SFPKIW CSEEI CEPSEI

Berufsprüfung Immobilienbewirtschaftung 2021

MUSTERLÖSUNGEN

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

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

Inhaltsverzeichnis

1 Recht

- ZGB
- OR/ZPO
- Steuern

2 Bauliche Kenntnisse

3 Personalführung

4 Immobilienbewirtschaftung

- Stockwerkeigentum
- Liegenschaften Buchhaltung und Reporting
- SchKG

5 Immobilienbewirtschaftung

- Mietliegenschaften

Schweizerische Fachprüfungskommission der Immobilienwirtschaft SFPKIW
Puls 5, Giessereistrasse 18 | CH-8005 Zürich
Telefon +41(0)44 434 78 86
info@sfpk.ch | www.sfpk.ch

SFPKIW CSEEI CEPSEI

Berufsprüfung Immobilienbewirtschaftung 2021

Prüfung: **Recht**

Prüfungsfach: **Zivilgesetzbuch**

Musterlösungen

Schweizerische Fachprüfungskommission der Immobilienwirtschaft SFPKIW
Maneggstrasse 17 | CH-8041 Zürich
Telefon +41(0)44 434 78 86
info@sfpk.ch | www.sfpk.ch

Inhalt

Teil A Fragegruppe mit richtig/falsch Antworten ..... 9 Punkte

Lösung A1 Rechtsbegriffe, Rechtsgrundsätze, Aufbau der Rechtsordnung 2 Punkte

Lösung A2 Personenrecht 2 Punkte

Lösung A3 Sachenrecht 3 Punkte

Lösung A4 Besitz und Grundbuch 2 Punkte

Teil B Fallbeispiele im Sachenrecht ..... 21 Punkte

Lösung B1 Sachenrecht 10 Punkte

Lösung B2 Sachenrecht 11 Punkte

Teil C Allgemeine Fragen ..... 10 Punkte

Lösung C1 Grundbuch 4 Punkte

Lösung C2 Sachenrecht, Grundbuch 6 Punkte

Teil A Fragegruppe mit richtig/falsch Antworten 4 Punkte

Lösung A1 Rechtsbegriffe, Rechtsgrundsätze, Aufbau der Rechtsordnung 2 Punkte

Wenn ein Soldat in einem zivilen Spital unterstützend mitarbeitet, handelt es sich öffentliches Recht.	☒ richtig	❑ falsch
Das gesamte öffentliche Recht ist dispositiver Natur.	❑ richtig	☒ falsch
Das Obligationenrecht gehört zum Privatrecht.	☒ richtig	❑ falsch
Es steht den kantonalen Gesetzgebern zu, für das eigene Kantonsgebiet ein eigenes zivilrechtliches Mündigkeitsalter zu bestimmen.	❑ richtig	☒ falsch

Lösung A2 Personenrecht 2 Punkte

Die 95-jährige Anna verfasst einen Vorsorgeauftrag. Dadurch wird ihre Handlungsfähigkeit nicht beeinträchtigt.	☒ richtig	❑ falsch
Marcel und Corinne wollen noch nicht heiraten, aber sich als «eingetragene Partner» registrieren lassen. Dies ist möglich.	❑ richtig	☒ falsch
Die Rechtsfähigkeit einer natürlichen Person beginnt erst mit der Anmeldung der Geburt beim Zivilstandsamt.	❑ richtig	☒ falsch
Eine juristische Person handelt durch ihre Organe.	☒ richtig	❑ falsch

Lösung A3 Sachenrecht 3 Punkte

Kaufvertrag	Ja
Pfandvertrag	Ja
(rechtskräftiges) Scheidungsurteil	Nein

Lösung A4 Besitz und Grundbuch 2 Punkte

Der gutgläubige Dritte kann sich auf den Grundbucheintrag verlassen.	☒ richtig	❑ falsch
Wer Besitzer einer beweglichen Sache ist, wird als deren Eigentümer vermutet.	☒ richtig	❑ falsch
Beim Verkauf einer beweglichen Sache erfolgt die Eigentumsübertragung mit der Besitzesübergabe.	☒ richtig	❑ falsch
Grundbucheinträge erfolgen in der Amtssprache des entsprechenden Grundbuchamtskreis.	☒ richtig	❑ falsch

Teil B Fallbeispiele im Sachenrecht 21 Punkte

Lösung B1 Sachenrecht 10 Punkte

1. 25 Jahre, Art. 216a OR
2. Realobligation oder quasi dingliches Recht
3. Das Vorkaufsrecht, welches nicht im Grundbuch vorgemerkt ist, gilt nur zwischen den Vertragsparteien.
   Mit der Vormerkung im Grundbuch wird das Vertragsverhältnis auch Dritten bekannt und ist auch für einen Erwerber verbindlich. Damit ist der Vorkaufsberechtigte in seinem Recht geschützt, wenn der Eigentümer sein Grundstück veräussert.
4. Beim unlimitierten Vorkaufsrecht kann der Vorkaufsberechtigte beim Vorkaufsfall
   zum Preis das Grundstück kaufen, welcher mit einem Dritten vereinbart worden ist.
   Der Vertrag über das unlimitierte Vorkaufsrecht ist schriftlich gültig.
   Beim limitierten Vorkaufsrecht wird bei der Vereinbarung der Preis, zu welchem das Vorkaufsrecht ausgeübt werden kann, im Vertrag über das Vorkaufsrecht bestimmt. Der Vertrag über das limitierte Vorkaufsrecht bedarf deröffentlichen Beurkundung.
5. Ja, Sicherstellung der bloss möglichen Forderung in der Höhe einer Schätzung als Grundpfandverschreibung,.

Lösung B2 Sachenrecht 11 Punkte

1. Anfrage ans zuständige Grundbuchamt
2. Frage an den Eigentümer – Grundbuchamt ist falsch
3. Grunddienstbarkeit und Personaldienstbarkeit
   Bei der Grunddienstbarkeit ist ein Grundstück berechtigt.
   Bei der Personaldienstbarkeit ist eine Person berechtigt.
4. Anfrage ans zuständige Grundbuchamt oder Bestellung eines Grundbuchauszugs.
5. Kaufsrechtsvertrag ist nichtig, da nicht öffentlich beurkundet,
   Im Weiteren wäre ein Kaufsrecht nur auf 10 Jahre vereinbar.
6. Vorkaufsrechtsvertrag ist gültig, einfache Schriftlichkeit.

Teil C Allgemeine Fragen 10 Punkte

Lösung C1 Grundbuch 4 Punkte

1. Wenn der Mietvertrag im Grundbuch nicht vorgemerkt ist und seitens des Vermieters auf den neuen Eigentümer nicht überbunden wird, kann der neue Eigentümer den Mietvertrag unter Umständen vor Ablauf der Mietdauer kündigen.
   Mit der Vormerkung des Mietvertrags hat ein allfälliger Käufer vom Mietvertrag Kenntnis und so wird die Überbindung des Mietvertrags auf den Rechtsnachfolger des Vermieters sichergestellt.
2. Eigentümer um Erlaubnis fragen für die Vormerkung
   Einreichung des Mietvertrags mit dem Antrag durch den Grundeigentümer auf Vormerkung (Grundbuchanmeldung) ans zuständige Grundbuchamt.

Lösung C2 Sachenrecht, Grundbuch 6 Punkte

1. Grunddienstbarkeiten
2. Fusswegrechte, Fahrwegrechte, Durchleitungsrechte, (Mit-)Benützungsrechte für Container- und Briefkastenanlagen, (Mit-)Benützungsrechte für Parkplätze / Besucherparkplätze, gemeinsame Fassadenfarbe
3. bei Variante Parzellierung:
   Nein (das Vorkaufsrecht ist nur befristet möglich)

   bei Variante Stockwerkeigentum:
   Ja, ein Vorkaufsrecht unter den Stockwerkeigentümern kann vereinbart werden (Art. 712c Abs. 1 ZGB.

SFPKIW CSEEI CEPSEI

Berufsprüfung Immobilienbewirtschaftung 2021

Prüfung: **Recht**

Prüfungsfach: **OR / ZPO**

Musterlösungen

Schweizerische Fachprüfungskommission der Immobilienwirtschaft SFPKIW
Maneggstrasse 17 | CH-8041 Zürich
Telefon +41(0)44 434 78 86
info@sfpk.ch | www.sfpk.ch

Inhalt

Teil A	**OR Allgemeiner Teil**	**26 Punkte**
Lösung A1		2 Punkte
Lösung A2		2 Punkte
Lösung A3		6 Punkte
Lösung A4		4 Punkte
Lösung A5		8 Punkte
Lösung A6		4 Punkte
Teil B	**OR besonderer Teil**	**24 Punkte**
Lösung B1		2 Punkte
Lösung B2		2 Punkte
Lösung B3		6 Punkte
Lösung B4		6 Punkte
Lösung B5		8 Punkte
Teil C	**ZPO, Sicherung der Erfüllung**	**10 Punkte**
Lösung C1		2 Punkte
Lösung C2		2 Punkte
Lösung C3		2 Punkte
Lösung C4		2 Punkte
Lösung C5		2 Punkte

Teil A OR Allgemeiner Teil 26 Punkte

Lösung A1 2 Punkte

Die Bestimmungen des ZGB gelten nicht für das Obligationenrecht.	❑ richtig	☒ falsch
Das Obligationenrecht enthält sowohl zwingende als auch nicht-zwingende Bestimmungen.	☒ richtig	❑ falsch
Das Obligationenrecht gehört zum Bundesrecht.	☒ richtig	❑ falsch
Das Obligationenrecht regelt sowohl privat-rechtliche als auch öffentlich-rechtliche Vertragsverhältnisse.	❑ richtig	☒ falsch

Lösung A2 2 Punkte

Das Obligationenrecht stellt Subjektives Recht dar, da Subjekte betroffen sind.	❑ richtig	☒ falsch
Personen sind Rechtssubjekte und Sachen Rechtsobjekte.	☒ richtig	❑ falsch
Obligatorische Rechte sind absolute Rechte.	❑ richtig	☒ falsch
Obligatorische Rechte wirken gegenüber jedermann.	❑ richtig	☒ falsch

Lösung A3 6 Punkte

a. Vertrag / OR Art. 1 – 40 / A verkauft B eine Liegenschaft
b. Unerlaubte Handlung / OR Art. 41 – 61 / A beschädigt aus Versehen die Liegenschaft von B
c. Ungerechtfertigte Bereicherung / Art. OR 62 – 67 / B zahlt versehentlich den Kaufpreis der Liegenschaft zweimal an A.

