werden dürfen (BG, RPBG, BZO). Nennen Sie drei Arten von Bauten, die im Gesetz festgelegt sind.</p> <p>Bemerkung: Pro richtige Antwort 0,5 Punkte.</p>	<p>1,5</p>	
<p>Lösung C1</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ortsfeste Bauten, die zum Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen eine feste Überdachung aufweisen. - Alle bewilligungspflichtigen Arbeiten bei Bauten, die nicht Gebäude sind (Transportinfrastruktur, Geländeänderungen, hohe Gartenmauern). - Sämtliche Ausrüstungen oder Anlagen, die für ein reibungsloses Bauvorhaben erforderlich sind. 		

<p>Aufgabe C2</p> <p>Nennen Sie 2 Massnahmen, die Sie während der Vorbereitungsphase zur Minderung der Lärmbelastung durch eine benachbarte Bahnlinie prüfen sollten.</p> <p>Bemerkung: Pro richtige Antwort 1,0 Punkte.</p>	<p>2</p>	
<p>Lösung Aufgabe C2</p> <p>Lärmschutzwand. Räumliche Ausrichtung und Anordnung am Tag und in der Nacht.</p> <p>Einhaltung des Abstandes zu den Bahngleisen.</p> <p>Einsatz von architektonischen Elementen, die den Lärm stark verringern oder absorbieren können. (zusätzlich akzeptierte Antwort)</p>		
<p>Aufgabe C3</p> <p>Wer ist befugt, während der öffentlichen Auflage gegen ein Baugesuch Einsprache zu erheben?</p> <p>Bemerkung: 1,0 Punkte für die richtige Antwort.</p>	<p>1</p>	
<p>Lösung Aufgabe C3</p> <p>Unmittelbar betroffene Nachbarn, Personen mit berechtigtem Interesse, Behörden und Amtsstellen mit entsprechendem Aufgabenbereich, Organisationen, die das Beschwerderecht von Verbänden geltend machen können.</p>		

Multiple-Choice-Fragen
Bewertung der Fragengruppe B5

Geben Sie für jede der folgenden Aussagen an, ob die Antwort richtig oder falsch ist.
 Kreuzen Sie jeweils das Feld „Richtig“ oder „Falsch“ mit (x) an.

Jede Antwort wird wie folgt bewertet:

Zutreffende Antwort	=	0,5 Pkt.	=	0,5
Unzutreffende Antwort	=	0,0 Pkt.	=	0,0

Aufgabe C4		4	
Für das öffentliche Auflageverfahren muss der Projektverfasser ein gut dokumentiertes und umfassendes Gesuchsdossier zusammenstellen, das den Behörden und verschiedenen Ämtern vorgelegt wird. Geben Sie jeweils mit richtig oder falsch an, ob die Unterlagen bei einem Neubau (z.B. von einem Einkaufszentrum mit einer Verkaufsfläche grösser als 7500 m ²) auf einer Kahlfläche von einem grossen Areal dem Gesuchsdossier beigelegt werden müssen oder nicht. Bemerkung: 0,5 Punkte pro richtige Antwort (maximal 4 Punkte).			
Umweltverträglichkeitsbericht	<input checked="" type="checkbox"/> richtig <input type="checkbox"/> falsch		
Erdbebengefährdungsbericht	<input type="checkbox"/> richtig <input checked="" type="checkbox"/> falsch		
Geschossflächenziffer der betreffenden Zone	<input checked="" type="checkbox"/> richtig <input type="checkbox"/> falsch		
Berechnung der Bevölkerungsdichte des Quartiers	<input type="checkbox"/> richtig <input checked="" type="checkbox"/> falsch		
Steuererklärung des Bauherrn	<input type="checkbox"/> richtig <input checked="" type="checkbox"/> falsch		
Asbest- und PCB-Diagnose	<input type="checkbox"/> richtig <input checked="" type="checkbox"/> falsch		
Ausführungspläne	<input type="checkbox"/> richtig <input checked="" type="checkbox"/> falsch		
Katasterauszug	<input checked="" type="checkbox"/> richtig <input type="checkbox"/> falsch		

Aufgabe C5 Was regelt das Zweitwohnungsgesetz (Lex Weber/ZWG)? Bemerkung: 1,5 Punkte für die richtige Antwort.	1,5	

Lösung Aufgabe C5 Das Zweitwohnungsgesetz regelt die Zulässigkeit des Baus neuer Wohnungen sowie der baulichen und nutzungsmässigen Änderung bestehender Wohnungen in Gemeinden mit einem Zweitwohnungsanteil von über 20 %.		
--	--	--

Aufgabe C6 Was wird mit der Farbe Gelb auf einem Plan für das Baugesuch gekennzeichnet? Bemerkung: 1,0 Punkte für die richtige Antwort.	1	

Lösung Aufgabe C6 Abbruch bzw. Entfernung der bestehenden Bauteile.		
---	--	--

<p>Aufgabe C7</p> <p>Eine Gemeinde mit einer überdimensionierten Bauzone musste eine Reservezone vorsehen. Nennen Sie drei Folgen bei einem Wechsel eines Grundstücks von einer Bau- in eine Reservezone.</p> <p>Bemerkung: 1,0 Punkte für die richtige Antwort.</p>	<p>3</p>	
<p>Lösung Aufgabe C7</p> <p>a) Die Reservezone darf 5 Jahre (höchstens für drei weitere Jahre) nicht bebaut werden.</p> <p>b) Die Reservezone verhindert vorübergehend jegliche Bauvorhaben.</p> <p>c) Parzellen in Reservezonen verlieren wirtschaftlich an Wert.</p>		

<p>Aufgabe C8</p> <p>Art. 22 Abs. 2 RPG besagt insbesondere, dass eine Baubewilligung nur dann vergeben wird, wenn das Land ausreichend erschlossen ist.</p> <p>Nennen Sie 2 Voraussetzungen, damit ein Land als ausreichend erschlossenen gilt.</p> <p>Bemerkung: 1,0 Punkte für die richtige Antwort.</p>	<p>2</p>	
<p>Lösung Aufgabe C8</p> <p>Es besteht eine hinreichende Zufahrt (Verkehrswege).</p> <p>Anschluss an die Wasser-, Energie- und Abwasserleitungen muss ohne erheblichen Aufwand möglich sein.</p>		



Berufsprüfung Immobilienbewertung 2019
Schriftliche Prüfungsaufgaben

Prüfungsteil VWL/ BWL

Teilprüfung Betriebswirtschaftslehre

© Schweizerische Fachprüfungskommission der Immobilienwirtschaft

MUSTERLÖSUNG

Bei diesem Dokument handelt es sich um eine Musterlösung, wie sie von der Prüfungskommission erwartet würde. Andere Lösungsformulierungen, sofern sie inhaltlich korrekt sind und mit der Aufgabenstellung korrespondieren, sind möglich.

Bei Fragen, die eine konkrete Anzahl Antworten fordern, wurden im Sinne einer Gesamtschau oftmals mehr als die geforderten Antworten aufgeführt. Bewertet wird jedoch gemäß Punkt 5 der Hinweise für die Prüfungskandidaten (siehe Seite 2 der einzelnen Prüfungsteile).

Name, Vorname:

Kandidaten-Nr.:

Zugelassene Hilfsmittel

Taschenrechner
TI-30X IIB (Texas Instruments).

Hinweise für die Prüfungskandidaten

1. Bitte den Kopf jedes Blattes (Kandidaten-Nr.) **unbedingt** ausfüllen. Auf Zusatzblättern bitte unbedingt nebst der Kandidaten-Nummer auch den vollständigen Namen aufführen.
2. Die Lösungen sind im freien Raum unterhalb der Frage einzutragen.
3. Werden für die Lösungen zusätzliche Blätter benötigt, bitte unbedingt bei der Aufgabe einen entsprechenden Hinweis anbringen.
4. Ihre Lösungen müssen gut lesbar sein. Aufbau und Darstellung werden in die Bewertung mit einbezogen.
5. Die Teilantworten werden in steigender Reihenfolge bewertet. (Beispiel: Sind 8 Antworten verlangt und 10 Antworten werden aufgelistet, so werden nur die ersten 8 Antworten bewertet.)
6. Verfügbare Lösungszeit für Bogen Immobilienmärkte und Vermarktung **30 Minuten**
7. Sämtliche Lösungsblätter und Notizen sind abzugeben. **Fehlt die Aufgabe oder Teile davon, erfolgt keine Korrektur**

Beilagen

--

Abkürzungen

BV	Bundesverfassung
BWL	Betriebswirtschaftslehre
OR	Schweizerisches Obligationenrecht
VWL	Volkswirtschaftslehre
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch

Aufgaben	Thema	Anzahl Punkte
A1	Kennzahlen zur Rentabilität einer Unternehmung	3
A2	Berechnung des Cash-Flows	4
A3	Investitionsrechnung Kapitalwertverfahren	5
A4	Abschluss Wertschriftenbuchhaltung	3
A5	Steuerbare Leistungen MWST / Immobilien	3
A6	Ausserplanmässige Abschreibung	2
B1 – B5	Multiple Choice	10
Total		30

A) Teil A

30 Punkte

Aufgabe A1

3

Zeichnen und Benennen Sie die folgenden drei Formeln zur Messung der Rentabilität:

- a) Eigenkapitalrentabilität
- b) Gesamtkapitalrentabilität
- c) Umsatzrentabilität

Lösung:

a) $\text{Eigenkapitalrentabilität} = \frac{\text{Gewinn}}{\text{Eigenkapital}} \times 100$

b) $\text{Gesamtkapitalrentabilität} = \frac{\text{Gewinn} + \text{Zinsen auf dem Fremdkapital}}{\text{Gesamtkapital}} \times 100$

c) $\text{Umsatzrentabilität} = \frac{\text{Gewinn}}{\text{Umsatz}} \times 100$

Aufgabe A2

4

Berechnung des Cash-Flows: Um den Cash-Flow auf indirektem Weg zu ermitteln sind die Positionen, welche nicht zahlungswirksam sind herauszurechnen. Dabei gibt es folgendes Schema:

Jahresüberschuss

Minus nicht zahlungswirksame Erträge

Plus nicht zahlungswirksame Aufwendungen

= Cash Flow

Zählen Sie mindestens vier nicht zahlungswirksame Erträge und vier nicht zahlungswirksame Aufwendungen auf:

Lösung:

Nicht zahlungswirksame Erträge:

Entnahmen aus Rücklagen

Auflösung von Rückstellungen

Minderung des Gewinnvortrages

Zuschreibungen

Auflösung von Wertberichtigungen

Periodenfremde und ausserordentliche Erträge

Auflösung von Rückstellungen

Nicht zahlungswirksame Aufwendungen:

Bildung von Rücklagen

Erhöhung des Gewinnvortrages

Abschreibungen

Erhöhung von Rückstellungen

Abschreibungen

Periodenfremde und ausserordentliche Aufwendungen

Aufgabe A3

5

Kapitalwertverfahren: Berechnen Sie den Kapitalwert bei folgenden Zahlen:
Die einmalige Investition beträgt 1 Mio CHF. Danach fließen 4 Jahre Erträge in folgender Höhe:

Ertrag im Jahr 1: 100'000.— CHF
Ertrag im Jahr 2: 50'000.— CHF,
Ertrag im Jahr 3: 200'000.— CHF,
Ertrag im Jahr 4: 250'000.— CHF

Im Jahr 5 kommt es zum Exit, wobei ein Restwert von einmalig 750'000.— CHF angenommen wird.

Als Kapitalisierungszinssatz ist ein jährlicher Zinssatz von 5% anzuwenden. Alle Zahlungen erfolgen jährlich nachschüssig.

Berechnen Sie den Kapitalwert mit dem Kapitalwertverfahren und zeigen Sie auf, ob der Kapitalwert positiv oder negativ ist und ob demnach die Investition bei den geforderten 5% Zins pro anno vorgenommen werden kann. Runden Sie jeweils kaufmännisch auf 1 CHF bei jeder Berechnung des einzelnen Geldflusses.

Lösung:

Investition:

- 1000'000.— CHF

Erträge:

+ 100'000.— / 1.05 = 95'238.—
+ 50'000.— / 1.05² = 45'351.—
+ 200'000.— / 1.05³ = 172'768.—
+ 250'000.— / 1.05⁴ = 205'676.—

Exit:

+ 750'000.— / 1.05⁵ = 587'645.—

+ 106'678.— = Kapitalwert ist positiv bei den angenommenen Parametern. Die Investition ist unter diesen Gesichtspunkten in Ordnung.

Aufgabe A4	3	
Vorgehen beim Abschluss der Wertschriftenbuchhaltung.		
<p>Lösung:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Wertschriften-Inventar aufstellen 2. Resultat des Inventars im Konto Wertschriften als Endbestand eintragen 3. Korrekturbetrag berechnen und verbuchen: <ol style="list-style-type: none"> a) Bei Zunahme des Wertes: Kursgewinn [Wertschriften/Wertschriftenertrag] b) Bei Abnahme des Wertes: Kursverlust [Wertschriftenaufwand/Wertschriften] 		

Aufgabe A5	3	
Zählen Sie mindestens 6 Leistungen im Bereich der Immobilien auf, welche bei der Mehrwertsteuer steuerbar sind.		
<p>Lösung:</p> <ul style="list-style-type: none"> Beherbergung von Gästen Vermietung von Sälen im Hotel- und Gastgewerbe Vermietung von Parkplätzen Vermietung von Schliessfächern Vermietung von Messestandflächen Vermietung von Reklameflächen Liegenschaftsverwaltung und Maklertätigkeit 		

Aufgabe A6 Begründen Sie, warum und wie es zu ausserplanmässigen Abschreibung kommen kann.	2	
Lösung: Die Nutzungsdauer einer abzuschreibenden Anlage kann kürzer sein, als ursprünglich bei der Festlegung der planmässigen Abschreibung angenommen. Ausserdem kann der Nutzwert einer Anlage kleiner sein, als der Anschaffungswert minus die planmässigen Abschreibungen. Ursachen können sein: Technologischer Fortschritt, schlechte Wirtschaftslage, Stilllegung, Schadensereignis.		

B) Fragegruppe mit falsch / richtig Antworten **Punkte**

Bewertung Fragengruppe B1 – B2

Entscheiden Sie bei jeder Frage oder Aussage, ob diese richtig oder falsch ist.

Setzen Sie ein x entweder bei richtig oder bei falsch.

Für jede Wahlantwort gilt das folgende Bewertungsprinzip:

- Richtige Antwort = 0.5 Punkte = 0.5
 Falsche oder keine Antwort = 0.0 Punkte = 0.0

Aufgabe B1		2	
Die Passiven eines Unternehmens werden in Schweiz nach dem Fälligkeitsprinzip gegliedert	<input checked="" type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5
Bei der Erfolgsrechnung wird ein allfälliger Gewinn auf der Aufwandseite gebucht	<input checked="" type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5
Bei der Berechnung des internen Zinssatzes (Investitionsrechnung) wird der Barwert / Present Value auf 0 CHF gesetzt.	<input checked="" type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5
Bei der degressiven Abschreibung wird der Anschaffungswert schnell 0 CHF.	<input type="checkbox"/> richtig	<input checked="" type="checkbox"/> falsch	0.5
Aufgabe B2		2	
Wird bei der Kapitalwertmethode der Zinssatz gesenkt, so führt dies zu einem höheren Kapitalwert.	<input checked="" type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5
Bei Abschreibungen auf Liegenschaften gilt, dass der Boden nach der Nutzungsdauer der Baute abgeschrieben werden kann.	<input type="checkbox"/> richtig	<input checked="" type="checkbox"/> falsch	0.5
Die Aktiven in der Bilanz werden nach dem Grad ihrer Liquidität gegliedert.	<input checked="" type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5
Eine positive Wertänderungsrendite im Jahr t0 führt bei im Übrigen gleichbleibenden Verhältnissen im nächsten Jahr zu einer tieferen Cash-Flow-Rendite.	<input checked="" type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5

Aufgabe B3			2	
Der Cash-Flow einer Unternehmung wird in der Regel eher mit der indirekten als mit der direkten Methode ermittelt.	<input checked="" type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Die oft gehörte Aussage beim Kapitalwertverfahren, dass man den Barwert nie in der Tasche habe ist falsch.	<input type="checkbox"/> richtig	<input checked="" type="checkbox"/> falsch	0.5	
Bei der Bewertung von Immobilien wird grundsätzlich die Finanzierung ausser Acht gelassen, das heisst, diese fliesst nicht in die Bewertung mit ein.	<input checked="" type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Bei der Unternehmensbewertung ist das Multiple des Cash-Flows regelmässig aussagekräftiger als das Kurs-Gewinn-Verhältnis.	<input checked="" type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Aufgabe B4			2	
Wenn eine Immobilie mittels eines Share-Deals übertragen werden soll, dann ist die Risikostruktur für den Käufer vorteilhaft, weil man durch den Mantel der juristischen Person vor Ansprüchen Dritter geschützt ist.	<input type="checkbox"/> richtig	<input checked="" type="checkbox"/> falsch	0.5	
Der Residualwert oder Exit-Wert bei einer zweistufigen DCF ist prozentual als Anteil am Present Value vernachlässigbar, zumal akutell die Zinsen tief sind.	<input type="checkbox"/> richtig	<input checked="" type="checkbox"/> falsch	0.5	
Der ökonomische Horizont von Zahlungen in der Zukunft wird mit steigenden Zinsen zunehmend länger.	<input type="checkbox"/> richtig	<input checked="" type="checkbox"/> falsch	0.5	
Die Qualität einer dynamischen Methode zur Wertermittlung hängt u.A. stark von der Qualität der Annahmen ab.	<input checked="" type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	

Aufgabe B5			2	
IAS 16 schreibt vor, dass Gebäude und Grundstücke (Boden) für Rechnungslegungszwecke als getrennte Vermögenswert zu behandeln sind.	<input checked="" type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Die Realwertmethode ist gemäss IAS 40 durchaus geeignet für Spezialimmobilien (Burgen, Schlösser, Bunker etc.), bei welchen kein realistischer Ertrag zu Grunde gelegt werden kann.	<input checked="" type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Management-Risiken einer AG nach Schweizer OR sind grösser als bei einem anglo-amerikanischen REIT oder einem Fonds nach Schweizer Recht.	<input checked="" type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Der Sekundärhandel an den Börsen der Welt ist in der Regel umsatzmässig viel bedeutender als derjenige von Neuemissionen.	<input checked="" type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	



Berufsprüfung Immobilienbewertung 2019
Schriftliche Prüfungsaufgaben

Prüfungsteil VWL/ BWL

Teilprüfung Volkswirtschaftslehre

© Schweizerische Fachprüfungskommission der Immobilienwirtschaft

MUSTERLÖSUNG

Bei diesem Dokument handelt es sich um eine Musterlösung, wie sie von der Prüfungskommission erwartet würde. Andere Lösungsformulierungen, sofern sie inhaltlich korrekt sind und mit der Aufgabenstellung korrespondieren, sind möglich.

