



SFPKIW



CSEI



CEPSEI

Berufsprüfung Immobilienvermarktung 2021

Inhaltsverzeichnis

1 Recht

- ZGB
- OR/ZPO
- Steuern

2 Bauliche Kenntnisse

3 Immobilienmarketing

4 Liegenschaftsverkauf

- Verkauf
- Steuern
- Finanzierung

5 Immobilienmarketing und -verkauf

- Musterfall



SFPKIW



CSEEI



CEPSEI

Berufsprüfung Immobilienvermarktung 2021

Schriftliche Prüfung

Prüfung: Recht

Prüfungsfach: Zivilgesetzbuch (ZGB)

© Schweizerische Fachprüfungskommission der Immobilienwirtschaft

Name, Vorname: _____

Kandidaten-Nr.: _____

Kanton Ihrer Tätigkeit: _____

Zugelassene Hilfsmittel

Grundsätzliches

Ausdrücklich nicht zugelassen ist die Nutzung von Laptops, Tablets, Notebooks, Smartphones oder ähnlichen Geräten.

Taschenrechner

Nur der Taschenrechner **TI-30X IIB (Texas Instruments)** ist zugelassen.

Gesetzestexte

Die zulässigen Gesetzestexte werden den Kandidaten von der SFPKIW zur Verfügung gestellt. Es handelt sich um die offiziellen Ausgaben des ZGB, OR, SchKG, VMWG, MWSTG, ZPO, BewG, BewV, PartG und GBV.

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: **40 Minuten/40 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

| | |
|-------------|---|
| CO | Schweizerisches Obligationenrecht |
| ZGB | Schweizerisches Zivilgesetzbuch |
| BewG | Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland |
| BGBB | Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht |
| StWE | Stockwerkeigentum |

| Aufgaben | Thema | Punkte |
|----------|---|-----------|
| A | Fragenkomplex, mit richtig oder falsch zu beantworten | 10 |
| B | Praxisfälle | 30 |
| | Total | 40 |

Überblick

| | | |
|------------|-----------------------------------|------------|
| ZGB | Schriftliche Prüfung (vorliegend) | 40 |
| OR und ZPO | Schriftliche Prüfung | 60 |
| Steuern | Schriftliche Prüfung | 20 |
| | Total | 120 |

A) Fragenkomplex, mit richtig oder falsch zu beantworten 10 Punkte

Bewertung Fragengruppe A1–A2

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

Kreuzen Sie das jeweilige Kästchen Ihrer Antwort an (x).

Jede Antwort wird nach folgendem Grundsatz bewertet:

Richtige Antwort = 0.5 Punkte = 0.5

Falsche Antwort = 0.0 Punkte = 0.0

| Aufgabe A1 | | | 5 | |
|--|--------------------------|--------------------------|----------|--|
| Rechtsbegriffe, Personenrecht, Familienrecht | | | | |
| Ein Mensch ist eine natürliche Person im Sinne des Zivilgesetzbuches. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 0.5 | |
| | richtig | falsch | | |
| Eine Erbengemeinschaft stellt eine juristische Person dar. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 0.5 | |
| | richtig | falsch | | |
| Ein Verein muss zwingend ins Handelsregister eingetragen werden, um rechtsgültig zu existieren. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 0.5 | |
| | richtig | falsch | | |
| Eine Aktiengesellschaft verfügt über die aktive Rechtsfähigkeit. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 0.5 | |
| | richtig | falsch | | |
| Ein zweijähriges Kind besitzt die volle Rechtsfähigkeit. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 0.5 | |
| | richtig | falsch | | |
| Voraussetzung für die Handlungsfähigkeit ist insbesondere die Urteilsfähigkeit. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 0.5 | |
| | richtig | falsch | | |
| Zwei eingetragene Partner sind nach dem Gesetz gegenseitig gesetzliche Erben. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 0.5 | |
| | richtig | falsch | | |
| Ein Ehepartner muss die Zustimmung seiner Ehegattin/seines Ehegatten haben, um alleine eine Zweitwohnung zu erwerben. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 0.5 | |
| | richtig | falsch | | |
| Durch die Ehe entsteht eine solidarische Haftung zwischen Ehegatten für sämtliche Schulden, die während der Ehe von dem einen oder anderen Partner gemacht wurden. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 0.5 | |
| | richtig | falsch | | |
| Der Güterstand der Gütertrennung unterscheidet zwischen Eigengut und Errungenschaften jedes Ehegatten. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 0.5 | |
| | richtig | falsch | | |

| Aufgabe A2 | | | 5 | |
|--|--------------------------|--------------------------|----------|--|
| Rechtsbegriffe, beschränkte dingliche Rechte, Eigentum, Grundbuch | | | | |
| Romain Janvin – Schweizer Staatsbürger, aus Genf stammend – plant, zwei Wohnungen (StWE-Einheiten Nr. 245-3 und Nr. 245-4, Stammgrundstück Nr. 245) zu erwerben, die sich in einem kleinen Gebäude befinden, das insgesamt vier Wohnungen umfasst (jeweils 257/000). Die beiden Wohnungen, die Romain Janvin erwerben möchte, sind vermietet. Jede Wohnung verfügt über einen Aussenparkplatz, der über eine Grunddienstbarkeit mit der Wohnung verbunden ist. | | | | |
| Der Immobilienverkauf stellt einen Rechtsgrund dar, der es den Parteien ermöglicht, die Mietverträge zu kündigen, welche die verkauften Immobilien belasten. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 0.5 | |
| | richtig | falsch | | |
| Jeder Mieter verfügt über ein gesetzliches Vorkaufsrecht an der StWE-Einheit, die als Familienwohnung angemietet wurde. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 0.5 | |
| | richtig | falsch | | |
| Die Mietverträge gehören zu den beschränkten dinglichen Rechten. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 0.5 | |
| | richtig | falsch | | |
| Jede StWE-Einheit ist im Sinne des Zivilgesetzbuches zwangsläufig eine Immobilie im Grundbuch. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 0.5 | |
| | richtig | falsch | | |
| Die Gemeinschaft hat für die auf die letzten drei Jahre vor dem Verkauf entfallenden Beitragsforderungen Anspruch auf Errichtung eines Pfandrechts an den verkauften Anteilen. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 0.5 | |
| | richtig | falsch | | |
| In Erfüllung des Verkaufsvertrages wird Romain Janvin als alleiniger Eigentümer jeder der erworbenen StWE-Einheiten eingetragen. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 0.5 | |
| | richtig | falsch | | |
| Romain Janvin wird zudem im Grundbuch als Miteigentümer der Hälfte des Stammgrundstücks 245 eingetragen. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 0.5 | |
| | richtig | falsch | | |
| Um die Parkplätze mittels einer Grunddienstbarkeit mit der jeweiligen StWE-Einheit zu verbinden, reicht eine Eintragung im StWE-Reglement aus. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 0.5 | |
| | richtig | falsch | | |
| Im Rahmen des Verkaufs steht es Romain Janvin frei, das im Grundbuch genannte StWE-Reglement (Reglement für die Verwaltung und Nutzung des StWE) zu übernehmen oder dieses streichen zu lassen. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 0.5 | |
| | richtig | falsch | | |
| Wäre Romain Janvin französischer Staatsbürger und Inhaber einer Niederlassungsbewilligung (Ausweis C), müsste er eine Bewilligung der zuständigen Behörde im Sinne des BewG einholen, um die StWE-Einheiten zu erwerben. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 0.5 | |
| | richtig | falsch | | |

B) Praxisfälle **30 Punkte**
(Personenrecht, Familienrecht, dingliche Rechte)

| | | |
|--|----------|--|
| Aufgabe B1 | 7 | |
| <p>Die HORSONY SA, eine als Generalunternehmer tätige Gesellschaft, hat eine unbebaute Parzelle im Kanton Freiburg erworben, anschliessend die Begründung von StWE vorgenommen und schliesslich die Baubewilligung für ein Gebäude mit acht Wohnungen (acht StWE-Einheiten) erhalten.</p> <p>Im März 2020 beschliesst die HORSONY AG, eine der StWE-Einheiten an Elise Duchanel, ledig, französische Staatsbürgerin und Inhaberin einer Aufenthaltsbewilligung (Ausweis B), zu verkaufen, die diese für ihren Eigengebrauch erwirbt. Es handelt sich um einen Verkauf nach Plan mit einem auf den 20. September 2020 festgesetzten Datum der Schlüsselübergabe.</p> <p>Im Rahmen dieses Erwerbs wendet sich Elise Duchanel an ihre Bank, um ein Hypothekendarlehen zu erhalten. Ihre Bank ist bereit, ihr ein Darlehen zu gewähren, das durch einen Registerschuldbrief in Höhe von CHF 700'000.— abgesichert werden muss, der im Namen der Bank einzutragen ist und die erworbene StWE-Einheit im ersten Rang belastet.</p> | | |
| a) Geben Sie an, welche Formvorschrift(en) beim Kaufvertrag und Pfandvertrag zu beachten ist/sind. | 1 | |
| b) Nennen Sie die Vorteile für die Bank, als Pfandgläubigerin des Schuldbriefs eingetragen zu sein. | 2 | |
| c) Erklären Sie präzise den Begriff «Registerschuldbrief» und geben Sie an, in welche Kategorie von Rechten die Schuldbriefe fallen. | 2 | |
| d) Erläutern Sie, welche Auswirkungen es für den von Elise Duchanel (die die französische Staatsangehörigkeit besitzt) geplanten Erwerb hätte, wenn sie keinen Wohnsitz in der Schweiz (und keine Aufenthaltserlaubnis) hätte. | 2 | |
| <i>Ihre Antworten bitte auf der folgenden Seite.</i> | | |
| | | |

Lösungen B1

a)

.....

b)

.....

.....

.....

c)

.....

.....

.....

d)

.....

.....

.....

.....

| | |
|--|--|
| | |
|--|--|

| Aufgabe B2 | 5 | |
|--|----------|--|
| <p>Die Erbengemeinschaft von Giorgio VALAZZA ist Eigentümerin einer kleinen bebaubaren Parzelle (Nummer 1001) mit einer Fläche von 300 m². Der Entwickler Jean DARIMO, Eigentümer einer grossen benachbarten Parzelle (Nummer 1002), versucht seit mehreren Monaten, die Parzelle 1001 zu erwerben; damit könnte er die Frage der Zufahrt von seiner Parzelle 1002 zur öffentlichen Strasse zufriedenstellender lösen. Jean DARIMO hat der Erbengemeinschaft ein Kaufangebot vorgelegt. Er wäre ebenfalls bereit, ein Durchfahrtsrecht auf der Parzelle 1001 zu erwerben, falls er die Parzelle selbst nicht kaufen kann.</p> | | |
| <p>a) Geben Sie an, welches Dokument beim Grundbuchamt eingereicht wurde, um die Erbengemeinschaft nach dem Tod von Giorgio VALAZZA als Eigentümerin des Grundstücks 1001 eintragen zu lassen.</p> | 1 | |
| <p>b) Erläutern Sie, wie viele Erben ihr Einverständnis zum Verkauf des Grundstücks an Jean DARIMO geben müssen, wenn die Erbengemeinschaft aus 7 Erben besteht.</p> | 1 | |
| <p>c) Erklären Sie im Hinblick auf die Eintragungen im Grundbuch den Unterschied zwischen den beiden von Jean DARIMO in Aussicht gestellten Lösungen, d.h. den Erwerb des Eigentums und den Erwerb eines Durchfahrtsrechts.</p> | 2 | |
| <p>d) Erläutern Sie, ob die Formvorschriften der vorzubereitenden Dokumente in den beiden Fällen gleich oder unterschiedlich sind.</p> | 1 | |
| <p>a)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> | | |
| <p>b)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> | | |
| <p>c)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> | | |
| <p>d)</p> | | |

| Aufgabe B3 | 12 | |
|--|-----------|--|
| <p>Gemäss dem neuen lokalen Bebauungsplan einer Waadtländer Gemeinde, der Anfang 2020 in Kraft getreten ist, liegt die Parzelle von Charles LORENZI (auf der sich eine Villa befindet) nicht länger in dünnbesiedeltem Gebiet, sondern neu in der Zone mittlerer Dichte II. Charles hat daher beschlossen, umfangreiche Umbauarbeiten an seiner Villa durchzuführen. Sein Ziel: drei Wohnungen zu bauen und StWE zu errichten. Hinsichtlich der fünf vorgesehenen Aussenparkplätze ist er damit einverstanden, Rechte zu begründen, er möchte jedoch die Kontrolle behalten, um frei über das Schicksal dieser Parkplätze entscheiden zu können.</p> | | |
| <p>Charles entscheidet sich schliesslich, das Schicksal der StWE-Einheiten wie folgt zu regeln: Er tritt eine Wohnung kostenfrei an seinen einzigen Sohn ab, setzt die zweite «auf den Namen seiner Ehefrau» und behält die dritte für sich. Er sieht jedoch vor, dass er der Begünstigte der Erträge aus der auf den Namen seiner Ehefrau lautenden Wohnung bleibt.</p> | | |
| <p>a) Beschreiben Sie, welche Art(en) von Verträgen (und ihre Form) es Charles ermöglichen, zu Lebzeiten an seinen Sohn sowie an seine Ehefrau die jeweils für diese/n bestimmte Wohnung abzutreten.</p> | 2 | |
| <p>b) Geben Sie an, welche Art von beschränktem dinglichen Recht genutzt werden kann, um Charles als Begünstigten der fünf Parkplätze auf der Basisparzelle zu benennen.</p> | 2 | |
| <p>c) Nennen Sie zwei weitere rechtliche Instrumente, die die Benennung eines Begünstigten oder Nutzer des Parkplatzes ebenfalls ermöglichen.</p> | 2 | |
| <p>d) Erklären Sie, was Charles auf der StWE-Einheit, die seiner Ehefrau zusteht, eintragen lässt, um sich den Ertrag aus dieser Wohnung zu sichern (1 Punkt), und geben Sie an, um welche Art von dinglichem Recht es sich handelt (1 Punkt).</p> | 2 | |
| <p>e) Nennen Sie zwei Unterschiede zwischen Nutzniessung und Wohnrecht (2 Punkte), geben Sie an, um welche Art von dinglichen Rechten es sich handelt (1 Punkt), und erklären Sie die Formvorschriften für die Eintragung dieser beiden Rechte im Grundbuch zu Lebzeiten von Charles (1 Punkt).</p> | 4 | |
| <p><i>Ihre Antworten bitte auf der folgenden Seite.</i></p> | | |

Lösungen B3

- a)
.....
.....
- b)
.....
.....
- c)
.....
.....
- d)
.....
.....
- e)
.....
.....

| | |
|--|--|
| | |
|--|--|



SFPKIW



CSEEI



CEPSEI

Berufsprüfung Immobilienvermarktung 2021

Schriftliche Prüfung

Prüfung: Recht Prüfungsfach: OR/ZPO

© Schweizerische Fachprüfungskommission der Immobilienwirtschaft

Name, Vorname: _____

Kandidaten-Nr.: _____

Kanton Ihrer Tätigkeit: _____

Zugelassene Hilfsmittel

Grundsätzliches

Ausdrücklich nicht zugelassen ist die Nutzung von Laptops, Tablets, Notebooks, Smartphones oder ähnlichen Geräten.

Taschenrechner

Nur der Taschenrechner **TI-30X IIB (Texas Instruments)** ist zugelassen.

Gesetzestexte

Die zulässigen Gesetzestexte werden den Kandidaten von der SFPKIW zur Verfügung gestellt. Es handelt sich um die offiziellen Ausgaben des ZGB, OR, SchKG, VMWG, MWSTG, ZPO, BewG, BewV, PartG und GBV.

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.**

Beilagen

Keine

Abkürzungen

| | |
|--------------|--|
| OR | Obligationenrecht |
| ZGB | Schweizerisches Zivilgesetzbuch |
| SchKG | Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs |
| ZPO | Zivilprozessordnung |
| RPG | Raumplanungsgesetz |
| LBP | Lokaler Bebauungsplan |

| Teile | Prüfungsfach | Punkte |
|----------|-------------------------------|-----------|
| A | OR Allgemeiner Teil | 15 |
| B | OR Besonderer Teil | 36 |
| C | ZPO; Garantien und Verjährung | 9 |
| | Total | 60 |

Überblick

| | | |
|------------|-----------------------------------|------------|
| ZGB | Schriftliche Prüfung | 40 |
| OR und ZPO | Schriftliche Prüfung (vorliegend) | 60 |
| Steuern | Schriftliche Prüfung | 20 |
| | Total | 120 |

A) OR Allgemeiner Teil

15 Punkte

Bewertung des Fragenkomplexes A1

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

Kreuzen Sie das jeweilige Kästchen Ihrer Antwort an (x).

Jede Antwort wird nach folgendem Grundsatz bewertet:

Richtige Antwort = 0.5 Punkte = 0.5

Falsche Antwort = 0.0 Punkte = 0.0

| Aufgabe A1 | | | 5 | |
|---|--------------------------|--------------------------|-----|--|
| Die Obligation bezeichnet die Rechtsbeziehung zwischen Gläubiger und Schuldner. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 0.5 | |
| | richtig | falsch | | |
| Ein schriftlich akzeptiertes Versprechen ist ein Vertrag. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 0.5 | |
| | richtig | falsch | | |
| Ein zwischen zwei Personen geschlossener Vertrag erzeugt stets sowohl Rechte als auch Pflichten. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 0.5 | |
| | richtig | falsch | | |
| Ein Gläubiger ist die Person, welche die Leistung schuldet, ein Schuldner die Person, welche die Leistung verlangen kann. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 0.5 | |
| | richtig | falsch | | |
| Sieht das Gesetz keine besondere Form vor, kann ein Vertrag ohne Schriftformerfordernis geschlossen werden. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 0.5 | |
| | richtig | falsch | | |
| Die Haftung des Eigentümers eines Gebäudes (Art. 59 OR) ist eine vertragliche Haftung. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 0.5 | |
| | richtig | falsch | | |
| Eine Straftat kann Verpflichtungen hervorrufen. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 0.5 | |
| | richtig | falsch | | |
| Die Haftung aufgrund der Nichterfüllung eines Vertrages nennt sich Kausalhaftung. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 0.5 | |
| | richtig | falsch | | |
| Ein Vertrag ist für diejenige Partei unverbindlich, die sich in einem wesentlichen Irrtum befunden hat. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 0.5 | |
| | richtig | falsch | | |
| Die unerlaubte Handlung zählt zu den Ursachen von Obligationen. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 0.5 | |
| | richtig | falsch | | |

| Aufgabe A2 | 5 | |
|---|----------------------------|--|
| <p>Barbara Steiner ist Mitarbeiterin einer Treuhandgesellschaft. Ende Dezember 2019 zahlt die Gesellschaft Barbara Steiner irrtümlich ein Gehalt doppelt aus. Die Gesellschaft informiert ihre Mitarbeiterin Ende Januar 2020 und bittet sie um Rückzahlung des zu viel gezahlten Betrages.</p> <p>a) Ist die Treuhandgesellschaft berechtigt, von Barbara Steiner die Erstattung des zu viel ausgezahlten Gehalts zu verlangen?</p> <p>b) Geben Sie den Rechtsgrund der Antwort an, die Sie unter a) gegeben haben (1 Punkt). Nennen Sie die Rechtsgrundlage (1 Punkt).</p> <p>c) Wie stellt sich die rechtliche Situation von Barbara Steiner dar, falls sie Ende Januar 2020 den Betrag in gutem Glauben bereits ausgegeben hat. Nennen Sie auch hier die Rechtsgrundlage.</p> | <p>1</p> <p>2</p> <p>2</p> | |
| <p>a) <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein</p> <p>b)</p> <p>.....</p> <p>c)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> | | |

B) OR Besonderer Teil **36 Punkte**

Bewertung Fragengruppe B1

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

Kreuzen Sie das jeweilige Kästchen Ihrer Antwort an (x).