Lösung A4 — 4 Punkte

a. Geldschulden sind Bringschulden / OR 74 Abs. 2 Ziff. 1

b. Ohne anderweitige Vereinbarung beträgt die Frist 6 Wochen / OR 318

Lösung A5 — 8 Punkte

a. 1. Schaden: Ungewollte Einbusse im Vermögen.
Die Vase von Frida ist kaputt, sie ist in ihrem Vermögen geschädigt.

2. Kausalität: Natürlicher und adäquater Zusammenhang.
Die Vase ist heruntergefallen, weil Hans sie berührt hat. Das Berühren der Vase ist nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge und allgemeiner Lebenserfahrung geeignet, die Vase auf den Boden zu befördern, natürliche und adäquate Kausalität ist gegeben.

3. Widerrechtlichkeit: Die unerlaubte Handlung muss ein absolutes Recht verletzen, um widerrechtlich sein.
Das Eigentumsrecht von Frida an der Vase ist verletzt, die Handlung ist widerrechtlich.

4. Verschulden: Verschulden liegt vor, wenn die unerlaubte Handlung vorsätzlich oder fahrlässig erfolgte.
Hans wusste, dass er ungeschickt war und hätte die Vase bloss anschauen aber nicht in die Hände nehmen sollen, er handelte zumindest fahrlässig.
➔ Es liegt somit eine unerlaubte Handlung vor und Hans ist zum Schadenersatz verpflichtet.

b. Ausservertragliche Haftung

c. Verschuldenshaftung

d. Kausalhaftung oder Werkeigentümerhaftung

Lösung A6 — 4 Punkte

a. Vorverträge (Reservationsverträge) bedürfen zu ihrer Gültigkeit der öffentlichen Beurkundung *(½ Punkt),* OR 216 Abs. 2 *(½ Punkt)*

b. Der Reservationsvertrag wurde nicht öffentlich beurkundet.
Somit hat, er keine rechtlichen Wirkungen entfaltet; dadurch können die Parteien ihre vermeintlichen vertraglichen Ansprüche auf Erfüllung bei der Gegenseite rechtlich nicht durchsetzen.
Aus diesem Grunde kann die kaufinteressierte Partei die bereits erfolgte Anzahlung an den Verkäufer gestützt auf die ungerechtfertigte Bereicherung im Sinne von Art. 62 ff. OR grundsätzlich (innert Jahresfrist) zurückfordern.
Denn die entsprechende Anzahlung erfolgte wegen der Nichtigkeit des nicht öffentlich beurkundeten Reservationsvertrages ohne gültigen Rechtsgrund.

Teil B OR besonderer Teil 24 Punkte

Lösung B1 2 Punkte

Weil der Vertrag Gartenarbeiten an einer Liegenschaft betrifft, muss der Vertrag öffentlich beurkundet sein.	❑ richtig	☒ falsch
Das Vertragsverhältnis ist ein Arbeitsvertrag.	❑ richtig	☒ falsch
Das Vertragsverhältnis ist ein Werkvertrag.	❑ richtig	☒ falsch
Das Vertragsverhältnis ist ein einfacher Auftrag.	☒ richtig	❑ falsch

Lösung B2 2 Punkte

Der Vertrag kann mündlich gültig abgeschlossen werden.	☒ richtig	❑ falsch
Der Beauftragte schuldet Hans einen Erfolg (Vermietung).	❑ richtig	☒ falsch
Hans kann jederzeit kündigen, wird aber ev. schadenersatzpflichtig, wenn dies zur Unzeit geschieht.	☒ richtig	❑ falsch
Der Beauftragte schuldet ein sorgfältiges Tätigwerden.	☒ richtig	❑ falsch

Lösung B3 6 Punkte

a. Werkvertrag, OR 363 ff.

b. Die Mängel müssen umgehend gerügt werden *(1 Punkte)*, damit nachher die Mängelrechte Nachbesserung oder Minderung geltend gemacht werden können, OR 367 Abs. 1 und OR 368 Abs. 2.

c. Nein, die Mängel sind nicht so erheblich, dass ein Rücktritt zulässig wäre. Die Best Electro AG hat Anspruch darauf, nachbessern zu können.

Auch zulässig:
Frist wird nicht eingehalten, Dritte können beauftragt werden.
Jedoch: Verpflichtung verletzt gemäss OR 366 Abs. 2

Lösung B4 — 6 Punkte

a. Kaufvertrag, OR 184 ff. – Fahrniskauf OR 187

b. Hans hätte den ersten Lieferanten zuerst in Verzug setzen und Frist zur Erfüllung ansetzen müssen, mit dem Hinweis, dass er nach erfolglosem Ablauf der Frist vom Vertrag zurücktreten wird, OR 102 und OR 107 ff..

c. Werkvertrag, OR 363 ff.

d. Beim Kaufvertrag geht es um die Übergabe einer fertigen Sache. Beim Werkvertrag ist der Vertragsgegenstand die erfolgreiche Herstellung eines Werkes

Lösung B5 — 8 Punkte

a) Nein, der Grundstückkaufvertrag bedarf der Form der öffentlichen Beurkundung, Art. 216 Abs. 1 OR oder Art. 657 Abs. 1 ZGB

b) Schutz vor Übervorteilung, Klarheit des Inhalts des Vertrages, allgemeine Beweiszwecke

c) Mit der Eintragung ins Grundbuch, Art. 656 Abs. 1 ZGB

d) Der Verkäufer eines Grundstückes hat unter Vorbehalt anderweitiger Abrede dem Käufer Ersatz zu leisten, wenn das Grundstück nicht das Mass besitzt, das im Kaufvertrag angegeben ist, Art. 219 Abs. 1 OR

e) Ja, weil es sich dabei um eine blosse Nebenabrede handelt

Teil C ZPO, Sicherung der Erfüllung 10 Punkte

Lösung C1 2 Punkte

Die ZPO regelt das Verfahren vor den kantonalen Instanzen.	☒ richtig	❑ falsch
Die Organisation der Gerichte und der Schlichtungsbehörde ist immer Aufgabe des Bundes	❑ richtig	☒ falsch
Von einem zwingenden Gerichtsstand können die Parteien mit schriftlicher Erklärung abweichen.	❑ richtig	☒ falsch
Ein Gerichtsstand ist nur dann zwingend, wenn es das Gesetz ausdrücklich vorschreibt.	☒ richtig	❑ falsch

Lösung C2 2 Punkte

Für Klagen betreffend Grundstücke ist nicht immer das Gericht am Ort, an dem das Grundstück im Grundbuch aufgenommen ist, zuständig	☒ richtig	❑ falsch
Bezieht sich eine Klage auf mehrere Grundstücke, so ist das Gericht an dem Ort zuständig, an dem das wertmässig teuerste Grundstück liegt	❑ richtig	☒ falsch
Für Angelegenheiten der freiwilligen Gerichtsbarkeit, die sich auf Rechte an Grundstücken beziehen, ist das Gericht an dem Ort zwingend zuständig, an dem das Grundstück im Grundbuch aufgenommen ist.	☒ richtig	❑ falsch
Wenn einzelne Stockwerkeigentümer nicht im betreffenden Grundstück wohnen, können Klagen gegen die Stockwerkeigentümergemeinschaft auch am Wohnort der einzelnen Stockwerkeigentümer einreicht werden.	❑ richtig	☒ falsch

Lösung C3 — 2 Punkte

	richtig	falsch
Die Konventionalstrafe ist eine Vertragsstrafe.	☒	❑
Die Konventionalstrafe muss nicht bezahlt werden, wenn kein Schaden eintritt.	❑	☒
Vereinbarte Konventionalstrafen wirken in jedem Fall, auch ein Richter kann diese nicht anpassen, da die Parteien die Konventionalstrafe zusammen vereinbart haben.	❑	☒
Es gibt verschiedene Arten von Konventionalstrafen.	☒	❑

Lösung C4 — 2 Punkte

	richtig	falsch
Durch den Bürgschaftsvertrag verpflichtet sich der Gläubiger gegenüber dem Schuldner, für die Erfüllung der Schuld einzustehen.	❑	☒
Bürgschaften können nicht für eine künftige oder bedingte Schuld eingegangen werden.	❑	☒
Jede Bürgschaft setzt eine zu Recht bestehende Hauptschuld voraus.	☒	❑
Ist der Bürge verheiratet, braucht es die mündliche Zustimmung des Ehepartners.	❑	☒