Bei Fragen, die eine konkrete Anzahl Antworten fordern, wurden im Sinne einer Gesamtschau oftmals mehr als die geforderten Antworten aufgeführt. Bewertet wird jedoch gemäß Punkt 5 der Hinweise für die Prüfungskandidaten (siehe Seite 2 der einzelnen Prüfungsteile).

Name, Vorname:

Kandidaten-Nr.:

Zugelassene Hilfsmittel

Taschenrechner

Erlaubt sind alle Geräte, die nebst den üblichen Grundfunktionen auch die Möglichkeit zur Berechnung von reziproken Werten sowie Exponentialfunktionen bieten. Sie dürfen jedoch keinen Textspeicher enthalten und weder programmierbar noch datenbankbasierend sein. Ausdrücklich nicht zugelassen sind Laptops, Notebooks und Smartphones.

Hinweise für die Prüfungskandidaten

1. Bitte den Kopf jedes Blattes (Kandidaten-Nr.) **unbedingt** ausfüllen. Auf Zusatzblättern bitte unbedingt nebst der Kandidaten-Nummer auch den vollständigen Namen aufführen.
2. Die Lösungen sind im freien Raum unterhalb der Frage einzutragen.
3. Werden für die Lösungen zusätzliche Blätter benötigt, bitte unbedingt bei der Aufgabe einen entsprechenden Hinweis anbringen.
4. Ihre Lösungen müssen gut lesbar sein. Aufbau und Darstellung werden in die Bewertung mit einbezogen.
5. Die Teilantworten werden in steigender Reihenfolge bewertet. (Beispiel: Sind 8 Antworten verlangt und 10 Antworten werden aufgelistet, so werden nur die ersten 8 Antworten bewertet.)
6. Verfügbare Lösungszeit für TP Volkswirtschaftslehre **30 Minuten**
7. Sämtliche Lösungsblätter und Notizen sind abzugeben. **Fehlt die Aufgabe oder Teile davon, erfolgt keine Korrektur**

Beilagen

--

Abkürzungen

BV	Bundesverfassung
BWL	Betriebswirtschaftslehre
OR	Schweizerisches Obligationenrecht
VWL	Volkswirtschaftslehre
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch

Aufgaben	Thema	Anzahl Punkte
A1	Begriff der Stakeholder und Beispiele dafür	4.5
A2	Zeichnen der Bedürfnispyramide nach Maslow	3
A3	Kennzahlen für den konjunkturellen Zustand	3
A4	Die drei zentralen Fragen der Volkswirtschaft	1.5
A5	Ziele der Wirtschaftspolitik?	3
A6	Angebots- Nachfragekurve	3
A7	Angebots- Nachfragekurve mit Steuererhöhung	2
A8	Marktversagen (Wettbewerbsbeschränkung u. öff. Güter)	2
A9	Reallohnberechnung bei Deflation	2
A10	Marktversagen bei asymmetrischer Information	2
B1-B2	Multiple Choice	4
	Total	30

A) **Punkte**

Aufgabe A1

4.5

Stakeholder: Beschreiben Sie den Begriff Stakeholder und wovon er sich ableitet.
Nennen Sie 8 Beispiele oder Gruppen von Stakeholdern.

Lösung:

Begriff: Der Begriff Stakeholder leitet sich aus dem Englischen ab. To have a stake heisst übersetzt einen Anspruch zu haben. Anspruchsgruppen haben daher eine Forderung / Anspruch gegenüber der Unternehmung. Dieser kann muss aber nicht rechtlicher Natur sein.

Beispiele für Gruppen von Stakeholdern:

Kapitalgeber (Fremdkapitalgeber und Eigenkapitalgeber, Aktionäre, Gläubiger, Banken etc.)

Lieferanten

Konkurrenten

Staat, Gemeinwesen

Öffentlichkeit, Medien etc.

Kunden

Arbeitnehmer

Verbände, NGO's etc.

Benotung: Begriff 0.5 Punkt.

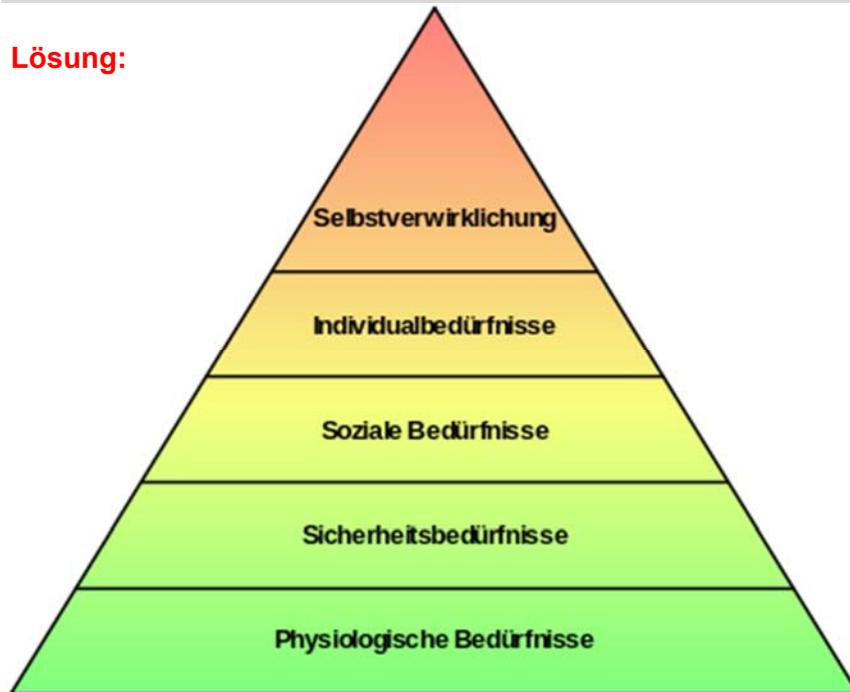
Benotung: Pro Beispiel 0.5 Punkte max. aber 4 Punkte total resp. 4.5 Punkte mit Begriff

Aufgabe A2:

Zeichnen Sie die Maslowsche Pyramide mit den einzelnen Stufen der Bedürfnisse.

3

Lösung:



Benotung: 0.5 Punkte für Pyramidenform und 5er-Unterteilung
 Benotung: 2.5 Punkte für die korrekten Fachbegriffe, resp. 0.5 pro richtiger Fachbegriff jeder Stufe der Pyramide in der richtigen Reihenfolge

Aufgabe A3:

Welche Kennzahlen kennen Sie für den konjunkturellen Zustand einer Volkswirtschaft? Nennen 6 typische Kennzahlen

3

Lösung:

- BIP (Bruttosozialprodukt)
 - Arbeitslosenquote
 - Zinsniveau
 - Bestellungen
 - Wechselkurse
 - Inflationsrate
 - Leerstände
 - Baugesuche
 - Immobilienpreise
 - Haushaltsgrösse
 - Migrationszahlen
 - Handelsüberschuss / - Defizit
- Benotung: Je 0.5 Punkte pro richtige Antwort, max. 3 Punkte

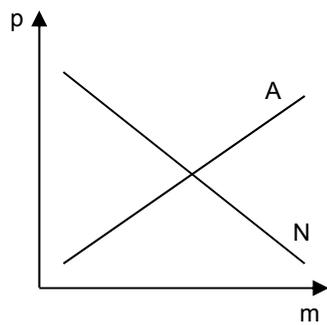
Aufgabe A4:	1.5	
Was sind die drei zentralen Fragen der Marktwirtschaft		
<p>Lösung:</p> <p>Was soll produziert werden? (In welcher Menge sollen welche Güter hergestellt werden und wer entscheidet darüber)</p> <p>Wie soll produziert werden? (Welche Verfahren kommen bei der Herstellung der Güter zur Anwendung und wo soll produziert werden, wer entscheidet hier)</p> <p>Für wen soll produziert werden? (Wer bekommt was und wieviel von den produzierten Gütern und wer entscheidet)</p>		
Aufgabe A5:	3	
Nennen Sie die 6 Ziele der Wirtschaftspolitik		
<p>Lösung mit Lösungsweg:</p> <p>Wachstum</p> <p>Umweltschutz / Ressourcenschutz/ Nachhaltigkeit</p> <p>Vollbeschäftigung</p> <p>Sozialer Ausgleich / Soziale Gerechtigkeit</p> <p>Preisstabilität</p> <p>Aussenwirtschaftliches Gleichgewicht</p> <p>Benotung: Je Beispiel 0.5 Punkte, max. 3 Punkte.</p>		

Aufgabe A6:

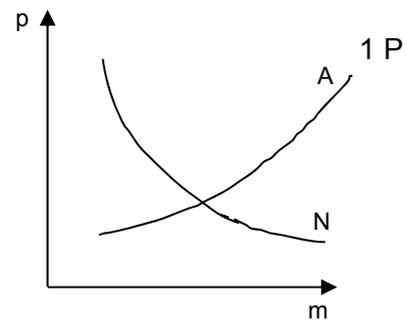
Zeichnen Sie eine typische Angebots- und eine typische Nachfrage-Kurve für ein Konsumprodukt, z.B. Turnschuhe in Ahängigkeit der zwei Parameter Menge und Preis. Auf der waagrechten Achse befindet sich der Parameter der Menge, auf der senkrechten Achse ist der Preis eingetragen. Wir gehen von vollständiger und atomistischer Konkurrenz aus.

4	
---	--

Lösung:



oder:



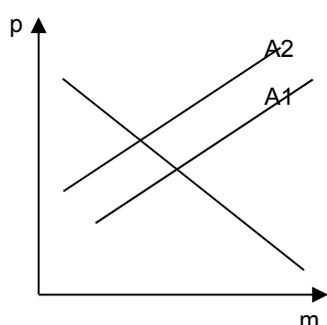
4	
---	--

Aufgabe A7:

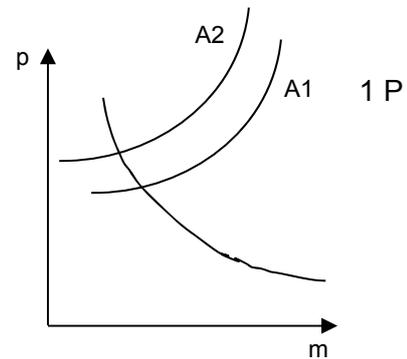
Übernehmen Sie obiges Diagramm und zeichnen Sie nun die alte Angebotskurve (A1), die alte Nachfragekurve plus zusätzlich die neue Angebotskurve (A2) wenn der Staat die Mehrwertsteuer deutlich erhöht. Was passiert bei einer Erhöhung der Mehrwertsteuer? Beschreiben Sie den Vorgang mit einigen Sätzen.

2	
---	--

Lösung:



oder:



1	
1	

Eine Erhöhung der Mehrwertsteuer fließt in die Produktpreise ein und bewirkt eine Links-Verschiebung der Angebotskurve. Das bedeutet, dass aufgrund der höheren Preise weniger Konsumgüter dieses Typs nachgefragt werden und die Absatzmenge sinkt.

<p>Aufgabe A8:</p> <p>a) Beschreiben Sie das Marktversagen bei Wettbewerbsbeschränkungen</p> <p>b) Beschreiben Sie das Marktversagen bei öffentlichen Gütern</p>	<p>3</p>	
<p>Lösung:</p> <p>a) Durch Zölle, Preisabsprachen, Normen, Kontingente, Vergabe von staatlichen Aufträgen kann der Wettbewerb verzerrt werden und der Anbieter respektive Marktakteur kann eine höhere Rente beziehen (rent seeking).</p> <p>b) Bei öffentlichen Gütern besteht die Situation darin, dass das Recht auf Konsum nicht beschränkt werden kann: Zum Beispiel bei der öffentlichen Sicherheit, Reinigung des öffentlichen Raumes etc. Funktioniert bei einem Gut das Ausschlussprinzip und die Rivalität nicht, ist niemand bereit, dafür Geld auszugeben.</p>	<p>1.5</p> <p>1.5</p>	
<p>Aufgabe A9:</p> <p>Um wie viele Prozente verändert sich der Reallohn, wenn sich der Nominallohn um 2 % erhöht und die Deflation gleichzeitig - 5% beträgt? Zeichnen Sie die Formel und das Resultat auf.</p>	<p>2</p>	
<p>Formel:</p> <p>$(1.02/0.95-1) \times 100 = \text{Veränderung in \%}$</p> <p>Der Reallohn steigt um + 7.3%.</p>	<p>2</p>	

Aufgabe A10:

Beschreiben Sie Marktversagen bei asymmetrischer Information? Geben Sie zwei Beispiele an.

Marktteilnehmer haben häufig Defizite was die Informationen anbelangt. Diese mangelnden Informationen führen zu Verzerrungen betr. Nachfrage.

Beispiele: Arztbesuch, Garagenbesuch bei Reparaturen, Fahrschullehrer betr. notwendige Anzahl Stunden. Handwerker, welche um Rat gefragt werden betr. Reparaturen etc.

2	

B) Fragegruppe mit falsch / richtig Antworten **Punkte**

Bewertung Fragengruppe B1 – B2

Entscheiden Sie bei jeder Frage oder Aussage, ob diese richtig oder falsch ist.

Setzen Sie ein x entweder bei richtig oder bei falsch.

Für jede Wahlantwort gilt das folgende Bewertungsprinzip:

Richtige Antwort = 0.5 Punkte = 0.5

Falsche oder keine Antwort = 0.0 Punkte = 0.0

Aufgabe B1		2	
Vollkommener Wettbewerb ist selten anzutreffen.	<input type="checkbox"/> falsch <input checked="" type="checkbox"/> richtig	0.5	
Eine Erhöhung der Mehrwertsteuer führt in der Tendenz zu einem Nachfragerückgang infolge Preiserhöhung.	<input type="checkbox"/> falsch <input checked="" type="checkbox"/> richtig	0.5	
Der Aktienindex der Schweiz SMI ist im Warenkorb für die Berechnung des Landesindex der Konsumentenpreise nicht enthalten.	<input type="checkbox"/> falsch <input checked="" type="checkbox"/> richtig	0.5	
Die grössten Profiteure einer starken Inflation sind die Schuldner.	<input type="checkbox"/> falsch <input checked="" type="checkbox"/> richtig	0.5	

Aufgabe B2		2	
Bei der Planwirtschaft stellte sich regelmässig das Problem, wie aufgrund des fehlenden Zinses eine Allokation der Produktionsmittel vorzunehmen sei.	<input type="checkbox"/> falsch <input checked="" type="checkbox"/> richtig	0.5	
Höhere Risiken werden in der Regel mit höheren Renditen belohnt.	<input type="checkbox"/> falsch <input checked="" type="checkbox"/> richtig	0.5	
Durch das Internet wird das explizite Wissen einer breiteren Bevölkerungsschicht zugänglich. Das implizite Wissen ist hingegen immer noch schwer zugänglich.	<input type="checkbox"/> falsch <input checked="" type="checkbox"/> richtig	0.5	
Das Modell und die Annahmen rund um den homo oeconomicus sind heute nicht mehr unumstritten und z.B. das Behavioral Finance versucht hier, neue Wege zu gehen um das Verhalten von Menschen zu erklären.	<input type="checkbox"/> falsch <input checked="" type="checkbox"/> richtig	0.5	



**Berufsprüfung Immobilienbewertung 2019
Schriftliche Prüfungsaufgaben**

**Prüfungsteil VWL/ BWL
Teilprüfung Immobilienfinanzierung**

© Schweizerische Fachprüfungskommission der Immobilienwirtschaft

MUSTERLÖSUNG

Bei diesem Dokument handelt es sich um eine Musterlösung, wie sie von der Prüfungskommission erwartet würde. Andere Lösungsformulierungen, sofern sie inhaltlich korrekt sind und mit der Aufgabenstellung korrespondieren, sind möglich.

Bei Fragen, die eine konkrete Anzahl Antworten fordern, wurden im Sinne einer Gesamtschau oftmals mehr als die geforderten Antworten aufgeführt. Bewertet wird jedoch gemäß Punkt 5 der Hinweise für die Prüfungskandidaten (siehe Seite 2 der einzelnen Prüfungsteile).

Name, Vorname:

Kandidaten-Nr.:

Zugelassene Hilfsmittel

Taschenrechner

TI-30X IIB (Texas Instruments).

Hinweise für die Prüfungskandidaten

1. Bitte den Kopf jedes Blattes (Kandidaten-Nr.) **unbedingt** ausfüllen. Auf Zusatzblättern bitte unbedingt nebst der Kandidaten-Nummer auch den vollständigen Namen aufführen.
2. Die Lösungen sind im freien Raum unterhalb der Frage einzutragen.
3. Werden für die Lösungen zusätzliche Blätter benötigt, bitte unbedingt bei der Aufgabe einen entsprechenden Hinweis anbringen.
4. Ihre Lösungen müssen gut lesbar sein. Aufbau und Darstellung werden in die Bewertung mit einbezogen.
5. Die Teilantworten werden in steigender Reihenfolge bewertet. (Beispiel: Sind 8 Antworten verlangt und 10 Antworten werden aufgelistet, so werden nur die ersten 8 Antworten bewertet.)
6. Verfügbare Lösungszeit für Bogen Immobilienfinanzierung **30 Minuten**
7. Sämtliche Lösungsblätter und Notizen sind abzugeben. **Fehlt die Aufgabe oder Teile davon, erfolgt keine Korrektur**

Beilagen

--

Abkürzungen

BV	Bundesverfassung
BWL	Betriebswirtschaftslehre
OR	Schweizerisches Obligationenrecht
VWL	Volkswirtschaftslehre
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch

Aufgaben	Thema	Anzahl Punkte
A1	Grundstücksarten des ZGB	2
A2	Voraussetzungen für das selbständige Baurecht	1
A3	Kreditrisiken	2
A4	Begriff Kontokorrent	1
A5	Amortisation und Annuität	2
A6	Unterlagen für die Prüfung Hypothek	5
B1-B3	Fallbeispiele	15
C1-C4	Multiple Choice Fragen	2
Total		30

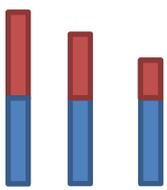
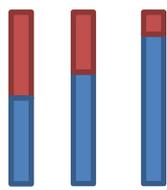
A) Punkte

Aufgabe A1	2	
Welche vier Grundstückarten kennt das Schweizerische Zivilgesetzbuch (ZGB), welche alle mit Hypotheken finanziert werden können?		
<p>Lösung:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Die Liegenschaften 2. Die in das Grundbuch aufgenommenen selbständigen und dauernden Rechte; 3. Die Miteigentumsanteile an Grundstücken (inkl. Stockwerkeigentum) 4. Die Bergwerke 		

Aufgabe A2	1	
Erklären Sie die Voraussetzungen, damit ein Baurecht im Sinne des Schweizerischen Zivilgesetzbuches als selbständig und dauernd gilt?		
<p>Lösung:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Selbständig = Die Dienstbarkeit ist auf andere Personen übertragbar. 2. Dauernd = Es ist wenigstens auf 30 Jahre oder auf maximal 100 Jahre Zeit begründet. 		