Jede Antwort wird nach folgendem Grundsatz bewertet:

Richtige Antwort = 0.5 Punkte = 0.5

Falsche Antwort = 0.0 Punkte = 0.0

| Aufgabe B1 | | | 5 | |
|---|--------------------------|--------------------------|-----|--|
| Die im Zusammenhang mit der Schenkung einer Immobilie zu errichtende Urkunde ist der Schenkungsvertrag. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 0.5 | |
| | richtig | falsch | | |
| Die Schenkung eines Immobilienobjekts kann formlos geschehen, das Schenkungsversprechen erfordert jedoch eine schriftliche Urkunde. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 0.5 | |
| | richtig | falsch | | |
| Der Verkaufspreis ist wesentlicher Bestandteil des Verkaufsvertrages. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 0.5 | |
| | richtig | falsch | | |
| Das Obligationenrecht sieht eine für alle Kaufverträge geltende Frist für den Rücktritt vom Vertrag vor. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 0.5 | |
| | richtig | falsch | | |
| Die Garantiezeit beim Verkauf eines Immobilienobjekts beträgt zwei Jahre. Ein längerer Zeitraum kann jedoch vereinbart werden. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 0.5 | |
| | richtig | falsch | | |
| Das OR sieht vor, dass die Klage auf Gewährleistung bei Mängeln an einem verkauften Gebäude grundsätzlich fünf Jahre nach Eigentumsübergang verjährt. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 0.5 | |
| | richtig | falsch | | |
| Ein Kaufrecht an einer Immobilie kann in einfacher Schriftform gebildet werden. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 0.5 | |
| | richtig | falsch | | |
| Die SIA 118 ist eine private Norm, über deren Anwendung die Parteien eines Vertrages frei entscheiden können. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 0.5 | |
| | richtig | falsch | | |
| Bei einem Werkvertrag kann der Bauherr, sofern das Werk noch nicht fertiggestellt ist, vom Vertrag zurücktreten, ohne den Unternehmer entschädigen zu müssen. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 0.5 | |
| | richtig | falsch | | |
| Widerruft der Auftraggeber den Auftrag zur Unzeit, kann er verpflichtet werden, dem Auftragnehmer Schadenersatz zu leisten. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 0.5 | |
| | richtig | falsch | | |

| | | |
|---|---|--|
| <p>Aufgabe B2</p> <p>Die Gesellschaft Charrière AG hat fünf benachbarte Villen auf fünf Parzellen gebaut.</p> <p>Im Januar 2020 hat sie eine der fünf Villen, die sie gerade fertiggestellt hat, an François Bauer verkauft (Direktverkauf). Einige Tage nach der Schlüsselübergabe stellt François Bauer fest, dass die Temperatur im Innern der Villa nicht über 14 °C steigt. Er lässt die Heizungsanlage von einem Unternehmen kontrollieren, das nicht in einer direkten Beziehung zum Verkäufer steht. Dabei stellt sich heraus, dass das eingebaute System fehlerhaft ist.</p> <p>a) Beschreiben Sie die Vorgehensweise, die François Bauer einhalten muss, um seine Rechte gegenüber dem Verkäufer zu schützen.</p> <p>b) Beschreiben Sie, welche Wahl das Gesetz dem Käufer in einer solchen Situation lässt.</p> <p>c) Geben Sie an, innerhalb welcher Frist François Bauer handeln muss (Verjährung).</p> | <p>5</p> <hr/> <p>2</p> <p>2</p> <p>1</p> | |
| <p>a)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>b)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>c)</p> <p>.....</p> | | |

| Aufgabe B6 | 6 | |
|---|-------------------|--|
| <p>Joël Schmutz hat bei der Firma IMMODUMONT AG eine vollständig möblierte und eingerichtete Wohnung gekauft, die namentlich eine neue Waschmaschine und einen neuen Wäschetrockner umfasst, die an dem dafür vorgesehenen Ort in einer Säule eingebaut wurden.</p> <p>Joël Schmutz führt regelmässig die Wartung der beiden Geräte durch. Doch zwei Jahre und drei Tage nach der Schlüsselübergabe der Wohnung fällt der Wäschetrockner aus. Joël Schmutz geht davon aus, dass die Reparatur dieser Störung (die nicht auf eine schlechte Wartung zurückzuführen ist und daher einen Mangel darstellt) durch die gesetzliche Gewährleistung abgedeckt ist. Die Firma IMMODUMONT AG teilt diese Ansicht nicht; sie geht davon aus, dass die Garantie abgelaufen ist.</p> <p>a) Erläutern Sie die rechtliche Begründung, die die beiden Parteien wahrscheinlich vorbringen werden, um ihren jeweils unterschiedlichen Standpunkt zu stützen (Sie müssen nicht angeben, welche der beiden Parteien im Recht ist).</p> <p>b) Um einen Rechtsstreit dieser Art zu vermeiden, beschliesst die IMMODUMONT AG, künftig jegliche Gewährleistung für den Verkauf von Elektrogeräten auszuschliessen, die sie in den von ihr verkauften Wohnungen einbaut. Was sieht das Obligationenrecht in derartigen Situationen vor? Beantworten Sie diese Frage unter Angabe Ihrer Quellen.</p> | <p>4</p> <p>2</p> | |
| <p>a)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>b)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>Quelle:</p> <p>.....</p> | | |

C) ZPO, Garantien und Verjährung

9 Punkte

Bewertung Fragengruppe C1

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

Kreuzen Sie das jeweilige Kästchen Ihrer Antwort an (x).

Jede Antwort wird nach folgendem Grundsatz bewertet:

Richtige Antwort = 0.5 Punkte = 0.5

Falsche Antwort = 0.0 Punkte = 0.0

| Aufgabe C1 | | | 5 | |
|---|--------------------------|--------------------------|----------|--|
| Die ZPO regelt das Verfahren vor den kantonalen Instanzen für streitige Zivilsachen. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 0.5 | |
| | richtig | falsch | | |
| In der ZPO ist der Grundsatz festgelegt, dass der Schlichtungsversuch vor einer Schlichtungsbehörde fakultativ ist. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 0.5 | |
| | richtig | falsch | | |
| Das in der ZPO vorgesehene vereinfachte Verfahren gilt für einen Fall der Mängelhaftung (Immobilienkaufvertrag) mit einem Streitwert von CHF 40'000.—. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 0.5 | |
| | richtig | falsch | | |
| Die Bedingungen der Rechtshilfe vor den Zivilbehörden und der Umfang dieser Hilfe gehen ebenfalls aus der ZPO hervor. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 0.5 | |
| | richtig | falsch | | |
| Gemäss ZPO urteilt das Gericht durch Mehrheitsentscheid. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 0.5 | |
| | richtig | falsch | | |
| Bei der vorläufigen Eintragung des gesetzlichen Pfandrechts der Handwerker und Unternehmer (Art. 839 ZGB) findet das summarische Verfahren Anwendung. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 0.5 | |
| | richtig | falsch | | |
| Die Eintragung des gesetzlichen Pfandrechts der Handwerker und Unternehmer kann von einem Handwerker von dem Zeitpunkt an verlangt werden, da er sich zur Arbeitsleistung verpflichtet hat. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 0.5 | |
| | richtig | falsch | | |
| Leistet ein Eigentümer dem Gläubiger hinreichend Sicherheit, kann die Eintragung des gesetzlichen Pfandrechts der Handwerker und Unternehmer nicht mehr verlangt werden. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 0.5 | |
| | richtig | falsch | | |
| Das gesetzliche Pfandrecht, der Schuldbrief und die Kautions sind alle drei persönliche Sicherheiten. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 0.5 | |
| | richtig | falsch | | |
| Ein Immobilienkaufvertrag kann die Mängelhaftung ausschliessen (vorbehaltlich von Art. 199 OR). | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 0.5 | |
| | richtig | falsch | | |

Aufgabe C2

Noël Legrand ist Eigentümer einer Wohnung in Vevey (StWE-Einheit). Diese Wohnung ist von einem Mieter belegt, der seit mehreren Monaten die monatliche Miete nicht gezahlt hat. Folglich hat Noël Legrand der Miteigentümergeinschaft des StWE seinen Anteil an den Gemeindeabgaben und Kosten der gemeinschaftlichen Verwaltung seit mehr als einem Jahr nicht gezahlt.

Als Noël Legrand dem Verwalter des StWE mitteilt, dass er die Schweiz endgültig verlassen wird, sobald er die StWE-Einheit, deren Eigentümer er ist, verkauft hat, beschliesst der Verwalter, zu reagieren, und ergreift die erforderlichen Massnahmen, um die Zahlung der von Noël Legrand geschuldeten Beiträge zu den Kosten der letzten drei Jahre sicherzustellen.

- a) Welche beiden Massnahmen kann der Verwalter ergreifen? Beschreiben Sie diese (2 Punkte) und nennen Sie Ihre Rechtsquellen (2 Punkte).

- a)
-
-
-
-

| | |
|----------|--|
| 4 | |
| | |



SFPKIW



CSEEI



CEPSEI

Berufsprüfung Immobilienvermarktung 2021

Schriftliche Prüfung

Prüfung: Recht Prüfungsfach: Steuern

© Schweizerische Fachprüfungskommission der Immobilienwirtschaft

Name, Vorname: _____

Kandidaten-Nr.: _____

Kanton Ihrer Tätigkeit: _____

Zugelassene Hilfsmittel

Grundsätzliches

Ausdrücklich nicht zugelassen ist die Nutzung von Laptops, Tablets, Notebooks, Smartphones oder ähnlichen Geräten.

Taschenrechner

Nur der Taschenrechner **TI-30X IIB (Texas Instruments)** ist zugelassen.

Gesetzestexte

Die zulässigen Gesetzestexte werden den Kandidaten von der SFPKIW zur Verfügung gestellt. Es handelt sich um die offiziellen Ausgaben des ZGB, OR, SchKG, VMWG, MWSTG, ZPO, BewG, BewV, PartG und GBV.

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
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/ 20 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

| | |
|--------------|---|
| OR | Obligationenrecht |
| ZGB | Schweizerisches Zivilgesetzbuch |
| SchKG | Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs |
| MWSTG | Bundesgesetz über die Mehrwertsteuer |
| StHG | Bundesgesetz über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden |
| RPG | Raumplanungsgesetz |

| Aufgaben | Thema | Punkte |
|----------|----------------------------|-----------|
| A | Das Schweizer Steuersystem | 10 |
| B | Mehrwertsteuer | 10 |
| | Total | 20 |

Übersicht

| | | |
|----------------|-----------------------------------|------------|
| ZGB | schriftliche Prüfung | 40 |
| OR | schriftliche Prüfung | 60 |
| Steuern | schriftliche Prüfung (vorliegend) | 20 |
| | Total | 120 |

A) Schweizer Steuersystem **10 Punkte**

Bewertung Fragengruppe A1–A2

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

Kreuzen Sie das jeweilige Kästchen Ihrer Antwort an (x).

Jede Antwort wird nach folgendem Grundsatz bewertet:

Richtige Antwort = 0.5 Punkte = 0.5

Falsche Antwort = 0.0 Punkte = 0.0

| Aufgabe A1 | | | 5 | |
|---|--------------------------|--------------------------|-----|--|
| In der Schweiz liegt die Fiskalhoheit ausschliesslich beim Bund. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 0.5 | |
| | richtig | falsch | | |
| Die Gewinn- und Kapitalsteuer juristischer Personen ist eine direkte Steuer. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 0.5 | |
| | richtig | falsch | | |
| Die Erbschafts- und Schenkungssteuer ist eine Bundessteuer. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 0.5 | |
| | richtig | falsch | | |
| Die Übertragung einer Immobilie vom Privatvermögen zum Betriebsvermögen des Steuerpflichtigen unterliegt im Falle eines Gewinns der Grundstücksgewinnsteuer. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 0.5 | |
| | richtig | falsch | | |
| Das StHG befasst sich auch mit der Grundstücksgewinnsteuer. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 0.5 | |
| | richtig | falsch | | |
| Die Schenkungssteuer ist eine Kausalabgabe. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 0.5 | |
| | richtig | falsch | | |
| Kapitalgewinne auf Teile des Privatvermögens des Steuerpflichtigen unterliegen der Einkommenssteuer. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 0.5 | |
| | richtig | falsch | | |
| Das RPG setzt eine Ausgleichsregelung fest, die es den Kantonen ermöglicht, die Vorteile aufgrund einer Raumplanungsmassnahme in einer Höhe von mindestens 20% zu versteuern. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 0.5 | |
| | richtig | falsch | | |
| Die öffentlichen Abgaben können in Form von Steuern und in Form von Kausalabgaben erhoben werden. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 0.5 | |
| | richtig | falsch | | |
| Die Handänderungssteuern betreffen alle entgeltlichen Übertragungen von beweglichem und Immobilieneigentum. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 0.5 | |
| | richtig | falsch | | |

| Aufgabe A2 | | 5 | |
|---|--|----------|--|
| Jean Simonet, Schweizer Staatsbürger und wohnhaft im Wallis, hat im Mai 2021 bei den Erben des verstorbenen Joël Moret (Erbengemeinschaft) eine Villa im Kanton Waadt zum Preis von CHF 1'500'000.— gekauft. Die verkaufenden Erben sind keine Immobilienfachleute. | | | |
| Der von Jean Simonet gezahlte Verkaufspreis unterliegt der Erbschaftssteuer. | <input type="checkbox"/> richtig <input type="checkbox"/> falsch | 0.5 | |
| Der Gewinn aus diesem Verkauf unterliegt der Kapitalsteuer beim Verkäufer. | <input type="checkbox"/> richtig <input type="checkbox"/> falsch | 0.5 | |
| Der Gewinn aus diesem Verkauf unterliegt der Grundstücksgewinnsteuer beim Verkäufer. | <input type="checkbox"/> richtig <input type="checkbox"/> falsch | 0.5 | |
| Die Walliser Steuerbehörde ist für die Veranlagung im Zusammenhang mit dem Verkauf zuständig. | <input type="checkbox"/> richtig <input type="checkbox"/> falsch | 0.5 | |
| Der Käufer Jean Simonet wird auf den Verkaufspreis Handänderungssteuern zahlen müssen. | <input type="checkbox"/> richtig <input type="checkbox"/> falsch | 0.5 | |
| Jean Simonet wird nach dem Gesetz seines Wohnsitzkantons auf seine Einkünfte und sein Vermögen zum 31. Dezember 2020 Steuern entrichten müssen. | <input type="checkbox"/> richtig <input type="checkbox"/> falsch | 0.5 | |
| Nach Ausführung des Verkaufs wird die Grundsteuer (Liegenschaftsabgabe) hinsichtlich der verkauften Immobilie von den zuständigen Walliser Behörden festgesetzt. | <input type="checkbox"/> richtig <input type="checkbox"/> falsch | 0.5 | |
| Die Quellensteuer ist von dieser Transaktion nicht betroffen. | <input type="checkbox"/> richtig <input type="checkbox"/> falsch | 0.5 | |
| Wäre der Käufer Jean Simonet im Kanton Waadt ansässig, wären die Steuern, die er im Zusammenhang mit diesem Immobilienerwerb zahlt, anders festgesetzt worden. | <input type="checkbox"/> richtig <input type="checkbox"/> falsch | 0.5 | |
| Wäre der Käufer Jean Simonet französischer Staatsbürger, würde er auch eine französische Steuer auf dieses Immobiliengeschäft zahlen. | <input type="checkbox"/> richtig <input type="checkbox"/> falsch | 0.5 | |

B) Mehrwertsteuer **10 Punkte**

Bewertung Fragengruppe B1

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

Kreuzen Sie das jeweilige Kästchen Ihrer Antwort an (x).

Jede Antwort wird nach folgendem Grundsatz bewertet:

Richtige Antwort = 0.5 Punkte = 0.5

Falsche Antwort = 0.0 Punkte = 0.0

| Aufgabe B1 | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 5 | |
|--|-------------------------------------|------------------------------------|-----|--|
| Die MWST ist eine von jedem Kanton erhobene allgemeine Steuer auf den Verbrauch. | <input type="checkbox"/> richtig | <input type="checkbox"/> falsch | 0.5 | |
| Die MWST anerkennt das Prinzip des Endverbrauchers und der Steuerüberwälzung. | <input type="checkbox"/> richtig | <input type="checkbox"/> falsch | 0.5 | |
| Ziel der MWST ist es, den nicht unternehmerischen Endverbrauch auf Schweizer Staatsgebiet zu besteuern. | <input type="checkbox"/> richtig | <input type="checkbox"/> falsch | 0.5 | |
| Die MWST betrifft nur auf Schweizer Boden getätigte Geschäfte. | <input type="checkbox"/> richtig | <input type="checkbox"/> falsch | 0.5 | |
| Von der Besteuerung ausgenommen ist, wer in einem Jahr einen Gesamtumsatz von weniger als 100'000 Franken erzielt. | <input type="checkbox"/> richtig | <input type="checkbox"/> falsch | 0.5 | |
| Eine Gemeinde unterliegt der MWST für Leistungen, die sie im Rahmen der Ausübung ihrer Staatsgewalt erbracht hat. | <input type="checkbox"/> richtig | <input type="checkbox"/> falsch | 0.5 | |
| Die Vermietung von Wohnungen (in der Schweiz) ist vom Geltungsbereich der MWST ausgenommen, es sei denn der Steuerpflichtige hat sich für die Besteuerung entschieden. | <input type="checkbox"/> richtig | <input type="checkbox"/> falsch | 0.5 | |
| Im Falle der Veräusserung einer Immobilie, die der MWST unterliegt, wird der Bodenwert nicht als Steuerbemessungsgrundlage herangezogen. | <input type="checkbox"/> richtig | <input type="checkbox"/> falsch | 0.5 | |
| Um sicherzustellen, dass die MWST sich nur auf den Mehrwert der geplanten Transaktion bezieht, sieht das Gesetz das System des Vorsteuerabzugs vor. | <input type="checkbox"/> richtig | <input type="checkbox"/> falsch | 0.5 | |
| Ein Eigenverbrauch kann zu einer Rückzahlung der zuvor in Abzug gebrachten Vorsteuer führen. | <input type="checkbox"/> richtig | <input type="checkbox"/> falsch | 0.5 | |

Aufgabe B2

Die Gesellschaft MARIONDIS AG (Generalunternehmung) wird ein Geschäftsgebäude im Kanton Waadt an die NEXFORT AG verkaufen. Die beiden Gesellschaften üben ihre Geschäftstätigkeit in der Schweiz aus und sind mehrwertsteuerpflichtig. Sie prüfen die Möglichkeiten des Verkaufs mit Option, Verkaufs ohne Option und das Meldeverfahren.

- a) Erläutern Sie die Unterschiede zwischen dem Verkauf mit Option und dem Verkauf ohne Option.
- b) Erklären Sie, was unter dem «Meldeverfahren» zu verstehen ist.

| | |
|----------|--|
| 3 | |
| 2 | |
| 1 | |
| | |

a)

.....

.....

b)

.....

.....

| Aufgabe B3 | 2 | |
|--|------------|--|
| a) Bitte erklären Sie die im MWSTG enthaltenen Begriffe «Eigenverbrauch» und «Einlageentsteuerung». Erläutern Sie Ihre Antwort anhand eines konkreten Beispiels. | 1.5 | |
| b) Geben Sie die entsprechenden gesetzlichen Bestimmungen an. | 0.5 | |
| a) | | |
| b) | | |



SFPKIW



CSEEI



CEPSEI

Berufsprüfung Immobilienvermarktung 2021 Schriftliche Prüfung

Prüfung: Bauliche Kenntnisse

© Schweizerische Fachprüfungskommission der Immobilienwirtschaft

Name, Vorname: _____

Kandidaten-Nr.: _____

Kanton Ihrer Tätigkeit: _____

Zugelassene Hilfsmittel

Es sind keine Hilfsmittel zugelassen.

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: **90 Minuten**
7. Sämtliche Lösungsblätter und Notizen sind abzugeben. **Fehlt die Aufgabe oder Teile davon, erfolgt keine Korrektur.**

Beilagen

Keine

Abkürzungen

| | |
|-------------|---|
| OR | Schweizerisches Obligationenrecht |
| ZGB | Schweizerisches Zivilgesetzbuch |
| VMWG | Verordnung über die Miete von Wohn- und Geschäftsraum |
| RPG | Raumplanungsgesetz |

| Aufgaben | Thema | Punkte |
|----------|--|-----------|
| A | Verbände und Publikationen | 8.5 |
| B | Pläne/ SIA Norm 400 Planbearbeitung im Hochbau | 6 |
| C | SIA 416 Flächen und Volumen von Gebäuden | 8 |
| D | Gebäudeaufbau/ Konstruktion/ Gebäudehülle | 11.5 |
| E | Haustechnik | 20 |
| F | Bauphysik/ Bauschäden | 9.5 |
| G | Nachhaltiges Bauen | 8 |
| H | Baurecht | 18.5 |
| | Total | 90 |

A Verbände und Publikationen 8.5 Punkte

| | | |
|--|----------|--|
| Aufgabe A1 | 3 | |
| a) Wofür steht die Abkürzung SIA? b) Die SIA setzt sich aus welchen vier Berufsgruppen zusammen (Vier Nennungen). | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

| | | |
|------------------------------|------------|--|
| Aufgabe A2 | 1.5 | |
| Wozu dient der Bauostenplan? | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

| | | |
|---|----------|--|
| Aufgabe A3 | 4 | |
| Der Baukostenplan ist aufgeteilt in vier normierte Gliederungsstufen und dazu gehörende Nummerierungsebenen. Nennen Sie die einzelnen Gliederungsstufen in der hierarchisch korrekten Reihenfolge und die dazugehörenden Nummerierungsebenen. | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

B Pläne/ SIA Norm 400 Planbearbeitung im Hochbau 6 Punkte

Aufgabe B1

Welche Angaben findet man in einem Situationsplan zu einem Baugesuch?
 Nennen Sie vier Angaben.

2



.....

.....

.....

.....

.....

Aufgabe B2

Welche Sinnbilder (Schraffuren und Farben) werden für die folgenden Baustoffe verwendet:

- Backsteine
- Bewehrter und unbewehrter Beton
- Mörtel, Gips, Verputz
- Stahl (Schnitt)

Zeichnen Sie die jeweilige Schraffur, in einem Rechteck, schreiben Sie dazu, welche Farbe das Symbol hat.

| | |
|----------|--|
| 4 | |
| | |

C SIA 416 Flächen und Volumen von Gebäuden

8 Punkte

Aufgabe C1

Definieren Sie die NGF (Nettogeschossfläche) in 1 – 2 Sätzen.

2

.....

.....

.....

.....

.....