Lösung C5 — 2 Punkte

	richtig	falsch
Die Einreden aus dem Schuldverhältnis stehen dem neuen Schuldner zu wie dem bisherigen.	☒	❑
Der Eintritt eines Schuldübernehmers in das Schuldverhältnis an Stelle und mit Befreiung des bisherigen Schuldners erfolgt durch Vertrag des Übernehmers mit dem Schuldner.	❑	☒
Die Bankgarantie ist ein Dreiparteienverhältnis.	☒	❑
Der Garantievertrag wird im OR nicht direkt geregelt.	☒	❑

SFPKIW CSEEI CEPSEI

Berufsprüfung Immobilienbewirtschaftung 2021

Prüfung: **Recht**

Prüfungsfach: **Steuern**

Musterlösungen

Schweizerische Fachprüfungskommission der Immobilienwirtschaft SFPKIW
Puls 5, Giessereistrasse 18 | CH-8005 Zürich
Telefon +41(0)44 434 78 86
info@sfpk.ch | www.sfpk.ch

Inhalt

Teil A	**Das Schweizer Steuersystem**	**4 Punkte**
Lösung A1		4 Punkte
Teil B	**Mehrwertsteuer**	**16 Punkte**
Lösung B1		2 Punkte
Lösung B2		5 Punkte
Lösung B3		2 Punkte
Lösung B4		2 Punkte
Lösung B5		2 Punkte
Lösung B6		3 Punkte

Teil A Das Schweizer Steuersystem 4 Punkte

Lösung A1 4 Punkte

Steuern sind ohne direkte Gegenleistung des Staates zu entrichten	☒ richtig	❑ falsch
Zwecksteuern dienen der Finanzierung allgemeiner Aufgaben.	❑ richtig	☒ falsch
Öffentliche Lasten lassen sich in Naturallasten und öffentliche Abgaben unterteilen.	☒ richtig	❑ falsch
Sowohl der Bund als auch die Kantone erheben Einkommens- und Vermögenssteuern.	❑ richtig	☒ falsch
Der Bund erhebt die Liegenschaftensteuer.	❑ richtig	☒ falsch
Zölle und Zollzuschläge werden von den Grenzkantonen erhoben.	❑ richtig	☒ falsch
Steuerrecht ist Teil des Verwaltungsrechts.	☒ richtig	❑ falsch
Das Steuerobjekt definiert wer besteuert wird	❑ richtig	☒ falsch

Teil B Mehrwertsteuer 16 Punkte

Lösung B1 2 Punkte

In allen Branchen in welchen ein Umsatz von weniger als CHF 100'000 erzielt wird ist eine freiwillige Unterstellung unter die MWST ausgeschlossen.	❑ richtig	☒ falsch
Zwischen Herstellung und Konsum kann eine Mehrzahl von Umsätzen liegen.	☒ richtig	❑ falsch
Die MWST funktioniert über einen Einheitssteuersatz.	❑ richtig	☒ falsch
Der Vorsteuerabzug dient den Unternehmungen den steuerentlasteten Verbrauch zu gewährleisten.	☒ richtig	❑ falsch

Lösung B2 5 Punkte

a. Einlagesteuerung

b. Nicht abgezogene Vorsteuer CHF 7'700
Abschreibungen 2 x 5% CHF 770
Einlageentsteuerung CHF 6'930

c. Keine Auswirkung

Lösung B3 2 Punkte

CHF 120'000 x 7.7% = CHF 9'240

CHF 9'240 – CHF 2'310 = CHF 6'930

Lösung B4 2 Punkte

a. Nach handelsrechtlichen Grundsätzen

b. 20 Jahre

Lösung B5 2 Punkte

Abrechnung nach vereinnahmten und vereinbarten Entgelten

Nach vereinnahmten Entgelten

Lösung B6 3 Punkte

a. Nicht abzugsfähige Vorsteuern bei Unternehmen

b. Weil das System der Netto-Allphasensteuer mit Vorsteuerabzug nicht vollumfänglich verwirklicht werden kann.

c. Verkauf, Vermietung oder Verpachtung von Immobilien an Leistungsempfänger, die das jeweilige Objekt ausschliesslich für private Zwecke verwenden.

SFPKIW CSEEI CEPSEI

Berufsprüfung Immobilienbewirtschaftung 2021

Prüfungsteil: **Bauliche Kenntnisse schriftlich**

Musterlösungen

Schweizerische Fachprüfungskommission der Immobilienwirtschaft SFPKIW
Maneggstrasse 17 | CH-8041 Zürich
Telefon +41(0)44 434 78 86
info@sfpk.ch | www.sfpk.ch

Inhalt

Teil A Grundlagen der Bautechnik	**60 Punkte**
Lösung A1	3 Punkte
Lösung A2	3 Punkte
Lösung A3	3 Punkte
Lösung A4	5.5 Punkte
Lösung A5	3 Punkte
Lösung A6	2.5 Punkte
Lösung A7	4.5 Punkte
Lösung A8	3 Punkte
Lösung A9	2.5 Punkte
Lösung A10	4.5 Punkte
Lösung A11	2.5 Punkte
Lösung A12	2 Punkte
Lösung A13	3.5 Punkte
Lösung A14	1 Punkt
Lösung A15	4.5 Punkte
Lösung A16	5 Punkte
Lösung A17	3 Punkte
Lösung A18	3 Punkte
Lösung A19	1 Punkte
Teil B Raumplanungsrecht	**14 Punkte**
Lösung B1	1.5 Punkte
Lösung B2	2 Punkte
Lösung B3	2 Punkte
Lösung B4	1 Punkt
Lösung B5	3 Punkte
Lösung B6	3 Punkte
Lösung B7	1.5 Punkte
Teil C Baurecht	**16 Punkte**
Lösung C1	1.5 Punkte
Lösung C2	3.5 Punkte
Lösung C3	4.5 Punkte
Lösung C4	3 Punkte
Lösung C5	1.5 Punkte
Lösung C6	2 Punkte

Teil A Grundlagen der Bautechnik 60 Punkte

Lösung A1 3 Punkte

a. 1. Streifenfundament

2. Einzelfundamente

3. Plattenfundamente

4. Pfähle

b. Fundamente übertragen die Bauwerks- und Nutzlasten auf den Boden. Sie werden so gestaltet, dass die Standsicherheit, die Grundbruch- und Rutschsicherheit gewährleistet sind und keine unzulässigen grossen Setzungen auftreten.

Lösung A2 3 Punkte

a.

- Grössere Strahlungsfläche gestattet eine Absenkung der Raumtemperatur ohne Kältegefühl
- Keine Vorhänge vor den Radiatoren, keine Platzierungssorgen
- Weniger Leitungsschlitze und bauliche Nebenwirkungen
- Eignung für Niedertemperaturheizungen
- Selbstreglungseffekt
- Die ganze Fläche wird gleichmässig erwärmt. (homogene Wärmeverteilung)

b.

- Elektro Flächen (Spiegel)
- Deckenheizungen
- Heizlüfter (Einblasen von warmer Luft)
- Konvektor
- Schwedenofen, Pelletofen
- Kaminanlage

c. Unterlagsboden

Lösung A3 3 Punkte

a.

- Wärmeerzeuger
- Wärmeverteilung
- Wärmeabgabe
- Steuerungen
- Sicherheitseinrichtungen (Überdruckventil, Expansionsgefäss)
- Kaminanlage

b. Als Fernwärme oder Fernheizung wird eine Wärmelieferung zur Versorgung von Gebäuden mit Raumwärme und Warmwasser bezeichnet. Der Transport der thermischen Energie erfolgt in einem wärmegedämmten Rohrsystem, das überwiegend erdverlegt ist, teilweise werden jedoch auch Freileitungen verwendet

Lösung A4 5.5 Punkte

a.

- Aussenputz
- Wärmedämmung
- Mauerwerk (Backstein, Beton etc.)
- Innenputz, Anstrich

b. 1. Einschalenwände (Einsteinmauerwerk, Verbundmauerwerk, Mehrschalenwände)
2. Zweischalen-Mauerwerk
3. hinterlüftete Aussenwärmedämmung
4. Innengedämmte Aussenwände

c. - Ästhetik
- Raumbegrenzung
- Witterungsschutz
- Brandschutz
- Tragfähigkeit
- Wärme- und Schalldämmung
- Wasserdichtigkeit
- Schutz vor mech. Einflüssen

Lösung A5 3 Punkte

a. Die Gebäudethermografie liefert eine Momentaufnahme der Oberflächentemperaturverteilung von Bauteilen, die von unterschiedlichen äußeren Messbedingungen beeinflusst wird. Sie bietet die Möglichkeit, die Bauausführung zu kontrollieren sowie Schäden an Bauwerken zu analysieren und richtet sich hauptsächlich an die Fachgebiete Baukonstruktion, Bauhandwerk, Bausanierung sowie Gebäudeausrüstung und Denkmalpflege.

b. Zeitraum: in den Kalten Monaten, da der Temperaturunterschied am grössten ist.

c. - Fenster ersetzen
   - Dach dämmen
   - Kamin sanieren
   - Sockelbereich dämmen

Lösung A6 2.5 Punkte

a. Durch die Fugen der Dachdeckung, Anschlüsse an Durchbrüchen (z. B. Dachflächenfenster, Schornsteine), Lüftungselemente oder beschädigte Dachziegel können Staub, Ruß, Laubfall und Insekten eindringen. Das Unterdach hält diesen Schmutz von Dämmung, Dachkonstruktion und Innenraum fern.