Aufgabe A3	2	
Nennen Sie vier Arten von Kreditrisiken, mit welchen sich eine Bank zu beschäftigen hat.		
<p>Lösung:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Ausfallrisiken (Schuldner kommt seiner Zins- und oder Rückzahlungsverpflichtung nicht nach. Das Ausfallrisiko wird auch Delkredere genannt). 2. Marktrisiko (Die Veränderung der Preise, welche dem Kreditgeschäft zu Grunde liegen verändern sich negativ). 3. Operationelle Risiken (Dabei geht es um die Risiken innerhalb der Bank: Die Bank hat organisatorische, technische oder rechtliche Mängel). 4. Liquiditätsrisiko (Das betrifft das Risiko, dass die Bank ihrer Liquidität nicht gewährleisten kann). 		

Aufgabe A4	1	
Erklären Sie den Begriff des Kontokorrentkredites.		
<p>Lösung:</p> <p>Der Kreditnehmer benötigt nicht einen zum Voraus bestimmten Geldbetrag, sondern die Möglichkeit, das Kontokorrentkonto kurzfristig zu überziehen, damit er verschiedene hohe Ausgaben bezahlen kann. Die Bank gibt hierfür eine Kreditlimite vor, welche mit dem Ertrag des Unternehmens abgestimmt ist. Innerhalb dieser Limite kann der Kreditnehmer das Konto überziehen, ohne, dass er für jede Überziehung einen Kredit beantragen muss.</p>		

Aufgabe A5	2.0	
Zeichnen Sie graphisch auf, wie ein Darlehen mittels Amortisation und Annuität verzinst und getilgt wird.		
<p>Lösung:</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>Amortisation</p>  </div> <div style="text-align: center;"> <p>Annuität</p>  </div> </div> <p>Bei der Amortisation nimmt mit jeder Rate die Gesamtbelastung ab. Die Tilgungsraten (blaue Farbe) ist bei jeder Rate gleich gross, der Zins (rote Farbe) hingegen nimmt ab, weil die Schuld sich entsprechend verringert hat.</p> <p>Bei der Annuität bleibt die Gesamtbelastung immer gleich hoch. Die Tilgungsrate nimmt mit der Rate zu, die Zinsbelastung nimmt hier auch entsprechend ab.</p>		

Aufgabe A6:	5	
Welche Unterlagen sind für die Kreditprüfung als Beurteilungsgrundlagen für die Bank einzureichen? Nennen Sie 10 Unterlagen (es kommen selbstbewohnte, Rendite aber auch Bauprojekte in Frage)		
<p>Lösung:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) Grundbuchauszug b) Pläne (Situationsplan, Grundbuch-, Zonenplan) c) Kaufvertrag, andere Transaktionsverträge wie z.B. Erbteilungsvertrag, Schenkungsvertrag etc. d) Baupläne, Baubeschrieb, Baubewilligung, Kostenvoranschlag, Werkvertrag e) Finanzierungsplan f) Nachweis über Einkommen und Vermögen (z.B. Steuererklärung) g) Amtliche Schätzung h) Rendite – und Ertragswertschätzung i) Mieterspiegel j) Planbilanz und Planerfolgsrechnung k) Ist die Tragbarkeit gegeben? Tragbarkeit bei selbstgenutzten Objekten beurteilt sich anhand des Einkommens des Schuldners resp. bei Renditeobjekten anhand der Rendite des Objektes. 		

Fallbeispiel B1

5

Ein Investor kauft ein Mehrfamilienhaus für den Betrag von 10'000'000.— CHF (zehn Millionen CHF). Die Transaktionskosten können hier vernachlässigt werden. Die Nettorendite (nachfolgend R_A) auf dem Asset beträgt 5%. Der Zinssatz für das hypothekarisch gesicherte Darlehen (nachfolgend i) sei bei 1 % (Gleicher Zinssatz für die 1. und die 2. Hypothek). Der Investor lässt sich von Ihnen beraten und möchte eine Eigenkapitalrendite (nachfolgend E_R) von 15% erzielen. Wieviel Eigenkapital (EK) muss der Investor in CHF und % des Kaufpreises einbringen, damit er genau eine Eigenkapitalrendite von 15% erzielt bei diesen Bedingungen. Geben Sie die einzelnen Rechnungsschritte an.

Lösung:

Begriffe / Abkürzungen:

E_R =Eigenkapitalrendite; R_A = Rendite auf dem Asset; i =Zinssatz Hypothek; EK=Eigenkapital; FK=Fremdkapital

Formel für Leverage: $E_R = R_A + (R_A - i) \times FK / EK$

Formel für Finanzierung: $EK + FK = 100\%$

Auflösung Formel Leverage nach EK:

$$E_R - R_A = (R_A - i) \times FK / EK$$

$$15 - 5 = (5 - 1) \times FK / EK$$

$$10 = 4 \times FK / EK$$

$$2.5 = FK / EK$$

$2.5 \times EK = FK$ für das FK setzen wir nun ein 100 abzüglich EK

$$2.5 \times EK = 100 - EK$$

$$3.5 \times EK = 100$$

$$100 / 3.5 = EK$$

$100 / 3.5 = 28.57\%$ Eigenkapital muss eingesetzt werden, was 2.857 Mio. CHF entspricht, damit die Eigenkapitalrendite 15% beträgt bei einem Zinssatz von 1%.

Fallbeispiel B2

Ein Ehepaar kauft eine Stockwerkeigentumswohnung für 750'000. - CHF. Die Ehegatten sind beide pensioniert. Sie verfügen über ein Renteneinkommen von total 120'000.- pro anno. Die Witwen resp. Witwerrente würde 60'000.- betragen, falls einer der beiden Ehegatten vorversterben sollte. Wie hoch darf die Hypothek sein, damit die Tragbarkeit aus Sicht der Bank gegeben ist? Die Bank möchte auf jeden Fall, dass 35% Eigenkapital eingebracht werden, weil die Ehegatten bereits im Ruhestand sind. Rechnen Sie Varianten aus und rechnen Sie mit einem Zinssatz von 5 % für das Fremdkapital:

- a) Beide Ehegatten leben noch
- b) Ein Ehegatte ist vorverstorben.

5

Fall a) Einkommen / 3 abzüglich Unterhalt 1% vom Kaufpreis = 32'500.- CHF. Kapitalisiert bei 5% ergibt dies eine maximale Hypothek von 650'000.- CHF. Weil die Bank aber 35% Eigenkapital verlangt, beträgt die maximale Hypothek 487'500.- CHF.

Fall b) Einkommen / 3 abzüglich Unterhalt 1% vom Kaufpreis = 12'500.- CHF. Kapitalisiert bei 5% ergibt dies eine maximale Hypothek von 250'000.- CHF.

Fallbeispiel B3:

Ein Investor kauft eine Rendite-Liegenschaft mit einer 3% Jahres-Nettorendite auf dem Asset (nachfolgend R_A). Der Zinssatz für das hypothekarisch gesicherte Darlehen (nachfolgend i) sei bei 1 %. Die Liegenschaft wird zu 60% mit Fremdkapital finanziert. Der Zinssatz für das Fremdkapital beträgt 1%. Die Amortisation beträgt 1 % pro Jahr. Wie hoch kann der Zinssatz für das Fremdkapital steigen, so dass sowohl Zinsen wie auch die Amortisation aus dem Nettoertrag von 3% bedient werden können?

5

Lösung:

Begriffe / Abkürzungen:

E_R =Eigenkapitalrendite; R_A = Rendite auf dem Asset; i =Zinssatz Hypothek; EK =Eigenkapital; FK =Fremdkapital, Amortisation

Formel für Leverage: $E_R = R_A + (R_A - i) \times FK/EK$

Auflösung Formel Leverage nach i bei $E_R = 0$ % und Amortisation 1%:

$E_R = 0$, Amortisation = 1, $R_A = 3$

$E_R = (R_A - \text{Amortisation}) + (FK/EK) \times (R_A - i - \text{Amortisation})$

$0 = (3 - 1) + (60/40) \times (3 - 1 - i)$

$0 = 2 + 1.5 \times (2 - i)$

$0 = 2 + 3 - 1.5i$

$i = 5/1.5$

$i = 3.33$ %

Der Zins für das Fremdkapital kann maximal auf 3.33 % pro Jahr steigen.

C) Multiple-Choice-Fragen	Punkte
----------------------------------	---------------

Kreuzen Sie bei den Fragen C1 bis C4 die richtige Antwort an.

<p>Aufgabe C1</p> <p>Der Registerschuldbrief ist kein Wertpapier. Ein Inhaber oder- Namensschuldbrief hingegen schon.</p>	0.5	
<p>richtig <input checked="" type="checkbox"/> falsch <input type="checkbox"/></p>		
<p>Aufgabe C2</p> <p>Ein Baukredit wird während der Bauphase regelmässig als Kontokorrent-Kredit gewährt. Er ist zweckgebunden.</p>	0.5	
<p>richtig <input checked="" type="checkbox"/> falsch <input type="checkbox"/></p>		
<p>Aufgabe C3</p> <p>Die Baukreditsumme entspricht in der Regel nur der 1. zugesicherten Hypothek aufgrund der Risiken beim Bau.</p>	0.5	
<p>richtig <input type="checkbox"/> falsch <input checked="" type="checkbox"/></p>		
<p>Aufgabe C4</p> <p>Die indirekte Amortisation einer Hypothek über die 3. Säule zieht meist Steuernachteile mit sich.</p>	0.5	
<p>richtig <input type="checkbox"/> falsch <input checked="" type="checkbox"/></p>		



Berufsprüfung Immobilienbewertung 2019
Schriftliche Prüfungsaufgaben

Prüfungsteil VWL/ BWL

Teilprüfung

Immobilienmärkte & Vermarktung

© Schweizerische Fachprüfungskommission der Immobilienwirtschaft

MUSTERLÖSUNG

Bei diesem Dokument handelt es sich um eine Musterlösung, wie sie von der Prüfungskommission erwartet würde. Andere Lösungsformulierungen, sofern sie inhaltlich korrekt sind und mit der Aufgabenstellung korrespondieren, sind möglich.

Bei Fragen, die eine konkrete Anzahl Antworten fordern, wurden im Sinne einer Gesamtschau oftmals mehr als die geforderten Antworten aufgeführt. Bewertet wird jedoch gemäß Punkt 5 der Hinweise für die Prüfungskandidaten (siehe Seite 2 der einzelnen Prüfungsteile).

Name, Vorname:

Kandidaten-Nr.:

Zugelassene Hilfsmittel

Taschenrechner

Erlaubt sind alle Geräte, die nebst den üblichen Grundfunktionen auch die Möglichkeit zur Berechnung von reziproken Werten sowie Exponentialfunktionen bieten. Sie dürfen jedoch keinen Textspeicher enthalten und weder programmierbar noch datenbankbasierend sein. Ausdrücklich nicht zugelassen sind Laptops, Notebooks und Smartphones.

Hinweise für die Prüfungskandidaten

1. Bitte den Kopf jedes Blattes (Kandidaten-Nr.) **unbedingt** ausfüllen. Auf Zusatzblättern bitte unbedingt nebst der Kandidaten-Nummer auch den vollständigen Namen aufführen.
2. Die Lösungen sind im freien Raum unterhalb der Frage einzutragen.
3. Werden für die Lösungen zusätzliche Blätter benötigt, bitte unbedingt bei der Aufgabe einen entsprechenden Hinweis anbringen.
4. Ihre Lösungen müssen gut lesbar sein. Aufbau und Darstellung werden in die Bewertung mit einbezogen.
5. Die Teilantworten werden in steigender Reihenfolge bewertet. (Beispiel: Sind 8 Antworten verlangt und 10 Antworten werden aufgelistet, so werden nur die ersten 8 Antworten bewertet.)
6. Verfügbare Lösungszeit für Bogen Immobilienmärkte und Vermarktung **30 Minuten**
7. Sämtliche Lösungsblätter und Notizen sind abzugeben. **Fehlt die Aufgabe oder Teile davon, erfolgt keine Korrektur**

Beilagen

--

Abkürzungen

BV	Bundesverfassung
BWL	Betriebswirtschaftslehre
OR	Schweizerisches Obligationenrecht
VWL	Volkswirtschaftslehre
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch

Aufgaben	Thema	Anzahl Punkte
A1	Begriff des „Dualen Marketings des Unternehmens“	2
A2	Kriterien für die Bewertung eines Portfolios	3
A3	Marketingmix angewendet auf eine Bestandes-Immobilie	8
A4	Begriff und Beispiele der Segmentierung	4
A5	Rendite-Liegenschaften und Begriffliches	3
B1 –	Multiple Choice	10
B5		
	Total	30

A) Punkte

Aufgabe A1:	2	
Erklären Sie den Begriff des „Dualen Marketings“ in der Immobilienwirtschaft anhand einer Unternehmung, die im Bereiche der Bewirtschaftung von Immobilien tätig ist.		

Lösung:

Das duale Marketing teilt sich in das Marketing des Unternehmens und in das Marketing des Objektes selber, welches zum Beispiel zu verkaufen oder zu vermieten ist. Man sagt auch Beschaffungsmarketing aus der Sicht des Unternehmens und Absatzmarketing.

Aufgabe A2:	3	
Wenn Sie den Auftrag erhalten ein Portfolio von Immobilien anhand von nur drei Kriterien zu qualifizieren, so dass jede der Immobilien nach einem einheitlichen Schema (eben diese drei Kriterien) beurteilt werden kann, was wären diese drei Kriterien? Die Kriterien sollten dem Management als Entscheidung dienen können, wie mit der Immobilie zu verfahren sei.		

Lösung:

Lage der Immobilie auch in Bezug auf Ihre Nutzung

Objektzustand der Immobilie / Bauqualität

Vermietungserfolg der Immobilie / Rendite

<p>Aufgabe A3:</p> <p>Sie beraten einen Bauherrn, der bereits seit längerem ohne Erfolg versucht, seine Bestandes-Immobilie (Wohnen) zu vermieten. Seit Monaten ist diese Immobilie auf diversen Online-Plattformen und auch in Zeitungsinseraten auf dem Markt.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Gehen Sie nach den vier P's des Marketingsmix vor und machen Sie konkrete Vorschläge zu jedem Punkt der vier P's. 2. Wie verhält es sich bei Immobilien, die schon online oder in den Printmedien beworben worden sind – soll man diese weiterhin unverändert bewerben? Was ist der Unterschied vom Immobilienmarketing zum Konsumgütermarketing, wenn man ein Produkt oder eine Immobilie länger bewirbt? 	<p>8</p>	
<p>Lösung:</p> <p>Frage 1: Die Vier P' des Marketingsmix</p> <ol style="list-style-type: none"> a) Product / Produkt (Die gesamte Leistung an den Kunden): Was kann man am Produkt noch ändern? Gibt es z.B. Dienstleistungen, welche zusätzlich angeboten werden können? Kann man baulich ohne grosse Aufwendungen etwas verbessern? Kann man das Produkt differenzieren hinsichtlich seiner möglichen Nutzer-Zielgruppen, z.B. für Alterswohnungen etc. b) Price / Preis (Zahlungskonditionen und Lieferkonditionen): Stimmt der Mietzins hinsichtlich der Höhe im Verhältnis zum angebotenen Produkt. Eine Mietzinsanpassung ist ev. angezeigt oder es kann geworben werden mit einem Gratis-Parkplatz etc. c) Place / Distributionskanal: Stimmt der Kanal für die Werbung z.B. Online-Medien. Ev. kann hier mit einer erweiterten Werbung eine Vermietung erreicht werden. Z.B. eigene Homepage der Liegenschaft. Die Liegenschaft selbst kann auch als point of sale genutzt werden mit Schildern etc. d) Promotion / Kommunikationspolitik: Hier ist die Kommunikation sicherzustellen z.B. mit einem guten Namen für die Überbauung. Der Text der Werbung soll ansprechend sein und die Zielgruppe erreichen. Unter Umständen ist eine corporate identity auch hinsichtlich der Sprache zu gewährleisten. <p>Frage 2: Dauer der Bewerbung online / Printmedien – Unterschied zum Konsumgütermarketing</p> <p>Bei Immobilien wirkt sich eine lange Insertionsdauer im Gegensatz zum Konsumgütermarketing negativ auf die Immobilie aus. Dies, weil die Nutzer davon ausgehen, dass es sich bei längerer Insertionsdauer um ein schwer zu vermittelndes Objekt handelt. Dies gilt bei Miete oder auch bei Kauf.</p>		

<p>Aufgabe A4:</p> <p>Erklären Sie den Begriff und den Zweck der Segmentierung im Marketing. Nennen Sie anschliessend 4 Beispiele für mögliche Segmentierungen / Zielgruppen einer Wohnliegenschaft in einer Gross-Stadt.</p>	4	
<p>Lösung:</p> <p>Unter Segmentierung versteht man die Gliederung der Kunden in homogene Gruppen, welche sich durch eine oder mehrere Eigenschaften von anderen Kundengruppen unterscheiden. Diese dient der differenzierten Bewerbung der Zielgruppen.</p> <p>Mögliche Beispiele der Segmentierung von einer Wohnliegenschaft in einer Gross-Stadt:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Alterswohnungen b) Studentenwohnungen c) Familienwohnungen d) Künstlerateliers / Wohnungen e) Wohnraum für Wohngruppen mit Betreuung f) Aufzählung nicht abschliessend <p>Benotung: Je einen halben Punkt für die Beispiele max. 2 Punkte für die Beispiele und 2 Punkte für die Definition des Begriffes Segmentierung. Total 4 Punkte.</p>		
<p>Aufgabe A5:</p> <p>Rendite: Im Zusammenhang mit Immobilien wird häufig das Wort „Rendite“ verwendet. Welcher Begriff der Rendite wird beim Verkauf von „Rendite-Liegenschaften“ meistens verwendet in der Schweiz? Beschreiben Sie die Formel dieser Rendite.</p> <p>Ist dieser Renditebegriff finanziell so aussagekräftig, dass damit ein Entscheid z.B. für einen Kauf getroffen werden kann? Was für ein Risiko besteht, wenn sich ein Käufer nur auf diese Rendite verlässt?</p>	3	
<p>Lösung:</p> <p>Bruttorendite: $\text{Nettomietzinseinnahmen} \times 100 / \text{Anlagewert}$ (die Nettomietzinsen sind aus der Sicht Vermieter die Bruttoeinnahmen).</p> <p>Die Bruttorendite ist zu wenig aussagekräftig, weil die nicht umlagefähigen Kosten des Vermieters stark variieren können und eine hohe Bruttorendite z.B. nicht gewährleistet, dass nach Abzug der Eigentümerkosten genügend Ertrag bleibt für die Verzinsung des Eigen- und Fremdkapitals.</p>		

B) Fragegruppe mit falsch / richtig Antworten 10 Punkte

Bewertung Fragengruppe B

Entscheiden Sie bei jeder Frage oder Aussage, ob diese richtig oder falsch ist.