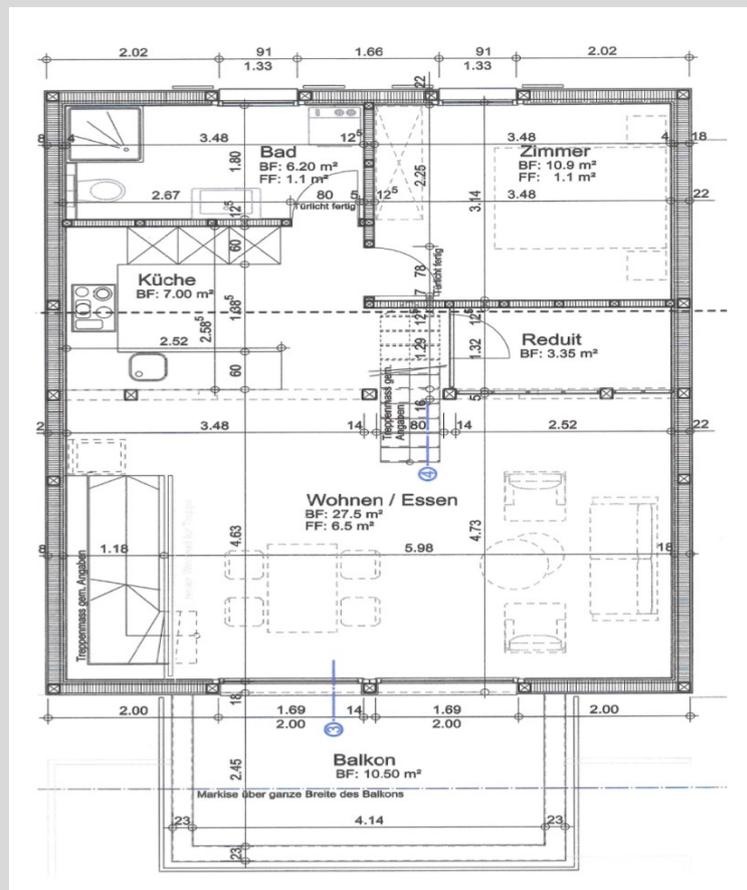
| | |
|--|--|
| | |
| | |

Aufgabe C2

Zur Ermittlung des Verkaufspreises möchte der Hauseigentümer eine Nettogeschossflächen-Berechnung (NGF) nach Norm SIA 416 durchführen lassen. (Achtung der Plan ist nicht massstäblich.)

Berechnen Sie die NGF in m² auf zwei Stellen nach dem Komma. Auch Teilresultate sind auf zwei Stellen nach dem Komma runden. Dokumentieren Sie den Rechenweg.

Für die bessere Lesbarkeit finden Sie im Anhang die Grundrisse in vergrößertem Format (Beilage 1).



6

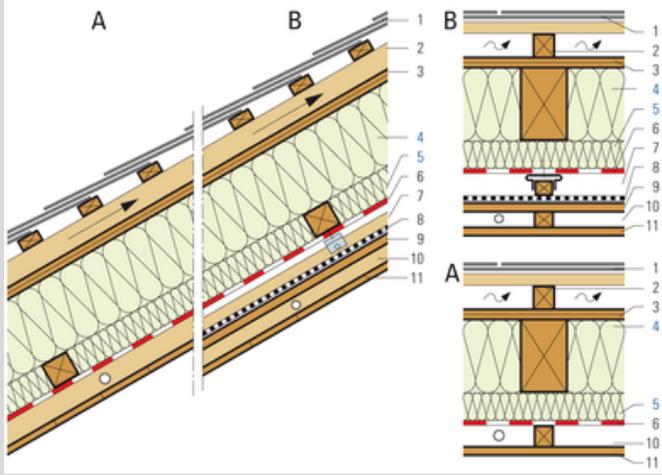
D Gebäudeaufbau/ Konstruktion/ Gebäudehülle 11.5 Punkte

| | | |
|---|----------|--|
| Aufgabe D1 Nennen Sie vier Tragkonstruktionen | 2 | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

| | | |
|---|----------|--|
| Aufgabe D2 Nennen Sie fünf Merkmale des Schottenbaus. Antworten Sie stichwortartig. | 4 | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

Aufgabe D3

Bezeichnen Sie die Schichtaufbauten im Steildach mit erhöhten Schalldämmanforderungen.



.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

| | |
|------------|--|
| 5.5 | |
| | |

E Haustechnik **20 Punkte**

| | | |
|--|----------|--|
| Aufgabe E1 Welche Faktoren beeinflussen den Energieverlust eines Gebäudes und somit die Berechnung der Heizleistung einer Heizung? Zählen Sie 4 Faktoren auf. | 2 | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

| | | |
|--|------------|--|
| Aufgabe E2 Nennen Sie drei positive Eigenschaften einer Wärmepumpe für die Erzeugung von Warmwasser und der Energie für die Raumheizung. | 1.5 | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

| | | |
|--|------------|--|
| Aufgabe E3 Nennen Sie drei Heizungskomponenten, welche die benötigte Wärme an die Räume abgeben. | 1.5 | |
| | | |
| | | |
| | | |

| | | |
|---|------------|--|
| Aufgabe E4 Erklären Sie in stichwortartigen Sätzen die Funktionsweise einer kontrollierten Wohnungslüftung: | 2.5 | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

| | | |
|---|------------|--|
| Aufgabe E5 Welche Vorteile bieten die konventionelle und die Element-Vorwandinstallation der sanitären Anlagen? Nennen Sie fünf Punkte. | 2.5 | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

| | | |
|---|----------|--|
| Aufgabe E6 Welche vier thermodynamischen Funktionen werden in der Klima-, Kälte- und Lüftungstechnik unterschieden? | 2 | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

Aufgabe E7

Ein möglicher Käufer eines EFH möchte auf dem Dach eine Solar- oder eine Photovoltaikanlage montieren.

- a) Was ist der Unterschied zwischen den beiden Anlagen? Erklären Sie stichwortartig.
- b) Braucht es gemäss RPG dafür eine Baubewilligung? Begründen Sie Ihre Antwort in 1 – 2 Sätzen.

4

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Aufgabe E8

Die Arbeiten im Elektrobereich werden in zwei Arbeitsgebiete aufgeteilt.

- a) Welche?
- b) Welche Arbeiten werden jeweils in den Gebieten ausgeführt?

4

.....

.....

.....

.....

.....

.....

F Bauphysik/ Bauschäden

9.5 Punkte

Aufgabe F1

- a) Welche Faktoren begünstigen den Schimmelbefall auf Wänden in Nasszellen?
- b) Was kann man dagegen unternehmen? Begründen Sie Ihre Antwort?

3

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Aufgabe F2

Die Hauptaufgaben der Bauphysik in der Bautechnik sind:

1.5

.....

.....

.....

.....

| | | |
|--|----------|--|
| Aufgabe F3 | 3 | |
| a) Erklären Sie, wo Wärmebrücken entstehen und nennen Sie zwei konkrete Beispiele. | | |
| b) Was ist die Folge von Wärmebrücken? | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

| | | |
|---|----------|--|
| Aufgabe F4 | 2 | |
| Der mögliche Käufer einer Eigentumswohnung weist Sie bei der Wohnungstrennwand (Massivbauweise) auf Schallprobleme hin. Mit welchen Massnahmen kann er am besten nachträglich dämmen? | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

G Nachhaltiges Bauen

8 Punkte

Aufgabe G1

Minergie ist ein Schweizer Baustandard für neue und modernisierte Gebäude.

Welche «Gedanken» verbinden sie mit den folgenden Stichworten:

- Minergie
- Minergie-P
- Minergie-A

3

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Aufgabe G2

- a) Was wird im GEAK alles festgehalten?
b) Wie viele Klassen gibt es?

2

.....

.....

.....

.....

.....

.....

| Aufgabe G3 Was versteht man unter nachhaltigem Bauen? | 3 | |
|--|----------|--|
| | | |

H Baurecht

18.5 Punkte

Aufgabe H1

Das Raumplanungsgesetz des Bundes schreibt vor, dass Bauten und Anlagen nur mit behördlicher Bewilligung erstellt oder geändert werden dürfen. Was versteht das Gesetz unter „Bauten und Anlagen“?

Bemerkung: Pro richtige Teilantwort je 1 Punkt

2

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Aufgabe H2

Die Landreserven werden in der Schweiz immer knapper. Aus diesem Grund wird in den Bau- und Zonenreglementen resp.-ordnungen die Ausnutzung des Baugrundes definiert. Es gibt verschiedene Methoden, welche die Nutzungsdichte regelt z.B. die Ausnutzungsziffer.

Nennen Sie 3 weitere Methoden zur Regelung der Nutzungsdichte und erläutern Sie stichwortartig deren Berechnungsweise.

3

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Weiter Lösung H2

.....

.....

.....

.....

.....

| | |
|--|--|
| | |
|--|--|

Aufgabe H3

Bauvorschriften lassen sich in drei Hauptarten einteilen. Nennen Sie die drei Hauptarten und führen Sie je ein Beispiel zu jeder Art auf.

Bemerkung: pro richtige Antwort je 0.5 Punkte

.....

.....

.....

.....

.....

.....

| | |
|----------|--|
| 3 | |
| | |

Aufgabe H4

Bau- und Zonenreglemente (Zonenordnungen) beinhalten, je nach Zone, verschiedene Vorschriften. Zählen Sie 4 Vorschriften auf.

Bemerkung: pro richtige Antwort je 0.5 Punkte

.....

.....

.....

.....

| | |
|----------|--|
| 2 | |
| | |

| | | |
|--|----------|--|
| Aufgabe H5 Gegen ein geplantes Bauvorhaben resp. gegen den Bauentscheid der Baubehörde kann ein Rechtsmittel ergriffen werden. Voraussetzung ist die Geltendmachung eines schützenswerten Interessens. Wie heisst das Rechtsmittel und wer ist legitimiert es anzuwenden. Bemerkung: pro richtige Antwort je 0.5 Punkte | 2 | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

| | | |
|--|----------|--|
| Aufgabe H6 Eine wichtige Voraussetzung für ein Bauvorhaben ist eine genügende Erschliessung. Nennen Sie 3 erforderliche Infrastrukturen, welche bei Wohn- oder Arbeitsgebäuden erfüllt sein müssen, damit die Behörde eine Bewilligung erteilen kann. Bemerkung: pro richtige Antwort je 1 Punkt. | 3 | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

| | | |
|---|----------|--|
| Aufgabe H7 | 2 | |
| Sind die Voraussetzungen für die Erteilung der Baubewilligung nicht vollständig erfüllt, kann die Behörde sie mit Nebenbestimmungen erteilen. Nennen Sie 2 solche Bestimmungen und ihre Auswirkung. | | |
| Bemerkung: pro Bestimmung je 0.5 Punkte, pro Auswirkung je 0.5 Punkte | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

| | | |
|--|--|--|
| Aufgabe H8 | 1.5 | |
| Kantone und Gemeinden verfügen über verschiedene Instrumente, um die Siedlungsverdichtung zu managen. Beantworten Sie die nachfolgenden Aussagen mit richtig oder falsch. | | |
| Die Ausnützungsziffer ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche der Gebäude und der anrechenbaren Landfläche | <input type="checkbox"/> richtig <input type="checkbox"/> falsch | |
| Die Überbauungsziffer ist die Verhältniszahl zwischen der bebaubaren Fläche eines Grundstückes und seiner effektiven Fläche. | <input type="checkbox"/> richtig <input type="checkbox"/> falsch | |
| Die Grünflächenziffer ist das Verhältnis zwischen der anrechenbaren Grünfläche und der anrechenbaren Grundstückfläche. Als anrechenbare Grünfläche gelten natürliche und/oder bepflanzte Bodenflächen eines Grundstückes, die nicht versiegelt sind und die nicht als Abstellflächen dienen. | <input type="checkbox"/> richtig <input type="checkbox"/> falsch | |



SFPKIW

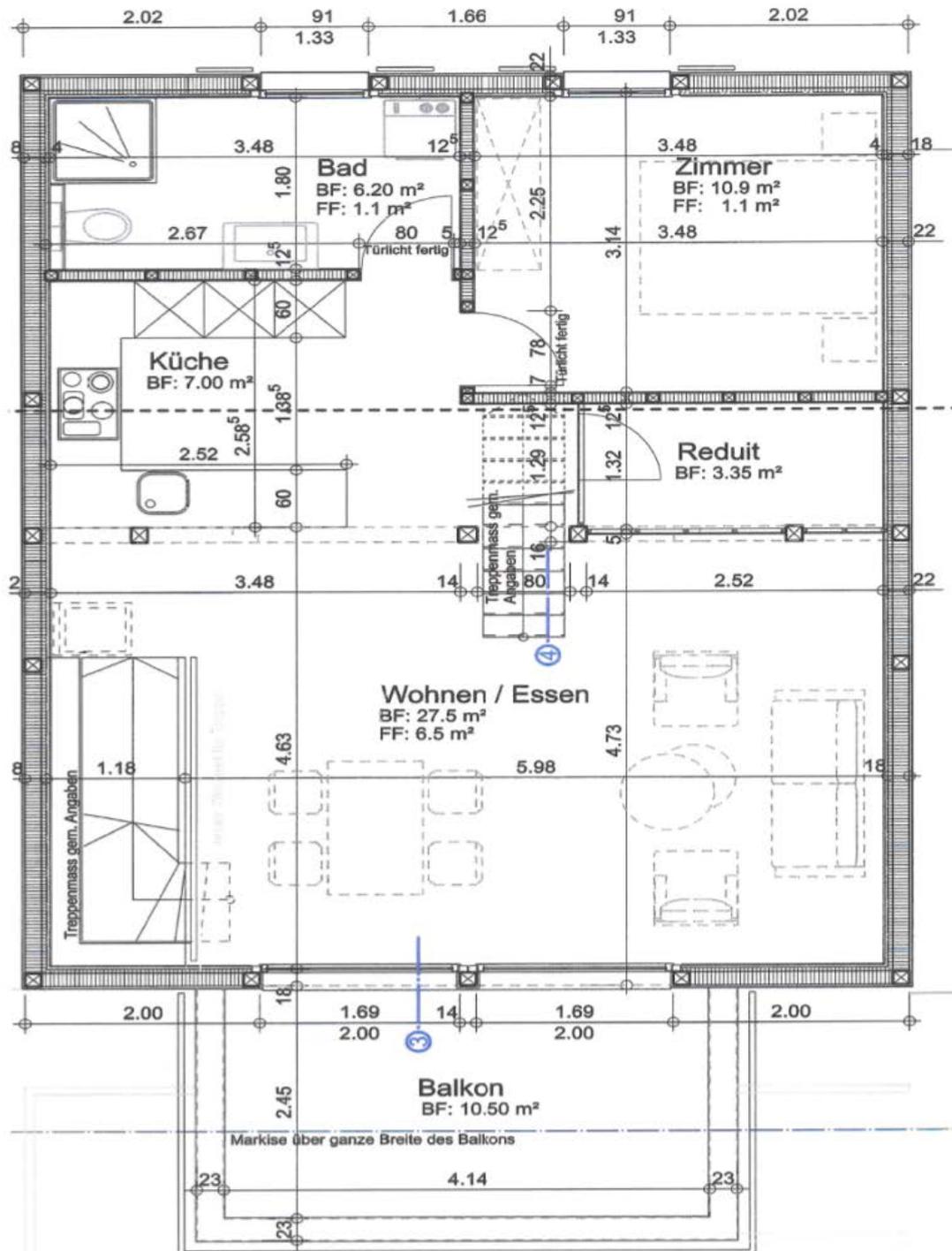


CSEI



CEPSEI

BP Immobilienvermarktung 2021, Bauliche Kenntnisse, Beilage 1





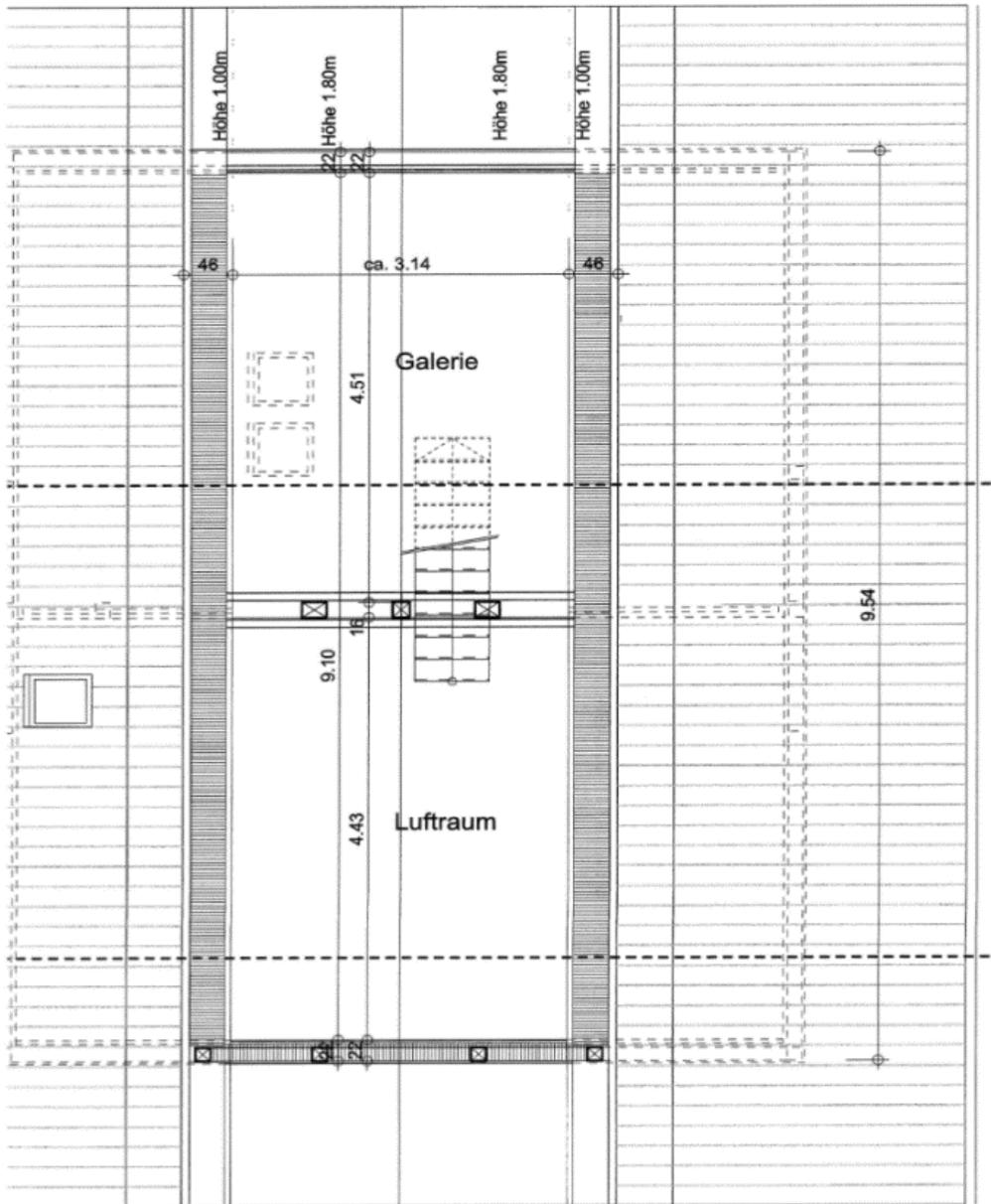
SFPKIW



CSEI



CEPSEI





SFPKIW



CSEEI



CEPSEI

Berufsprüfung Immobilienvermarktung 2021 Schriftliche Prüfung

Prüfung: Immobilienmarketing Prüfungsfach: Immobilienmarketing

© Schweizerische Fachprüfungskommission der Immobilienwirtschaft

Name, Vorname: _____

Kandidaten-Nr.: _____

Kanton Ihrer Tätigkeit: _____

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, ZPO, BewG, BewV, GBV und PartG 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.**

Beilagen

Keine

Abkürzungen

Keine

| Aufgaben | Thema | Punkte |
|--------------|--|------------|
| A | Einführung in Marketing und Marktforschung | 50 |
| B | Beschaffungsmarketing | 30 |
| C | Absatzmarketing: Vermarktungskonzept | 80 |
| D | Absatzmarketing: Vermarktungsaktivitäten | 50 |
| E | Präsentations- und Kommunikationstechnik | 30 |
| Total | | 240 |

A) Einführung ins Marketing und Marktforschung 50 Punkte

Bewertung Fragengruppe A1

Entscheiden Sie bei jeder Frage oder Aussage, ob diese richtig oder falsch ist.
 Setzen Sie ein x entweder bei richtig oder bei falsch. Beurteilen Sie die Aussage als falsch ein,
 fügen Sie eine entsprechende Korrektur bei.