   Unterdächer sind eigenständige Dichtungs-/Deckungsschichten, die unter der eigentlichen Dachdeckung angeordnet sind. Dabei handelt es sich um Zusatzmaßnahmen, die dazu dienen, bei Unterschreitung der Regeldachneigung die Regensicherheit oder sogar die Wasserdichtheit einer Dachfläche bei Eindeckungen zu gewährleisten.

   Regensichere Unterdächer müssen ausgeführt werden, wenn die Regeldachneigung zwischen 6° und 10° unterschritten wird.

   Wasserdichte Ausführungen werden bei Unterschreitungen der Regeldachneigung ab 10° vorgeschrieben.

b. **Nein**
   Ein Dach (vor allem unbeheizt) kann auch nur mit den Ziegeln als Schutzschicht eingedeckt werden. Man muss damit rechnen, dass ohne Unterdach auch Wasser ins Gebäude eintreten kann.

Lösung A7 — 4.5 Punkte

a. Früher wurden andere Produkte und Folien als heute verwendet.
Die Folien haben durch die Witterungseinflüsse und Temperaturunterschiede das Elasthan verloren. Dadurch ist es nicht mehr gleich elastisch und es kann sich stark zusammenziehen wodurch Risse entstehen können oder auch ganze Löcher. Mit den neueren Produkten auf dem Markt, sollten diese Probleme behoben sein.

b.

1 Substrat

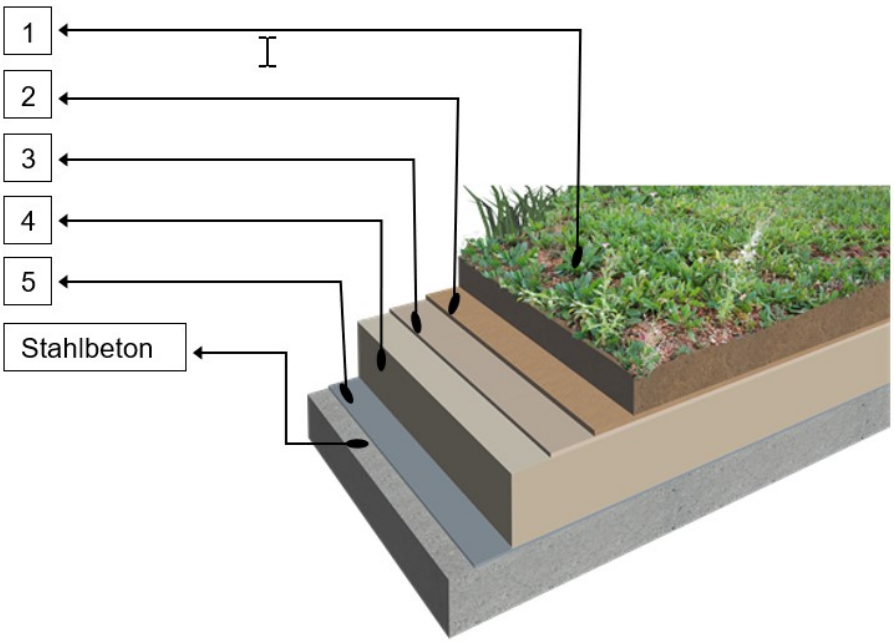
2 Vlies

3 Kunststoffabdichtung

4 Wärmedämmung

5 Dampfbremse

Stahlbeton



c. Beim Umkehrdach ist die Abdichtung (Wasserführende Schicht) unter der Wärmedämmschicht angeordnet. Eine Dampfbremse ist nicht erforderlich, Dämmung steht im Wasser.

Lösung A8 — 3 Punkte

Ab einer Spannung von 50 Watt spricht man von Starkstrom.	❑ richtig	☒ falsch
Starkstrom wird für Licht, Wärme und Küchengeräte verwendet.	☒ richtig	❑ falsch
Telefon, Sonnerie- und Gegensprechanlagen werden mit Schwachstrom <50 Volt betrieben.	☒ richtig	❑ falsch
Zum Schutz von Personen werden unter Spannung stehende Apparateteile durch Nullung geerdet.	☒ richtig	❑ falsch
Ein FI-Schalter ist ein Schutzschalter zur Trennung von schadhaften Geräten vom Stromnetz.	☒ richtig	❑ falsch
Steckdosen müssen nur in speziellen Fällen geerdet werden.	❑ richtig	☒ falsch

Lösung A9 2.5 Punkte

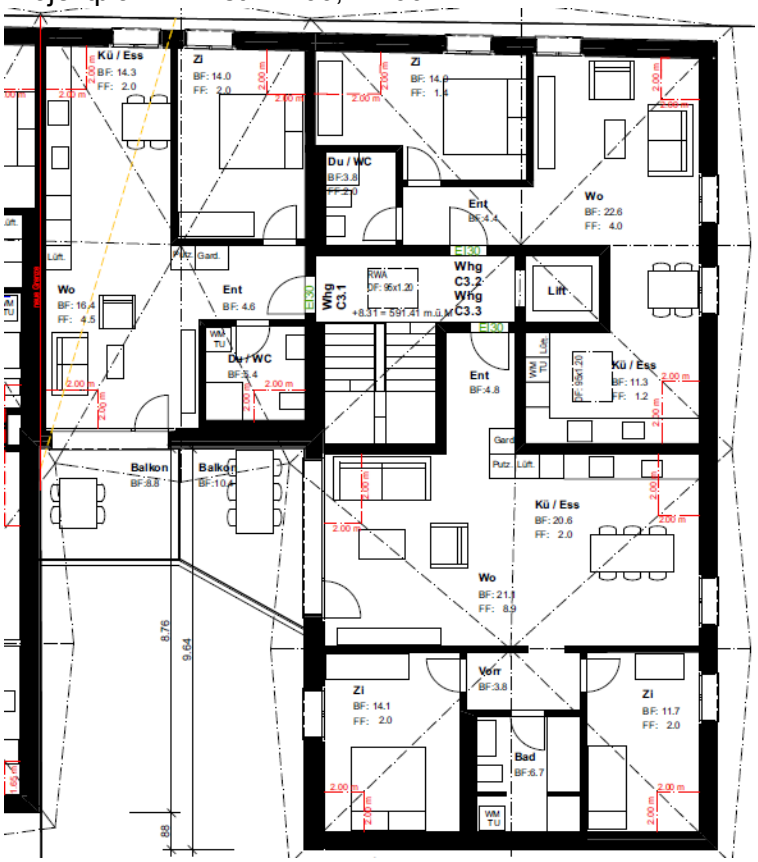
a. Verbundestrich wird in der Praxis oft auch als Zementüberzug bezeichnet. Er wird direkt auf die Unterkonstruktion (Betondecke) aufgebracht. Der Zementüberzug soll vollflächig mit der Unterkonstruktion verbunden sein.

b.

- Balkone
- Parkgaragen
- Kellerräume
- Bei stark beanspruchten Böden (Industriehalle, Gewerbebauten)
- Bei hohen Nutzlasten
- Heutzutage auch bei Wohnbauten als Bodenbelag (häufig beim Eingang)

Lösung A10 4.5 Punkte

a) Projektplan / Mst: 1:100, 1:200



b) Um sicherzustellen, dass bewohnte Räume genug natürliches Licht haben und somit die Wohnqualität gegeben ist, muss von der Behörde geprüft werden können, wie das Verhältnis der Bodenfläche zur Fensterfläche ist. Dafür müssen jeweils die beiden Flächen BF Bodenfläche und FF Fensterfläche notiert werden.

c) Es handelt sich um ein Dachgeschoss. Die Dachschrägen sind eingezeichnet (schwarz, Strich-Punkt-Linie). Die roten Linien, mit der Beschriftung 2.00 m zeigen auf, wo der Raum eine Höhe von 2.00 Metern aufweist.

d) Feuerwiderstandsklasse, wie lange die Tür dem Feuer und Rauch widerstehen muss. Feuerhemmend 30 min.

Lösung A11 2.5 Punkte

a.

- Materialbedingte **Wärmebrücken**.
- Geometrische **Wärmebrücken**. (Punktuelle-, Linien-, Flächenwärmebrücken, sind Unterpunkte)
- Massestrombedingte **Wärmebrücke**.
- Umgebungsbedingte **Wärmebrücke**

b.

Eine **Wärmebrücke** (oft umgangssprachlich als **Kältebrücke** bezeichnet) ist ein Bereich in Bauteilen eines Gebäudes, der Wärme besser leitet und damit Wärme schneller nach außen transportiert als es durch die angrenzenden Bauteile passiert

Lösung A12 2 Punkte

a. Es handelt sich um staatliche oder kantonale Förderungen, die in erster Linie Massnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz fördern, wie z.B. Gebäude die dem **MINERGIE**®-Standard entsprechen, den Einbau von Wärmeschutzfenstern und eine bessere Isolation der Gebäudehülle.

b. 1) Verbesserung der Wärmedämmung der Gebäudehülle
2) Der Ersatz fossiler oder konventionell-elektrischer Heizungen durch Heizsysteme mit erneuerbaren Energien oder durch den Anschluss an ein Wärmenetz.
3) Umfassende energetische Sanierungen oder Sanierungen in grösseren Etappen.