Setzen Sie ein x entweder bei richtig oder bei falsch.

Für jede Wahlantwort gilt das folgende Bewertungsprinzip:

Richtige Antwort = 0.5 Punkte = 0.5

Falsche oder keine Antwort = 0.0 Punkte = 0.0

Aufgabe B1		2	
Wenn es in der Immobilienwirtschaft eine „Schweinezyklus“ gibt, dann ist dieser in der Agglomeration stärker ausgeprägt als an Top-Lagen, weil in der Agglomeration stärker mit Neubauten auf gestiegene Cap-Rates reagiert werden kann als in den gebauten Städten.	<input type="checkbox"/> falsch <input checked="" type="checkbox"/> richtig	0.5	
Der überwiegende Teil der Immobilien in der Schweiz wird von natürlichen Personen gehalten.	<input type="checkbox"/> falsch <input checked="" type="checkbox"/> richtig	0.5	
Sollten die Hypozinsen stark steigen, dann dürfte das den privaten Konsum der Haushalte nicht spürbar einschränken.	<input checked="" type="checkbox"/> falsch <input type="checkbox"/> richtig	0.5	
Börsenkotierte Immobilien-Gesellschaften in der Schweiz korrelieren in einem gewissen Umfange mit dem Aktienmarkt.	<input type="checkbox"/> falsch <input checked="" type="checkbox"/> richtig	0.5	

Aufgabe B2		2	
Der Konsumentenpreis-Index gibt Preissteigerungen von Rendite-Liegenschaften gut wieder.	<input type="checkbox"/> falsch <input checked="" type="checkbox"/> richtig	0.5	
In der Schweiz lohnt es sich, eine Mietwohnung so auszusuchen, dass man lange darin wohnen bleibt, weil das Mietrecht häufige Wohnungswechsel finanziell bestraft.	<input type="checkbox"/> falsch <input checked="" type="checkbox"/> richtig	0.5	
Was im Konsumgütermarketing das Label ist, ist bei den Immobilien die Lage (cum grano salis - ungefähr).	<input type="checkbox"/> falsch <input checked="" type="checkbox"/> richtig	0.5	
Die gesetzliche Limitierung von Mietzinsen kann dazu führen, dass es einen sozialen „Filtering-Down“ Effekt geben kann und ganze Quartiere aufgrund fehlender Investitionen verelenden.	<input type="checkbox"/> falsch <input checked="" type="checkbox"/> richtig	0.5	

Aufgabe B3			2	
Die Bauphase eignet sich sehr gut als Vermarktungsphase, zumal der sichtbare Baufortschritt auch skeptische Käufer / Mieter überzeugt.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	falsch	richtig		
Bei Baurechtsverträgen, wie auch bei Triple Net-Mietverträgen ist das Delta zwischen der Brutto- und Nettorendite auf dem Asset i.d.R. aus der Sicht Baurechtsgeber oder Vermieters klein.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	0.5	
	falsch	richtig		
Sind die Ertragswerte längere Zeit pro m2 höher als die Baukosten pro m2, dann kann dies zu einem Anreiz führen zu bauen.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	falsch	richtig		
Die Erstellung von Shopping-Malls in Stadtnähe führt zu einem Kannibalismus für Verkaufsflächen.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	0.5	
	falsch	richtig		

Aufgabe B4			2	
Das Immobilienmarketing in der Schweiz ist, was den Point of Property angeht, noch zurückhaltender verglichen mit demjenigen in den USA.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	0.5	
	falsch	richtig		
Beim Erwerb von Stockwerkeigentum wird die Verzinsung des Eigenkapitals als Opportunitätskosten in der Regel von den Käufern nicht in ihre Bewertung einer Stockwerkeigentumseinheit mitbezogen.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	0.5	
	falsch	richtig		
Aus der Sicht des Behavior Finance wird der Wert von Dingen, die man selber im Eigentum hält häufig überschätzt, dies gilt auch für selbstgenutzte Immobilien.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	0.5	
	falsch	richtig		
Hohe Zinssätze führen beim Immobilienmarkt eher dazu, dass viele Eigentümer von Neubauten absehen.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	0.5	
	falsch	richtig		

Aufgabe B5		2	
Die Hedonische Methode schützt vor allem die Banken vor überhitzten Hochpreisphasen.	<input checked="" type="checkbox"/> falsch <input type="checkbox"/> richtig	0.5	
Mit dem Investment in verschiedene Arten von Immobilien hinsichtlich ihrer Nutzung ist der Diversifikationseffekt grösser, als wenn in die gleiche Nutzung investiert wird.	<input type="checkbox"/> falsch <input checked="" type="checkbox"/> richtig	0.5	
Spezialimmobilien bieten häufig hohe Renditen, stehen aber nicht allen Investoren offen und benötigen spezielles Fachwissen.	<input type="checkbox"/> falsch <input checked="" type="checkbox"/> richtig	0.5	
Renditeliegenschaften mit Wohnnutzungen können mit einem hohen Fremdkapital finanziert werden, weil dieser Immobilientyp hoch drittverwendungsfähig ist.	<input type="checkbox"/> falsch <input checked="" type="checkbox"/> richtig	0.5	



Berufsprüfung Immobilienbewertung 2019
Schriftliche Prüfungsaufgaben

Prüfungsteil Immobilienbewertung

Teilprüfung I

Sachwert, Mietwert, Ertragswert, Marktwert und Dienstbarkeiten

© Schweizerische Fachprüfungskommission der Immobilienwirtschaft

MUSTERLÖSUNG

Bei diesem Dokument handelt es sich um eine Musterlösung, wie sie von der Prüfungskommission erwartet würde. Andere Lösungsformulierungen, sofern sie inhaltlich korrekt sind und mit der Aufgabenstellung korrespondieren, sind möglich.

Bei Fragen, die eine konkrete Anzahl Antworten fordern, wurden im Sinne einer Gesamtschau oftmals mehr als die geforderten Antworten aufgeführt. Bewertet wird jedoch gemäß Punkt 5 der Hinweise für die Prüfungskandidaten (siehe Seite 2 der einzelnen Prüfungsteile).

Name, Vorname:

Kandidaten-Nr.:

Zugelassene Hilfsmittel

Grundsätzliches

Die Verwendung von Laptops, Notebooks und Smartphones während der Prüfung ist untersagt.

Taschenrechner

Erlaubt ist **nur** der Taschenrechner **TI-30X IIB** (Texas Instrument).

Gesetzestexte

Die erlaubten Gesetzestexte werden den Kandidierenden von der SFPKIW zur Verfügung gestellt. Es werden die amtlichen Ausgaben von ZGB, OR, MWSTG, SchKG, VMWG und ZPO aufgelegt.

Hinweise für die Prüfungskandidaten

1. Bitte den Kopf jedes Blattes (Kandidaten-Nr.) **unbedingt** ausfüllen. Auf Zusatzblättern bitte unbedingt nebst der Kandidaten-Nummer auch den vollständigen Namen aufführen.
2. Die Lösungen sind im freien Raum unterhalb der Frage einzutragen.
3. Werden für die Lösungen zusätzliche Blätter benötigt, bitte unbedingt bei der Aufgabe einen entsprechenden Hinweis anbringen.
4. Ihre Lösungen müssen gut lesbar sein. Aufbau und Darstellung werden in die Bewertung mit einbezogen.
5. Die Teilantworten werden in steigender Reihenfolge bewertet. (Beispiel: Sind 8 Antworten verlangt und 10 Antworten werden aufgelistet, so werden nur die ersten 8 Antworten bewertet.)
6. Verfügbare Lösungszeit: **240 Minuten**
7. Sämtliche Lösungsblätter und Notizen sind abzugeben. **Fehlt die Aufgabe oder Teile davon, erfolgt keine Korrektur.**

Aufgaben	Thema	Anzahl Punkte	Seite
A	Ermittlung Sachwert vor Kauf Landanteil.	40	7
B	Bestimmung des nachhaltigen Mietwertes und Ermittlung Ertragswert vor Kauf Landanteil.	45	9
C	Wertermittlung für: - C1 Nutzniessung - C2 Wohnrecht - C3 Nutzungsrecht Landanteil - C4 Parkplatzbenützungsrecht	65	11
D	Ermittlung Landwert des Landanteils mit Nutzungsrecht.	10	13
E	Ermittlung Marktwert mittels Mischwertmethode vor Erwerb des Landanteils mit Nutzungsrecht.	20	15
F	Ermittlung Marktwert im teilweise erneuerten Zustand mittels Barwert und Ertragswert mit ewiger Kapitalisierung und mit Abrechnung aller Dienstbarkeiten für Käufer.	35	17
G	Definitionen und Multiple-Choice	25	19
Total		240	

Beilagen:

1. Lageklassenschlüssel
2. Mittlere Lebenserwartungen Stauffer/Schätzle, 2013/Datenbasis 2010
3. Schnittpläne mit Vermassung
4. Situationsplan mit Vermassung
5. Mieterspiegel Wohnhaus per Stichtag

Anforderung an die Berechnungen

Die folgenden Anforderungen sind bei ihren Lösungen für jeden verlangten Wert zu beachten:

Nachvollziehbarkeit: Es muss nachvollziehbar sein, wie die Resultate Ihrer Berechnungen zustande kommen. Das heisst: Ihre Lösungen müssen schrittweise und lückenlos aufzeigen, wie sich die von Ihnen berechneten Resultate ergeben. Zudem müssen sämtliche verwendeten Werte und wenn immer möglich auch die Zwischenresultate klar und eindeutig bezeichnet sein.

Annahmen: Überall dort, wo Sie Annahmen zu treffen oder Schätzungen vorzunehmen haben, damit Sie die Berechnungen weiterführen können, sind diese aufzuführen. Dabei sind folgende Angaben zu machen:

- Beschreibung der Annahme oder Angabe des Schätzwertes.
- **Begründung der Annahme oder des Schätzwertes in ganzen Sätzen. Diese Begründung muss abgeleitet vom Fallbeispiel aufzeigen, warum Sie diese Annahme als korrekt einstufen bzw. warum dieser Schätzwert gerechtfertigt ist.**
- Bei Differenzen zwischen den Planunterlagen und dem Beschrieb ist der Beschrieb gültig.

Darstellung: Die Berechnung muss sauber und übersichtlich gestaltet sein. Machen Sie sich Gedanken, wie Sie die Lösung präsentieren wollen, bevor sie mit den Berechnungen beginnen. Achten Sie dabei insbesondere auf folgende Punkte:

- Die Beschreibungen und Begründungen zu den Annahmen und Schätzwerten sollen immer direkt beim Berechnungsschritt aufgeführt sein, wo diese verwendet werden.
- Die Darstellung soll die Nachvollziehbarkeit unterstützen. Eine tabellarische oder in Form einer Liste aufgeführte Gliederung kann dabei helfen.
- Eine leserliche Schrift hilft die einzelnen Berechnungsschritte zu erkennen und die Berechnung nachzuvollziehen.
- **Unvollständige, nicht nachvollziehbare oder unbrauchbare Darstellungen der Berechnungen und Kommentare haben einen Punktabzug zur Folge.**

Informationen und Hinweise zur Aufgabenstellung

Vorgaben

Das 1'748m² grosse Grundstück liegt in der Wohnzone, ist mit einem Mehrfamilienhaus überbaut und mit einer lebenslänglichen Nutzniessung belastet.

Der Investor Roland Kauz verhandelt mit dem Nutzniesser zwecks Löschung der Nutzniessung mit einer Einmalauszahlung, mit dem Eigentümer des Grundstücks-Nr. 21 zwecks Abparzellierung mit Löschung der Dienstbarkeit und auch mit der Eigentümerin des Grundstücks-Nr. 22 für den Erwerb.

Der Nutzniesser Max Muster (07.05.1950) ist bereit mit einer Einmalauszahlung der künftigen Nettoerträge auf die Dienstbarkeit zu verzichten (mit öffentlicher Beurkundung). Ebenfalls ist er bereit mit der Auszahlung zusammen den unmittelbar anstehenden Erneuerungsbedarf für die Flachdachsanie rung und die Sanierung der leerstehenden Wohnungen in der Höhe von CHF 375'000.- zu seinen Lasten zu übernehmen.

Die aktuelle Eigentümerin Gertrud Nold (06.05.1950) ist bereit für einen Eigentumsübergang. Da sie die Gegend nicht verlassen möchte, wünscht sie sich ein lebenslängliches Wohnrecht (mit öffentlicher Beurkundung) in einer Erdgeschosswohnung. Gertrud Nold ist bereit 50% der Marktmiete (Wohnung und 1 Aussenparkplatz) und die Nebenkosten analog eines Mieters zu bezahlen.

Der Landanteil von 252m² vom Grundstück-Nr. 21 ist gemäss Dienstbarkeitsvertrag mit einem ausschliesslichen und unbefristeten Nutzungsrecht belastet, dies zu Gunsten des Grundstücks-Nr. 22. Für dieses Nutzungsrecht sind jährlich pauschal CHF 8'000.- zu bezahlen.

Der mit dem Nutzungsrecht belastete Eigentümer des Grundstück-Nr. 21, ein alleinstehender Mann, ist bereit mit Ihnen als Gutachter ein Gespräch zu führen und allenfalls in einem zweiten Schritt zu verhandeln um zusammen mit einer Abparzellierung die Dienstbarkeit zu löschen (mit öffentlicher Beurkundung).

Das Parkplatzrecht für die Aussenabstellplätze 4 bis 16 zu Lasten Grundstück-Nr. 23 ist gemäss Vereinbarung unentgeltlich und unbefristet. Diese Dienstbarkeit bleibt unverändert bestehen. Für die Plätze 4 bis 16 sind vom Mietwert 10% für Bewirtschaftung und Unterhalt und 5% für die Rückstellung zu Lasten des Berechtigten als Kosten zu berücksichtigen.

Der Investor hat hohe Erwartungen in Bezug auf die Expertise. Sie soll gesamthaft die Löschung der Nutzniessung mit Einmalauszahlung zusammen mit dem neuen Wohnrecht und die Übernahme des Grundstücksteils von 252m² vom Grundstück-Nr. 21 mit Abparzellierung (Kauf inkl. Löschung Dienstbarkeit) verständlich und nachvollziehbar darstellen. Diese Expertise bildet für ihn die Grundlage für die weiteren Entscheidungen. Gestützt auf die Ihnen bei der Auftragserteilung zur Verfügung gestellten Informationen und Unterlagen erstellen Sie vollständige und in jedem Schritt nachvollziehbare Bewertungen gemäss Aufgabenstellung.

Anstelle der Liegenschaftsbesichtigung werden Sie mit Situations- und Schnittplänen dokumentiert.

Bei der Bewertung sind folgende Punkte zu beachten:

- Bei den Wertermittlungen bleibt die Teuerung ausser Ansatz.
- Bei Differenzen zwischen den Planunterlagen und dem Beschrieb ist der Beschrieb gültig.
- Als Bewertungszeitpunkt gilt der 07. Mai 2019.
- Der Betrachtungshorizont für die Barwertberechnung liegt bei 100 Jahren.
- Der Kapitalzinssatz (Basiszinssatz) ist durch den Kandidaten objektspezifisch und marktorientiert festzulegen und zu begründen.
- Der Erneuerungszyklus beträgt 35 Jahre. Der Investitionsbedarf beträgt 30 Prozent des Neuwertes.

Beschrieb Gemeinde

Die Mittelgrosse Gemeinde Musterfeld zählt rund 16'500 Einwohner und hat zudem eine wirtschaftliche Zentrumsfunktion in der Region. Die Verkehrsanbindung ist gut mit der Kantonsstrasse und der regionalen Bahn. Der Autobahnanschluss ist in ca. 15 Minuten mit dem Auto erreichbar. In Musterfeld sind Primar- und Sekundarschule sowie gute Einkaufsmöglichkeiten. Verschiedene kulturelle Möglichkeiten werden angeboten.

Das Grundstück liegt im Herzen der Gemeinde mit reiner Wohnnutzung. Der Bahnhof ist in nur wenigen Gehminuten erreichbar. Der Ortsbus zirkuliert im Viertelstundentakt. Die Bus-Haltestelle ist in unmittelbarer Nähe. Die vom angrenzenden Geschäftshaus verursachten Immissionen sind leicht bis mittel. Trotz der sehr zentralen Lage ist das Grundstück als Wohnlage nur teilweise attraktiv.

Die Besonnung ist ganzjährig mehrheitlich gut auch teilweise mit Fernsicht auf das Bergpanorama. Die örtlichen Marktverhältnisse sind für Wohnliegenschaften an guter Lage ausgeglichen.

Einträge Grundbuchauszug

Es sind keine zusätzlichen wertbeeinflussenden Einträge vorhanden

Wohnhaus

Am 1. Januar 2019 beträgt der Neubauwert für das Wohnhaus, laut Gebäudeversicherungspolice, CHF 595/m³ Gebäudevolumen. Das Baujahr ist 1975. Das Gebäude ist in Massivbauweise erstellt.

Das Wohnhaus umfasst im Kellergeschoss die Keller/Allgemeinräume, 8 x 3.5 Zi.-Wohnung im EG und 1. OG, 3 x 4.5 Zi.-Wohnung im 2. OG jeweils mit Balkon oder Sitzplatz. Die Geschosse sind mit einem zentralen Treppenhaus erschlossen. Die Wohnungsmieter benützen die dazu speziell hergestellten Abstellplätze auf den Nachbargrundstücken. Die Besucher parkieren auf öffentlichen Grund.

Die Ölzentralheizung mit Warmwasseraufbereitung ist im Jahr 2000 erneuert worden.