- Für jede Wahlantwort gilt das folgende Bewertungsprinzip:
- Richtige Antwort ohne Korrektur (wenn richtig) = 1 Punkt
 - Richtige Antwort mit richtiger Korrektur = 1 Punkt
 - Richtige Antwort mit teilweise richtiger Korrektur = 1/2 Punkt
 - Richtige Antwort ohne Korrektur (wenn falsch) = 0 Punkte
 - Falsche Antwort = 0 Punkte

| Aufgabe A1 | 11 | |
|---|-----------|--|
| In einem Käufermarkt ist die Nachfrage nach Immobilien grösser als das erhältliche Angebot. <input type="checkbox"/> richtig <input type="checkbox"/> falsch | 1 | |
| Korrektur: | | |
| Im Wesentlichen beschäftigt sich das Marketing mit der effizienten und bedürfnisgerechten Gestaltung von Austauschprozessen. <input type="checkbox"/> richtig <input type="checkbox"/> falsch | 1 | |
| Korrektur: | | |

Die vier P's nach McCarthy bezeichnen folgende Marketinginstrumente:

- Product (Produkt)
- Price (Preis)
- Promotion (Kommunikation)
- Place (Distribution)

richtig falsch

Korrektur:

.....

Der Begriff «Marketing» stammt aus dem 11. Jahrhundert, als die Kirche versuchte, Krieger für die Kreuzzüge anzuwerben.

richtig falsch

Korrektur:

.....

Die Bruttowertschöpfung und die Anzahl Beschäftigte sind wichtige Indikatoren, um zu messen, wie wichtig die Immobilien-Branche für die Schweizer Volkswirtschaft ist.

richtig falsch

Korrektur:

.....

In der Schweiz ist die Eigentumsquote im europäischen Vergleich sehr hoch.

richtig falsch

Korrektur:

.....

| | |
|---|--|
| 1 | |
| 1 | |
| 1 | |
| 1 | |

Marketing ist unter anderem eine unternehmerische Denkhaltung.

richtig falsch

Korrektur:

.....

.....

.....

Die Begriffe «internes Marketing» und «interaktives Marketing» stehen für die Beziehung des Unternehmens zu seinen Mitarbeitenden.

richtig falsch

Korrektur:

.....

.....

.....

Marketing ist auch die Lehre der markt- und kundengerechten Unternehmensführung.

richtig falsch

Korrektur:

.....

.....

.....

Bei der Omnibusumfrage handelt es sich um eine Marktforschungsmethode, bei der mehrere Auftraggeber ihre individuellen Fragebogen in eine Gesamtstudie integrieren und dadurch die Fixkosten teilen.

richtig falsch

Korrektur:

.....

.....

.....

Das produktorientierte Marketing wird typischerweise von der Entwicklungsabteilung geprägt. Das Produkt steht im Fokus, nicht die Kundenbedürfnisse.

richtig falsch

Korrektur:

.....

.....

.....

| | |
|---|--|
| 1 | |
| 1 | |
| 1 | |
| 1 | |
| 1 | |

Aufgabe A2

Kreuzen Sie jeweils die richtige(n) Aussage(n) an. Es können keine, eine oder mehrere Aussagen richtig sein.

Pro richtiges Kreuz ½ Punkt. Jedes falsche Kreuz gibt einen ½ Punkt Abzug. Es können keine Minuspunkte für die Aufgabe vergeben werden.

9

Die Nachfrage nach Wohneigentum in der Schweiz nimmt aktuell zu, weil...

- Pandemiebedingt der Stellenwert der Wohnsituation gestiegen ist.
- die Hypothekarzinsen tief sind.
- vermehrt zuhause gearbeitet wird.
- aufgrund der regen Bautätigkeit Wohneigentum immer günstiger wird.

Eine Immobilienmaklerin möchte eine psychografische Marktsegmentierung vornehmen. Folgende Merkmale sind als „psychografisch“ einzustufen:

- Affinität zu modernem Wohnen.
- Ansässigkeit im Ausland.
- Werte und Ansichten.
- Vermögen und Einkommen.

Die qualitative Marktforschung erlaubt es,

- in den Entscheidungsprozess der Kunden einzutauchen.
- Nutzungsgewohnheiten und Wahrnehmungen von Kunden zu erforschen.
- Motive und emotionale Hintergründe bei Kunden aufzudecken.
- mit grossen Stichproben das Kundenverhalten zu erforschen.

| | |
|--|--|
| | |
|--|--|

Die Nachfrage nach Büroflächen ist in der Schweiz momentan sehr tief, da ...

- immer weniger Wert auf einen eigenen Arbeitsplatz gelegt wird.
- die Quadratmeterfläche pro Mitarbeitenden abnimmt.
- Restflächen effizienter genutzt werden.
- die Mieten für Büroräumlichkeiten steigen.

Folgende Nutzungen von Immobilien gehören zu Spezialimmobilien:

- Schulen, Spitäler, Hotels.
- Lager, Museen, Klöster.
- Sportanlagen, Gastwirtschaften, Burgen.
- Büros, Einkaufszentren.

Marktforschung im engeren Sinn ist ...

- systematisch und zielgerichtet.
- unsystematisch, aber zielgerichtet.
- systematisch, aber nicht zielgerichtet.
- Bestandteil des täglichen Lebens.

Klassische Ausprägungen des Marketings sind...

- das Dienstleistungsmarketing, das Konsumgütermarketing und das Investitionsgütermarketing.
- das Investitionsgütermarketing und das Social Media Marketing.
- das Dienstleistungsmarketing und das Online-Marketing.
- das Social Media Marketing.

Zu den quantitativen Marktforschungsmethoden zählen ...

- Befragung und Test.
- Beobachtung und Panel.
- Gruppendiskussionen.
- Explorative Interviews.

Primäre Marktforschung wird betrieben, weil ...

- sie in der Regel günstiger als sekundäre Marktforschung ist.
- sie auch auf komplexe Fragestellungen schnell Antworten liefert.
- auf bestehende Daten zurückgegriffen werden kann.
- der Bund ein Interesse daran hat und Marktforschungsinstitute stark subventioniert.

| | |
|--|--|
| | |
|--|--|

| Aufgabe A3 | | | 8 | |
|--|----------|-----------|----------|--|
| Es gibt die Möglichkeit, direkt oder indirekt in Immobilien zu investieren. Nennen Sie je zwei Vorteile der direkten und indirekten Investition in Immobilien. <i>Pro Vorteil und Nachteil je 1 Punkt. Nur ein Punkt, wenn Begriffe doppelt/mehrfach aufgeführt werden (Bsp. Vorteil: hohe Ausgaben, Nachteil: tiefe Ausgaben = 1 Punkt und nicht 2 Punkte).</i> | | | | |
| Direkte Investition | Vorteile | Nachteile | | |
| | 1) | 1) | 1 | |
|  | ..... | ..... | 1 | |
|  | ..... | ..... | 1 | |
| | 2) | 2) | 1 | |
| | | | | |
| | | | | |
| Indirekte Investition | 1) | 1) | 1 | |
|  | ..... | ..... | 1 | |
|  | ..... | ..... | 1 | |
| | 2) | 2) | 1 | |
| | | | | |
| | | | | |

| Aufgabe A4 | 12 | |
|---|-------------------|--|
| <p>Am Immobilien-Markt nehmen viele Parteien teil. Dabei verfolgt jede Partei ihre eigenen Interessen. Nennen Sie für jede aufgeführte Partei je zwei Interessen.</p> <p><i>Pro Interesse je 1 Punkt. Nur ein Punkt, wenn Begriffe doppelt/mehrfach aufgeführt werden (Bsp. Vorteil: hohe Kosten, Nachteil: tiefe Kosten = 1 Punkt und nicht 2 Punkte).</i></p> | | |
| <p>Mieter</p> <p>1)</p> <p> ...</p> <p> </p> <p> ...</p> <p>2)</p> <p> </p> <p> </p> <p> </p> | <p>1</p> <p>1</p> | |
| <p>Vermieter</p> <p>1)</p> <p> </p> <p> </p> <p> </p> <p>2)</p> <p> </p> <p> </p> <p> </p> | <p>1</p> <p>1</p> | |
| <p>Architekten</p> <p>1)</p> <p> </p> <p> </p> <p> </p> <p>2)</p> <p> </p> | <p>1</p> <p>1</p> | |

.....
...

Investoren

1)
.....
.....
.....

2)
.....
.....
.....

Bewirtschaftungsfirmen

1)
.....
.....
.....

2)
.....
.....
.....

Immobilien-Presse

1)
.....
.....
.....

2)
.....
.....
.....

| | |
|---|--|
| 1 | |
| 1 | |
| 1 | |
| 1 | |
| 1 | |
| 1 | |

| Aufgabe A5 | | 3 | |
|--|------------|----------|--|
| Ordnen Sie die folgenden Schritte eines Konzeptes in die richtige Reihenfolge. Beginnen Sie mit dem ersten Schritt (erster Schritt = 1, letzter Schritt = 6) <i>Jede richtige Nummer ergibt einen ½ Punkt.</i> | | | |
| | Massnahmen | ½ | |
| | Strategie | ½ | |
| | Analyse | ½ | |
| | Ziele | ½ | |
| | Budget | ½ | |
| | Kontrolle | ½ | |

Aufgabe A6

Verschiedene Faktoren führen zu einer **Trennung** von Angebot und Nachfrage. Nennen Sie fünf Faktoren, und erläutern Sie diese in einem Satz. **Die Faktoren müssen sich nicht auf den Immobilienmarkt beziehen.**

Keine Punkte ohne Erläuterung.

- 1)
-
- 2)
-
- 3)
-
- 4)
-
- 5)
-

| 5 | |
|---|--|
| 1 | |
| 1 | |
| 1 | |
| 1 | |
| 1 | |

Aufgabe A7

Erläutern Sie in zwei Sätzen, wie Marketing hilft, die Trennung von Angebot und Nachfrage zu überwinden.

.....

.....

.....

.....

.....

| | |
|----------|--|
| 2 | |
| 1 | |
| 1 | |

B) Beschaffungsmarketing

30 Punkte

Aufgabe B1

Sie sind bei einem mittelgrossen Immobilienvermarkter angestellt. Ihr Vorgesetzter leitete Ihnen am 17. Januar 2021 eine Mail mit folgendem Inhalt weiter:

«Das Verbot von Veranstaltungen ist ein harter Schlag für Messeveranstalter und Aussteller aus der Garten- und Baubranche. Die Giardina, Bauen und Wohnen, die BEA, Olma, sowie zahlreiche Eigenheimmessen mussten abgesagt werden. Somit fehlt den Ausstellern der persönliche Kontakt zu ihren Kunden fast gänzlich. Deshalb rufen wir die virtuelle Bau- und Eigenheimmesse «Haus-Expo.ch» ins Leben. Sie findet vom 23. – 25. April 2021 statt und ist für Besucher kostenlos. Aussteller haben die Wahl zwischen drei Standvarianten: Silber (CHF 2'900.-), Gold (CHF 3'900.-), Platinum (CHF 4'900.-). Den Messestand bauen wir nach Ihren Wünschen und Vorstellungen. Der Standbau ist im Preis inbegriffen. Inhalte können Sie ganz einfach selbst hinzufügen.

Da die Messe in dieser Form zum ersten Mal durchgeführt wird, ist es schwierig eine Besucherzahl abzuschätzen. Wir rechnen mit 10'000 – 20'000 Besuchern. Die Messe wird auf unseren Plattformen mit über 500'000 Besuchern monatlich beworben. Insbesondere auf Haus-Forum.ch (grösste Plattform rund um das Bauen und Wohnen in der Schweiz). Ebenfalls bewerben wir die Messe intensiv in den sozialen Medien, den Suchmaschinen und punktuell auf Drittplattformen.»

Nennen Sie **vier** Zielgruppen, welche die virtuelle Messe besuchen könnten.

Immobilienmakler ergibt keine Punkte, da sie die Aussteller sind.

- 1)
- 2)
- 3)
- 4)

| | |
|----------|--|
| 4 | |
| 1 | |
| 1 | |
| 1 | |
| 1 | |

| | | |
|---|----------|--|
| Aufgabe B2 | 4 | |
| Erläutern Sie 4 verschiedene Möglichkeiten, wie sich Ihr Unternehmen an der virtuellen Bau- und Eigenheimmesse «Haus-Expo.ch» den Kunden präsentieren könnte. Bsp.: «Herunterladbare Broschüren und Dokumente, um den Kunden das Unternehmen und die Dienstleistungspalette zu präsentieren» <i>Nur ein Punkt, wenn Begriffe doppelt/mehrfach aufgeführt werden (Bsp. Herunterladbare Broschüre / virtuelle Broschüre = 1 Punkt und nicht 2 Punkte).</i> | | |
| 1) | 1 | |
| 2) | 1 | |
| 3) | 1 | |
| 4) | 1 | |

| | | |
|--|----------|--|
| Aufgabe B3 | 4 | |
| Leider musste die virtuelle Bau- und Eigenheimmesse «Haus-Expo.ch» vom kurzfristig abgesagt werden, da nicht genügend Aussteller akquiriert werden konnten. Nennen Sie 4 verschiedene Gründe, weshalb die Aussteller nicht zugesagt haben könnten. | | |
| 1) | 1 | |
| 2) | 1 | |
| 3) | 1 | |
| 4) | 1 | |

Aufgabe B4

Nachdem die virtuelle Messe abgesagt wurde, verlangt ihr Vorgesetzter von Ihnen, dass Sie neue Akquisitionskanäle bestimmen, um neue Kunden zu gewinnen. Aufgrund der aktuellen Pandemie können **keine Messen und keine Events veranstaltet werden**.

Führen Sie **4** mögliche Akquisitionskanäle oder –instrumente auf.

Machen Sie zu jedem Kanal bzw. jedem Instrument die folgenden Angaben:

- Die Bezeichnung mit dem korrekten Fachbegriff.
- Eine Erläuterung, die konkrete Möglichkeiten aufzeigt, welche Ihnen dieser Akquisitionskanal bzw. dieses -instrument bietet und welcher konkrete Beitrag sich daraus für die Mandatsakquisition ergibt.

Je 1 Punkt für korrekten Kanal/Instrument, und 1 Punkt für die dazugehörige Erläuterung. Die Kanäle müssen sich klar unterscheiden. Die Erläuterung muss konkret sein und sich auf den Kanal beziehen. Wird der Kanal nicht erläutert, werden keine Punkte vergeben.

8

| | Akquisitionskanäle bzw. -instrumente | Erläuterung |
|----|---|---|
| 1. | | |
| 2. | | |

1
1

1
1

| | | | | |
|----|---|---|--------|--|
| 3. | ..... ..... ..... ..... ..... ..... ..... ..... ..... ..... ..... | ..... ..... ..... ..... ..... ..... ..... ..... ..... ..... ..... | 1 1 | |
| 4. | ..... ..... ..... ..... ..... ..... ..... ..... ..... ..... ..... | ..... ..... ..... ..... ..... ..... ..... ..... ..... ..... ..... | 1 1 | |

Aufgabe B5

Ordnen Sie folgende Begriffe in der untenstehenden Tabelle den Teilbereichen der Corporate Identity, «Corporate Design», «Corporate Communication» und «Corporate Behaviour» zu.

Lobbying / Webseite / Schulung von Mitarbeitenden / Verhalten gegenüber Anspruchsgruppen / Briefpapier / Public Relations / Nachhaltigkeitsbericht / Investor Relations / Verpackung / Mitarbeiterführung

Pro richtige Zuordnung ½ Pkt.

5

| | | |
|-------------------------|---|--|
| Corporate Behaviour | ½ | |
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |
| Corporate Design | ½ | |
| | ½ | |
| | ½ | |
| | ½ | |
| | ½ | |
| Corporate Communication | | |
| | | |

Aufgabe B6

Die Nachfrage nach Wohneigentum übersteigt in Zürich das Angebot bei weitem, was viele Eigenheimbesitzer dazu veranlasst, ihr Haus ohne Makler verkaufen zu wollen.

Erläutern Sie fünf verschiedene Gründe, welche das Honorar des Maklers rechtfertigen.

Beispiel: «Mehr Erlös für den Verkäufer bei Verkauf durch Makler, da unerfahrene Verkäufer oft zu schnell verkaufen.»

Die Gründe müssen sich klar unterscheiden. Pro korrekte und konkrete Erläuterung eines Grundes 1 Punkt.

5

- 1)
- 2)
- 3)
- 4)
- 5)

1
1
1
1
1

C) Absatzmarketing: Vermarktungskonzept

80 Punkte

Es handelt sich um ein fiktives Beispiel. Jede Ähnlichkeit mit einem bestehenden Projekt ist zufällig. Massgebend ist einzig der vorliegende Sachverhalt.

Da zum Zeitpunkt der Prüfungserstellung die Auswirkungen der Corona-Krise noch nicht absehbar waren, beziehen sich die vorliegenden Informationen auf April 2021. Die Angaben im Sachverhalt sind für die Lösung der Aufgaben massgebend. Covid-19 und die Auswirkungen von Covid-19 sind bei der Lösung der Aufgaben nicht massgebend.

Sachverhalt

Lage und Umgebung

Die Gemeinde Ins liegt 469 M.ü.M. im Zentrum des Drei-Seen-Landes, zwischen dem Bieler-, Murten- und Neuenburgersee. Dank seiner landschaftlich und verkehrsmässig günstigen Lage kommt Ins in verschiedenen Bereichen regionale Zentrumsfunktion zu.

Ins ist eine rein deutschsprachige Gemeinde. Die Einwohnerzahl beträgt heute knapp 4000 Einwohner, davon besitzen ca. 3000 Personen die Schweizer Staatsbürgerschaft und ca. 1000 Personen eine ausländische Staatsbürgerschaft, wobei ein grosser Anteil den portugiesischen Pass hält. In der Erntezeit erhöht sich die Einwohnerzahl stark.

Die Steuerbelastung beträgt 8.7 Prozent des Bruttoarbeitseinkommens (Kantons-, Gemeinde- und Kirchensteuer) für ein Paar mit zwei Kindern. Damit liegt die Gemeinde Ins auf Rang 2034 von 2967 Schweizer Gemeinden

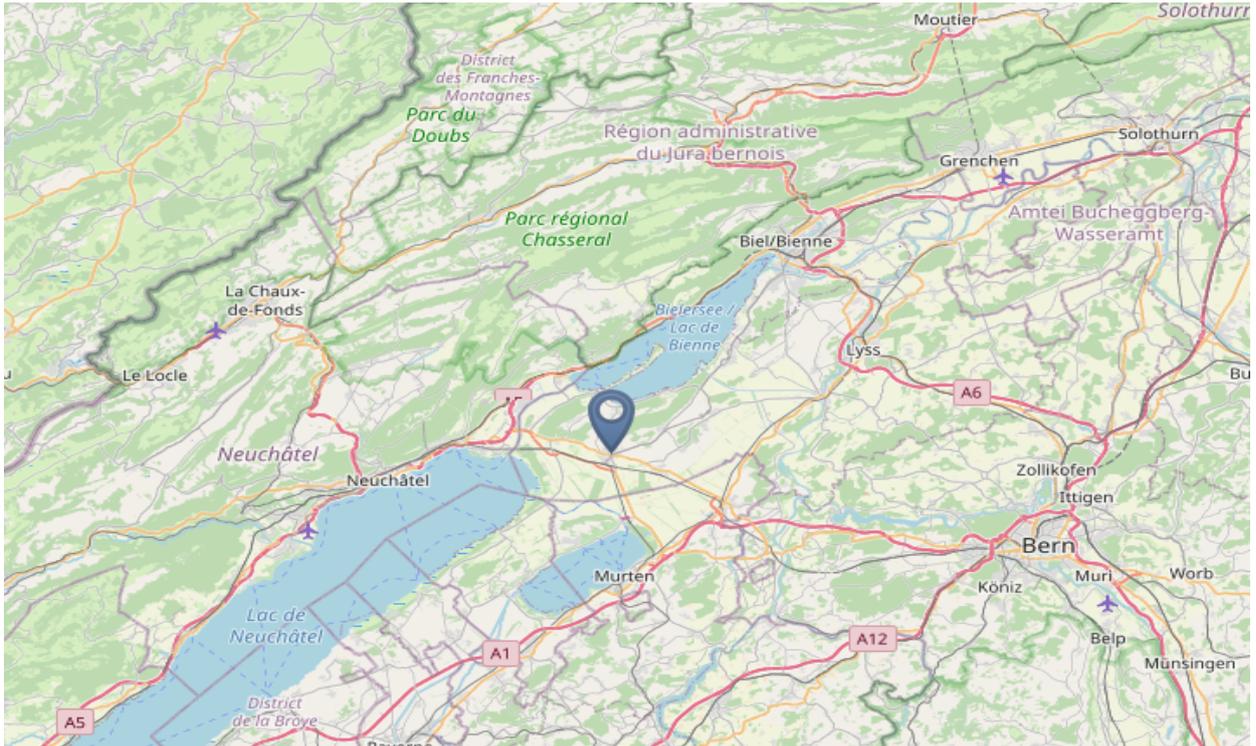
Die Stimmenanteile der Parteien anlässlich der Nationalratswahl 2019 betragen: SVP 41,8%, GPS 15,7%, glp 9,2%, BDP 8,8%, FDP 8,6%, SP 7,3%, EVP 2,0%, CVP 1,1%.

Die Gemeinde verfügt nebst Kinderkrippe, Kindergarten, Primar-, Sekundar- und Oberstufenschule auch über ein umfassendes Tagesstrukturangebot. Ausserdem gibt es Integrationsunterricht mit dem Schwerpunkt «Deutsch als Zweitsprache.» Ebenso gibt es ein regionales Bildungszentrum mit Angeboten für angehende KV-Lernende und Erwachsene, Das Bildungszentrum beherbergt auch die Höhere Fachschule Bildungszentrum Wald.