Lösung A13 3.5 Punkte

a) Zwischen Wandplatten und Duschwanne ist die Silikonfuge an leicht eingerissen. Beim Duschen konnte da Wasser in die Wand laufen. Dies vermutlich über längere Zeit, der Schaden bleibt lange verborgen, da sich das Wasser unter der Duschtasse verteilt und es lange dauert, bis es in der unteren Wohnung sichtbar wird.

b) – Sanitär -Maler – Gipser – Plattenleger – Bauaustrocknung –

c) Alle Silikonfugen in den weiteren Wohnungen kontrollieren. Diese sollten regelmässig überprüft werden.

Lösung A14 1 Punkt

Als graue Energie wird die Energiemenge bezeichnet, die für Herstellung, Transport, Lagerung, Verkauf und Entsorgung eines Produktes benötigt wird. Dabei werden auch alle Vorprodukte bis zur Rohstoffgewinnung berücksichtigt und der Energieeinsatz aller angewandten Produktionsprozesse addiert.

Lösung A15 4.5 Punkte

1) **Bezeichnung:** Heizungspumpe / Umwälzpumpe

   Aufgabe: Der Heiz-Kreislauf funktioniert fast analog zum Herz-Kreislauf: So wie das Herz das Blut durch unsere Adern pumpt, pumpt die Heizungspumpe das jeweilige Wärmeträgermedium (in der Regel handelt es sich hierbei um Wasser) durch die Heizungsrohre in den Heizkörper und sorgt so für einen funktionierenden Heizkreislauf.
   Eine Umwälzpumpe in einer Heizungsanlage ist eine Kreiselpumpe, die das erwärmte Wärmeträgermedium (meist Wasser) zu den Heizkörpern und Hausanschlussstationen im geschlossenen Kreislauf fördert und gleichzeitig von dort das abgekühlte Wasser aus dem Rücklauf wieder zurückführt, um es in der Heizung erneut zu erwärmen.
2) **Bezeichnung:** Heizungsthermostat (mit Heizungsventil)

   Aufgabe: Das Thermostatventil ist ein ganz **wichtiger Baustein Ihrer Heizungsanlage**. Es besteht, wie der Name schon sagt, aus einem **Thermostat** (Fühlerelement) und einem **Ventil**. Während durch das Ventil(Gehäuse) das warme Wasser fließt (und anschließend durch den Heizkörper), erfasst der Thermostat (oder auch Fühlerelement genannt) die Raumtemperatur. Das Fühlerelement soll Fremdwärme nutzen. Wird es in einem Zimmer durch z.B. Sonneneinstrahlung zu warm, schließt das Fühlerelement das Ventil. Das Ventilgehäuse mit Voreinstellung (Stand der Technik und Voraussetzung für den hydraulischen Abgleich) begrenzt die Wassermenge auf den Wert, der max. durch das Ventil fliessen darf.

3) **Bezeichnung:** Sicherungskasten, Elektroverteilung

   Aufgabe: Ein elektrischer Verteiler, Stromkreisverteiler oder Unterverteiler, sowie umgangssprachlich auch Verteilerkasten oder Sicherungskasten genannt, ist ein heute meist verschließbarer Kasten, in dem Sicherungs- und Schaltelemente zur Verteilung von elektrischer Energie im Bereich des Niederspannungsnetzes untergebracht sind. Er wird im Fachjargon auch als Verteilung bezeichnet und befindet sich in praktisch jedem elektrifizierten Gebäude. Mit Größe und elektrotechnischer Ausstattung des Gebäudes variieren auch Größe und Anzahl der Verteilungen. Es wird unterschieden in Hauptverteilung, Unterverteilung und Gruppenverteilung.

Lösung A16 5 Punkte

a. Das Renovationsfenster, oft als Wechselrahmenfenster bezeichnet ist eine spezielle Form eines "normalen" Fensters. Meist als Holz-Metall Fenster, ist das Rahmenmaterial nicht massgebend. Der Unterschied besteht darin, dass bei einem Ersatz der bestehende Fensterrahmen erhalten bleibt. Dabei werden die bestehenden Flügel ausgehängt, Beschläge Teile entfernt und anschliessend ein speziell ausgeformter Renovationsrahmen auf den bestehenden Rahmen montiert. Anschliessend können die neuen Flügel eingehängt und eingestellt werden. Solch ein Fensterersatz erfolgt nahezu staubfrei und geht äusserst schnell vonstatten.

b. Vorteile:

- vorhandene Fensterrahmen, Fenstersimse etc. werden weitergenutzt
- Rollladenkästen müssen nicht verändert werden
- dadurch sehr schnelle Montage möglich
- keine Kosten für Maurer, Gipser und Maler
- nahezu kein Staub und Schmutz bei den Monteurarbeiten

Nachteile:

- Wärmetechnisch bleibt alter Rahmen Schwachstelle
- Lichteinfluss wird verkleinert

c. U- Wert: Der U-Wert ist der sogenannte Wärmedurchgangskoeffizient. Mit diesem Wert lässt sich die Menge an Energie, die bei einem Haus zum Beispiel durch ein Fenster nach draußen verloren geht, beziffern. Angegeben wird der U-Wert in der Einheit Watt pro Quadratmeter und Kelvin (W/m2K).

Lösung A17 3 Punkte

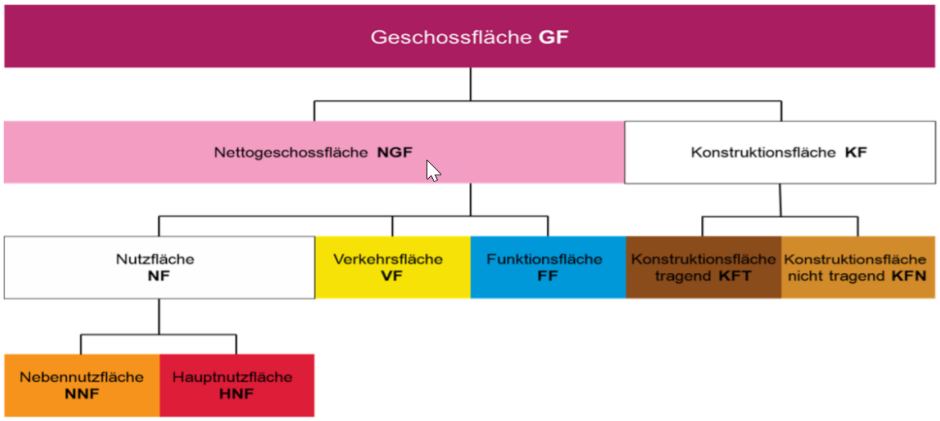
a) SIA: Schweizerischer Ingenieur- und Architekten**verein**
NPK: Normpositionen-Katalog
VKF: Vereinigung kantonaler Feuerversicherungen
EKG: Elementkostengliederung

b) BfU Beratungsstelle für Unfallverhütung
CRB: Schweizerische Zentralstelle für Baurationalisierung

Lösung A18 3 Punkte

a) SIA: 416

b)



c) KF= Konstruktionsflächen

Lösung A19 1 Punkt

- Luftschall
- Körperschall

Teil B Raumplanungsrecht 14 Punkte

Lösung B1 1.5 Punkte

a) Konzepte nach Art. 13 RPG zeigen auf, wie der Bund seine Sachziele und Tätigkeiten im Hinblick auf die Erfüllung von Aufgaben, die sich auf Raum und Umwelt erheblich auswirken, abstimmt.

b) Der Bund zeigt in den Sachplänen, wie er seine raumwirksamen Aufgaben in einem bestimmten Sach- oder Themenbereich wahrnimmt, welche Ziele er verfolgt und in Berücksichtigung welcher Anforderungen und Vorgaben er zu handeln gedenkt, Sachpläne dienen der Harmonisierung von Planungen des Bundes mit jenen der Kantone.

c) Konzepte enthalten Ziele (Sachziele und Raumordnungsziele) sowie generelle Anweisungen (zu berücksichtigende Interessen, einzusetzende Mittel, Prioritäten und allfällige Änderungen). Sachpläne enthalten darüber hinaus räumlich konkrete Anweisungen im Hinblick auf Standort, Realisierungsvoraussetzungen und Arbeitsprogramme.

Lösung B2 2 Punkte

a)

- Konzept Windenergie;
- Konzept für den Gütertransport auf der Schiene;
- Landschaftskonzept Schweiz LKS;
- Nationales Sportanlagenkonzept NASAK

b)

- Sachplan Verkehr SPV (mit den Teilprogrammen Infrastruktur Schiene, Infrastruktur Strasse, Infrastruktur Luftfahrt, Infrastruktur Schifffahrt),
- Militär
- Geologische
- Tiefenlager
- Übertragungsleitungen
- Fruchtfolgeflächen
- Asyl

Lösung B3 — 2 Punkte

Rahmennutzungsplan	☒ richtig	❑ falsch
Sachplan Übertragungsleitungen	❑ richtig	☒ falsch
Richtplan	❑ richtig	☒ falsch
Gestaltungsplan	☒ richtig	❑ falsch

Lösung B4 — 1 Punkt

Der Rahmennutzungsplan legt durch Ausscheidung von Nutzungszonen parzellenscharf die bauliche und nutzungsmässige Grundordnung für das gesamte Gemeindegebiet fest. Er besteht in der Regel aus dem Zonenplan und dem Baureglement.