Bei den vermieteten Wohnungen besteht teilweise Erneuerungsbedarf. Im 1. und 2. Obergeschoss sind je zwei Wohnungen unvermietet, dies aufgrund von nicht getätigten Renovationen und entsprechend aufgestautem Erneuerungsbedarf. Die Sanierung des Flachdachs sowie die Sanierung der leerstehenden Wohnungen in der Höhe von Total CHF 375'000.- stehen unmittelbar an und sind in der Wertermittlung zu berücksichtigen.

Die Mietzinse sind Nettoeinnahmen ohne Nebenkosten. Die leerstehenden Wohnungen werden saniert und deren Mietzinse können um 8% erhöht werden. Als Grundlage für die Erhöhung sind die aktuellen Mietzinseinnahmen im gleichen Geschoss massgebend.

Aufgabe A
Ermittlung Sachwert vor Kauf Landanteil

40

Für die Bestimmung des Sachwertes verwenden Sie entweder die Flächen oder das Gebäudevolumen nach SIA 416. Der Landwert ist mittels Lageklasse zu bestimmen. Ebenfalls sind bei der Bestimmung des Sachwertes alle weiteren wertbestimmenden Elemente gemäss Vorgaben zu berücksichtigen.

Ihre Lösung ist in Tabellenform so darzustellen, dass die einzelnen Berechnungsschritte klar ersichtlich und nachvollziehbar sind.

Volumenberechnung

	l	b	h		m ³
UG	35,0	8,0	2,8	=	784,00
Fundamentriegel	35,0	0,3	0,7	=	7,35
	0,3	7,7	0,7	=	1,62
	0,3	7,7	0,7	=	1,62
				Total UG	794,59
EG	35,0	16,0	3,1	Total EG	1 736,00
1. OG	35,0	16,0	2,8	=	1 568,00
Balkon	4,0	2,5	1,3	=	13,00
	3,6	2,3	1	=	-8,28
				Pro Balkon	<u>4,72</u>
				4 Balkone	= 18,88
				Total 1. OG	1 586,88
2. OG	35,0	16,0	3,0	=	1 680,00
Balkon	4,0	2,5	1,3	=	13,00
	3,6	2,3	1	=	-8,28
				Pro Balkon	<u>4,72</u>
				3 Balkone	= 14,16
				Total 2. OG	1 694,16
				Total m³	<u>5 811,63</u>
				Gerundet m³	5 812

Flächenberechnung

Geschossfläche

	l	b	=	m2		
UG	35,0	8,0	=	280,0		
EG	35,0	16,0	=	560,0		
1. OG	35,0	16,0	=	560,0		
2. OG	35,0	16,0	=	560,0	Total Geschossfläche =	<u>1 960,0</u>

Aussengeschossfläche

	l	b	=	m2		
1. OG Balkon	4,0	2,5	=	10,0	x 4 Stk =	40,0
2. OG Balkon	4,0	2,5	=	10,0	x 3 Stk =	30,0
					Total Aussengeschossfläche =	<u>70,0</u>

BKP2	Volumen / Flächen / %	Einheitswerte	Repro-Kosten / Neuwert	Entwertung	Zeitwert
Variante m3	5 812 m ³	CHF 595/m ³	CHF 3 458 140	25% CHF 864 535	CHF 2 593 605
Variante m2	2 030 m ²	CHF 1 700/m ²	CHF 3 451 000	25% CHF 862 750	CHF 2 588 250

Entwertung finanzmathematisch zur Plausibilisierung

Anteil an BKP 2		0,037907393	GLD	RND	Rückst./Jahr	Stand Stichtag
Rohbau 1	40%	1 383 256	100	56	1 301	142 138
Rohbau 2	25%	864 535	45	22	7 560	269 857
Ausbau	15%	518 721	40	20	5 734	167 081
Installationen	20%	691 628	35	15	9 792	285 335
Total	100%	3 458 140			<u>24 387</u>	<u>864 411</u>

BKP 4	1 440 m ²	CHF 150/m ²	CHF 216 000	25% CHF 54 000	CHF 162 000
			<u>CHF 3 674 140</u>		

BKP 5	6%		220 448				
Mit Entwertung	50%	CHF	110 224	25%	CHF	27 556	CHF 82 668
Ohne Entwertung	50%						CHF 110 224
Total BKP 2,4 und 5	Reproduktionskosten	<u>CHF 3 894 588</u>	73,13%	Zeitwert		<u>CHF 2 948 497</u>	
					100,00%		
BKP 0 Landwert		CHF 1 431 344	26,88%				
Landwert Variante					36,75%	CHF 1 431 344	
		<u>CHF 5 325 932</u>				<u>CHF 4 379 841</u>	
Sachwert zum Zeitwert vor sofortigem Investitionbedarf für Flachdach und leerstehende Wohnungen						CHF 4 379 841	
./.	Sofortiger Investitionbedarf für Flachdach und leerstehende Wohnungen					<u>-CHF 375 000</u>	
Sachwert zum Zeitwert mit Berücksichtigung sofortiger Investitionbedarf für Flachdach und leerstehende Wohnungen						4 004 841	
Bestimmung der Lageklasse und des Landwertanteiles						4004841	
1 Standort		4,00					
2 Nutzung		3,50					
3 Lage		4,00					
4 Erschliessung		5,50					
5 Markt		<u>4,50</u>					
		21,50					
Lageklasse		4,30	0,0625	26,88%	(Gesamtwert)		
oder				36,75%	(Anlagekosten ohne Land)		

Aufgabe B
Bestimmung des nachhaltigen Mietwertes und Ermittlung Ertragswert vor Kauf Landanteil

45

Ermitteln Sie unter Berücksichtigung aller wertbestimmenden Elemente gemäss Vorgaben den nachhaltigen Mietwert. Für die Ertragswertberechnung bestimmen Sie den Kapitalisierungssatz. Im Kapitalisierungssatz sind die einzelnen Parameter detailliert darzustellen. Die Parameter sind sowohl in % als auch in CHF auszuweisen. Begründen Sie fünf von Ihnen ausgewiesenen Parameter in ein bis maximal zwei Sätzen.

Ihre Lösung ist so darzustellen, dass die einzelnen Berechnungsschritte klar ersichtlich und nachvollziehbar sind.

Sollmiete Wohnungen (inkl. Leerstand)			CHF	178 200	CHF	178 200
Mietzinsanpassung sanierte Wohnungen						
Zeitpunkt der Investition	sofort	8%	CHF	66 000	CHF	5 280
Mietzins ertrag Parkplätze			CHF	8 640	CHF	8 640
Nachhaltiger Mietwert					CHF	192 120

Plausibilisierung Mietzinsanpassung						
Investition für 4 leerstehende Wohnungen			CHF	250 000		
Anteil Wert vermehrend				50,00%		
massgebend für Mietzins-Anpassung			CHF	125 000		
Kapitalzins				1,50%		
Gesamtlebensdauer				35 Jahre		
Annuität			CHF	4 617		
Risikozuschlag				1,25%		
Mietzinsanpassugn in %				4,94%		
Mietzinsanpassung in CHF			CHF	6 179		

Bestimmung Kapitalisierung

Kapitalisierung SHB (WACC)

Herleitung des Basis- und Kapitalisierungs-Zinssatzes

Berechnung Anteil Fremdkapitalzins

Referenz-Zinssatz		1,50%	
Hypothekenzinssatz langfristig	25 Jahre	3,88%	
Mittelwert		2,69%	
Anteil der Fremdfinanzierung	60,00%		1,61%

Berechnung Anteil Eigenkapitalzins

Zuschlag Eigenkapitalverzinsung		1,50%	
Verzinsungsanspruch Eigenkapital	40,00%	4,19%	1,68%
Risikozuschlag Gebäudetypologisch	40,00%	1,25%	0,50%
Risikozuschlag Standort	40,00%	0,00%	0,00%
Geldentwertung			0,00%
Total Zuschlag Eigenkapitalverzinsung			2,18%
Basiszinssatz			3,79%

Nachhaltiger Mietwert gemäss Berechnungen CHF 192 120

Bewirtschaftungskosten:	% Mietzins			
Verwaltungskosten	3,75%	CHF	7 205	0,19%
Abgaben/Gebühren	1,75%	CHF	3 362	0,09%
Versicherungen	3,25%	CHF	6 244	0,17%
Jährlicher kleiner Unterhalt	7,00%	CHF	13 448	0,36%
Mietzinsrisiko	2,50%	CHF	4 803	0,13%
Total Bewirtschaftungskosten	18,25%	-CHF	35 062	0,94%

Erneuerungskosten

Bauinvestitionen die der Entwertung unterliegen CHF 3 458 140

Anteil für Erneuerung 30,00% = CHF 1 037 442
 Zyklus für Erneuerungen 35 Jahre

Rentenendwertfaktor

$$\frac{1,0379^{35} - 1}{0,0379}$$

Rentenendwertfaktor = 2,6766 / 0,0379

Rentenendwertfaktor = 70,6219

Anteil für Erneuerung / Rentenendwertfaktor = Rückstellung

Rückstellung = 1 037 442 / 70,6219 = 14 690

Rückstellung -7,65% -CHF 14 688 0,39%

Nettomietwert für Kapitalverzinsung CHF 142 370

Kapitalisierungssatz **5,12%**

Der Kapitalisierungssatz setzt sich zusammen aus dem Basiszinssatz und den Zuschlägen für die Bewirtschaftungskosten.

Das Budget für den jährlichen Aufwand für Betriebskosten, Unterhalt und Vewaltung von CHF ist realistisch.

Vergabe der Punkte nach Antwort und Ermessen des Experten je Parameter und Begründung

Ertragswert mit ewiger Kapitalisierung

Nachhaltiger Mietwert	CHF	192 120	
Kapitalisierung	5,12%		
Ertragswert			3 755 737

Lösung Variante Wertelemente

<u>Wertelement</u>		Berechnung
Bruttoertrag	CHF	192 120
./. Liegenschaftskosten	-CHF	35 062
./. Erneuerungsrate	-CHF	14 688
Nettoertrag	CHF	142 370
Nettozins		3,79%
Nettokapitalisierung		3 755 737
Ertragswert		3 755 737

Aufgabe C
Wertermittlung für Nutzniessung (C1), Wohnrecht (C2), Nutzungsrecht Landanteil (C3), Parkplatzbenützungsrechts (C4)

65

Jede Dienstbarkeit ist unter Berücksichtigung aller wertbestimmenden Elemente gemäss Vorgaben unabhängig voneinander als einzelner Wert zu bestimmen. Die notwendigen Parameter und Werte sind aus den Lösungen A und B zu übernehmen. Für die Nachvollziehbarkeit sind die detaillierten Werte in Ihrer Lösung zu wiederholen.

Bei den Grunddienstbarkeiten ist die Sicht des Berechtigten zu betrachten.

Bei den Personaldienstbarkeiten ist das Wohnhaus als teilsaniert (gemäss dem sofort notwendigen Unterhaltsbedarf) und aus Sicht des Belasteten zu betrachten.

Nutzniessung

Nachhaltiger Mietwert gemäss B

Mietwert	192 120
Bewirtschaftungskosten	-35 062
Rückstellung	-14 688
Jährliche Zahlung für Überbaurecht	-8 000
Nettoerlös	<u>134 370</u>

Barwert

Alter des Berechtigten (Mann)	69 Jahre
Dauer der Nutzniessung	lebenslänglich
Lebenserwartung	18,89 Jahre
Zinssatz	3,79%
Barwertfaktor	13,3172

Barwert der Nutzniessung

Barwertfaktor	x	Erlös		
13,3172	x	134 370	=	1 789 430
		Barwert der Nutzniessung	=	<u>1 789 430</u>

Ertragswert 100% 3 755 737

Barwert der Nutzniessung 47,65% 1 789 430

Marktwert (mit Mischwert) 100% 3 880 558

Wertanteil, der dem Belasteten entgeht 47,65% 1 848 901

Wohnrecht

Ertragsausfall

Mietwert Wohnung	15 900
Mietwert Parkplatz	540
Mitwert Total	16 440
Mietzahlung Berechtigter (50% von 16'440)	8 220
Ertragsausfall	<u>8 220</u>

Barwert

Alter des Berechtigten (Frau)	69 Jahre
Dauer des Wohnrechtes	lebenslänglich
Lebenserwartung	21,64
Zinssatz	3,79
Barwertfaktor	14,5876

Barwert des Wohnrechtes

Barwertfaktor	x	Ertragsausfall		
14,5876	x	8 220	=	119 910
		Barwert des Wohnrechtes		<u>119 910</u>

Ertragswert	100%	3 755 737
Barwert des Wohnrechtes	3,19%	119 910

Marktwert (mit Mischwert)	100%	3 880 558
Wertanteil, der dem Belasteten entgeht	3,19%	<u>123 896</u>

Parkplatzbenutzungsrecht 4 bis 16

Mietwert pro Parkplatz und Monat	45
Bewirtschaftungs- und Unterhaltskosten in % des Mietwertes	10
Rückstellungen in % des Mietwertes	5
Anzahl Plätze	13
Zinssatz der Rechnung	3,79

$$45 \times 13 = 585$$

$$585 \times 12 = 7\,020$$

Mietwert pro Jahr für 13 Plätze	=	7 020
Bewirtschaftung- und Unterhaltskosten	10%	-702
Rückstellungen	5%	-351
Nettowert aus Parkplatzbenutzungsrecht		5 967
Barwertfaktor der ewigen Rente	26,3852	

Parkplatzbenutzungsrecht

$$26,3852 \times 5\,967 = \underline{157\,440}$$

Nutzungsrecht Landanteil

	Jährlich	Zinssatz	Dauer
CHF	8 000	3,79%	ewig
		$1 / 3.79\%$	= 26,3852

$$\text{CHF } 8\,000 \times 26,3852 = \underline{211\,082}$$

Aufgabe D
Ermittlung Landwert des Landanteils mit Nutzungsrecht

10

Den Investor interessiert der Landwert des Landanteils mit Nutzungsrecht. Ermitteln Sie aufgrund der Lösung der Aufgabe A den Landwert für die zu erwerbenden Grundstücksfläche. Berechnen Sie den Wert dieses Landanteils aus der Sicht des mit der Nutzung berechtigigten Eigentümers. Die Wiederholung der Lösung der Aufgabe C gibt keine Punkte.

Ihre Lösung ist so darzustellen, dass die einzelnen Berechnungsschritte klar ersichtlich und nachvollziehbar sind.

Reproduktionskosten gemäss A, ohne abzuparzellierender Grundstückteil	CHF 3 894 588	73,13%	
Landanteil gemäss A, ohne abzuparzellierender Grundstückteil	CHF 1 431 344	26,88%	LK 4.3
Total Reproduktionskosten	CHF 3 894 588	73,13%	(inkl. Anteil BKP 4 und 5 von abzu. Grundstückteil)
Landanteil (2000m ²)	CHF 1 431 344	26,88%	LK 4.3
Landwert	CHF 1 431 344	/	2'000m ² = CHF 716/m ²

Landwert Landanteil mit Nutzungsrecht

BKP 0	252 m ²	CHF 716/m ²	CHF 180 349	CHF 180 349
Landwert abzuparzellierender Grundstückteil				<u>CHF 180 349</u>

Aufgabe E

20

Ermittlung Marktwert mittels Mischwertmethode vor Erwerb des Landanteils mit Nutzungsrecht

Für die Bestimmung des Marktwertes mittels Mischwert sind alle wertbestimmenden Elemente gemäss Ihren Lösungen aus den Aufgaben A bis C sowie den Vorgaben zu berücksichtigen. Begründen Sie die von Ihnen verwendete Gewichtung zur Bestimmung des Marktwertes und die wertbestimmenden Elemente in ein bis maximal zwei Sätzen.

Ihre Lösung ist so darzustellen, dass die einzelnen Berechnungsschritte klar ersichtlich und nachvollziehbar sind.

Bestimmung der Wertkorrekturen

Temporärer Minderertrag aus Wohnrecht

Wohnrecht (Frau)	21,64		
Zinssatz der Rechnung/Basiszinssatz	3,79%		
Rentenbarwertfaktor	14,5876		
Mietwert pro Jahr	CHF 8 220		
Minderertrag aus Wohnrecht		-CHF	119 910

Bestimmung des Verkehrswertes mittels Mischwert

Sachwert (Realwert) gemäss Aufgabe A		CHF	4 379 841
Ertragswert gemäss Berechnung Aufgabe B	CHF 3 755 737		
Gewichtung des Ertragswertes	4		
Gewichteter Ertragswert		CHF	15 022 948
Total Sachwert und gewichteter Ertragswert		CHF	19 402 789
Verkehrswert vor Wertkorrekturen		<u>CHF</u>	<u>3 880 558</u>
Rückzahlung Erneuerungsbedarf durch Nutzniesser gemäss Aufgabe (Flachdach, Heizung, leerstehende Wohnungen)		CHF	375 000
Barwert/Ertragsausfall Wohnrecht		-CHF	119 910
Nutzungsrecht Landanteil 252m ²		-CHF	211 082
Verkehrswert aus Mischwert berichtigt, vor Einmalzahlung an Nutzniesser		CHF	3 924 566
Einmalzahlung an Nutzniesser gemäss Aufgabe		-CHF	1 789 430
Verkehrswert aus Mischwert bereinigt, nach Einmalzahlung an Nutzniesser		<u>CHF</u>	<u>2 135 136</u>

Begründung Gewichtung Ertragswertes und Parameter

Beim Mehrfamilienhaus handelt es sich um ein typisches Renditeobjekt, bei welchem der Ertragswert mehrfach in der Gewichtung eingesetzt werden kann.

Vergabe der Punkte nach Antwort und Ermessen des Experten

Aufgabe F
Ermittlung Marktwert im teilweise erneuerten Zustand mittels Barwert und Ertragswert mit ewiger Kapitalisierung und mit Abrechnung aller Dienstbarkeiten für den Käufer

35

Für die Bestimmung des Marktwertes mittels des einfachen Barwertes sowie für die Bestimmung der zyklischen Erneuerungen sind die Vorgaben zu übernehmen. Die übrigen Parameter sind aus den von Ihnen erstellten Lösungen zu den Aufgaben zu berücksichtigen.

Für die Bestimmung des Marktwertes mittels Ertragswert mit ewiger Kapitalisierung gelten die Parameter aus den von Ihnen erstellten Lösungen sowie die Vorgaben.

Die Abrechnung der Dienstbarkeiten ist beim Barwert und auch beim Ertragswert zu berücksichtigen.

Ihre Lösung ist so darzustellen, dass die einzelnen Berechnungsschritte klar ersichtlich und nachvollziehbar sind.