Aufgrund des fruchtbaren Bodens wird im Seeland sehr viel Gemüse angebaut. Ausser zahlreichen Bauernbetrieben und landwirtschaftlich orientierten Unternehmen mit über 8000 Angestellten sowie einigen Kleingewerbebetrieben hat sich in Ins keine nennenswerte Industrie angesiedelt.

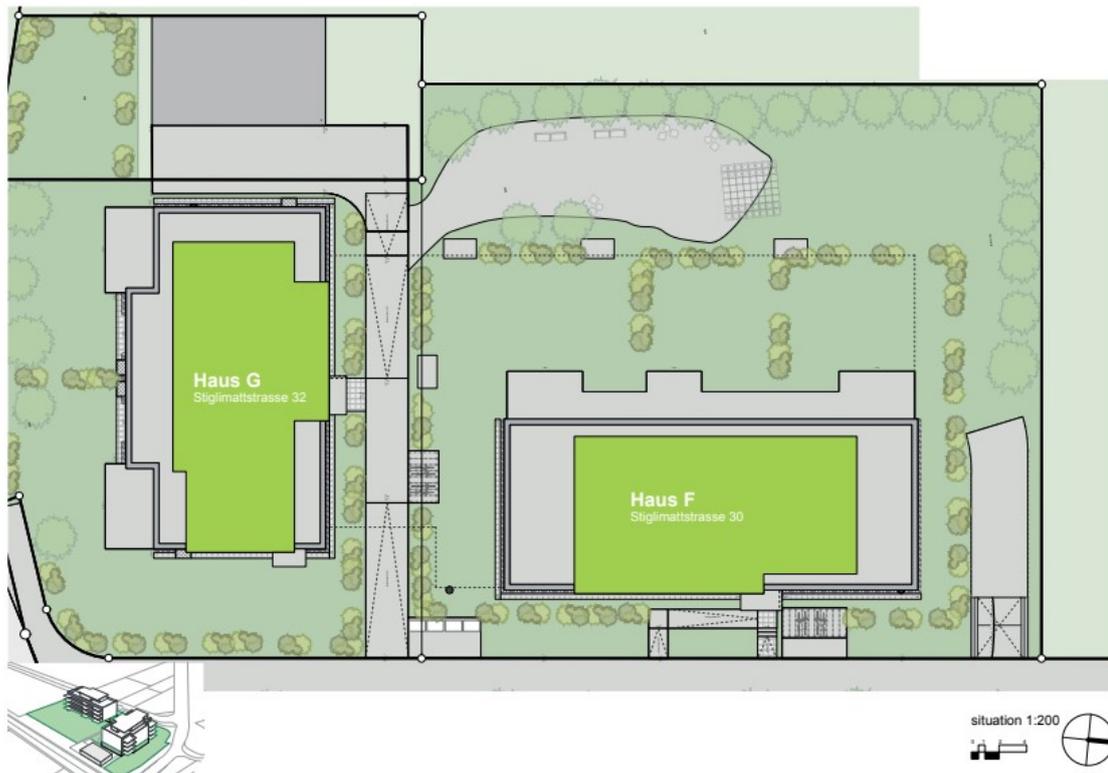
Beliebte Ausflugsziele, um dem Nebel zu entfliehen, sind der Chasseral (1607 m.ü.M.) und der Mont Vully (653 m.ü.M.)

Bern, Biel und Neuenburg sind mit öffentlichen Verkehrsmitteln in 20 – 40 Minuten ab Bahnhof Ins erreichbar. Mit dem Auto dauert es aufgrund des hohen Verkehrsaufkommen in der Regel deutlich länger.



Die Wohnüberbauung «Seeland Mitte»

Die Wohnüberbauung «Seeland Mitte» beinhaltet insgesamt 17 Eigentumswohnungen (Haus F und G). Die Überbauung wurde 2011 erstellt.



Alle Angaben ohne Gewähr

Haus F

Eigentumswohnungen

6 x 4½-Zimmerwohnung

3 x 2½-Zimmerwohnung

1 x 5½-Zimmer-Attikawohnung

Haus G

Eigentumswohnungen

6 x 4½-Zimmerwohnung

1 x 4½-Zimmer-Attikawohnung

Einstellhalle / Parkplätze

Die Überbauung verfügt über eine gemeinsame Einstellhalle mit 23 Parkplätzen sowie 3 Doppelgaragenboxen, welche hausintern von allen Häusern direkt zugänglich sind. Die Kosten für einen Parkplatz betragen CHF 160.00 monatlich, mit Ladestation CHF 230.00, inkl. CHF 30.00 Strom-Akonto. Zusätzlich stehen den Liegenschaften 26 Besucherparkplätze zur Verfügung.

Bauweise

Das Projekt war 2011 in ökologischer Hinsicht ein Vorzeigeprojekt: Dank innovativer Materialien und Techniken sind die Häuser nahezu CO₂-neutral (Minergie-P-Standard).

Umgebung

Die Vorgärten der Parterrewohnungen sind mit Bepflanzungen von den öffentlichen Wegen abgetrennt. Velounterstände und Kinderspielplätze runden das Angebot ab.

Beide Häuser profitieren von einer optimalen Besonnung.

Lage

Die Stockwerkseigentumswohnungen der Wohnüberüberbauung «Seeland Mitte» liegen im nördlichen Teil der Gemeinde Ins auf einer Anhöhe (500 m. ü. M) mit Weitsicht. Der Wald und der Schiessplatz sind ca. 5 Gehminuten entfernt. Zum Dorfkern, wo eine Arztpraxis, ein Metzger, zwei Bäckereien, zwei Restaurants, ein Café, ein Blumenladen und ein TV- und Elektronikgeschäft angesiedelt sind, läuft man ca. 10 Minuten die Strasse runter, zum Bahnhof (direkte Züge nach Bern, Biel und Neuenburg) sind es zu Fuss ca. 20 Minuten. Migros und Coop sind beide in ca. 12 Minuten zu Fuss zu erreichen. Das multifunktionale Sportzentrum mit Fussballplatz und Leichtathletikbahn, die Curling- und Eishalle (Winter) sowie Aussentennisplätze befinden sich zu Fuss ca. 15 Minuten entfernt.

Verkäuferin und Vermarkterin

Verkäuferin der 5½-Zimmer-Attikawohnung in Haus G ist eine Erbengemeinschaft bestehend aus dem in Zürich wohnhaften Sohn (Restaurantbesitzer) und der in London lebenden Tochter (Barbesitzerin). Sie wollen die Wohnung ihrer verstorbenen Eltern (Helmut 1933 – 2018, Gertrud 1935 – 2020, beide starke Raucher) ohne grossen Aufwand verkaufen.

Ihre Arbeitgeberin, das Immo-Startup Heno AG mit Büro in Lausanne, wurde mit dem Verkauf der 5½-Zimmer-Attikawohnung beauftragt. Unter anderem, da sie die Vermittlung von Liegenschaften zum niedrigen Fixpreis anbietet. Das Unternehmen, welches erst 2018 gegründet wurde, will die Branche modernisieren und den Verkäufern und Käufern eine faire und transparente Alternative beim Immobilienverkauf bieten. Möglich wird der günstige Fixpreis dank der Digitalisierung von Prozessen.

Auf der Unternehmenswebseite steht: «Wir verlinken alle Schritte online, reduzieren den Papierkram und können damit Kosten und Zeit sparen. Unser Startup verfolgt eine schlanke Struktur: keine repräsentativen Räume, keine Firmenfahrzeuge oder unnötige Drucksachen. Das reduziert die Fixkosten. Der Verkauf wird durch einen zertifizierten Makler abgewickelt - und zwar bis zur Unterzeichnung des Vertrags.»

Für die Vermittlung der Wohnung wurde ein Fixpreis von CHF 10'000.00 vereinbart, welche durch den Käufer zu begleichen ist. Darin enthalten sind die Platzierung auf der Website der Heno AG, die online-Bewertung mittels hedonischer Methode, eine online-Verkaufsbroschüre, ein virtueller Rundgang durch die Wohnung, ein online-Inserat auf einer Immobilienplattform sowie die Vertragsverhandlungen mit den Käufern. Nur die Besichtigungen muss der Eigentümer selbst durchführen.

Mitbewerber / Konkurrenz

Der Immobilienmarkt im Seeland ist sehr umkämpft. Der Immobilienmarkt wird hauptsächlich von regionalen und langjährig ansässigen KMU-Immobilien-Unternehmen (AZ Immobilien Treuhand AG, Stricker Immobilien AG, ERA Immobilien) beherrscht. Ihr Dienstleistungsangebot umfasst die Immobilienvermarktung, -bewirtschaftung und den Verkauf von Liegenschaften. Nebst den bekannten Immobilienbüros gibt es eine grosse Anzahl Einzelunternehmen. Nicht zu unterschätzen sind die Treuhänder, welche die Liegenschaften ihrer Mandanten selbst verwalten und verkaufen oder die Architekten, welche immer öfters den Verkauf ihrer erstellten Projekte selbst übernehmen.

Aufgabe C1 Projekt «5½-Zimmer-Attikawohnung Seeland Mitte»

80

Sie erhalten von Ihrem Vorgesetzten den Auftrag, die 5½-Zimmer-Attikawohnung zu verkaufen. Beantworten Sie dazu folgende Fragen:

Aufgabe C1/a

8

Analysieren Sie die Marktsituation, indem Sie das Marktsystem (Marktgesicht) als Schema für den Immobilienmarkt im Seeland aus Sicht der Heno AG darstellen. (8P)

Beziehen Sie sich dabei explizit auf den Fall.

| | | |
|--|---|--|
| | 1 | |
| | 1 | |
| | 1 | |
| | 1 | |
| | 1 | |
| | 1 | |
| | 1 | |
| | 1 | |

Aufgabe C1/b

Die Heno AG konzentriert sich zurzeit vollumfänglich auf den Verkauf von privaten Wohnliegenschaften. Aufgrund des kleinen Angebots an verfügbaren Immobilien und der grossen Konkurrenz auf dem Immobilienmarkt prüfen die Eigentümer das Angebot weiterer Dienstleistungen, für die sie ihre Software und digitalen Prozesse einsetzen könnten.

Zählen Sie **6** mögliche, **neue** Dienstleistungen auf, welche die Heno AG in Zukunft dank ihrer Software und ihren digitalen Prozessen anbieten könnte. (6P)

*Gehen Sie davon aus, dass keine finanziellen und personellen Ressourcen für den Bau von Immobilien vorhanden sind und die Inhaber keine Immobilien-Spezialisten sind. «Bauen» und «Vermietung» sind daher **nicht** korrekt. Vielmehr geht es um eine Multiplikation des Geschäftsmodells.*

6

| 6 mögliche, neue Dienstleistungen | |
|-----------------------------------|--|
| 1) | |
| 2) | |
| 3) | |
| 4) | |
| 5) | |
| 6) | |

1

1

1

1

1

1

Aufgabe C1/c

Die Mitbewerber der Heno AG sind alles andere als erfreut über das Gebaren der Heno AG. Sie treffen sich zu einer Versammlung und suchen Argumente, welche gegen den Verkauf von Immobilien zu tiefen Fixpreisen, welche der Käufer bezahlt, sprechen.

Zählen Sie **12** Argumente auf, welche die Mitbewerber gegen die Heno AG und ihr Geschäftsmodell anbringen könnten. Begründen Sie jedes Argument kurz. (12P)

Die Argumente müssen sich auf den vorliegenden Fall beziehen und begründet werden.

12

| 12 mögliche Argumente mit Begründung | |
|--------------------------------------|--|
| 1) | |
| | |
| 2) | |
| | |
| 3) | |
| | |
| 4) | |
| | |
| 5) | |
| | |
| 6) | |
| | |

1

1

1

1

1

1

| | | | |
|--|-------------------|---|--|
| | 7) | 1 | |
| | 8) | 1 | |
| | 9) | 1 | |
| | 10)..... | 1 | |
| | 11)..... | 1 | |
| | 12)..... | 1 | |

Aufgabe C1/d

Zählen Sie in untenstehender Vorlage je **11** positive und negative mikro- und makroökonomische Merkmale der Überbauung «Seeland Mitte» auf. Diese müssen sich auf die gesamte Überbauung (**nicht** auf die 5½-Zimmer-Attikawohnung) beziehen und sich aus obenstehendem Sachverhalt eindeutig ableiten lassen. Jedes Merkmal muss kurz begründet werden. (22P)

Fehlt die kurze Begründung, gibt es keine Punkte. Keine Punkte für Mehrfachnennungen.

22

| | Positive Merkmale mit kurzer Begründung | Negative Merkmale mit kurzer Begründung | |
|--|---|---|---|
| | | | 1 |
| | 1) | 1) | 1 |
|  | ..... | ..... | 1 |
| | 2) | 2) | 1 |
|  | ..... | ..... | 1 |
| | 3) | 3) | 1 |
|  | ..... | ..... | 1 |
| | 4) | 4) | 1 |
|  | ..... | ..... | 1 |
| | 5) | 5) | 1 |
|  | ..... | ..... | 1 |
| | 6) | 6) | 1 |
|  | ..... | ..... | 1 |
| | | | 1 |
| | | | 1 |

| | | | | |
|--|-----------|-----------|--|--|
| | 7) | 7) | | |
| | | | | |
| | 8) | 8) | | |
| | | | | |
| | 9) | 9) | | |
| | | | | |
| | 10) | 10) | | |
| | | | | |
| | 11) | 11) | | |
| | | | | |

Verkaufsobjekt

Gemäss Schätzung mit hedonischer Methode hat die 5½-Zimmer-Attikawohnung einen Wert von CHF 900'000. Sie hat eine Netto-Wohnfläche von 144.50m².

Die Wohnung ist behindertengerecht mit einem direkten Liftzugang zu erreichen. Sie ist aber auch via Treppe erreichbar.

Der Eingangsbereich misst 10.4m², der Bereich Wohnen/Essen/Küche 58.38 m². 3 Zimmer sind 12.3 – 12.4m² gross, ein Zimmer 14.59 m², der Korridor dazwischen misst 7.88 m²

Das Badezimmer mit Badewanne misst 5.41 m², das Badezimmer mit Dusche 6.27 m². Ein Reduit neben dem Bad mit Badewanne misst 4,86 m².

Die Terrasse auf der Westseite misst 71.34 m², die Terrasse auf der Ostseite 79.85 m², der gedeckte Sitzplatz (Nordwesten), 11.84 m², das gedeckte Aussenreduit (Südwesten) 7.08 m².

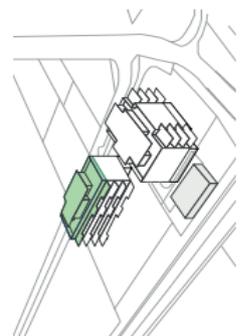
Der dazugehörige Einstellhallenplatz hat einen (hedonisch ermittelten) Wert von CHF 30'000 und muss mit der Wohnung mitgekauft werden.

Sie inserieren die Wohnung mit Einstellhallenplatz für CHF 1.2 Millionen Franken und weisen im Inserat daraufhin, dass die Wohnung sanft renoviert werden muss und der Erneuerungsfond geöffnet werden muss.

5.5 zi. wohnung NWF= 144.50 m²



1:100



| Aufgabe C1/e | 2 | |
|--|----------|--|
| Erklären Sie den Begriff «Attikawohnung» in zwei Sätzen. | | |
| Begriff Attikawohnung | 1 | |
| | 1 | |

Aufgabe C1/f

Wie rechtfertigen Sie den Preis von CHF 1.2 Mio. bei einem hedonischen Schatzwert von CHF 900'000 für die 5½-Zimmer-Attikawohnung gegenüber einem potenziellen Käufer? Nennen Sie **6** mögliche Argumente. (6P)

Faktoren, die in die Schätzung eingeflossen sind (insbesondere Aussicht, Nachbarschaft, Erschliessung, Besonnung, Lärmbelastung, Steuerfuss der Gemeinde, Lage, Preis vergleichbarer Wohnungen, Leerstandsquote in der Region, Wohnfläche, Raumvolumen, Ausbaustandard, Alter, Grundriss, Architektur) ergeben keine Punkte. Es dürfen Argumente verwendet werden, worauf der Sachverhalt keinen expliziten Hinweis gibt.

6

| 6 Argumente, mit denen Sie einen höheren Preis rechtfertigen. | |
|---|--|
| 1) | |
| | |
| 2) | |
| | |
| 3) | |
| | |
| 4) | |
| | |
| 5) | |
| | |
| 6) | |
| | |

1
1
1
1
1
1
1

Aufgabe C1/h

12

Felix (43) und Julia (37) mit ihren 4 Kindern (3, 5, 15 und 16) interessieren sich sehr für die 5½-Zimmer-Attikawohnung und haben von der Bank bereits eine Hypothek offeriert erhalten. Felix ist Informatiker, Tanja betreibt einen Onlineshop für nachhaltige Kinderkleider. Beide planen von zuhause aus zu arbeiten. Bevor sie ihr Angebot einreichen, wollen sie aber noch schriftlich festhalten, was für und was gegen den Kauf der Wohnung spricht.

Zählen Sie je **6** Gründe auf, die dafür und dagegen sprechen. Die Gründe müssen sich **explizit auf die 5½-Zimmer-Attikawohnung und die Nachfrager (nicht auf das Projekt und die Umgebung) beziehen** und sich aus obenstehendem Sachverhalt und dem Grundriss eindeutig ableiten lassen.

Gründe, die sich auf die Überbauung beziehen (Lage, Seen, Wald, etc.) ergeben keine Punkte. Allgemeine Gründe wie «es muss keine Miete mehr bezahlt werden», «mögliche Wertsteigerung» ergeben keine Punkte, da sie sich nicht explizit auf die 5½-Zimmer-Attikawohnung beziehen.

| | Pro Gründe | Contra Gründe |
|--|------------|---------------|
| | 1) | 1) |
| | 2) | 2) |
| | 3) | 3) |
| | 4) | 4) |
| | 5) | 5) |
| | 6) | 6) |

1
1
1
1
1
1
1
1
1
1

D) Absatzmarketing: Vermarktungsaktivitäten

50 Punkte

Aufgabe D1

Das Online-Inserat für die 5½-Zimmer-Attikawohnung wurde durch den Marketingverantwortlichen geschaltet, die online-Broschüre und der virtuelle Rundgang erstellt und auf die Website der Heno AG hochgeladen.

Die Heno AG setzt in der Kommunikation voll auf ihre Webseite und auf Social Media. Insgesamt hat die Heno AG zurzeit 25 Objekte im Angebot. Bei den Objekten handelt es sich ausschliesslich um EFH und Wohnungen, welche sich in allen Landesteilen der Schweiz befinden.

Zählen Sie **6** Social Media Plattformen auf und nennen Sie pro Plattform eine Massnahme, welche dazu dient, Aufmerksamkeit zu erregen, das Unternehmen bekannter zu machen und die Objekte zu verkaufen.

*Bei der Bewertung wird berücksichtigt, ob **verschiedene** Massnahmen genannt wurden. Die Massnahmen müssen kurz beschrieben werden. Allgemeine Aussagen wie «Profil/Seite erstellen», «Werbung schalten» ergeben keine Punkte. ½ Punkt pro Plattform, 1 Punkt pro Massnahme.*

9

| | |
|-------------|--|
| Plattform 1 | |
| Massnahme | |
| Plattform 2 | |
| Massnahme | |
| Plattform 3 | |

½

1

½

1

½

| | | | |
|-------------|--|-----|--|
| Massnahme | | 1 | |
| Plattform 4 | | 1/2 | |
| Massnahme | | 1 | |
| Plattform 5 | | 1/2 | |
| Massnahme | | 1 | |
| Plattform 6 | | 1/2 | |
| Massnahme | | 1 | |

Aufgabe D2

Die Webseite ist das Hauptvermarktungsinstrument der Heno AG. Nennen Sie **14** Anforderungen an Inhalt und Design, die die Webseite der Heno AG erfüllen muss, um erfolgreich am Markt agieren und Immobilien verkaufen zu können.

Die Anforderungen müssen sich klar unterscheiden. Bsp. «Usability / Übersichtlichkeit / Benutzerfreundlichkeit» ergibt nur einen Punkt.

14

| 14 Anforderungen an Inhalt und Design | | | |
|---------------------------------------|-----------|---|--|
| | | 1 | |
| | | 1 | |
| | 1) | 1 | |
| | | 1 | |
| | 2) | 1 | |
| | | 1 | |
| | 3) | 1 | |
| | | 1 | |
| | 4) | 1 | |
| | | 1 | |
| | 5) | 1 | |
| | | 1 | |
| | 6) | 1 | |
| | | 1 | |
| | 7) | 1 | |
| | | 1 | |
| | 8) | 1 | |
| | | 1 | |
| | 9) | 1 | |
| | | 1 | |
| | 10) | 1 | |
| | | 1 | |
| | 11) | 1 | |
| | | 1 | |
| | 12) | 1 | |
| | | 1 | |
| | 13) | 1 | |
| | | 1 | |
| | 14) | 1 | |

Aufgabe D3

Um am Markt bestehen zu können, muss die Heno AG eine starke Marke aufbauen. Nennen Sie **6** Funktionen, welche eine starke Marke erfüllt. Beschreiben Sie die Funktion stichwortartig.