Lösung B5 — 3 Punkte

a) Ja
Auch wenn sich an der Fassade nichts ändert, handelt es sich um eine wesentliche **Nutzungsänderung.**

b) Nein
In einer reinen Wohnzone ist eine derart **lärmintensive landwirtschaftliche Nutzung verboten.**

Lösung B6 — 3 Punkte

a) Nein
Der Eintrag im Altlastenkataster ist zwar anfechtbar, aber Aussicht auf Erfolg besteht nicht. Galvanikbetriebe stehen regelmässig im Verdacht, Altlastenstandorte zu sein. Die Behörde trägt diejenigen Grundstücke in den Kataster ein, bei denen feststeht oder zu erwarten ist, dass sie belastet sind (Art. 5 Abs. 3 AltlV)

b) Nein
Der Verkauf des Grundstücks, das im Verdacht steht, mit Altlasten kontaminiert zu sein und das im Altlastenkataster aufgeführt ist, bedarf einer speziellen Bewilligung der kantonalen Umweltschutzbehörde (Art. 32 d bis USG). Die Bewilligung wird nur erteilt, wenn der Veräusserer 100% der mutmasslichen Sanierungskosten sicherstellt.

Lösung B7 1.5 Punkte

Nein

Das Vorhaben ist nicht bewilligungsfähig.

Die Voraussetzungen für eine Ausnahmebewilligung für einen landwirtschaftlichen Nebenbetrieb sind in Art. 24b RPG geregelt. Unabhängig von der Tatsache, dass keine Erweiterung der bestehenden Gebäude erfolgt, handelt es sich um eine Nutzungsänderung mit dem Ziel, langfristig betreutes Wohnen anzubieten und insgesamt mehr als 350 m2 neue Wohnfläche zu schaffen. Die geplante Nutzung ist in der Landwirtschaftszone nicht zulässig. Sie steht nicht in einem engen sachlichen Zusammenhang mit der landwirtschaftlichen Produktion. Der Betrieb der Alterssiedlung erfolgt auch nicht durch den Betriebsleiter oder seine Partnerin, sondern durch eine externe Person.

Teil C Baurecht 16 Punkte

Lösung C1 1.5 Punkte

Nein

Eine Baubewilligung darf nur erteilt werden, wenn das Land erschlossen ist (Art. 22 RPG). Die Erschliessung umfasst die Zufahrt, die Zuleitung von Wasser und Elektrizität und den Kanalisationsanschluss (Art. 19 RPG). Diese Anforderung gilt unabhängig davon, ob eine konkrete Baute sie Anschlüsse derzeit benötigt oder nicht. Der Eigentümer kann aber das Land auf eigene Kosten erschliessen (Art. 19 Abs. 3 RPG).

Lösung C2 3.5 Punkte

a. Nein

Eine solche Konstruktion ist in der Schweiz nicht bewilligungsfähig. Altreifen sind Abfall, der ordnungsgemäss entsorgt werden muss. Die Konstruktion erweckt grosse feuerpolizeiliche Bedenken. Zudem wird in einer normalen Einfamilienhauszone der Ästhetik Paragraph einem solchen Gebäude entgegenstehen.

b. Die Nachbarn können gegen das Bauvorhaben Einsprache erheben (im Kanton ZH den baurechtlichen Entscheid verlangen)

Lösung C3 4.5 Punkte

a)

1. Die lärmempfindlichen Räume sind auf der dem Lärm abgewandten Seite des Gebäudes zu planen
2. Es sind bauliche und/oder gestalterische Massnahmen zu treffen, dass bei den lärmempfindlichen Räumen die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden können.

(Art. 31 Abs. 1 LSV)

b)

Die Immissionsgrenzwerte müssen für lärmempfindliche Räume eingehalten werden. Dies sind **Wohnräume** (oder Räume in Betrieben, in denen sich Menschen längere Zeit aufhalten sollen). Ausgenommen sind Küchen ohne Wohnteil, Sanitärräume und Abstellräume. (Art. 2 Abs. 6 LSV). Die Einhaltung des Grenzwerts wird in der Mitte der offenen Fenster der lärmempfindlichen Räume ermittelt. (Art. 39 LSV)

c)

Die Baubewilligung kann auch dann erteilt werden, wenn die Immissionsgrenzwerte bei den lärmempfindlichen Räumen nicht eingehalten werden können. Dazu müssen aber folgende Voraussetzungen kumulativ erfüllt sind.

- An der Errichtung bzw. Änderung des Gebäudes muss ein überwiegendes öffentliches Interesse bestehen. (Art. 31 Abs. 2 LSV)
- Die kantonale Behörde muss dem Baugesuch zustimmen. (Art. 31 Abs. 2 LSV)
- Es muss sichergestellt werden, dass die Immissionen des geplanten Gebäudes selbst auf jenes Mass begrenzt werden, welches technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist (Art. 11 USG)

Lösung C4 3 Punkte

a) NEIN
Für Ihren bestehenden Balkon haben Sie eine **Besitzstandsgarantie**

b) Das ASTRA muss vor Erteilung der Baubewilligung angehört werden.

c) Ob die Bewilligung für den Wintergarten erteilt werden kann, liegt im Ermessensspielraum des ASTRA. Der Erteilung der Baubewilligung dürfte wenig entgegenstehen, wenn die Glaselemente einfach wieder entfernt werden können.

Lösung C5 1.5 Punkte

Nein.
Neue Solaranlagen sind nur baubewilligungsfrei, wenn sie von vorne und von oben gesehen nicht über die Dachfläche hinausragen (Art. 32a Abs. 1 lit. b RPV).

Lösung C6 2 Punkte

a. Sie kann im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens Einsprache erheben (im Kt. ZH den baurechtlichen Entscheid verlangen)

b. Sie darf verlangen, dass die Anlage nach dem Stand der Technik reflexionsarm ausgeführt wird (Art. 32a lit. c RPV)

SFPKIW CSEEI CEPSEI

Berufsprüfung Immobilienbewirtschafterin/ Immobilienbewirtschafter 2021

Prüfungsteil: **Personalführung, schriftlich**

Musterlösungen

Schweizerische Fachprüfungskommission der Immobilienwirtschaft SFPKIW
Maneggstrasse 17 | CH-8041 Zürich
Telefon +41(0)44 434 78 86
info@sfpk.ch | www.sfpk.ch

Inhalt

Teil A Personalführung und -management	**20 Punkte**
Lösung A1	2.5 Punkte
Lösung A2	2 Punkte
Lösung A3	2 Punkte
Lösung A4	2 Punkte
Lösung A5	4 Punkte
Lösung A6	2.5 Punkte
Lösung A7	5 Punkte
Teil B Motivation seiner Mitarbeitenden	**19 Punkte**
Lösung B1	5 Punkte
Lösung B2	2 Punkt
Lösung B3	1 Punkte
Lösung B4	8 Punkte
Lösung B5	3 Punkte
Teil C Kommunikation mit seinen Mitarbeitenden	**27 Punkte**
Lösung C1	1 Punkt
Lösung C2	3 Punkte
Lösung C3	7.5 Punkte
Lösung C4	5.5 Punkte
Lösung C5	4 Punkte
Lösung C6	3 Punkte
Lösung C7	3 Punkte
Teil D Selbstmanagement	**24 Punkte**
Lösung D1	7.5 Punkte
Lösung D2	2 Punkte
Lösung D3	1 Punkt
Lösung D4	5.5 Punkte
Lösung D5	1 Punkt
Lösung D6	2 Punkt
Lösung D7	5 Punkte

Teil A Personalführung und -management 20 Punkte

Lösung A1 2.5 Punkte

Stil: Partizipativ

- Vorteile
  - Befriedigung der Grundbedürfnisse
  - Anerkennung
- Nachteile:
  - Zeit und Kosten
  - Langwierige Entscheidungen

Lösung A2 2 Punkte

Stil: Laissez-faire

Er ist nicht präsent, um den internen Anforderungen zu entsprechen; er lässt seinen Führungskräften freie Hand

Lösung A3 2 Punkte

- Vorteile des Laissez-faire
  - Beurteilung der Fähigkeiten und Kompetenzen jedes Teammitglieds
  - Kommunikation unter den Mitarbeitenden
- Risiko und Nachteile des Laissez-faire
  - Mangelnde Anerkennung
  - Mangelnde Unterstützung

Lösung A4 2 Punkte

Nein

Das Management muss sich ständig anpassen, um eine treibende Kraft für Effizienz und Erfolg zu sein. Man spricht generell also von einem **situativen oder partizipativen Führungsstil.** Es gibt **weder einen guten noch einen schlechten Stil**. Alles ist eine Frage der Umstände, Situationen und beteiligten Persönlichkeiten.

Für die Führungskraft ist es wichtig, **Anpassungsfähigkeit** und eine grosse **Flexibilität** unter Beweis zu stellen. Denn wenn sie über eine ganze Palette an Werkzeugen verfügt, auf die sie sich stützen kann, um ihre Aufgaben ordnungsgemäss zu erledigen, wäre es verrückt, sich stets auf dieselben Methoden zu konzentrieren, ohne sich die Zeit zu nehmen, vorher die Situation sowie die beteiligten Mitarbeitenden zu beurteilen.

Lösung A5 4 Punkte

Die richtigen Mitarbeitenden am richtigen Ort haben. Die Personalführung ist ein entscheidender Faktor für den Erfolg eines Unternehmens – sowohl für Grossunternehmen als auch für KMU.