Finanzmathematische Berechnungsgrundlagen

Zinssatz der Rechnung (Basiszinssatz aus Ertragswertberechnung)	3,79%
Restnutzungsdauer	100 Jahre
Rentenbarwertfaktor, nachschüssig	25,7458

Miete und Eigentümerlasten

Bruttomiettertrag gemäss Mieterspiegel	CHF 192 120
--	-------------

Landwert ohne zeitliche Begrenzung

Landwert gemäss Realwertberechnung	CHF 1 431 344
------------------------------------	---------------

Grundlagen für künftige Erneuerungen

Gebäudekosten (Neuwert BKP 2)	CHF 3 458 140
Anteil für grosszyklische Erneuerung	30,00%
Zyklus für umfassende Erneuerung	35 Jahre

Erneuerung sofort	nein	
1. zyklische Erneuerung	nach	35 Jahren
2. zyklische Erneuerung	nach	70 Jahren
3. zyklische Erneuerung, entfällt	nach	105 Jahren

Barwertberechnung

Bruttomiettertrag	CHF 192 120
Bewirtschaftungskosten gemäss Ertragswertberechnung	-CHF 35 062
Jährliche Rente (regelmässige Zahlung RMZ)	CHF 157 058

Barwert der jährlichen Zahlungen	25,7458	x	157 058	CHF 4 043 584
---	---------	---	---------	---------------

Erneuerung sofort

1. zyklische Erneuerung in	35 Jahren	CHF	1 037 442	
Diskontfaktor	0,27199			
Rückstellungsbedarf per Bewertungsstichtag				-CHF 282 174
2. zyklische Erneuerung in	70 Jahren	CHF	1 037 442	
Diskontfaktor	0,07398			
Rückstellungsbedarf per Bewertungsstichtag				-CHF 76 750
3. zyklische Erneuerung in	105 Jahren	CHF	1 037 442	
Diskontfaktor	0,02012			
Rückstellungsbedarf per Bewertungsstichtag				Entfällt
Barwert, unbereinigt				CHF 3 684 660
Rückzahlung Erneuerungsbedarf durch Nutzniesser gemäss Aufgabe				CHF 375 000
Temporärer Minderertrag Wohnrecht gemäss Aufgabe				-CHF 119 910
Löschung Nutzungsrecht Landanteil / Kauf Landanteil gemäss Aufgabe				-CHF 211 082
Barwert, bereinigt, vor Einmal auszahlung an Nutzniesser				CHF 3 728 668
Einmal auszahlung an Nutzniesser gemäss Aufgabe				-1 789 430
Barwert im erneuerten Zustand, nach Auszahlung an Nutzniesser				CHF 1 939 238

Ertragswert im erneuerten Zustand

Kapitalisierung

Basiszinssatz				3,79%
Bruttomiettertrag		CHF	192 120	
Bewirtschaftungskosten:	% Mietzins			
Verwaltungskosten	3,75%	CHF	7 205	0,19%
Abgaben/Gebühren	1,75%	CHF	3 362	0,09%
Versicherungen	3,25%	CHF	6 244	0,17%
Jährlicher kleiner Unterhalt	7,00%	CHF	13 448	0,36%
Mietzinsrisiko	2,50%	CHF	4 803	0,13%
Total Bewirtschaftungskosten	18,25%	-CHF	35 062	0,94%
Erneuerungskosten				
Bauinvestitionen			CHF3 458 140	
Anteil für Erneuerung	30,00%			
Zyklus für Erneuerungen	35 Jahre			
Rückstellung	-9,69%	-CHF	14 688	0,39%
Nettomietwert für Kapitalverzinsung		CHF	142 370	
Kapitalisierungssatz				5,12%
Ertragswert, unbereinigt				CHF 3 755 737

	CHF	375
Rückzahlung Erneuerungsbedarf durch Nutzniesser gemäss Aufgabe	000	
Temporärer Minderertrag Wohnrecht gemäss Aufgabe	-CHF	119
	910	
	-CHF	211
Löschung Nutzungsrecht Landanteil / Kauf Landanteil gemäss Aufgabe	082	
	CHF	3 799
Ertragswert, bereinigt, vor Einmalzahlung an Nutzniesser	745	
Einmalzahlung an Nutzniesser gemäss Aufgabe		-1 789 430
		<hr/>
Ertragswert erneuert, nach Auszahlung an Nutzniesser	CHF	2 010
	<u>315</u>	

Aufgabe G
Definitionen und Multiple-Choice

25

Definitionen

Definieren Sie die untenstehenden Fachbegriffe in zwei bis max. vier Sätzen. Lediglich Stichworte oder ausführliche Beschriebe führen zu Punkteabzug.

Grunddienstbarkeit

Bei einer Grunddienstbarkeit sind jeweils mindestens zwei Grundstücke beteiligt und miteinander verbunden. Unabhängig vom jeweiligen Eigentümer ist das Grundstück berechtigt oder belastet. Sie entsteht mit dem Grundbucheintrag.

4

Personaldienstbarkeit

Eine natürliche oder juristische Person, die nicht als Eigentümer im Grundbuch eingetragen ist, belastet das jeweilige Grundstück und den jeweiligen Eigentümer. Sie entsteht mit dem Grundbucheintrag.

4

Unterbaurecht

Ein selbstständiges Baurecht, welches zu lasten eines selbstständigen Baurechtes besteht oder neu errichtet wird. Es entsteht mit dem Grundbucheintrag.

4

Rente

Eine Rente ist eine gleichbleibende Zahlung, die in regelmässigen Abständen geleistet wird. Man unterscheidet grundsätzlich zwischen vorschüssigen und nachschüssigen Renten.

4

Multiple Choice-Fragen

Für jede Wahlantwort gilt das folgende Bewertungsprinzip:

Richtige Antwort = 0.5 Punkte = 0.5

Keine Antwort = keine Punkte = 0

Die minimale Punktzahl der Fragengruppe beträgt jedoch 0 Punkte.

Aufgabe 1			2	
Was verstehen Sie unter dem Begriff ökonomischer Horizont?				
Die voraussichtliche Restlebensdauer eines Gebäudes.	<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	0.5	
Die von heute an gerechnete Zeitspanne in die Zukunft, innerhalb welcher 85 % des Wertes der ewigen Rente generiert werden.	<input type="checkbox"/> nein	<input checked="" type="checkbox"/> ja	0.5	
Die noch verbleibende Nutzungsdauer bis zum Abbruch eines Gebäudes.	<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	0.5	
Der Betrachtungshorizont von immer 99 Jahren.	<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	0.5	

Aufgabe 2			2	
Im Zusammenhang mit der Bewertung einer Betreiberliegenschaft überprüfen Sie den geschätzten Mietwert durch den Belastbarkeitsnachweis. Sie nehmen dabei die entsprechenden Aufrechnungen und Wiederbelastungen vor. In der Erfolgsrechnung erkennen Sie einen wesentlichen Betrag welcher als Bildung stiller Reserven belastet wurde.				
Ist dieser Betrag beim Belastbarkeitsnachweis aufzurechnen?				
Die Hälfte der stillen Reserven sind aufzurechnen.	<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	0.5	
Die stillen Reserven sind nicht aufzurechnen.	<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	0.5	
Ein Drittel der stillen Reserven sind nicht aufzurechnen.	<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	0.5	
Die stillen Reserven sind aufzurechnen.	<input type="checkbox"/> nein	<input checked="" type="checkbox"/> ja	0.5	

Aufgabe 3			2	
Die Gemeinde A ist Eigentümerin einer Golfanlage, welche sie selber betreibt. Für die Inanspruchnahme dieser selbst genutzten Liegenschaft wird kein Mietzins bezahlt. Die Betreiberin beauftragt Sie die Liegenschaft zu schätzen. Da es sich um eine typische Betreiberliegenschaft handelt überprüfen Sie den geschätzten Mietwert durch den Belastbarkeitsnachweis. Welche zusätzlichen Unterlagen benötigen Sie für die Bearbeitung des Belastbarkeitsnachweises?				
Provisorischer Geschäftsbericht der letzten zehn Jahre.	<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	0.5	
Die durch die Revisionsstelle revidierten Bilanz- und Erfolgsrechnungen der letzten drei Geschäftsjahre.	<input type="checkbox"/> nein	<input checked="" type="checkbox"/> ja	0.5	
Die Bilanz des letzten Geschäftsjahres.	<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	0.5	
Budget der nächsten fünf Jahre.	<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	0.5	

Aufgabe 4			2	
Was verstehen Sie unter dem Begriff Betrachtungshorizont?				
Die zukünftige Bewirtschaftungsdauer eines Gebäudes bis zur nächsten Renovation.	<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	0.5	
Die Restlaufzeit eines selbständigen und dauernden Baurechtes.	<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	0.5	
Bei einer konkreten Wertfeststellung muss der Betrachtungshorizont immer mindestens soweit in die Zukunft ausgreifen wie der ökonomische Horizont.	<input type="checkbox"/> nein	<input checked="" type="checkbox"/> ja	0.5	
Das Alter eines Gebäudes zuzüglich seiner Restlebensdauer.	<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	0.5	

Aufgabe 5			1	
Beurteilen Sie die Aussage in Bezug auf das reine Überbaurecht beim Wohnhaus (Situationsplan mit Vermassung, Beilage Nr. 4)				
Das Überbaurecht ist in der Dauer zeitlich begrenzt.	<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	0.5	
Das Überbaurecht ist selbstständig und übertragbar.	<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	0.5	

Hauptkriterien	LK 1	LK 2	LK 3	LK 4	LK 5	LK 6	LK 7	LK 8	LK 9	LK 10
A Standort										
Weiler, Gehöft	Abgelegen	In Dorfnähe	In Stadtnähe							
Dorf, kleine Ortschaft, abgelegen		Dorfrand	Dorfkern							
Dorf in wichtiger Region			Dorfkern							
Grosser Ort, Kleinstadt			Peripherie	Hauptstrasse	Ortszentrum					
Mittलगrosse Stadt				Vororte	Stadttrand	Aussenquartier	Stadt kern			
CH-Grossstadt					Vororte	Stadttrand	Aussenquartier	Stadtquartier	Innenstadt	Geschäftszentrum
Ferienort			Einfachere Ferienorte		Mittlere Ferienorte		Erstklassige und exkl. Ferienorte			
B Nutzung										
Mischzonen	Ausserhalb von ordentlichen Bauzonen	Wohnnutzung in I/G-Zonen		wertmindernde Mischzonen		wertsteigernde Mischzonen				
Wohnzonen		Einfache Wohnzonen		gehobene Wohnzonen		Kernzonen				
Realisierbarer Ausnutzungsgrad	Schlechte Ausnutzung	Tiefe Ausnutzung (AZ 0.20 - 0.39)	Geringe Ausnutzung (AZ 0.40 - 0.59)	Mittlere Ausnutzung (AZ 0.60 - 0.79)	Hohe Ausnutzung (AZ 0.80 - 0.99)	Sehr hohe Ausnutzung (AZ 1.0 und höher)				
C Wohnlage										
Attraktivität	Ungeeignet	Schlechte Wohnlage	Unattraktiv	Mittlere Wohnlage	Gute Wohnlage	Sehr gute Wohnlage	Vornehme Villenviertel	Exklusive Wohnlage; Fernsicht, gute Besonnung, Seesicht		
Emissionen, Immissionen	Starke Immissionen	Mittlere Immissionen		Schwache Immissionen						
D Erschliessung										
Öffentlicher Verkehr	Keine Verbindungen	Schlechte Frequenzen	Schwache Freq. weite Entfernung	Mittlere Freq. in mittlerer Entfernung	Mehrere öffentliche Verkehrsmittel; gute Frequenzen, kurze Entfernung		Knotenpunkt öffentlicher Verkehr; unmittelbar erreichbar			
Öffentliche Dienste, Einkauf, Kultur usw.	Schulen und Einkauf weit entfernt oder nicht vorhanden	Schulen und Einkauf in mittlerer Entfernung		Schulen, Einkauf, Kultur und Behörden unmittelbar erreichbar						
E Marktverhältnisse										
Angebot und Nachfrage für das betreffende Objekt	Keine Nachfrage	Geringe Nachfrage; grosses Angebot		Ausgeglichene Marktverhältnisse		Grosse Nachfrage; kleines Angebot		Sehr grosse Nachfrage		

Wichtige Hinweise

Beurteilung immer konkret für das betreffende Objekt

Pro Hauptkriterium nur eine Note setzen

Lageklasse = Durchschnitt der 5 Hauptkriterien

Abgrenzung zu Lageklassentabelle "Geschäftshäuser, Büro, Gewerbe, Verkauf" beachten

Beilage Nr. 2

Mittlere Lebenserwartung

(Stauffer/Schätzle 2013, Datenbasis 2010)

Alter	Lebenserwartung in Jahren		Alter	Lebenserwartung in Jahren		Alter	Lebenserwartung in Jahren	
	Männer	Frauen		Männer	Frauen		Männer	Frauen
0	84,16	88,19	41	44,14	47,82	82	9,47	11,11
1	83,35	87,36	42	43,17	46,85	83	8,89	10,40
2	82,39	86,40	43	42,21	45,88	84	8,33	9,73
3	81,41	85,41	44	41,25	44,90	85	7,80	9,09
4	80,42	84,42	45	40,30	43,93	86	7,31	8,48
5	79,43	83,43	46	39,34	42,96	87	6,85	7,90
6	78,43	82,43	47	38,39	42,00	88	6,43	7,37
7	77,44	81,44	48	37,44	41,03	89	6,05	6,87
8	76,44	80,44	49	36,50	40,07	90	5,70	6,42
9	75,44	79,44	50	35,56	39,11	91	5,38	6,01
10	74,44	78,44	51	34,63	38,15	92	5,09	5,65
11	73,44	77,45	52	33,70	37,20	93	4,83	5,33
12	72,45	76,45	53	32,78	36,25	94	4,57	5,03
13	71,46	75,46	54	31,86	35,30	95	4,33	4,75
14	70,47	74,46	55	30,95	34,36	96	4,09	4,48
15	69,48	73,47	56	30,04	33,42	97	3,87	4,22
16	68,49	72,48	57	29,14	32,48	98	3,66	3,97
17	67,50	71,49	58	28,25	31,55	99	3,45	3,73
18	66,52	70,49	59	27,36	30,62	100	3,26	3,51
19	65,54	69,50	60	26,48	29,70	101	3,08	3,31
20	64,56	68,51	61	25,61	28,78	102	2,91	3,11
21	63,58	67,52	62	24,74	27,87	103	2,75	2,93
22	62,60	66,53	63	23,88	26,96	104	2,60	2,75
23	61,62	65,54	64	23,03	26,06	105	2,45	2,59
24	60,65	64,55	65	22,19	25,17	106	2,31	2,44
25	59,67	63,56	66	21,35	24,28	107	2,17	2,29
26	58,70	62,57	67	20,52	23,39	108	2,03	2,16
27	57,73	61,58	68	19,70	22,51	109	1,89	2,03
28	56,75	60,60	69	18,89	21,64	110	1,73	1,90
29	55,78	59,61	70	18,09	20,77	111	1,52	1,78
30	54,81	58,62	71	17,29	19,91	112	1,18	1,65
31	53,84	57,64	72	16,51	19,06	113	0,66	1,52
32	52,87	56,65	73	15,73	18,21	114	0,50	1,39
33	51,89	55,67	74	14,97	17,38	115		1,10
34	50,92	54,68	75	14,22	16,55	116		0,65
35	49,95	53,70	76	13,49	15,73	117		0,50
36	48,98	52,72	77	12,77	14,92	118		
37	48,01	51,74	78	12,07	14,12	119		
38	47,04	50,76	79	11,38	13,34	120		
39	46,07	49,78	80	10,72	12,58	121		
40	45,10	48,80	81	10,08	11,83	122		

Beilage Nr. 5

Geschoss	Mietobjekte	Mietzinsbasis	Nettonutz- fläche	Mietzinse effektiv gemäss Mieterspiegel		
				pro Monat	pro Jahr	CHF/m ²
Wohnen						
EG	3.5-Zimmerwohnung	1'325	112.0 m ²	1'325	15'900	142
	3.5-Zimmerwohnung	1'325	112.0 m ²	1'325	15'900	142
	3.5-Zimmerwohnung	1'325	112.0 m ²	1'325	15'900	142
	3.5-Zimmerwohnung	1'325	112.0 m ²	1'325	15'900	142
1. OG	3.5-Zimmerwohnung	1'300	112.0 m ²	1'300	15'600	139
	3.5-Zimmerwohnung	1'300	112.0 m ²	1'300	15'600	139
	3.5-Zimmerwohnung (leerstand)	1'300	112.0 m ²		-	-
	3.5-Zimmerwohnung (leerstand)	1'300	112.0 m ²		-	-
2. OG	4.5-Zimmerwohnung	1'450	140.0 m ²	1'450	17'400	124
	4.5-Zimmerwohnung (leerstand)	1'450	140.0 m ²		-	-
	4.5-Zimmerwohnung (leerstand)	1'450	140.0 m ²		-	-
		14'850	1'316 m ²	9'350	112'200	

Mietzinse gemäss Mieterspiegel

Parkieren		pro Einheit	pro Mt.	pro Jahr
Anzahl	Nr.			
16	1 bis 16	45	720	8'640
			720	8'640

Zusammenzug der Werte

		Mietzinse effektiv pro Jahr	
Wohnen	1'316.0 m ²	9'350	112'200
Parkieren		720	8'640
Total	1'316 m ²	10'070	120'840



Berufsprüfung Immobilienbewertung 2019
Schriftliche Prüfungsaufgaben

Prüfungsteil Immobilienbewertung
Teilprüfung Finanzmathematische Aufgaben und
Theorie

© Schweizerische Fachprüfungskommission der Immobilienwirtschaft

MUSTERLÖSUNG

Bei diesem Dokument handelt es sich um eine Musterlösung, wie sie von der Prüfungskommission erwartet würde. Andere Lösungsformulierungen, sofern sie inhaltlich korrekt sind und mit der Aufgabenstellung korrespondieren, sind möglich.

Bei Fragen, die eine konkrete Anzahl Antworten fordern, wurden im Sinne einer Gesamtschau oftmals mehr als die geforderten Antworten aufgeführt. Bewertet wird jedoch gemäß Punkt 5 der Hinweise für die Prüfungskandidaten (siehe Seite 2 der einzelnen Prüfungsteile).

Name, Vorname:

Kandidaten-Nr.:

Zugelassene Hilfsmittel

Grundsätzliches

Die Verwendung von Laptops, Notebooks und Smartphones während der Prüfung ist untersagt.

Taschenrechner

Erlaubt ist **nur** der Taschenrechner **TI-30X IIB** (Texas Instrument).

Gesetzestexte

Die erlaubten Gesetzestexte werden den Kandidierenden von der SFPKIW zur Verfügung gestellt. Es werden die amtlichen Ausgaben von ZGB, OR, MWSTG, SchKG, VMWG und ZPO aufgelegt.