Es werden keine Punkte vergeben, wenn die Funktion nicht stichwortartig beschrieben wird.

6

| 6 Funktionen einer Marke | |
|--------------------------|----------------|
| 1) | ..... ..... |
| 2) | ..... ..... |
| 3) | ..... ..... |
| 4) | ..... ..... |
| 5) | ..... ..... |
| 6) | ..... ..... |

1
1
1
1
1
1

Aufgabe D4

Im Haus G steht eine 4½-Zimmer-Wohnung zum Verkauf. Diese wird durch die Stricker Immobilien AG, eine traditionelle Maklerin vermarktet.

Nennen Sie **7 Massnahmen**, welche die Stricker Immobilien AG in den nächsten 30 Tagen für die Vermarktung der 4½-Zimmer-Wohnung ergreifen könnte. Beschreiben und begründen Sie die Wahl Ihrer Massnahmen in **1 – 2 Sätzen** und beziffern Sie die Kosten. Zur Verfügung stehen Ihnen **CHF 5'000**. Eine Reserve von 10% ist im Betrag bereits enthalten.

Gehen Sie davon aus, dass eine professionelle Webseite mit professionellen Fotos, Plänen und attraktivem Beschrieb bereits besteht, ansonsten aber noch keine Massnahmen ergriffen wurden. Das Verhältnis von Online zu Offline-Massnahmen soll 50/50 sein, d.h. **50%** des Budgets für **Online**-Massnahmen, **50%** für **Offline**-Massnahmen. Rechnen Sie auch allfällige Personalkosten, bzw. Kosten für externe Mitarbeiter mit ein.

*Bei der Bewertung wird berücksichtigt, ob verschiedene Massnahmen genannt wurden. Die Massnahmen müssen detailliert beschrieben **und** begründet werden. Sind Beschrieb oder Begründung oder Kosten nicht nachvollziehbar, werden keine Punkte vergeben. Es werden pro Massnahme **keine Teilpunkte** vergeben (nur 0 oder 3 Punkte).*

21

| | |
|-------------|--|
| Massnahme 1 | |
| Beschrieb | |
| Begründung | |
| Kosten | |

3

| | | | |
|-------------|--|---|--|
| Massnahme 2 | | 3 | |
| Beschrieb | | | |
| Begründung | | | |
| Kosten | | | |
| Massnahme 3 | | 3 | |
| Beschrieb | | | |
| Begründung | | | |
| Kosten | | | |

| | | | |
|-------------|--|---|--|
| Massnahme 4 | | 3 | |
| Beschrieb | | | |
| Begründung | | | |
| Kosten | | | |
| Massnahme 5 | | 3 | |
| Beschrieb | | | |
| Begründung | | | |
| Kosten | | | |

| | | | |
|-------------|--|---|--|
| Massnahme 6 | | 3 | |
| Beschrieb | | | |
| Begründung | | | |
| Kosten | | | |
| Massnahme 7 | | 3 | |
| Beschrieb | | | |
| Begründung | | | |
| Kosten | | | |

E) Präsentations- und Kommunikationstechnik 30 Punkte

| Aufgabe E1 | 10 | |
|---|--|--|
| <p>Der Mensch wird in seinem Verhalten von hierarchisch strukturierten Bedürfnissen geleitet. Die Bedürfnis- und Bedarfsabklärung ist eine wichtige Voraussetzung eines Verkaufsgesprächs.</p> <p>Zeichnen Sie die Bedürfnispyramide von Maslow mit den Bedürfnissen in der richtigen Reihenfolge.</p> <p>Machen Sie zu jedem Bedürfnis zwei Beispiele.</p> <p><i>Pro Bedürfnis gibt es 1 Punkt. Pro korrektes, dazu gehörendes Beispiel ½ Punkt. Keine Punkte für alleinstehendes oder falsch zugeordnetes Beispiel.</i></p> | | |
| | <p>1</p> <p>½</p> <p>½</p> | |

| Aufgabe E2 | | 15 | |
|---|---|------------|--|
| In Ihrer Ausbildung haben Sie gelernt, dass Verkaufen kein einzelnes Ereignis, sondern vielmehr einen Prozess darstellt. <ul style="list-style-type: none"> • Nennen Sie 10 mögliche Phasen des Verkaufsgesprächs. • Beschreiben Sie jede Phase in 1 – 2 Sätzen. <i>½ Punkt für jede korrekte Phase und 1 Punkt für den dazugehörenden Beschrieb. Fehlt der Beschrieb, werden keine Punkte für die Nennung der Phasen vergeben. Der Beschrieb muss konkret sein und sich auf die Phase beziehen.</i> | | | |
| 1. Phase | ..... ..... ..... ..... ..... ..... ..... | ½ 1 | |
| 2. Phase | ..... ..... ..... ..... ..... ..... ..... | ½ 1 | |
| 3. Phase | ..... ..... ..... ..... ..... ..... ..... | ½ 1 | |

| | | | |
|----------|---|--------------------|--|
| 4. Phase | <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> | $\frac{1}{2}$ 1 | |
| 5. Phase | <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> | $\frac{1}{2}$ 1 | |
| 6. Phase | <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> | $\frac{1}{2}$ 1 | |
| 7. Phase | <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> | $\frac{1}{2}$ 1 | |

| | | | |
|-----------|--|--------|--|
| 8. Phase | ..... ..... ..... ..... ..... ..... | ½ 1 | |
| 9. Phase | ..... ..... ..... ..... ..... ..... | ½ 1 | |
| 10. Phase | ..... ..... ..... ..... ..... ..... | ½ 1 | |

Bewertung Fragengruppe E3

Entscheiden Sie bei jeder Frage oder Aussage, ob diese richtig oder falsch ist.
 Setzen Sie ein x entweder bei richtig oder bei falsch. Beurteilen Sie die Aussage als falsch ein,
 fügen Sie eine entsprechende Korrektur bei.

- Für jede Wahlantwort gilt das folgende Bewertungsprinzip:
- Richtige Antwort ohne Korrektur (wenn richtig) = 1 Punkt
 - Richtige Antwort mit richtiger Korrektur = 1 Punkt
 - Richtige Antwort mit teilweise richtiger Korrektur = ½ Punkt
 - Richtige Antwort ohne Korrektur (wenn falsch) = 0 Punkte
 - Falsche Antwort = 0 Punkte

| Aufgabe E3 | | | 5 | |
|--|-------------------------------------|------------------------------------|---|--|
| Eine Suggestivfrage kann den Gesprächspartner beeinflussen. Korrektur: | <input type="checkbox"/> richtig | <input type="checkbox"/> falsch | 1 | |
| Mit einer Motivationsfrage kann der Verkäufer Aufmerksamkeit des Gesprächspartners gewinnen oder erhalten. Korrektur: | <input type="checkbox"/> richtig | <input type="checkbox"/> falsch | 1 | |
| Bei PowerPoint-Folien gilt: Weniger Text, dafür mehr relevante visuelle Inhalte. Korrektur: | <input type="checkbox"/> richtig | <input type="checkbox"/> falsch | 1 | |

Unter Methodik versteht man die Lehre von den Methoden effektiver sprachlicher (verbaler) und nichtsprachlicher (nonverbaler) Mitteilung mit dem Ziel, etwas zu bewirken.

richtig falsch

Korrektur:

.....
.....
.....

Während Einwände logisch und nachvollziehbar sind, handelt es sich bei Vorwänden um irgendwelche Behauptungen, die meist aus dem nichts heraus geäußert werden. Sie beziehen sich also meist nicht auf das Angebot oder konkrete Argumente, sondern sind typischerweise eher pauschale, allgemeingültige Aussagen.

richtig falsch

Korrektur:

.....
.....
.....

| | |
|---|--|
| 1 | |
| 1 | |

ENDE DER PRÜFUNG



SFPKIW



CSEEI



CEPSEI

Berufsprüfung Immobilienvermarktung 2021 Schriftliche Prüfung

Prüfung: Liegenschaftsverkauf Prüfungsfach: Immobilienverkauf

© Schweizerische Fachprüfungskommission der Immobilienwirtschaft

Name, Vorname: _____

Kandidatennummer: _____

Kanton Ihrer Tätigkeit _____

Zugelassene Hilfsmittel

Allgemeines

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

Taschenrechner

Nur der Taschenrechner **TI-30X IIB** (Texas Instruments) ist zugelassen.

Gesetzestexte

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

Hinweis an die Prüfungskandidatinnen und -kandidaten

1. Bitte füllen Sie **unbedingt** den Kopf jedes einzelnen Prüfungsblatts (Kandidatennummer) aus. Versehen Sie Zusatzseiten unbedingt mit Ihrer Kandidatennummer und Ihrem vollständigen Namen.
2. Die Lösungen sind in die freien Flächen unterhalb der einzelnen Fragen zu schreiben.
3. Sollten Zusatzseiten notwendig sein, fügen Sie unbedingt einen entsprechenden Verweis auf dem jeweiligen Prüfungsblatt ein.
4. Die Lösungen müssen lesbar sein. Aufbau und Darstellung werden in die Bewertung mit einbezogen.
5. Teillösungen werden in der angegebenen Reihenfolge bewertet (Werden z.B. 8 Antworten gefordert und 10 Antworten gegeben, werden nur die ersten 8 bewertet).
6. Verfügbare Zeit: **90 Minuten**
7. Sämtliche Lösungsblätter und Notizen sind abzugeben. **Wenn eine Aufgabe ganz oder teilweise fehlt, erfolgt keine Korrektur.**

Beilagen

Mieterspiegel

Abkürzungen

OR Obligationenrecht

ZGB Schweizerisches Zivilgesetzbuch

VMWG Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen

| Aufgabe | Thema | Punkte |
|----------|------------------------------|-----------|
| A | Praxisfall | 42 |
| B | Fragen zum Stockwerkeigentum | 25 |
| C | Fragen allgemeiner Art | 23 |
| | Total | 90 |

A) Fallstudie

42 Punkte

Kontext

Ein Kunde, der mit Ihren Diensten sehr zufrieden war, hat Sie als Immobilienvermarkter/in mit -eidg. Fachausweis empfohlen. So entstand der Kontakt mit Frau Josiane Arn und Herrn René Lavanchy, beide Erben der Liegenschaft ihres Vaters, der vor etwas mehr als einem Jahr verstorben ist und das Erdgeschoss der Liegenschaft, die sie Ihnen nun zum Verkauf anvertrauen möchten, als Zahnarztpraxis nutzte. 2010 verkaufte der Vater die Liegenschaft, die er im eigenen Namen besass, an sein Unternehmen, die Sourire SA, die seinen wichtigsten Vermögenswert darstellte. 2018 liess er von einem Generalunternehmen zwei neue Wohnungen unter dem Dach erstellen, eine Aufstockung. Nach seinem Tod wurde die Praxis nicht wieder vermietet und Ihre Kunden bitten Sie, das Objekt im Zuge einer Aktienübertragung schnellstmöglich und natürlich zum bestmöglichen Preis zu veräussern. Damit Sie sich ein besseres Bild machen können, übermitteln Ihnen die Erben folgende Informationen:

- Parzelle Nr. 2610 in der Gemeinde Echallens mit ca. 6000 Einwohnern
15 km von Lausanne entfernt
- Grundfläche: 1700 m²
- Kubatur gemäss kant. Gebäudeversicherung: 5025 m³
- Gebäude erbaut 1975
- 12 Wohnungen und eine Geschäftsfläche
- Baulandreserve 40 % der bebaubaren Fläche, d.h. eine bebaute Fläche von 225 m² inkl. MINERGIE-Bonus
- Ausnützungsziffer: 0,3
- Geschossflächenziffer: 1,5 (vier Stockwerke zu Erdgeschoss)
- Möglichkeit, eine zweite Liegenschaft mit 10 Wohnungen zu erbauen
- Zeitweilige Bauten zu Lasten der Parzelle Nr. 2610 zu Gunsten der Stadt
- Von der Verkäuferschaft gewünschter Verkaufspreis: Fr 7 600 000.--
- Bruttojahresrendite: 3,76 %
- Gewinnsteuer: 13,9 % (vor Steuern)

Sie leiten Ihnen ebenfalls die von der Verwaltung erstellte Übersicht über die Mieteinnahmen per 01.11.2021 weiter (Beilage 1).

Nachhaltiger Mietwert (Marktwert) für den Leerstand Arztpraxis pro Monat CHF 3'500.--

Aufgabe A1

Welchen Eindruck haben Sie auf Grundlage dieser Informationen bezüglich des von der Verkäuferschaft geforderten Preises? Nehmen Sie Stellung und begründen Sie Ihre Antwort. Nennen Sie zudem drei wesentliche Faktoren, die den Wert beeinflussen.

Gliederung der Bewertung:

1 Punkt für die Antwort und 1 Punkt für jeden wesentlichen Faktor.

4

Aufgabe A2

Welche Unterlagen müssen Sie unbedingt anfordern und studieren, um den Wert der Aktien zu bestimmen, die im Rahmen der Transaktion verkauft werden sollen? Nennen Sie drei Dokumente.

Gliederung der Bewertung:

1 Punkt für jedes Dokument.

3

Aufgabe A3

Aufgrund Ihrer Erfahrung beschliessen Sie, eine Vermarktungsstrategie zu erstellen und zu bestimmen, welche Zielgruppen an der Transaktion interessiert sein könnten.

Nennen Sie drei Zielgruppen und begründen Sie Ihre Wahl.

Gliederung der Bewertung:

1 Punkt je Antwort und Begründung

6

Aufgabe A4

Welche Lösung könnten Sie Ihren Mandanten auf Grundlage der von Ihnen bestimmten Zielgruppen vorschlagen, um die Vermarktungszeit zu optimieren und gleichzeitig einen höheren Preis zu erzielen? Begründen Sie Ihre Antwort und bringen Sie zwei wichtige Argumente vor.

Gliederung der Bewertung:

2 Punkte für die begründete Antwort und 1 Punkt je Argument.

4

Aufgabe A5

Um den von der Verkäuferschaft gewünschten Verkaufspreis zu prüfen, halten Sie es für hilfreich, eine Bewertung der Baulandreserve vorzunehmen. Durch Nachforschungen erlangen Sie folgende Angaben:

- Verhältnis Bruttogeschossfläche zur Nettowohnfläche: 0,86
- Durchschnittlicher jährlicher m²-Preis im Quartier: Fr. 240.--
- Möglichkeit, im Untergeschoss zehn Parkplätze zu erstellen, Mietpreis Fr. 120.-- /Monat
- Betriebs- und Unterhaltskosten: 20 % der Mieteinnahmen
- Rückstellungen Renovationen: 5 % der Mieteinnahmen
- Nettokapitalisierungssatz 3 %
- Landanteil: 30 % von Verkehrswert

Zeigen Sie Ihre Rechenschritte auf, um eine Bewertung der Baulandreserve vorzunehmen.

Gliederung der Bewertung:

Punktevergabe nach Rechenschritte (Wert und Bezeichnung)

7

Aufgabe A6

Welchen Verkehrswert hat das bestehende Gebäude gemäss Ihren oben angestellten Berechnungen bzw. wie hoch ist die Bruttorendite?

Geben Sie die Lösung und die einzelnen Lösungsschritte an.

Gliederung der Bewertung:

1 Punkt für den Verkehrswert, 1 Punkt für die Bruttorendite

| | |
|---|--|
| 2 | |
| | |

Aufgabe A7

Während der Vermarktung treten Sie in Kontakt mit dem Finanzberater eines Ihrer Kunden und präsentieren ihm die letzte Bilanz der Sourire SA. Sie umfasst folgende Elemente:

Bilanz per 31.12.2020

| AKTIVEN | | PASSIVEN | |
|------------------|---------------------|-------------------------|------------------|
| Umlaufvermögen | Fr. 890 000.-- | Fremdkapital | Fr. 4 240 000.-- |
| Anlagevermögen | Fr. 4 000 000.-- | Eigenkapital | Fr. 500 000.-- |
| | | Gewinn | Fr. 150 000.-- |
| TOTAL Fr. | 4 890 000.-- | Fr. 4.890.000.-- | |

Wie hoch ist gemäss obigen Angaben der Veräusserungswert der Sourire SA?

Gliederung der Bewertung:

1 Punkt für jeden Rechnungsschritt.

6

Aufgabe A8

Der Finanzberater fragt Sie auch, ob er mit einer Erhöhung des Mietzinses für die Praxis rechnen kann, die die Gesellschaft Sourire SA dem verstorbenen Vater Ihrer Mandanten zum Marktpreis vermietet hat, und ob daraus allfällige finanzielle Risiken entstehen könnten. Was können Sie ihm darauf antworten? Begründen Sie Ihre Antwort. Wenn ein Risiko besteht, benennen Sie dieses und die entsprechenden Konsequenzen.

Gliederung der Bewertung:

2 Punkte für die korrekte Antwort und 2 für die Begründung.

4

Aufgabe A9

Im Juli 2021 findet der Verkauf der Liegenschaft mit dem Übergang von Nutzen und Gefahr statt. Zwei Monate später kontaktiert Sie der Käufer und informiert Sie, dass das Dach in den beiden Dachgeschosswohnungen nicht dicht ist. Er fragt, ob er Gewährleistungsansprüche geltend machen kann, wenn ja bei wem und welche Bedingungen müssten im Kaufvertrag erwähnt sein.

Gliederung der Bewertung:

2 Punkte für die korrekte Antwort und 2 für jede Begründung.

6

B) Fragen zum Stockwerkeigentum

25 Punkte

Aufgabe B1

Sie zeigen Ihrem Mandanten vier Wohnungen im Stockwerkeigentum in einem im Miteigentum befindlichen Objekt mit insgesamt sieben Einheiten. Die vier Wohnungen stellen 398/1000 dar und der Erneuerungsfonds ist ausreichend für eine Erneuerung der Fassaden, deren aktueller Zustand die Begeisterung Ihres Mandanten trübt. Er fragt, ob er die Möglichkeit hätte, die entsprechenden Erneuerungsarbeiten bei der nächsten Stockwerkeigentümerversammlung selbst zur Abstimmung zu bringen, falls er Stockwerkeigentümer wird.

Antworten Sie und begründen Sie Ihre Antwort. Geben Sie auch den entsprechenden Gesetzesartikel an.

Gliederung der Bewertung:

1 Punkt für die Antwort, 0,5 Punkte für die Begründung und den Gesetzesartikel.

| | |
|----------|--|
| 3 | |
| | |

Aufgabe B2

Sie werden mit dem Verkauf eines Reihenhauses im Stockwerkeigentum beauftragt. Im Zuge des Mandats wendet sich der Eigentümer an Sie und informiert Sie darüber, dass einer der Miteigentümer seit mittlerweile vier Jahren seinen Beitrag nicht mehr bezahlt hat. Er informiert Sie auch, dass es der Verwalter nicht schafft, trotz zahlreicher Mahnungen die offenen Beiträge einzufordern.

Welche rechtlichen Mittel stehen dem Verwalter zur Verfügung, um die ausstehenden Zahlungen einzufordern? Nennen Sie drei Rechtsmittel. Geben Sie für jedes der Rechtsmittel auch die Verjährungsfrist sowie den entsprechenden Gesetzesartikel an.

Gliederung der Bewertung:

1 Punkt pro Rechtsmittel, 0,5 Punkte je Verjährungsfrist und Gesetzesartikel

| | |
|----------|--|
| 6 | |
| | |

Aufgabe B3

Wie bezeichnet man juristisch das Eigentum an einer im Miteigentum befindlichen Wohnung bzw. einer im Stockwerkeigentum befindlichen Wohnung?

Nennen Sie zudem zwei wichtige Punkte, in denen sich diese beiden Eigentumsformen unterscheiden.

Gliederung der Bewertung:

1 Punkt für die Eigentumsbezeichnung und 0,5 Punkte für die wesentlichen Unterschiede.

| | |
|----------|--|
| 3 | |
| | |

Aufgabe B5

Sie haben ab Plan eine Einheit im Stockwerkeigentum an einen Ihrer Kunden verkauft, der diese als Anlageobjekt ansieht. Dies geschah auf Rechnung eines Bauträgers, der sein Unternehmen als Verwalter im Grundbuch angegeben und eingetragen hat, da dieses auch in der Verwaltung von Stockwerkeigentum tätig ist. Bei der Gründungsversammlung möchte Ihr Mandant die Aufgabe des Verwalters übernehmen, da er mit den Grundlagen des Stockwerkeigentums gut vertraut ist und auch die meisten Miteigentümer gut kennt und ihr ganzes Vertrauen und ihre Sympathie genießt.

Ist dieses Vorgehen aus rechtlicher Sicht umsetzbar/zulässig? Begründen Sie Ihre Antwort und nennen Sie den entsprechenden Gesetzesartikel, auf den Sie sich beziehen.

Gliederung der Bewertung:

1 Punkt für die Antwort und 1 Punkt für die Begründung.

| | |
|----------|--|
| 2 | |
| | |

Aufgabe B6

Bevor er seine Liegenschaft, die Teil einer Überbauung ist, zum Verkauf anbietet, möchte Ihr Mandant auf seinem „Privatanteil“ einen Swimmingpool von 4 x 5 m über der Tiefgarage der Gesamtparzelle errichten. Er sagt Ihnen, der von ihm beauftragte Architekt habe ihm die Umsetzbarkeit des Projekts im Hinblick auf die Baugenehmigung und die Abdichtung hin zur Tiefgarage garantiert. Nun geht es darum, dieses Recht innerhalb der Miteigentümergeinschaft durchzusetzen. Kann sich die Stockwerkeigentümergeinschaft entgegenstellen? Begründen Sie in beiden Fällen Ihre Antwort.