Die Personalführung ist Teil der Unternehmensstrategie, eine Tatsache, die von den KMU in gleichem Masse berücksichtigt werden muss wie die Finanzen, Liquidität, Investitionen, Produktion, Lagerhaltung oder das Marketing. Natürlich unterscheiden sich die Anforderungen der Grossunternehmen von denen der KMU.

Aber das Ziel der Personalführung ist bei allen Unternehmen gleich: Welche Massnahmen müssen getroffen werden, damit die richtige Anzahl der richtigen Mitarbeitenden zum richtigen Zeitpunkt am richtigen Ort ist? Die Personalführung umfasst folgende Elemente:

- Planung der Humanressourcen
- Interne und externe Suche nach Personal
- Personalauswahl
- Beurteilung der Leistungen

Lösung A6 2.5 Punkte

- Planung der Humanressourcen (Personal(einsatz)planung)
- Rekrutierung (Rekrutierungsprozess, Selektionsprozess)
- Entwicklung der Mitarbeitenden
- Beurteilung der Mitarbeitenden (Mitarbeiterbeurteilungsprozess)
- Mitarbeiterschulung: Berufsausbildung, Weiterbildungsprozess, Entwicklungsprozess, Trainingsprozess

Lösung A7 5 Punkte

	Bezeichnung der Stufe	Genauer Inhalt der Stufe
Stufe 1:	1	3, 4, 10
Stufe 2:	8	5, 11, 12
Stufe 3:	2	6, 13
Stufe 4:	9	7, 14

Teil B Motivation seiner Mitarbeitenden 19 Punkte

Lösung B1 5 Punkte

	1. Umzug in grössere Räumlichkeiten, die ruhig auf dem Land gelegen, jedoch schwieriger zu erreichen sind	2. Umsetzung einer Politik der Telearbeit
Herzberg-Faktor	Hygienefaktor	Motivationsfaktor
Warum?	Die ersten (Hygienefaktoren) sind keine echten Motivationsquellen, sondern verhindern lediglich die Entstehung von Unzufriedenheit. Sobald Hygienebedürfnisse erfüllt sind, verringern sie die Unzufriedenheit und wirken daher nicht mehr motivierend. Dagegen kann die Nichterfüllung dieser Bedürfnisse eine Quelle für Unzufriedenheit und damit für Motivationslosigkeit darstellen.	Er erfüllt ein Bedürfnis nach Anerkennung. Dieser Faktor ist individuell, sehr persönlich, bezieht sich auf die Selbstverwirklichung und ist Motivationsquelle, sofern die Person parallel dazu keine Unzufriedenheit erfährt.
Ist eine Massnahme einzuführen, um das Team zu motivieren? Begründung	Nein Weil trotz verbesserter Bedingungen im Hinblick auf Ruhe und Grösse der Räumlichkeiten die schwierige Erreichbarkeit ein Unzufriedenheitsfaktor für bestimmte Mitarbeitende sein kann.	Ja Einige Kandidaten oder Mitarbeitende könnten darin eine zusätzliche Motivation finden, in unser Unternehmen einzutreten oder dort zu bleiben.

Lösung B2 2 Punkt

Hygienefaktoren (physiologische oder externe Faktoren) sind dem Menschen eigen und spielen insbesondere bei den Arbeitsbedingungen eine tragende Rolle. Sie können Unzufriedenheit und Unmut hervorrufen.

Sind Hygienefaktoren genügend vorhanden, herrscht keine Unzufriedenheit. Sind sie nicht erfüllt, entsteht Unzufriedenheit.

(Motivatoren schaffen Zufriedenheit, sind diese nicht erfüllt, ergibt entsteht keine Zufriedenheit)

Das Fehlen von Hygienefaktoren – oder deren Wegfall – zahlt nicht auf die Motivatoren ein, daher ist es wichtig, sich in genügendem Masse auch um die Hygienefaktoren zu kümmern.

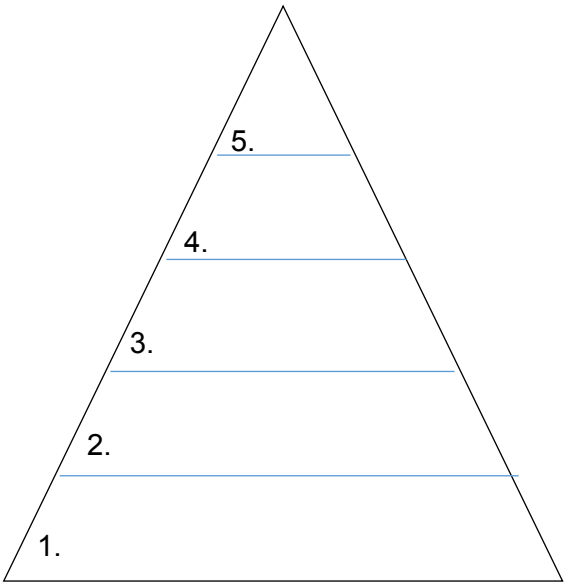
Lösung B3 1 Punkte

Die Befriedigung der Bedürfnisse der unteren Kategorie ist für die Befriedigung der Bedürfnisse der oberen Kategorien unerlässlich (Bottom-Up)

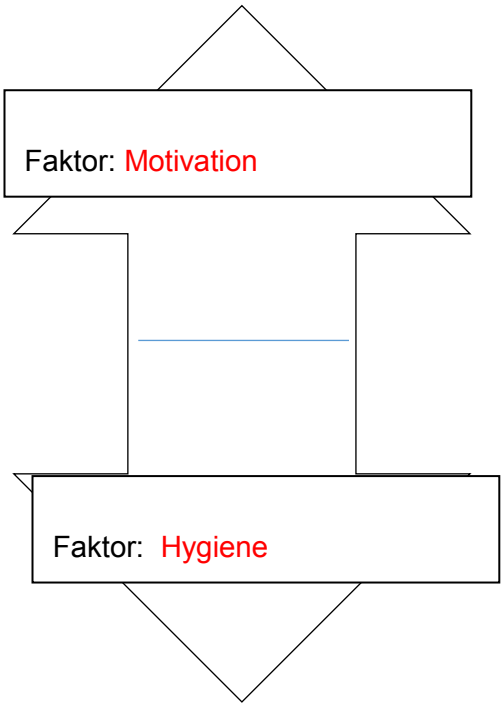
Alternativ: mehrere Bedürfnis-Ebenen können jedoch gleichzeitig auftreten (bspw. Selbstverwirklichung und trotzdem Hunger). Die Perspektive der Pyramide (=Hierarchie) entspricht nicht mehr den aktuellen wissenschaftlichen Definitionen. / 29.03.21 / ac

Lösung B4 8 Punkte

Maslowsche Pyramide



Herzberg-Schema



Ebene der Maslowschen Pyramide:
1 Physiologische Bedürfnisse……...

2. Sicherheitsbedürfnisse……

3. Soziale Bedürfnisse..……..….

4. Individualbedürfnisse……

5. Bedürfnis nach Selbstverwirklichung…….

Beispiele für jede Ebene der Pyramide:
1 Möglichkeiten zur Verpflegung, Stillen der körperlichen Grundbedürfnisse….

2. Lohn erhalten, Beschäftigungsstabilität geniessen……

3. Sich ausdrücken können, Kontakte zu Kollegen, Partnern haben…….

4. Eine sinnvolle Tätigkeit ausüben, Verantwortung haben.....

5. Sich weiterbilden, an Entscheidungen beteiligt sein.....

(nicht abschliessend)

Herzberg: Antwort: Beispiele 1, 2 und 3 der Maslowschen Pyramide entsprechen den Hygienefaktoren, die Beispiele 4 und 5 der Maslowschen Pyramide sind Motivationsfaktoren

Lösung B5 3 Punkte

Wertekonflikte	Beispiel: Ich stimme meinem Kollegen nicht zu, da er der Ansicht ist, dass Männer deutlich höher entlohnt werden müssen als Frauen.
Interessenkonflikte	Beispiel: Ich wollte dieses Projekt haben. Ich brauchte es für meine Beförderung.
Organisationskonflikte	Beispiel: Ich weiss nicht, wie meine Rolle aussieht. Ich langweile mich, da ich nicht genug Arbeit habe.

Teil C Kommunikation mit seinen Mitarbeitenden 27 Punkte

Lösung C1 1 Punkt

Aktives Zuhören

Lösung C2 3 Punkte

Hinterfragen, neu formulieren, bestätigen, mit dem Kopf nicken, in die Augen schauen.

Lösung C3 7.5 Punkte

Die Theorie oder das Konzept der 4 Seiten/Aspekte

Friedmann Schulz von Thun geht von dem Prinzip aus, dass eines der wichtigsten Elemente in der Kommunikation das aktive Zuhören ist und dass dieses Zuhören vier verschiedene Dimensionen hat.
Das bedeutet, dass jede Nachricht, die Sie senden, vier verschiedene Aspekte hat, die vier Informationen kommunizieren, die entsprechend Ihrer Stimmung, der Beziehung zu Ihrer Gesprächspartnerin oder Ihrem Gesprächspartner und Ihren Zielen analysiert und interpretiert werden.