Hinweise für die Prüfungskandidaten

1. Bitte den Kopf jedes Blattes (Kandidaten-Nr.) **unbedingt** ausfüllen. Auf Zusatzblättern bitte unbedingt nebst der Kandidaten-Nummer auch den vollständigen Namen aufführen.
2. Die Lösungen sind im freien Raum unterhalb der Frage einzutragen.
3. Werden für die Lösungen zusätzliche Blätter benötigt, bitte unbedingt bei der Aufgabe einen entsprechenden Hinweis anbringen.
4. Ihre Lösungen müssen gut lesbar sein. Aufbau und Darstellung werden in die Bewertung mit einbezogen.
5. Die Teilantworten werden in steigender Reihenfolge bewertet. (Beispiel: Sind 8 Antworten verlangt und 10 Antworten werden aufgelistet, so werden nur die ersten 8 Antworten bewertet.)
6. Verfügbare Lösungszeit: **120 Minuten**
7. Sämtliche Lösungsblätter und Notizen sind abzugeben. **Fehlt die Aufgabe oder Teile davon, erfolgt keine Korrektur.**

Aufgaben	Thema	Anzahl Punkte	Seite
A	Änderung der Finanzflüsse einer Liegenschaft	60	3
B	Nutzniessungs- und Wohnrecht – Multiple-Choice & Fragen	60	12
Total		120	

Beilage:

1. Mittlere Lebenserwartungen Stauffer/Schätzle, 2013/Datenbasis 2010

A) Änderung der Finanzflüsse einer Liegenschaft 60 Punkte

Sie haben für den Eigentümer eines Büro- und Geschäftsgebäudes im Stadtzentrum von Lausanne am 01.01.2019 eine Immobilienbewertung vorgenommen. Im Folgenden finden Sie die wichtigsten Informationen zu Ihrer Bewertung.

Schätzung des Verkehrswertes der Liegenschaft Rue David-Vincent 20, 1000 Lausanne, GB 6789 LAUSANNE. Mieteinnahmen per 01.01.2019, ohne Nebenkostenkonti der Mieter.

	Mieter	Fläche	CHF/m ²	Mietvertrags- ende	Mietein- nahmen	
1. UG	Arcade One Mode AG	40 m2		31.12.2020	inkl.	
EG	Arcade One Mode AG	170 m2	882.-	31.12.2020	150 000.-	42,2%
1. OG	Treuhand & Co.	200 m2	375.-	30.06.2019	75 000.-	21,1%
2. OG	Archi Tektore	50 m2	346.-	01.01.2025	17 300.-	4,9%
	Medical Trust LTD	150 m2	347.-	30.06.2019	52 000.-	14,6%
3. OG	Informagic AG	125 m2	304.-	30.06.2021	38 000.-	10,7%
	Die Experten GmbH	75 m2	307.-	30.06.2022	23 000.-	6,5%
TOTAL MIETEINNAHMEN			439.-		355 300.-	100,0%

Kosten (laufende, Verwaltungs- und Unterhaltskosten sowie jährliche Rückstellungen für künftige Unterhaltskosten) **19,84%**

Risikoprämie zum Basiszinssatz für marktbedingten Leerstand (Geschäftsnutzung) **0,20%**

Festgelegter Basiszinssatz **4,25%**

Rubrik	Betrag	Kosten- quote	Satz/Prämie
Bruttomiettertrag	355 300.-	100,00%	5,55%
Kosten	-70 492.-	-19,84%	1,10%
Mietrisiko	-12 800.-	-3,60%	0,20%
Nettomiettertrag	272 008.-	76,56%	4,25%

VW = 355'300.-/5,55 %

Verkehrswert der Liegenschaft = 6 400 000.-

<p>A1 Mieteinnahmen, Nettomietmietertrag einer Liegenschaft</p> <p>Ihr Kunde informiert Sie am 20. Februar, dass der Mieter Treuhand & Co. seinen Mietvertrag fristgerecht mit Einschreiben per 30.06.2019 gekündigt hat. Der Mieter ist bereit, über einen neuen Mietvertrag mit einer Laufzeit von 5 Jahren zu verhandeln, unter der Massgabe einer Mietzinsanpassung und einer Beteiligung des Eigentümers an den Kosten für die Instandsetzung der von ihm gemieteten Büroräume, d. h. für Innenmalerarbeiten und die Erneuerung der elektrischen Anlagen. Die Erstverhandlungen ergeben folgende Lösungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Der Eigentümer beteiligt sich wie folgt an den Kosten des Mieters für Arbeiten, einschliesslich Umstellen der Möbel und Reinigung, bei einer Instandsetzungsdauer von 6 Monaten: • Malerarbeiten (innen) 35 000.- Preis inkl. MwSt., zahlbar bei Abnahme der Arbeiten • Elektrizität 65 000.- Preis inkl. MwSt., zahlbar bei Abnahme der Arbeiten • Mietzinsbefreiung für 6 Monate während der Arbeiten per Mietvertragsende und ab Verlängerung des Mietvertrags für eine Laufzeit von 5 Jahren mit neu vereinbartem Mietzins. • Grundsätzliche Zusage für einen neuen Mietzins von 320.- CHF/m² pro Jahr 	<p>25</p>	
<p>Frage A1a</p> <p>Um wie viel Prozent sinkt der Nettomietmietertrag der Liegenschaft im Falle eines neuen Mietvertrages mit Treuhand & Co. zu den oben genannten Bedingungen?</p> <p>Gehen Sie von einer unveränderten Kostenquote in % (Kosten und Mietrisiko) aus. Beziehen Sie sich bei Ihrer Antwort auf den Nettomietmietertrag für die Bedienung des investierten Kapitals zum Basiszinssatz. Geben Sie in Ihrer Antwort alle Zwischenberechnungen des Nettomietmietertrages im Detail an. Eine Berechnung, die sich nur auf die Bruttoeinnahmen bezieht, ist deshalb unvollständig und führt nicht zur vollen Punktzahl.</p>	<p>10</p>	

Frage A1b

15

Wie wirkt sich eine erfolgreiche Mietvertragsverhandlung mit Treuhand & Co. zu den untenstehenden Bedingungen auf die Bewertung der Liegenschaft per 01.07.2019 aus?

Bestimmen Sie einen Abzug oder einen Zuschlag, die als Wertänderung auf Ihre Bewertung vom 01.01.2019 vorzunehmen ist. Gehen Sie davon aus, dass die Bewertung relevant geblieben wäre, wenn Treuhand & Co. ihren Mietvertrag nicht gekündigt hätte. Geben Sie alle Zwischenschritte zur Berechnungen des Nettomietmieteitrages der Liegenschaft an und runden Sie das Ergebnis auf Tausend Franken. Alle weiteren Bewertungsparameter der Kennzahlen (%) für Kosten und Prämien bleiben unverändert. Berücksichtigen Sie in Ihren Berechnungen Mietzinsausfälle und Kostenbeteiligung des Eigentümers.

Kapitalwert der Mietminderung (Bruttoberechnung entspricht Nettoberechnung)

Minderung des Nettomietmieteitrages (gemäss A1a)	-8 421.- / 4,25%	=	-198 141.-
ODER Bruttominderung (gemäss A1a)	-11 000.- / 5,55%	=	

Mietzinseinbussen durch Mietzinserlass (Bruttoberechnung entspricht Nettoberechnung)

Neuer Jahresmietzins	64 000.-		
Endwert von 6 Monatsmieten	64 000.- / 2		
Zinssatz = 5,55%			
Frist = in 0,5 Jahren	Faktor = $\frac{1}{(1+i)^n}$	Postnumerando	
	Faktor = 0,97335		
Barwert des Mietzinsverlusts	-32 000.- x 0,97335	=	-31 147.-

Kosten für die Beteiligung an den Instandsetzungsarbeiten des Mieters (Nettoberechnung obligatorisch)

Endwert gemäss Aufgabenstellung	100 000.- (65'000.- + 35'000.-)		
Zinssatz = 4,25%			
Frist = in 0,5 Jahren	Faktor = 0,97940		
Barwert der Instandsetzungskosten	-100 000.- x 0,97940	=	-97 940.-

**Abschlag auf die Bewertung vom 01.01.2019 = -327 228.-
 bzw. nach Wiedervermietung anwendbarer Abschlag**

<p>A2 Vermarktung einer Bürofläche</p>	<p>35</p>	
<p>Nach Ihrer obigen Bewertung und bevor Sie dem Abschluss des neuen Mietvertrages mit Treuhand & Co. zustimmen, wendet sich Ihr Kunde an Sie, um ihn bei seiner Immobilienmanagementstrategie zu unterstützen.</p>		
<p>Frage A2a</p>	<p>14</p>	
<p>Sie vereinbaren mit Ihrem Kunden die folgenden Massnahmen für den Fall, dass die Verhandlung erfolglos bleibt und Treuhand & Co. zum Ablauf des aktuellen Mietvertragszeitraums auszieht.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Es werden keine Instandsetzungsarbeiten durchgeführt; die Räume werden im Ist-Zustand vermietet und nach den Vorstellungen des neuen Mieters eingerichtet. • Mietzinsbefreiung für 12 Monate als Anreiz für die Wiedervermietung. • Maklervergütung und -gebühren für die Vermarktung durch eine Immobilienagentur vor Ort, vereinbart sind 25 % des ersten Jahresmietzinses bei Mietvertragsunterzeichnung. Geschätzte Vermarktungsdauer von 6 Monaten, Honorare werden bei effektiver Unterzeichnung des neuen Mietvertrags fällig. • Neuer geschätzter Zielmietzins für die Wiedervermietung über den betrachteten Zeithorizont im Marktvergleich. 315.- CHF/m² pro Jahr. 		
<p>Welche Auswirkungen auf Ihre für den 01.07.2019 geplante Bewertung der Liegenschaft hätten eine erfolglose Verhandlung mit Treuhand & Co. sowie die Notwendigkeit, eine Immobilienagentur für die Suche eines neuen Mieters zu den oben genannten Bedingungen zu beauftragen? Ansonsten bleiben die Bedingungen und die Angaben der Frage A1 gleich.</p>		

Kapitalwert der Mietminderung (Bruttoberechnung entspricht Nettoberechnung)

Bisheriger Mietzins				75 000.-
Neuer Mietzins	200 m2	315.-	=	63 000.-
Mietminderung =		-12 000.- / 5,55%	=	-216 162.-

Mietzinseinbussen während der Vermarktung, 6 Monate (Bruttoberechnung entspricht

Kumulierter Endwert, postnumerando		63 000.- / 2		
Zinssatz = 5,55%			Faktor =	$\frac{1}{(1+i)^n}$
Frist = in 0,5 Jahren			Faktor =	0,97335
Barwert des Mietzinsverlusts		-31 500.-	x	0,97335 =
				-30 661.-

Mietzinseinbussen durch Mietzinserslass (Bruttoberechnung entspricht Nettoberechnung)

Kumulierter Endwert, postnumerando		63 000.-	Während 12 Monaten	
Zinssatz = 5,55%			In 18 Monaten	
Frist = in 1,5 Jahren			Faktor =	$\frac{1}{(1+i)^n}$
(bzw. 6 + 12 Monate)			Faktor =	0,92217
Barwert des Mietzinsverlusts		-63 000.-	x	0,92217 =
				-58 097.-

Kosten für die Vermarktung des Mietobjekts (Nettoberechnung obligatorisch)

Endbetrag gemäss Aufgabenstell	63 000.-	x 25%	=	15 750.-
Zinssatz = 4,25%			In 6 Monaten	
Frist = in 0,5 Jahren			Faktor =	0,97940
Barwert der Vermarktungskosten		-15 750.-	x	0,97940 =
				-15 426.-
			Abschlag auf die Bewertung vom 01.01.2019 =	-320 000.-

--	--

Frage A2b

Was empfehlen Sie Ihrem Kunden aufgrund Ihrer Lösungen A1b und A2a und warum? Begründen Sie Ihre Lösung auf Grundlage der folgenden zwei Kriterien: Einerseits auf Grundlage der Vermögensbewertung, andererseits auf Risikobasis. Stichworte sind nicht zulässig. Bitte formulieren Sie Ihre Antwort in höchstens drei Sätzen aus.

6

Auf Grund der Vermögensbewertung:

Da der Abschlag bei Auszug von Treuhand & Co. geringer ausfällt, sollte der Kunde darauf verzichten, den Mietvertrag zu den neuen Bedingungen zu verlängern, und eine Immobilienagentur mit der Wiedervermietung zu Marktbedingungen beauftragen. Mit dieser Lösung kann das Vermögen am besten aufgewertet werden, sofern die Kosten, die Vermarktungsdauer und der Zielmietzins tatsächlich wie erwartet ausfallen.

Auf Grund der Risikobasis:

Wenn der Kunde risikoscheu ist und bevorzugt, die Rentabilität seiner Investition durch die ständige Vermietung der Liegenschaft sicherzustellen, sollte er der Verlängerung des Mietvertrags mit Treuhand & Co. den Vorzug geben, zumal die Bewertungsdifferenz niedrig ist.

Frage A2c

15

Ihr Kunde ist sich noch unsicher, was für ihn die beste Lösung wäre. Daher hat er eine Immobilienagentur beigezogen. Diese hat mehrere potenzielle Interessenten an der Hand hat, die den Mietvertrag sofort als Nachfolger für die Räumlichkeiten der Treuhand & Co. mit Mietbeginn 01.07.2019 unterzeichnen würden.

Die Liegenschaftsverwaltung ist bereit, ihre Honorierung und die Vermarktungskosten pauschal in Höhe von CHF 15'500.– inkl. MwSt. abzurechnen, allerdings sind diese jedoch bei Abschluss des Maklermandats fällig. Ihr Kunde bittet Sie deshalb darum, die folgende Bewertungsoption zu beurteilen:

- Keine Instandsetzungsarbeiten, die Räume werden im Ist-Zustand vermietet und nach den Vorstellungen des neuen Mieters eingerichtet.
- Mietzinsbefreiung für 12 Monate als Anreiz für die Wiedervermietung.
- Pauschale Maklervergütung und -gebühren, zahlbar im Voraus am 01.07.2019. Gehen Sie davon aus, dass der Mietvertrag von einem der Interessenten des Vermarkters sofort abgeschlossen wird.

Zu welchem Mietpreisniveau sollten die leerstehenden Räume nach Auszug von Treuhand & Co. vermietet werden, damit der Liegenschaftswert am 01.07.2019 dem vom 01.01.2019 entspricht. Berücksichtigen Sie hierbei die Kosten und Ertragsausfälle während der Wiedervermietung (Break-even-Point bzw. Gewinnschwelle)?

Beziehen Sie sich bei Ihrer Antwort auf den Mietzins in CHF/m² pro Jahr, gerundet auf den nächsten Franken. Geben Sie alle Zwischenschritte der Berechnung an. Es gelten die Daten der Aufgabenstellung A1.

B) Nutzniessungs- und Wohnrecht & Multiple-Choice und allgemeine Fragen 60 Punkte

Gehen Sie von einem Einfamilienhaus aus, für das Sie folgende Bewertung erstellt haben:

BKP 0	Grundstück	860 m ²	zu	550.-	473 000.-	43,7%
BKP 2	Wohngebäude, Neuwert	770 m ³	zu	750.-	577 500.-	
	./. Abnutzung		15%		-86 600.-	490 900.- 45,3%
BKP 4	Umgebung	698 m ²	zu	110.-	76'800.-	7,8%
BKP 5	Baunebenkosten	654'300.-		6,0%	39'300.-	3,2%
	TOTAL VERKEHRS-				1 080 000.-	100,0%
	WERT					
	ABGERUNDET AUF				1 080 000.-	

Vergleichswert 187.5m² Bruttogeschossfläche, oberirdische Wohnfläche 5'760.- CHF/ m².

Frage B1 Berechnung des Nutzniessungsrechts	36
<p>Gehen Sie von einem Nutzniessungsrecht eines Berechtigten gemäss folgender Angaben aus:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Stichtag der Bewertung: 01.07.2019. • Geschlecht/Geburtsdatum des Berechtigten: Frau, geboren am 01.07.1935. • Art der Nutzniessung: Unentgeltlich, laufende Ausgaben und Unterhaltskosten werden vom Berechtigten getragen. • Mietwert: 300.- CHF/ m² pro Jahr. • Verhältnis Kosten zu Mieteinnahmen: 7,30% vom Mietwert als laufende Ausgaben und Unterhaltskosten zulasten der Berechtigten. • Rückstellungen für künftige Renovationen: Jährliche Kosten, 30-Jahreszyklen zu 35 % des Neuwerts BKP 2, zulasten des Eigentümers. • Ratio Nettowohnfläche / bewohnbare BGF: 80%. • Berechnete Nettomietrendite: 3,50%. 	

Frage B1a

16

Berechnen Sie den Kapitalwert des Nutzniessungsrechts für den Berechtigten bzw. den eingebetteten Wert des Nutzniessungsrechts aus rein betriebswirtschaftlicher Sicht. Ziehen Sie für Ihre Berechnungen nur die Zeitwertmethode auf Grundlage der Mietrendite heran. Runden Sie das Ergebnis auf Tausend Franken.

Nettomietwohnfläche	188 m ²	x	80%	=	150 m ²
Mögliche potenzielle Mieteinnahmen	150 m ²	x	300.- CHF/m ² .an	=	45 000.-
./. Laufende Ausgaben und Unterh	45 000.-	x	7,30%	=	<u>-3 285.-</u>
Nettorendite zugunsten der Begünstigten					41 715.-
Alter	84 Jahre (2019 – 1935)				
Lebenserwartung	9,73 Jahre				
Rentenbarwertfaktor postnumerando			FAR =	$\frac{(1+i)^n - 1}{i}$	
Gleichwertige jährliche Nettorente	41 715.-				
Zinssatz	3,50%			FAR =	8,12759
Lebenserwartung	9,73 Jahre				
Kapitalwert	8,12759	x	41 715.-	=	339 000.-

Frage B1b

20

Berechnen Sie den Wert des Wohngebäudes für den Eigentümer und berücksichtigen Sie dabei das eingeräumte Nutzniessungsrecht bzw. den Wert aus rein betriebswirtschaftlicher Sicht. Ziehen Sie für Ihre Berechnungen nur die Zeitwertmethode heran und geben Sie alle Zwischenschritte der Berechnung für die aktualisierten Kosten und Einnahmen an. Der Betrachtungshorizont für die Berechnungen beträgt 200 Jahre. Runden Sie das Ergebnis auf Tausend Franken.