Gliederung der Bewertung:

1 Punkt für die Antwort und 1 Punkt für die Begründung.

2

Aufgabe B7

Wie kann eine Miteigentümergeinschaft gemäss ZBG organisiert sein? Nennen Sie drei Organisationsformen sowie den jeweils zugehörigen Gesetzesartikel.

Gliederung der Bewertung:

1 Punkt je korrekte Nennung mit genauem Gesetzesartikel.

3

Aufgabe B8

Es wird eine schöne Liegenschaft zum Kauf angeboten, an der Sie grosses Interesse haben. Bei der Begehung mit dem Eigentümer informiert Sie dieser, dass er seine Liegenschaft verkaufen möchte, wenn er ein anderes Zuhause gefunden hat. Zu diesem Zweck bietet er Ihnen einen Vertrag mit Kauf- oder Vorkaufsrecht an. Welche Lösung akzeptieren Sie, um sich das Haus Ihrer Träume so weit wie möglich fest zu sichern? Begründen Sie Ihre Antwort und erläutern Sie genau den Unterschied zwischen beiden Rechten.

Gliederung der Bewertung:

1 Punkt für die korrekte Antwort, 1 Punkt für die Definition des Kaufrechts und
1 Punkt für die Definition des Vorkaufsrechts.

| | |
|----------|--|
| 3 | |
| | |
| | |

C) Fragen allgemeiner Art

23 Punkte

Aufgabe C1

Die Digitalisierung geht auch an der Immobilienbranche nicht vorbei und trifft damit auch die Immobilienvermittler. Seit einigen Jahren gibt es Unternehmen, die sich auf dieses Geschäftsmodell spezialisiert haben. Welche Chancen bietet dieser Markt Ihrer Meinung nach und welchen Mehrwert bietet die traditionelle Vermittlung den Kunden?

Gliederung der Bewertung:

2 Punkte für die Chancen und 2 Punkte für den Mehrwert.

| | |
|----------|--|
| 4 | |
| | |

Aufgabe C2

In welchen Fällen kann ein Eigentumsübergang ohne Unterschrift von den Parteien öffentlich beurkundet werden? Nennen Sie vier Fälle.

Gliederung der Bewertung:

1 Punkt pro Fall.

| | |
|----------|--|
| 4 | |
| | |

Aufgabe C3

Auf welchen wesentlichen Gesetzesartikel beziehen Sie sich beim Erstellen eines Maklervertrags?

Was schreiben Sie in den Mandatsvertrag, um die Zahlung Ihres Honorars bestmöglich sicherzustellen?

Welchen Vorteil bringt Ihnen diese Klausel?

Gliederung der Bewertung:

1 Punkt für jede richtige Nennung.

| | |
|----------|--|
| 3 | |
| | |

Aufgabe C4

Was die Sicherheiten bei der Erfüllung eines Kaufvertrags angeht, muss sich der Makler, der einen Kauf abwickelt, vergewissern, dass der Vertrag ordnungsgemäss erfüllt wird. Dazu kann er den Notar bitten, zwischen den Parteien eine Vertragsstrafe oder ein Reuegeld zulasten der den Vertrag nicht erfüllenden Partei zu vereinbaren.

Wie sind die beiden Arten von Sicherheiten gesetzlich definiert und welche Pflichten hat der Käufer jeweils in diesen Fällen?

Gliederung der Bewertung:

1 Punkt für die Unterscheidung und 1 Punkt für die Verpflichtungen.

| | |
|----------|--|
| 4 | |
| | |

Aufgabe C6

Ihr Kunde bittet Sie, sein Grundstück zu schätzen. Was müssen Sie im Zusammenhang mit dem Grundstückstyp prüfen, bevor Sie sich die Unterlagen anschauen, um die Ausnützung und damit den Wert der Parzelle zu bestimmen? Nennen sie zwei Faktoren sowie die entsprechende Informationsquelle.

Wie gehen Sie, nachdem die entsprechenden Risiken bestimmt wurden, vor, um den Verkehrswert des Grundstücks unter Berücksichtigung der Risiken zu bestimmen?

Gliederung der Bewertung:

1 Punkt für jedes bestimmte Risiko und 1 Punkt für die zu ergreifenden Massnahmen.

| | |
|----------|--|
| 4 | |
| | |

BP Immobilienvermarktung 2021

Beilage Immobilienverkauf: Mieterspiegel

| Etage | Nummer | Zimmer | Nettofläche | Disponibel | Keller | Terrasse Balkon | Preis m ² /Jahr | Nettomonatsmiete |
|-------|--------|------------|-------------|------------|--------|--------------------|----------------------------|------------------|
| EG | 1 | Arztpraxis | 158 | 30 | 1 | 40 | | FREI |
| | 2 | 4,5 | 96 | | 2 | 15 | SFr. 225 | SFr. 1 800 |
| 1. | 3 | 4,5 | 92 | | 3 | 12 | SFr. 233 | SFr. 1 790 |
| | 4 | 3,5 | 75 | | 4 | 15 | SFr. 264 | SFr. 1 650 |
| | 5 | 4,5 | 96 | | 5 | 12 | SFr. 241 | SFr. 1 930 |
| 2. | 6 | 4,5 | 92 | | 6 | 12 | SFr. 253 | SFr. 1 940 |
| | 7 | 3,5 | 75 | | 7 | 15 | SFr. 232 | SFr. 1 450 |
| | 8 | 4,5 | 96 | | 8 | 12 | SFr. 244 | SFr. 1 950 |
| 3. | 9 | 4,5 | 92 | | 9 | 12 | SFr. 256 | SFr. 1 960 |
| | 10 | 3,5 | 75 | | 10 | 15 | SFr. 259 | SFr. 1 620 |
| | 11 | 4,5 | 96 | | 11 | 12 | SFr. 246 | SFr. 1 970 |
| 4. | 12 | 3,5 | 103 | | 12 | 15 | SFr. 239 | SFr. 2 050 |
| | 13 | 3,5 | 102 | | 13 | 15 | SFr. 245 | SFr. 2 080 |

| | | | | | | | | |
|---------|----|--|--|--|--|--|----------|----------|
| Parking | 1 | | | | | | SFr. 120 | SFr. 120 |
| | 2 | | | | | | SFr. 120 | SFr. 120 |
| | 3 | | | | | | SFr. 120 | SFr. 120 |
| | 4 | | | | | | SFr. 120 | SFr. 120 |
| | 5 | | | | | | SFr. 120 | SFr. 120 |
| | 6 | | | | | | SFr. 120 | SFr. 120 |
| | 7 | | | | | | SFr. 120 | SFr. 120 |
| | 8 | | | | | | SFr. 120 | SFr. 120 |
| | 9 | | | | | | SFr. 120 | SFr. 120 |
| | 10 | | | | | | SFr. 120 | SFr. 120 |
| | 11 | | | | | | SFr. 120 | SFr. 120 |
| | 12 | | | | | | SFr. 120 | SFr. 120 |
| | 13 | | | | | | SFr. 120 | SFr. 120 |
| | 14 | | | | | | SFr. 120 | SFr. 120 |

| | |
|---------------------------------|---------------------|
| Nettomonatsmieteinnahmen | SFr. 23 870 |
| Nettojahresmieteinnahmen | SFr. 286 440 |



SFPKIW



CSEEI



CEPSEI

Berufsprüfung Immobilienvermarktung 2021 Schriftliche Prüfung

Prüfung: Liegenschaftsverkauf Prüfungsfach: Steuern

© Schweizerische Fachprüfungskommission der Immobilienwirtschaft

Name, Vorname: _____

Kandidaten-Nr.: _____

Kanton Ihrer Tätigkeit: _____

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, ZPO, BewG, BewV, GBV und PartG 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: **45 Minuten**
7. Sämtliche Lösungsblätter und Notizen sind abzugeben. **Fehlt die Aufgabe oder Teile davon, erfolgt keine Korrektur.**

Abkürzungen

GGSt Grundstücksgewinnsteuer
MWST Mehrwertsteuer

| Aufgaben | Thema | Punkte |
|--------------|---|-----------|
| A | Fragegruppen mit richtig / falsch Antworten | 12 |
| B | Steuerfragen zu Liegenschaftsverkauf, Erbschaften und Schenkungen | 33 |
| Total | | 45 |

A) Fragegruppen mit richtig / falsch Antworten

12 Punkte

Bewertung Fragengruppe A1 – A6

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 | |
|--|--------------------------|--------------------------|----------|--|
| Wer hat die Steuerhoheit? | | | | |
| Die Schenkungssteuer wird durch den Bund erhoben. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 0.5 | |
| | richtig | falsch | | |
| Die Handänderungssteuer wird durch die Kantone teilweise durch deren Gemeinden erhoben. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 0.5 | |
| | richtig | falsch | | |
| Die Ertrags- resp. Gewinnsteuer kann durch den Bund, die Kantone sowie die Gemeinden erhoben werden. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 0.5 | |
| | richtig | falsch | | |
| Die Vermögenssteuer wird durch den Bund, die Kantone sowie die Gemeinden erhoben. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 0.5 | |
| | richtig | falsch | | |
| Aufgabe A2 | | | 2 | |
| Wer ist Steuersubjekt? | | | | |
| Handänderungssteuerpflichtig sind sowohl natürliche als auch juristische Personen. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 0.5 | |
| | richtig | falsch | | |
| Grundstückgewinnsteuerpflichtig sind ausschliesslich juristische Personen. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 0.5 | |
| | richtig | falsch | | |
| Schenkungssteuerpflichtig ist diejenige Person, welche die Schenkung macht. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 0.5 | |
| | richtig | falsch | | |
| Die Vermögenssteuer ist von einer natürlichen Person geschuldet. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 0.5 | |
| | richtig | falsch | | |

| Aufgabe A3 | | | 2 | |
|---|-------------------------------------|------------------------------------|----------|--|
| Fragen zu den periodischen Steuern bei Grundeigentum | | | | |
| Mietzinseinnahmen für Nebenobjekte unter einem jährlichen Wert von CHF 10'000 (Freigrenze) haben keinen Einfluss auf die Einkommenssteuer des Immobilieneigentümers. | <input type="checkbox"/> richtig | <input type="checkbox"/> falsch | 0.5 | |
| Werterhaltende Investitionen können bei der Ermittlung des steuerbaren Einkommens nicht in Abzug gebracht werden. | <input type="checkbox"/> richtig | <input type="checkbox"/> falsch | 0.5 | |
| Bezahlte Versicherungsprämien bezüglich Immobilien können bei der Ermittlung des steuerbaren Einkommens in Abzug gebracht werden. | <input type="checkbox"/> richtig | <input type="checkbox"/> falsch | 0.5 | |
| Investitionen, die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen, können analog von Unterhaltskosten bei der Ermittlung des steuerbaren Einkommens in Abzug gebracht werden. | <input type="checkbox"/> richtig | <input type="checkbox"/> falsch | 0.5 | |
| Aufgabe A4 | | | 2 | |
| Fragen zur Grundstückgewinnsteuer (GGSt) | | | | |
| Ein Tauschgeschäft von Immobilien kann keine GGSt bewirken. | <input type="checkbox"/> richtig | <input type="checkbox"/> falsch | 0.5 | |
| Die Überführung eines Grundstücks vom Privatvermögen in das Geschäftsvermögen einer steuerpflichtigen Person kann eine GGSt bewirken. | <input type="checkbox"/> richtig | <input type="checkbox"/> falsch | 0.5 | |
| Das Kongruenzprinzip besagt, dass der Gewinnberechnung vergleichbare Verhältnisse zugrunde liegen müssen. | <input type="checkbox"/> richtig | <input type="checkbox"/> falsch | 0.5 | |
| Vorfälligkeitsentschädigungen bei Hypotheken (Penalty) infolge Veräusserung einer Liegenschaft sind in den meisten Kantonen bei der Berechnung des steuerbaren Grundstückgewinnes abzugsberechtigt. | <input type="checkbox"/> richtig | <input type="checkbox"/> falsch | 0.5 | |

| Aufgabe A5 | | | 2 | |
|--|-------------------------------------|------------------------------------|----------|--|
| Fragen zur Handänderungssteuer | | | | |
| Die Handänderungssteuer beträgt in den meisten Kantonen zwischen 0.1 bis 0.3% des Verkaufspreises. | <input type="checkbox"/> richtig | <input type="checkbox"/> falsch | 0.5 | |
| Tauschgeschäfte von Immobilien können eine Handänderungssteuer bewirken. | <input type="checkbox"/> richtig | <input type="checkbox"/> falsch | 0.5 | |
| Die Handänderungssteuer ist eine direkte Steuer. | <input type="checkbox"/> richtig | <input type="checkbox"/> falsch | 0.5 | |
| Die Handänderungssteuer wird auf dem Verkaufspreis abzüglich Transaktionskosten berechnet. | <input type="checkbox"/> richtig | <input type="checkbox"/> falsch | 0.5 | |
| Aufgabe A6 | | | 2 | |
| Fragen zur Mehrwertsteuer (MWST) | | | | |
| Das Meldeverfahren kann bei Immobilienveräußerungen nicht angewendet werden. | <input type="checkbox"/> richtig | <input type="checkbox"/> falsch | 0.5 | |
| Wird ein Liegenschaftsverkauf mittels Optierung freiwillig der MWST unterstellt, so ist auf den gesamten Verkaufspreis (Land/Gebäude) die MWST zum Normalsatz abzurechnen. | <input type="checkbox"/> richtig | <input type="checkbox"/> falsch | 0.5 | |
| Der Verkauf einer seit über 20 Jahren vollständig optierten Liegenschaft kann zum Verkaufszeitpunkt zu einer hohen Einlageentsteuerung seitens der Verkäuferin führen. | <input type="checkbox"/> richtig | <input type="checkbox"/> falsch | 0.5 | |
| Eine Liegenschaft, welche ausschliesslich zu privaten Zwecken genutzt wird, kann nicht optiert werden. | <input type="checkbox"/> richtig | <input type="checkbox"/> falsch | 0.5 | |

**B) Steuerfragen zu Liegenschaftsverkauf, Erbschaften
 Erbschaften und Schenkungen**

33 Punkte

| Aufgabe B1 | 3 | |
|---|----------|--|
| <p>Die Fournier SA in Yverdon/VD verkauft zwei Mehrfamilienhäuser (MFH) aus ihrem Anlagevermögen an die Gubler SA und realisiert dabei Gewinne. Auf den Gewinn des MFH 1, welches im Kanton JU liegt, wurde die Grundstückgewinnsteuer (GGSt) erhoben. Auf den Gewinn beim MFH 2, welches im Kanton VD liegt, wurde die Gewinn- resp. Ertragssteuern erhoben.</p> <p>a) Nach welchem Steuersystem werden somit im Kanton JU sowie im Kanton VD Grundstücksgewinne versteuert?</p> <p>b) Welche letzte Möglichkeit hat der Kanton JU, sollte die Fournier SA die erhobene und in Rechnung gestellte GGSt nicht begleichen?</p> <p>c) Wie kann die Gubler SA als Käuferin sicherstellen, dass die GGSt nicht ungewollt von ihr zu bezahlen ist?</p> | | |
| <p>a)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> | 1 | |
| <p>b)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> | 1 | |
| <p>c)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> | 1 | |

| | | |
|---|----------|--|
| Aufgabe B2 | 2 | |
| Ein Kunde von Ihnen beabsichtigt sein Einfamilienhaus zu veräußern und in eine altersgerechte Wohnung zu ziehen. Er fragt Sie, welche steuerlichen Gründe dabei für den Erwerb einer Stockwerkeigentumswohnung und gegen die Miete einer Wohnung sprechen. a) Bei welcher Spezialsteuer kann dies welchen wesentlichen Einfluss haben? b) Wie nennt man den steuerlichen Fachbegriff, wenn Ihr Kunde nach dem Verkauf des Einfamilienhauses eine Stockwerkeigentumswohnung erwirbt? | | |
| a) | 1 | |
| b) | 1 | |

| | | |
|---|----------|--|
| Aufgabe B3 | 2 | |
| In der Immobilienwirtschaft gibt es den steuerrelevanten Begriff der «wirtschaftlichen Handänderung». | | |
| a) Was unterscheidet eine wirtschaftliche Handänderung von einer normalen Handänderung einer Immobilie? b) Welche wesentliche Grundvoraussetzung ist erforderlich, damit von einer wirtschaftlichen Handänderung ausgegangen wird? | | |
| a) | 1 | |
| b) | 1 | |

| <p>Aufgabe B4</p> <p><u>Gewerbmässige/r Liegenschaftenhändler/in</u></p> <p>a) Welche Kriterien können massgebend sein, damit eine natürliche Person von der Steuerverwaltung als gewerbmässige/r Liegenschaftenhändler/in eingestuft wird? Nennen Sie 4 unterschiedliche Kriterien</p> <p>b) Welche wesentlichen Auswirkungen hat die Qualifizierung als gewerbmässige/r Liegenschaftenhändler/in für eine natürliche Person auf die erzielten Gewinne aus Liegenschaftenverkäufen? Nennen Sie 2 unterschiedliche Auswirkungen.</p> <p>c) Welche Möglichkeiten bestehen dadurch bei realisierten Verlusten aus Liegenschaftenverkäufen?</p> | <p>5</p> | |
|---|----------|--|
| <p>a)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> | <p>2</p> | |
| <p>b)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> | <p>2</p> | |
| <p>c)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> | <p>1</p> | |

Aufgabe B5

Auf welchem Wert wird bei folgender Ausgangslage die Handänderungssteuer berechnet und wie hoch ist die anteilige Handänderungssteuer für die Verkäuferin?

Lösungsstruktur

Als Nachweis ist eine übersichtliche Aufstellung gewünscht.

Ausgangslage

Claudio Sulser kauft ein Mehrfamilienhaus zum Preis von CHF 9'000'000. Im Kaufvertrag wird Folgendes vereinbart:

- Der Käufer übernimmt die Grundstückgewinnsteuer von CHF 128'000.
- Die Verkäuferschaft kann die Wohnung im EG mit Gartensitzplatz während 2 Jahren kostenlos nutzen. Der Mietzins der gleichartigen 2. EG-Wohnung dieser Liegenschaft beträgt CHF 3'000/monatlich.
- Die bestehende Festhypothek über CHF 5'000'000 mit einem Zinssatz von 1.1% und einer Restlaufzeit von 4 Jahren wird vom Käufer übernommen.
- Die Notariatskosten von CHF 10'000 werden je hälftig übernommen.
- Die Handänderungssteuer von Total 3% ist je hälftig zu bezahlen.

4

Lösung:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Aufgabe B6

Ermitteln Sie anhand der folgenden Ausgangslage ob bei diesem Liegenschaftsverkauf eine Grundstückgewinnsteuer geschuldet ist. Wenn ja, berechnen Sie die zu bezahlende Grundstückgewinnsteuer. Sofern keine Grundstückgewinnsteuer geschuldet ist, begründen Sie dies.

Lösungsstruktur

Der Nachweis ist mittels einer übersichtlichen Aufstellung vorzunehmen. Dabei sind die einzelnen Werte (inkl. Total sowie Zwischentotale) zu bezeichnen.

Ausgangslage

Bianca Fournier erwarb 2005 ein Einfamilienhaus zum Preis von CHF 900'000. Dabei sind auf Seiten der Käuferin Notariatskosten von CHF 2'000 angefallen. Die damalige Handänderungssteuer von CHF 18'000 war gemäss Kaufvertrag vollständig durch die Käuferin zu bezahlt.

Seit 2005 hat Frau Fournier folgende Investitionen getätigt:

- 2008: Aussensanierung für CHF 50'000, wovon die Steuerverwaltung 60% als werterhaltend Investitionen einstuft.
- 2016: Auf dem Flachdach wurde eine Fotovoltaikanlage für CHF 20'000 errichtet. Diese Kosten konnten im gleichen Jahr bei der Ermittlung des steuerbaren Einkommens im vollen Umfang in Abzug gebracht werden.
- 2017: Der bisherige Gartenzaun wurde für CHF 5'000 komplett ersetzt
- 2019: Mit Ausnahme der Küche sowie dem Badezimmer wurde in allen übrigen Räumen die Wände und Decken neu gestrichen. Gleichzeitig wurde in 2 von 4 Schlafzimmer der Parkettboden abgeschliffen und neu versiegelt. Die Kosten beliefen sich auf Total CHF 20'000.
- 2020: Der überdeckte Gartensitzplatz konnte nach bewilligtem Baugesuch für CHF 30'000 zu einem Wintergarten ausgebaut werden.

Im Jahr 2021 verkauft Bianca Fournier ihr Einfamilienhaus für CHF 1'320'000 da Sie ins Ausland zieht. Beim Verkauf fallen Maklerkosten von CHF 12'000 sowie übrige Kosten und Gebühren von CHF 8'000 bei Frau Fournier an. Die Käuferschaft übernimmt die laufende Festhypothek nicht, weshalb die Bank Frau Fournier eine Vorfälligkeitsentschädigung von CHF 30'000 in Rechnung stellt. Die Handänderungssteuer beträgt Total CHF 26'000 und wird hälftig von der Käuferin und der Verkäuferin bezahlt.

Der Grundstückgewinnsteuersatz beträgt 10%.

Grundstückgewinne unter CHF 20'000 sind steuerfrei.

8

Aufgabe B7

In welchem Kanton wird auf welchem Wert bei nachfolgender Ausgangslage die Schenkungssteuer erhoben?

Ausgangslage

Die vermögende Susanne Gschwind, wohnhaft in Horgen/ZH, hat sich entschieden folgende Schenkung zu machen:

- a) Die Goldmünzensammlung, welche seinerzeit für CHF 120'000 erworben wurde und aktuell einen Verkehrswert von CHF 300'000 hat, schenkt Sie an ihre langjährige Reinigungskraft Monika Kopp, wohnhaft in Rapperswil-Jona/SG
- b) Das Mehrfamilienhaus in Chur/GR mit einem aktuellen Verkehrswert von CHF 4.3 Mio. schenkt Sie Claude Moullet, wohnhaft in Torgon/VS. Der seinerzeitige Kaufpreis beträgt CHF 2.5 Mio. und der zuletzt als Vermögen deklarerter Steuerwert CHF 1.8 Mio.. Gleichzeitig übernimmt Claude Moullet die bestehende Hypothek von CHF 1.3 Mio. auf dieser Liegenschaft.
- c) Wertschriften mit einem aktuellen Wert von CHF 250'000 (Erwerbspreis CHF 120'000) schenkt Sie Luca De Aliprandini wohnhaft in Bellinzona/TI.

3

- a)
- b)
- c)

1

1

1

Aufgabe B8

Welche Grundvoraussetzungen müssen erfüllt sein, damit ein Liegenschaftsverkauf betreffend der MWST optiert vorgenommen werden kann? Nennen Sie 2 unterschiedliche Gründe

2

-
-
-
-
-

Je 1

| Aufgabe B9 | 4 | |
|--|----------|--|
| Generelle Fragen zur Mehrwertsteuer bei Immobilien. a) Welche wertmässige Voraussetzung muss aus MWST-Sicht erfüllt sein, damit eine wertvermehrende Investition über mehrere Jahre zu Einlageentsteuerung resp. Vorsteuerkürzung führen kann? b) Über welchen Zeitraum (in Jahre) können solche Investitionen zu Korrekturen bei der MWST führen (Einlageentsteuerung/Vorsteuerkürzung)? c) Welcher Sachverhalt kann eine Einlageentsteuerung resp. Vorsteuerkürzung auslösen? Nennen Sie den steuerlichen Fachbegriff. d) Eine vollständig optierte Immobilie, bei welcher vor 12 Jahren hohe Investitionen mit entsprechendem Vorsteuerabzug vorgenommen wurden, soll veräussert werden. Wie ist dieser Verkauf aus MWST-Sicht abzuwickeln damit bei der Verkäuferin keine Vorsteuerkorrektur beim Verkauf anfällt und andererseits der Käufer nur noch für eine reduzierte Anzahl Jahre im Risiko betreffend Vorsteuerkürzung steht? | | |
| a) | 1 | |
| b) | 1 | |
| c) | 1 | |
| d) | 1 | |



SFPKIW



CSEI



CEPSEI

Berufsprüfung Immobilienvermarktung 2021 Schriftliche Prüfung

Prüfung: Liegenschaftsverkauf Prüfungsfach: Finanzierung

© Schweizerische Fachprüfungskommission der Immobilienwirtschaft

Nachname, Vorname: _____

Kandidaten-Nr. _____

Kanton Ihrer Tätigkeit: _____

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, ZPO, ZPO, BewG, BewV, GBV und PartG 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: **45 Minuten**
7. Sämtliche Lösungsblätter und Notizen sind abzugeben. **Fehlt die Aufgabe oder Teile davon, erfolgt keine Korrektur.**

Abkürzungen

| | |
|--------------|-----------------------------------|
| OR | Schweizerisches Obligationenrecht |
| ZGB | Schweizerisches Zivilgesetzbuch |
| FINMA | Finanzmarktaufsicht |

| Aufgaben | Thema | Anzahl Punkte |
|----------|--------------------------------|---------------|
| A | Schweizer Bankensystem | 6 |
| B | Grundlagen des Kreditgeschäfts | 5 |
| C | Grundpfandkredit | 3 |
| D | Hypothekarbeschaffung | 4 |
| E | Kreditprüfung | 7 |
| F | Fallbeispiele | 20 |
| | Total | 45 |

A) Schweizer Bankensystem 6 Punkte

Bewertung Fragengruppen A3

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 | 1 | |
| Erklären Sie den Unterschied zwischen dem aktiven und passiven Kreditgeschäft? 0.5 Punkte pro richtige Antwort | | |
| | | |
| | | |
| | | |

| | | |
|---|----------|--|
| Aufgabe A2 | 2 | |
| Welche vier wichtigen Transformationsaufgaben übernehmen die Banken im Kreditgeschäft? 0.5 Punkte pro richtige Antwort | | |
| | | |
| | | |
| | | |

| Aufgabe A3 | | | 2 | |
|--|--------------------------|--------------------------|----------|--|
| Ein gut funktionierendes Bankensystem ist ein Grundpfeiler eines stabilen marktwirtschaftlichen Systems. Bestimmen Sie diejenige(n) Funktion(en), welche die Banken in der Schweiz übernehmen. 0.5 Punkte pro richtiger Antwort | | | | |
| Vermittlerfunktion zwischen Staat und Kreditnehmer | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 0.5 | |
| | richtig | falsch | | |
| Abwicklung des internationalen und nationalen Zahlungsverkehrs | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 0.5 | |
| | richtig | falsch | | |
| Druck und Ausgabe von Noten und Münzen | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 0.5 | |
| | richtig | falsch | | |
| Übernimmt die Aufgabe der Volumentransformation | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 0.5 | |
| | richtig | falsch | | |

| Aufgabe A4 | | 1 | |
|--|--|----------|--|
| a) Welches ist die unabhängige Aufsichtsbehörde der Banken in der Schweiz? b) Welche kreditvergebenden Unternehmen unterstehen dieser Behörden nebst den Banken? 0.5 Punkte pro richtige Antwort | | | |
| | | | |
| | | | |

B) Grundlagen des Kreditgeschäfts **5 Punkte**

| | | |
|--|------------|--|
| Aufgabe B1 | 2.5 | |
| Jede Bank ist in ihrer täglichen Arbeit mit Kreditrisiken konfrontiert. Beantworten Sie dazu die nachstehenden Fragestellungen. a) In welche vier Teilrisiken werden diese eingeteilt? 2 Punkte b) Welches Teilrisiko kann die Bank nicht beeinflussen? 0.5 Punkte | | |
| | | |

| | | |
|---|------------|--|
| Aufgabe B2 | 1.5 | |
| a) Beschreiben Sie den Unterschied zwischen einem Geld- und einem Verpflichtungskredit. 1 Punkt b) Zählen Sie ein konkretes Beispiel auf. 0.5 Punkte | | |
| | | |

| | | |
|--|----------|--|
| Aufgabe B3 | 1 | |
| a) Beschreiben Sie den Begriff „Hypothek“. b) Was generiert eine Bank aus einer Hypothek? | | |
| Hinweis: 0.5 Punkte pro richtige Antwort | | |
| | | |

C) Grundpfandkredit **3 Punkte**

| | | |
|---|----------|--|
| Aufgabe C1 | 1 | |
| Die Banken lassen sich im Hypothekengeschäft ihre Kredite zusätzlich durch Verpfändung von Pensionskassenguthaben oder Versicherungspolicen sicherstellen. Nennen Sie den Fachbegriff für diese Sicherheiten. Begründen Sie mit einem Beispiel, wieso sich Banken mit entsprechenden Sicherheiten eindecken? <u>Hinweis:</u> Pro richtige Teil-Antwort 0.5 Punkte | | |
| | | |

| | | |
|---|----------|--|
| Aufgabe C2 | 1 | |
| Erklären Sie Begriff „Buy-to-Let“-Objekt oder Finanzierung? | | |
| | | |

| | | |
|---|----------|--|
| Aufgabe C3 | 1 | |
| Was verstehen Sie unter dem Begriff „2. Hypothek“? Worin unterscheidet sich diese zur „1. Hypothek“? <u>Hinweis:</u> Pro richtige Teil-Antwort 0.5 Punkte | | |
| | | |

D) Hypothekarbeschaffung 4 Punkte

| | | |
|--|----------|--|
| Aufgabe D1 | 1 | |
| Welche vier Unterlagen benötigt die Bank zwingend, damit sie eine Finanzierungsanfrage für den Kauf und Umbau eines Mehrfamilienhauses verbindlich prüfen kann? | | |

| | | |
|--|----------|--|
| Aufgabe D2 | 2 | |
| Für die Abwicklung von Liegenschaftskäufen verlangen Verkäufer und Notare Finanzierungsbestätigungen oder unwiderrufliche Zahlungsverprechen. Beantworten Sie dazu nachfolgende Fragestellungen: a) Wieso werden diese seitens der Verkäufer/Notare verlangt? 0.5 Punkte b) Welches Instrument bietet für den Verkäufer die höhere Sicherheit und warum? 1 Punkt c) Können Sie einem unwiderruflichen Zahlungsverprechen eine Kreditform zuweisen? 0.5 Punkte | | |
| | | |

| | | |
|--|----------|--|
| Aufgabe D3 | 1 | |
| Was sind die regulatorischen Anforderungen zu Buy-to-Let-Finanzierungen bezüglich: a) Höchstbelehnungsgrenze? b) Dauer der Amortisation von 2. Hypotheken? <u>Hinweis:</u> 0.5 Punkte pro richtige Antwort | | |
| | | |

E) Kreditprüfung

7 Punkte

Bewertung Fragengruppen E1, E5

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 E1 | | | 2 | |
| Beurteilen Sie die nachfolgenden Aussagen zur „Tragbarkeit im Alter“ resp. „Tragbarkeit nach Pensionierung“. | | | | |
| 0.5 Punkte pro richtige Auswahl | | | | |
| Die Tragbarkeit im Alter muss immer bei einem Bezug von 2. Säule-Guthaben berechnet werden | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 0.5 | |
| | richtig | falsch | | |
| Eine 2. Hypothek ist nach der Pensionierung nicht mehr zulässig | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 0.5 | |
| | richtig | falsch | | |
| Die Renteneinkommen können mit einem pauschalen Zuschlag aufgerechnet werden | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 0.5 | |
| | richtig | falsch | | |
| Die kalkulatorische Tragbarkeit von 33.33 % gilt auch für Pensionierte | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | 0.5 | |
| | richtig | falsch | | |

| | | | | |
|---|--|--|----------|--|
| Aufgabe E2 | | | 1 | |
| Beim Kauf eines Gewerbeobjekts sind folgende Werte bekannt: CHF 600'000 amtlicher Schatzwert, CHF 550'000 Gebäudeversicherungswert, CHF 700'000 Kaufpreis und CHF 670'000 Ertragswert der Bank. | | | | |
| a) Welchen Wert wird die Bank als Belehnungswert einsetzen? | | | | |
| b) Wie heisst das Prinzip, welches die Banken im vorliegenden Fall anwenden müssen? | | | | |
| <u>Hinweis:</u> Pro richtige Antwort 0.5 Punkte | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |

| | | | | |
|---|-------------------------------------|------------------------------------|-----|--|
| <p>Aufgabe E3</p> <p>Die Bank arbeitet im Rahmen der Kreditprüfung resp. des Kreditrisikomanagements mit der Bewertung von Risiken. Welche zwei wesentlichen Risiken werden in einem solchen Modell quantifiziert?</p> <p><u>Hinweis:</u> Pro richtige Antwort 0.5 Punkte</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> | 1 | | | |
| <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> | | | | |
| <p>Aufgabe E4</p> <p>Bei der Immobilienpromotion, die durch einen General- oder Totalunternehmer realisiert werden, sind für die finanzierende Bank wie auch den Käufer welche zwei Risiken besonders im Fokus?</p> <p><u>Hinweis:</u> Pro richtige Antwort 0.5 Punkte</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> | 1 | | | |
| <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> | | | | |
| <p>Aufgabe E5</p> <p>Beurteilen Sie die nachfolgenden Aussagen zum Kapitalisierungssatz für die Ertragswertmethode.</p> <p><u>Hinweis:</u> Pro richtige Antwort: 0.5 Punkte</p> | 2 | | | |
| <p>Der Ertragswert ist bei der Brutto- resp. Nettokapitalisierung identisch</p> | <input type="checkbox"/> richtig | <input type="checkbox"/> falsch | 0.5 | |
| <p>Der Basiszinssatz beinhaltet Fremd- und Eigenkapitalkosten</p> | <input type="checkbox"/> richtig | <input type="checkbox"/> falsch | 0.5 | |
| <p>Der Basiszinssatz beinhaltet keine Risikoprämie</p> | <input type="checkbox"/> richtig | <input type="checkbox"/> falsch | 0.5 | |
| <p>Die Teuerung wird im Kapitalisierungssatz nicht berücksichtigt</p> | <input type="checkbox"/> richtig | <input type="checkbox"/> falsch | 0.5 | |

F) Fallbeispiele

20 Punkte

Aufgabe F1

6

Dieter B. Ohlen möchte eine Eigentumswohnung in Zürich ab Plan reservieren. Die Wohnung wird zu einem Preis von CHF 900'000 inklusive Tiefgaragenplatz verkauft. Die Wohnung wird dann sein Sohn zusammen mit seiner Freundin nutzen, weil sie in Zürich studieren.

Für die Reservierung benötigt Herr Ohlen eine Finanzierungsbestätigung. Bevor er seine Hausbank angeht, möchte er von Ihnen als Vermarkter eine Aussage, ob der Kauf der Eigentumswohnung mit seiner finanziellen Ausgangslage möglich ist:

Dieter B. Ohlen besitzt bereits ein Einfamilienhaus, welches die Bank vor kurzem mit CHF 1.2 Mio. bewertet hat. Die Hypothek darauf beläuft sich auf CHF 500'000. Sein nachhaltiges Einkommen liegt bei CHF 350'000.

Die Eigenmittel für den Kauf der Stockwerkeinheit möchte Herr Ohlen ausschliesslich über eine Hypothekarerhöhung auf seinem Einfamilienhaus bereitstellen.

Beantworten Sie Herrn Ohlen nachfolgende Fragestellungen:

- 1) Wie hoch sind die benötigten Eigenmittel für den Kauf der Eigentumswohnung in Zürich (1 Punkt)
- 2) Sind die Belehnungsvorgaben mit der notwendigen Erhöhung noch eingehalten resp. wie hoch ist die neue Belehnung auf dem Einfamilienhaus? (2 Punkte)
- 3) Ist die Tragbarkeit gegeben, wenn der Sohn und Seine Freundin keinen Mietzins entrichten? Leiten Sie dazu die nachhaltigen Wohnkosten für die Gesamtfinanzierung ab (2 Punkte)
- 4) Ist die Finanzierung regulatorisch konform? (1 Punkt)

Vorgabe:

Kalkulieren Sie für die 1. Hypothek mit 65%, 2. Hypothek 15%. Verzinsung 1. und 2. Hypothek mit 5% resp. 6%.

Aufgabe F2

4

Johnny Ferrari kann von einem Bekannten eine stattliche Eigentumswohnung in Bern kaufen. Da er bereits mehrere Wohnungen besitzt, möchte er diese nach dem Kauf fremdvermieten. Der Kaufpreis liegt bei CHF 850'000.

Beantworten Sie nachfolgende Fragen für Johnny Ferrari:

- 1) Um was für eine Finanzierung handelt es sich hierbei? 1 Punkt
- 2) Welche Eigenmittel müssen die Banken mindestens aus regulatorischer Sicht verlangen? 1 Punkt
- 3) Welchen monatlichen Mietzins müsste Johnny Ferrari verlangen, so dass die Liegenschaft kalkulatorisch selbsttragend ist? 2 Punkte

Vorgabe:

Kalkulieren Sie für die 1. Hypothek mit 65%. Verzinsung 1. und 2. Hypothek mit 5% resp. 6%.

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Aufgabe F3

4

Ein langjähriger Freund möchte von Ihnen wissen, ob es stimmt, dass es für die Berechnung der kalkulatorischen Wohnkosten für selbstbewohntes Wohneigentum eine Faustregel von 6% des Kaufpreises gibt.

a) Bestätigen oder Widerlegen Sie die These ihres Freundes unter nachfolgenden Prämissen: 2 Punkte

- Eigenmittel 20% des Kaufpreises von CHF 950'000
- 1. Hypothek 65% / 2. Hypothek 15% vom Kaufpreis
- Kalkulatorischer Zinssatz von 5% für 1. und 2. Hypothek
- 1% Amortisation auf Kaufpreis
- Keine Baurechtsliegenschaft

b) Berechnen Sie das notwendige nachhaltige Einkommen, welches für diese Finanzierung regulatorisch notwendig ist. 2 Punkte

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Aufgabe F4

Nehmen Sie aufgrund der Ausgangslage die Berechnung der nachhaltigen Wohnkosten vor (ausgehend von kalkulatorischen Zinssätzen von 5% für die 1. resp. 6% für die 2. Hypothek). Bestimmen Sie, ob die Tragbarkeit gegeben und die Finanzierung regulatorisch konform ist.

- Kaufpreis CHF 2'000'000
- Liebhaberobjekt
- Eigenmittel CHF 1'000'000
 - CHF 500'000 Barmittel
 - CHF 300'000 Wertschriftendepot
 - CHF 200'000 Säule 3a-Guthaben Konto
- Jährliches Bruttoeinkommen Fr. 250'000 nachhaltig
- Jährliche Verpflichtungen aus Alimenten CHF 30'000

- 1) Korrekte Herleitung der Finanzierungsstruktur und nachhaltigen Wohnkosten (3 Punkte)
- 2) Korrekte Aussage zur Tragbarkeit (1 Punkt)
- 3) Korrekte Aussage zur regulatorischen Konformität (1 Punkt)

6

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....



Prüfungsfach

Immobilienmarketing und -verkauf

Mündliche Prüfung

© Schweizerische Fachprüfungskommission der Immobilienwirtschaft

Fall: Alte Person will ihr Einfamilienhaus verkaufen lassen

Hinweis:

Im Interesse der Lesbarkeit wurde darauf verzichtet, bei Personenbezeichnungen jedes Mal auch die weibliche Form zu schreiben. Selbstverständlich sind bei allen Funktionen und Personenbezeichnungen Damen als auch Herren gemeint.

Ablauf der Prüfung:

Bei diesem Gespräch handelt es sich um ein Expertengespräch, wie es in der Immobilienbranche üblich ist. Bitte beachten Sie daher die Rollenverteilung und vor allem, wer zu diesem Gespräch eingeladen hat.

Sie haben 10 Minuten Vorbereitungszeit und anschliessend findet das Expertengespräch statt, welches 35 Minuten dauert.

Berufsprüfung Immobilienvermarktung

Mündliche Prüfungen – Fall: Alte Person will ihr Einfamilienhaus verkaufen lassen

Ausgangslage:

Sie sind Immobilien-Vermarkter bei einem Immobilienbüro mit 5 Mitarbeitern. Das Immobilienbüro deckt mit seinen Fachkräften die wesentlichen Punkte im Immobilienwesen ab.

Eine verwitwete Person möchte ihr Haus in Lenzburg verkaufen, da sie immer mehr Mühe bekundet, Treppen zu steigen. Auch der Gartenunterhalt wird zunehmend zu einer Belastung. Das Haus wurde 1950 erstellt, hat 130 m² Wohnfläche und steht auf einem Grundstück von 1'200 m².

Am liebsten möchte die Person in eine altersgerechte Wohnung ziehen und ihr Haus veräussern. Ein Nachbar hat bereits bei ihr sein Interesse bekundet, das Haus zu erwerben. Da das Haus jedoch sehr klein und renovationsbedürftig sei, wird laut ihm nur ein geringer Verkaufspreis möglich sein.

Die Person möchte sich von einem Fachmann bei diesem für sie sehr wichtigen Schritt begleiten lassen und wendet sich an Sie. Sie kennen die Person bereits seit Ihrer Kindheit, da Sie im betreffenden Quartier aufgewachsen sind.

Die Person kommt in Begleitung ihres Grosskindes zu Ihnen ins Büro.

Ziel des Expertengesprächs:

Als Immobilien-Vermarkter informieren Sie den Kunden über Themen wie Verkehrswertermittlung, Ablauf beim Verkauf, Entwicklungsmöglichkeit der Liegenschaft sowie sonstige Themen, die allenfalls innerhalb des Gespräches angesprochen werden.

Selbstverständlich hoffen Sie, mit einer guten Beratung den Auftrag für den Verkauf der Liegenschaft zu erhalten, resp. die Entwicklung der Liegenschaft begleiten zu dürfen.

Rollenverteilung:

Prüfungskandidat: Vermarkter bei einer Immobiliengesellschaft

Expertenteam: Alte Person und ihr Grosskind

Gesprächsort: Besprechungsraum Ihrer Immobiliengesellschaft