Mögliche potenzielle Mieteinnahmen gemäss B1a					45 000.-
./.. Laufende Ausgaben und Unterh	45 000.-	x	7,30%	=	-3 285.-
./.. Kosten-Rückstellungen pro Zyklus					
Neuwert BKP 2	577 500.-				
Kostenanteil für Renovationen	35%				
sten für regelmässige Renovationen	202 125.-				
Aufzinsungsfaktor der Postnumerando-Rente				Faktor = $\frac{(1+i)^n - 1}{i}$	
Zinssatz	3,50%				
Laufzeit	30 Jahre			Faktor = 51,6227	
Annuität = Kapital/Faktor =	202 125.-	/	51,62268	=	-3 915.-
Gleichwertige jährliche Nettorente					37 800.-
Zeithorizont der Berechnung	200 Jahre				
Zinssatz	3,50%			Faktor = $\frac{(1+i)^n - 1}{i \times (1+i)^n}$	
Aufzinsungsfaktor =	28,54206				
Kapitalwert = Faktor x Rente	37 800.-	x	28,54206	=	
Verkehrswert ohne Nutzniessungsrecht					1 080 000.-
./.. Vorübergehende Einnahmeeinbussen während des Zeithorizonts des Nutzniessungsrechts					
Kapitalwert gemäss Berechnungen B1a					-339 000.-
Verkehrswert belastet mit Nutznie					741 000.-

<p>B2 Allgemeine Fragen zum Nutzniessungs- und Wohnrecht und Multiple-Choice Fragen</p>	<p>24</p>	
<p>Frage B2a</p>	<p>6</p>	
<p>Erklären Sie in maximal 3 Sätzen, was ein Wohnrecht ist und wie es sich vom Nutzniessungsrecht unterscheidet. Stichworte reichen nicht aus und führen nicht zur vollen Punktzahl.</p>		
<p>Das Wohnrecht ist ein im Grundbuch eingetragenes dingliches Recht, durch das der Begünstigte über das persönliche Recht verfügt, in der Wohnung des Eigentümers zu wohnen, wobei Letzterer das nackte Eigentum ohne Nutzungsrecht behält.</p> <p>Der Begünstigte eines Wohnrechts zahlt ausser seinem Heiz- und Warmwasserverbrauch (Nebenkostenakonti) weder Miete noch sonstige Abgaben (laufende, Verwaltungs- und Unterhaltskosten). Er schuldet dem Eigentümer aus diesem Grund keinerlei Entschädigung.</p> <p>Der Unterschied zum Nutzniessungsrecht besteht darin, dass der Nutzniesser das Wohngebäude vermieten kann, d. h. nicht selbst bewohnt, während beim Wohnrecht der Begünstigte die Wohnung selbst nutzt. Steuerrechtlich werden beide Rechte zudem unterschiedlich bewertet, wobei die Immobilienwerte jedoch vor Steuern berechnet werden.</p>		

<p>Frage B2b</p> <p>Bestimmen Sie unter Mithilfe der unten aufgeführten Abkürzungen und deren Definitionen, ob die Formeln auf der Seite 17 korrekt sind.</p> <p>Wenn eine Formel oder ein Lösungsvorschlag falsch ist, kreuzen Sie bitte „NEIN“ an. Wenn eine Formel oder ein Lösungsvorschlag richtig ist, kreuzen Sie bitte „JA“ an.</p>	<p>12</p>	
<p>K 0 = Anfangskapital bzw. Barwert</p> <p>K n = Endkapital am Ende der Laufzeit bzw. kapitalisierter Endwert</p> <p>I = Jährlicher Zinssatz für das investierte Kapital (%)</p> <p>n = Anlagedauer (in Jahren)</p> <p>A vor = Fester jährlicher Zahlungsstrom, der für jede Periode vorschüssig bezogen wird (vorschüssige Annuität)</p> <p>A nach = Fester jährlicher Zahlungsstrom, der für jede Periode nachschüssig bezogen wird (nachschüssige Annuität)</p>		

	Ja	Nein
1) Das Anfangskapital (der Barwert) entspricht $K_0 = K_n \times (1 + i)^n$		x
2) Der folgende Faktor ist relevant $(1 + i)^n = \frac{K_n}{K_0}$	x	
3) Der Zinssatz wird durch folgende Formel bestimmt $i(\%) = \left(\frac{K_n}{K_0}\right)^n - 1$		x
4) Die Anlagedauer entspricht der Gleichung $n(\text{Jahre}) = \log\left(\frac{K_n}{K_0}\right) / \log(1 + i)$	x	
5) Der Kapitalwert ist unabhängig von der Anlagedauer immer höher als der Barwert, sofern die Rendite der Anlage nicht niedriger oder gleich null ist.	x	
6) Der Kapitalwert einer nachschüssigen Rente (postnumerando) entspricht $K_n = A_{nach} \times \frac{(1 + i)^n - 1}{i}$	x	
7) Wenn der nachschüssige Rentenendwertfaktor = REF und der vorschüssige Rentenbarwertfaktor = RBF sind, dann gilt $RBF = REF / (1 + i)$		x
8) Der nachschüssige Rentenbarwert entspricht $K_0 = A_{nach} \times \frac{1 - (1 + i)^n}{(1 + i)^n \times i}$	x	

9) Sie möchten für die Rendite i (%) einer Anlage (jährlicher Zinssatz) finanzmathematische Berechnungen mit monatlichen Perioden durchführen. Welche der folgenden Formeln ist richtig?

--	--

	JA	NEIN
$i(\%)_{Monat} = (1 + i_{Jahr})^{1/12} - 1$	x	
$i(\%)_{Monat} = (1 - i_{Jahr})^{1/12} + 1$		x
$i(\%)_{Monat} = (1 + i_{Jahr})^{12} - 1/12$		x

10) Sie möchten die feste jährliche Rente (Annuität) mit einem gleichbleibenden jährlichen Zinssatz g (%) bei einem Anlagezeithorizont von n Jahren indexieren. Welche der folgenden Indexierungsformeln ist richtig?

--	--

	JA	NEIN
$i_{real} = i_{nominal} \times (1 + g)$		x
$i_{real} = i_{nominal} - g$	x	
$i_{real} = i_{nominal} - (1 + g)^n$		x

Frage B2c Nennen und erklären Sie in mindestens einem Satz vier Risikofaktoren, die den ausgewiesenen Wert eines Nutzniessungs- oder Wohnrechts verändern können. Bei stichwortartigen Antworten wird nicht die volle Punktzahl vergeben.	6	
<p>1) Eine Änderung der Wohnungsnachfrage am lokalen Markt, wodurch die berücksichtigte Rente geändert wird.</p> <p>2) Änderung der üblichen Zinsbedingungen am Markt, wodurch der aktuelle Kapitalwert der künftigen Rentenzahlungen und der Barwerte bei Ablauf des Nutzniessungs- und Wohnrechts verändert wird.</p> <p>3) Zeithorizont der Rentenabzinsung bzw. die Lebenserwartung des Begünstigten des Nutzniessungs- und Wohnrechts.</p> <p>4) Änderung des Immobilienmarkts bei Ablauf des Nutzniessungs- und Wohnrechts, wodurch der geschätzte künftige Verkehrswert des Vermögens bei Wiedererlangung des vollen Eigentums verändert wird.</p> <p>Weitere relevante Lösungen möglich.</p>		

Beilage Nr. 1

Mittlere Lebenserwartung

(Stauffer/Schätzle 2013, Datenbasis 2010)

Alter	Lebenserwartung in Jahren		Alter	Lebenserwartung in Jahren		Alter	Lebenserwartung in Jahren	
	Männer	Frauen		Männer	Frauen		Männer	Frauen
0	84,16	88,19	41	44,14	47,82	82	9,47	11,11
1	83,35	87,36	42	43,17	46,85	83	8,89	10,40
2	82,39	86,40	43	42,21	45,88	84	8,33	9,73
3	81,41	85,41	44	41,25	44,90	85	7,80	9,09
4	80,42	84,42	45	40,30	43,93	86	7,31	8,48
5	79,43	83,43	46	39,34	42,96	87	6,85	7,90
6	78,43	82,43	47	38,39	42,00	88	6,43	7,37
7	77,44	81,44	48	37,44	41,03	89	6,05	6,87
8	76,44	80,44	49	36,50	40,07	90	5,70	6,42
9	75,44	79,44	50	35,56	39,11	91	5,38	6,01
10	74,44	78,44	51	34,63	38,15	92	5,09	5,65
11	73,44	77,45	52	33,70	37,20	93	4,83	5,33
12	72,45	76,45	53	32,78	36,25	94	4,57	5,03
13	71,46	75,46	54	31,86	35,30	95	4,33	4,75
14	70,47	74,46	55	30,95	34,36	96	4,09	4,48
15	69,48	73,47	56	30,04	33,42	97	3,87	4,22
16	68,49	72,48	57	29,14	32,48	98	3,66	3,97
17	67,50	71,49	58	28,25	31,55	99	3,45	3,73
18	66,52	70,49	59	27,36	30,62	100	3,26	3,51
19	65,54	69,50	60	26,48	29,70	101	3,08	3,31
20	64,56	68,51	61	25,61	28,78	102	2,91	3,11
21	63,58	67,52	62	24,74	27,87	103	2,75	2,93
22	62,60	66,53	63	23,88	26,96	104	2,60	2,75
23	61,62	65,54	64	23,03	26,06	105	2,45	2,59
24	60,65	64,55	65	22,19	25,17	106	2,31	2,44
25	59,67	63,56	66	21,35	24,28	107	2,17	2,29
26	58,70	62,57	67	20,52	23,39	108	2,03	2,16
27	57,73	61,58	68	19,70	22,51	109	1,89	2,03
28	56,75	60,60	69	18,89	21,64	110	1,73	1,90
29	55,78	59,61	70	18,09	20,77	111	1,52	1,78
30	54,81	58,62	71	17,29	19,91	112	1,18	1,65
31	53,84	57,64	72	16,51	19,06	113	0,66	1,52
32	52,87	56,65	73	15,73	18,21	114	0,50	1,39
33	51,89	55,67	74	14,97	17,38	115		1,10
34	50,92	54,68	75	14,22	16,55	116		0,65
35	49,95	53,70	76	13,49	15,73	117		0,50
36	48,98	52,72	77	12,77	14,92	118		
37	48,01	51,74	78	12,07	14,12	119		
38	47,04	50,76	79	11,38	13,34	120		
39	46,07	49,78	80	10,72	12,58	121		
40	45,10	48,80	81	10,08	11,83	122		

Wertermittlung eines Ladens (STWE) in Sins AG

Prüfungskandidat/in:

Rolle Experte: Bauherrenvertreter der Pensionskasse (PK)

Rolle Prüfungskandidat/in: Immobilienbewerterin/ Immobilienbewerter

A) Ausgangslage Information zum Bewertungsobjekt

In Sins AG, wird momentan ein attraktives Innenstadtgrundstück überbaut (ca. 2'450 m²). Die Parzelle wird im Erdgeschoss und in den zwei Untergeschossen vollflächig bebaut. Um die Grössenverhältnisse des Ortsbildes aufzunehmen, wird das Volumen in den oberen Geschossen teilweise zurückgenommen. Die Liegenschaft wird erstellt und im Stockwerkeigentum (STWE) verkauft.

Das Erdgeschosse weist folgende STWE-Einheiten auf: Ladenfläche für Grossverteiler, eine Bäckerei, einen Blumenladen und eine Bankfiliale

Parkplätze, Lager- und sonstige Nebenräume sind im Untergeschoss vorhanden. In den Obergeschossen gibt es ein Restaurant, Büros und Wohnungen.

Der potentielle Käufer des Ladens im Erdgeschoss, ein schweizweit tätiger Grossverteiler, ist überraschend vom Vertrag zurückgetreten. Wir sind eine regional verwurzelte Pensionskasse und auf der Suche nach Immobilienprojekten. Darum wurde uns der Laden, als STWE-Einheit zum Kauf angeboten.

Ich bin der Eigentümervertreter der PK und habe von meinem Chef den Auftrag erhalten, das Geschäft zu prüfen und wenn sinnvoll dem Anlageausschuss zur Genehmigung vorzulegen.

Dazu brauche ich eine Immobilienbewertung von einem erfahrenen Schätzer.

B) Auftrag

Der Auftrag an den Bewerter (Kandidat) wird klar ausformuliert.

Wir möchten Ihnen gerne folgenden Auftrag erteilen:

1. Erstellen einer **Verkehrswertschätzung der STWE-Einheit Laden**
2. die **Darstellung der Vorteile/Chancen resp. Nachteile/Risiken** der Investition für uns als mittelgrosse PK

Dem Prüfungskandidaten sind alle vorgesehenen Unterlagen (Beilagen A, B und C) abzugeben. Der Kandidat kann sich kurz auf das Gespräch vorbereiten.

Situation

Beilage A

Beilage A

Wertermittlung eines Wohn- und Geschäftshauses in Sins AG



Projektbeschreibung

Mitten in Sins baut die Dorfkom Sins AG das neue Wohn- und Geschäftshaus Im Cheme. Es liegt nahe am Kreisell im Dreieck zwischen der Bahnhof-, Luzern- und Boholstrasse.

Die Parzelle wird im Erdgeschoss und in den zwei Untergeschossen vollflächig bebaut. Um die Grössenverhältnisse des Ortsbildes aufzufangen, wird das Volumen in mehreren oberen Bereichen zurückgenommen. Die so erhaltene Grundform eines Ypsilon wirkt dezent und integriert sich gut ins Erscheinungsbild des Dorfes.

Die unterschiedlichen Nutzungen machen das Gebäude sehr attraktiv.

Das Erdgeschoss bietet Mietflächen für einen Grossverleier, eine Bäckerei, einen Blumenladen und eine Beraterbank. Öffentliche Verbindungen beleben die Verkaufsfächen.

Das Obergeschoss bietet weitere Mietflächen für Dienstleistungen sowie ein Café. Durch die lebendig gehaltenen Dachterrassen stehen zusätzliche Aussenräume für die Mieter zur Verfügung. Ein Spielfeld von 250 m² dient den Bewohnern als Bewegungsort.

Das 2. und 3. Obergeschoss wird als Wohnpentum verkauft. Es sind acht 4 1/2 und zwei 5 1/2 Zimmer Wohnungen geplant. Sie sind über Treppenhäuser und Lift erschlossen. Die zweiseitig orientierten Wohnungen sind räumlich großzügig gestaltet. Ein breiter Korridor erschliesst die Zimmer und Sanitäräume und führt in den grosszügigen Wohn-Essbereich. Die Anbauwohnungen sind überhöht mit partiellen Dachaufzügen. Der Wohnbereich lädt zum Entspannen ein. Jede Wohnung verfügt über einen freien Ausblick. Im Untergeschoss befinden sich das Parking, die Nebenräume der Wohnungen sowie Dienstleistungen.

Im Zentrum und in unmittelbarer Nähe sind die wichtigsten Einkaufszentren bequem zu Fuss erreichbar. Die Hauptstrasse wird neu gestaltet und im Bereich des Zentrums verkehrsberuhigt.

Ansichten



Westansicht Luzernstrasse

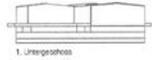


Ostansicht Bahnhofstrasse

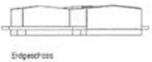
Grundrissplan

Beilage B

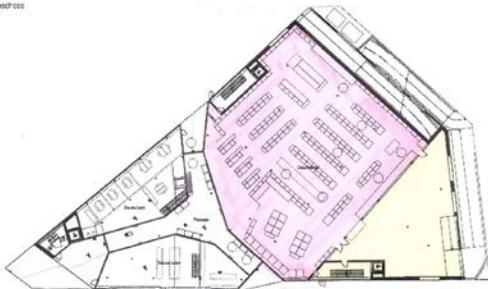
Beilage B
Wertermittlung eines Wohn- und Geschäftshauses in Sins AG



34 Autoabstellplätze



Laden = 1'053 m2 Nettfläche



Lager = 490 m2 Nettfläche

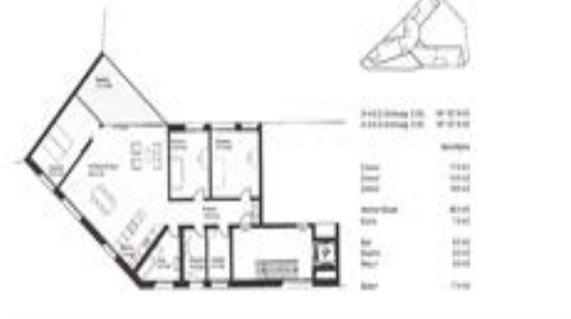


2. Coergerchoss		Flankhöhe: 5,5 m
		Nettfläche
01	5,5 Zimmer/Wohnung	152,0 m ²
02	4,5 Zimmer/Wohnung	140,0 m ²
03	4,5 Zimmer/Wohnung	126,0 m ²
04	4,5 Zimmer/Wohnung	137,0 m ²
05	4,5 Zimmer/Wohnung	126,0 m ²

3. Coergerchoss		Flankhöhe: 2,5 - 4,1 m
		Nettfläche
06	5,5 Zimmer/Wohnung	152,0 m ²
07	4,5 Zimmer/Wohnung	140,0 m ²
08	4,5 Zimmer/Wohnung	126,0 m ²
09	4,5 Zimmer/Wohnung	137,0 m ²
10	4,5 Zimmer/Wohnung	126,0 m ²



	7.11.2.2. Wohnung 1.05	8.11.2.2. Wohnung 1.05
Zimmer		
Balkon		
Wohnfläche		
Fläche		
Wohnfläche		
Fläche		
Wohnfläche		
Fläche		



	9.11.2.2. Wohnung 1.05	10.11.2.2. Wohnung 1.05
Zimmer		
Balkon		
Wohnfläche		
Fläche		
Wohnfläche		
Fläche		
Wohnfläche		
Fläche		

UG und EG

1. OG und 2. OG

Attika

Datenblatt**Beilage C****Wertermittlung eines Ladens (STWE) in Sins AG****Daten Parzelle**

Parzellen-Nr.:	5103
Parzellenfläche:	2'450 m2 (gesamte Parzelle)

Gebäudedaten

Raumprogramm (StWE):	Nutzung:
1. und 2. Untergeschoss	Parkplätze, Lagerräume, Technikräume
Erdgeschoss	1 Laden für ein Grossist (= angebotenes Objekt), 2 Läden (Bäckerei, Blumenladen), Bankfiliale
1. Obergeschoss	Restaurant, Büro
2. und 3. Untergeschoss	Wohnungen

Daten Kaufobjekt (Laden im StWE)

Nutzflächen		
Ladenfläche im EG	m ²	1'053
Lagerfläche im EG	m ²	490
Autoabstellplätze im 1. Untergeschoss	Stk.	34