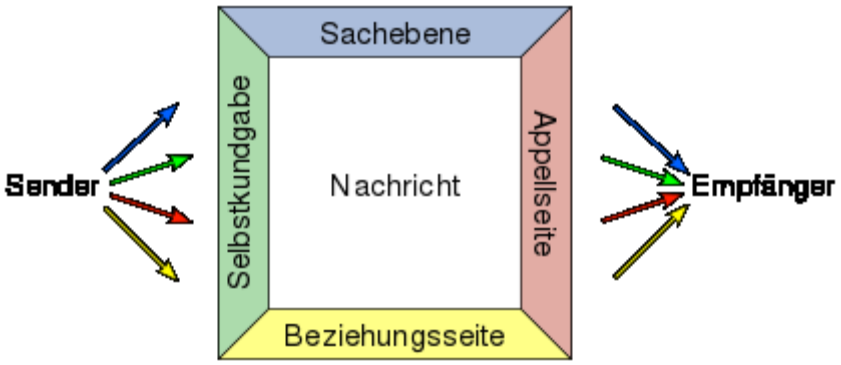
Diese 4 unterschiedlichen Aspekte sind:

Die Sachseite: (Sachinhalt, d. h. Daten und Fakten ohne Interpretation)
Hierbei handelt es sich um die Basisinformationen.

Die Appellseite: (das, was der Sender beim Empfänger erreichen möchte)
Häufig versteckt sich in einer Aussage der Wille, beim anderen etwas zu erreichen (Massnahme, Anweisung, Forderung, Wunsch usw.), ohne dies explizit zum Ausdruck zu bringen.

Die Beziehungsseite: (wie ich zum anderen stehe)
In jeder Äusserung spiegeln sich die Qualität der Beziehung und die von beiden Gesprächspartnern gehegten Gefühle wider. Diese Dimension der Äusserung wird häufig durch paraverbale Kommunikation (die Art, Dinge zu sagen) und nonverbale Kommunikation (Gestik, Mimik, physiologische Reaktionen) zum Ausdruck gebracht.

Die Selbstoffenbarung: (was ich von mir zu erkennen gebe)
Jede Ihrer Äusserungen enthält wertvolle Hinweise (Feedback) zu Ihnen, Ihren Erwartungen, Ihrer Stimmung und Ihren Gefühlen, die bisweilen explizit, häufig jedoch implizit zum Ausdruck kommen. Mit anderen Worten überlassen Sie es Ihrem Gesprächspartner, den Inhalt Ihrer Gedanken zu «erraten».



Lösung C4 5.5 Punkte

Genannte Fakten	**Aspekt**
José hat zu Marie gesagt: «Du bist inkompetent»	Sachseite
Marie äussert Ihnen gegenüber: «Ich fühle mich herabgesetzt»	Selbstoffenbarung
Marie äussert Ihnen gegenüber: «Ich finde meinen Platz nicht mehr im Team»	Beziehungsseite
Marie äussert Ihnen gegenüber: «José hat sich mir gegenüber respektlos benommen»	Selbstoffenbarung
Marie äussert Ihnen gegenüber: «In meiner Position kann ich nichts machen»	Beziehungsseite
Marie äussert Ihnen gegenüber: «Ich stelle mich ständig in Frage»	Appellseite
Marie äussert Ihnen gegenüber: «Ich möchte, dass er seine Kritiken unterlässt»	Selbstoffenbarung
Marie äussert Ihnen gegenüber: «Er hat mich nicht zu den letzten beiden Teamsitzungen eingeladen»	Appellseite
Marie äussert Ihnen gegenüber: «Er hat die anderen gegen mich aufgebracht»	Sachseite
Marie bittet Sie: «Ich hätte gerne ein Büro für mich alleine»	Beziehungsseite
Marie vertraut Ihnen an: «Jedes Mal, wenn ich ihn sehe, habe ich Bauchweh»	Appellseite

Lösung C5 4 Punkte

Beispiel: José, du bist es gewohnt, effizient und gewissenhaft zu arbeiten.

Die bissigen Bemerkungen gegenüber Charles werden jedoch nicht toleriert, da sie die Werte unserer Charta nicht beachten.

Wir sind heute hier, um über diesen Punkt zu sprechen und die Situation aus der Welt zu schaffen, da ich angesichts deiner Professionalität sicher bin, dass dies nicht deine Absicht war.

1. Intro
2. Grund des Gesprächs (Herleitung / Argumentarium)
3. Sachliches Aufzeigen des Problems (Ich-Botschaften)
4. Perspektive von José abholen
5. Massnahmen / Lösungsvorschläge erarbeiten
6. Vorgehen definieren
7. Zeitpunkt der nächsten Evaluation definieren

Lösung C6 3 Punkte

Es ermöglicht, eine deutliche Botschaft auszusenden, den Mitarbeitenden mit einer Situation zu konfrontieren oder einen Punkt zu klären, um eine Verbesserung herbeizuführen und gleichzeitig die Motivation aufrechtzuerhalten.

Feedback erfolgt in der «**Ich**»-Form.

Feedback ist eine **konstruktive** Kritik (muss genannt werden, um die Punktzahl zu erreichen), die an eine andere Person gerichtet ist.

Das Feedback ist eine Rückmeldung, die ausschliesslich auf der Beobachtung **objektiver Fakten** beruht.

Das Feedback ist grundsätzlich **neutral** und frei von Urteilen (Meinungen) und jeglichen Emotionen (Gefühlen).

Lösung C7 3 Punkte

Beispiel: Ich bitte Sie, sich von nun höflich, respektvoll und freundlich an Ihre Kolleginnen und Kollegen zu wenden.

Teil D Selbstmanagement 24 Punkte

Lösung D1 7.5 Punkte

Buchstabe	Beschreibung	Inhalt und Eckpunkte (Antworten Sie in ganzen Sätzen – einfache Stichwörter genügen nicht.)
A	Aktivitäten – Aufgaben, Tätigkeiten und Termine notieren	Ich notiere alle Aufgaben und Tätigkeiten, die ich am folgenden Tag erledigen muss oder möchte.
L	Länge – Dauer schätzen	Für jede Aufgabe oder Tätigkeit notiere ich die für die Erledigung erforderliche Zeit.
P	Puffer – Pufferzeiten einplanen	Ich plane eine Spanne von rund 40% für Unwägbarkeiten ein.
E	Entscheidungen – Entscheidungen treffen, Prioritäten setzen	Ich markiere die Tätigkeiten, die an dem besagten Tag unbedingt erledigt werden müssen. Diese dürfen nicht mehr als 60% der verfügbaren Zeit in Anspruch nehmen.
N	Nachkontrolle – Kontrolle der erledigten Arbeiten und Verschieben offener Aufgaben auf den nächsten Tag	Zwei Fragen stellen sich hier: Welche Aufgaben bleiben offen und warum? Welche Konsequenzen ergeben sich für die Planung der folgenden Tage?

Variante: ALPEN – Aktivitäten planen, Länge schätzen, Puffer einplanen, Entscheidungen treffen, Nachkontrolle

Lösung D2 2 Punkte

Tätigkeit 7: Zum Beispiel Korrespondenz bearbeiten (Verwaltung von E-Mails, Unterzeichnung von Mietverträgen).
Oder alle anderen entsprechenden Antworten

Tätigkeit 8: Planung des nächsten Tages, Puffer für Unvorhergesehenes, Zeit für Fahrten einplanen

Lösung D3 1 Punkt

Das Eisenhower-Prinzip

Lösung D4 5.5 Punkte

Wichtig	Planen/sofort delegieren 3, 4, 6	Erledigen 1, 2, 5
Nicht wichtig	Nicht bearbeiten/Papierkorb	Delegieren, verschieben
	Nicht dringend	*Dringend*

Lösung D5 1 Punkt

Delegieren bedeutet, jemanden mit einer Funktion oder Mission zu beauftragen, indem man seine Befugnis und seine Verantwortung «übergibt».

Einer kompetenten Person die Befugnis übertragen, eine bestimmte Tätigkeit in einer bestimmten Situation zu erledigen.

Lösung D6 2 Punkt

Logische Antworten können gezählt werden.

Bsp: Sie fördert die Selbstständigkeit, das heisst eine Befähigung, Entscheidungen zu treffen und interaktiv mit seinen Vorgesetzten, Kollegen und Mitarbeitenden zu handeln.

Lösung D7 5 Punkte

Beispiel einer Lösung, nicht abschliessend.

- Bedürfnisse identifizieren (Was?)
- Kompetente Person suchen (Wer)
- Orientierungsgespräch führen (Wann?)
- Zwischenzeitlich Abklärungen vornehmen (Wie?)
- Abschliessende Prüfung der Delegation durchführen (Womit?)
- Abschlussgespräch mit der Person führen (Warum?)

Andere Ansätze können auch akzeptiert werden.

SFPKIW CSEEI CEPSEI

Berufsprüfung Immobilienbewirtschaftung 2021

Prüfungsteil: **Stockwerkeigentum**

Musterlösungen

Schweizerische Fachprüfungskommission der Immobilienwirtschaft SFPKIW
Maneggstrasse 17 | CH-8041 Zürich
Telefon +41(0)44 434 78 86
info@sfpk.ch | www.sfpk.ch

Inhalt

Teil A Bewirtschaftung von Stockwerkeigentum allgemein / Gesetzliche Grundlagen / Wissensfragen zum STWE **40 Punkte**

Lösung A1.1	Prüfungsliegenschaft	2 Punkte
Lösung A1.2	Allgemein	3 Punkte
Lösung A1.3	Allgemein	2 Punkte
Lösung A1.4	Allgemein	2 Punkte
Lösung A1.5	Prüfungsliegenschaft	2 Punkte
Lösung A1.6	Prüfungsliegenschaft	3 Punkte
Lösung A1.7	Allgemein	4 Punkte
Lösung A1.8	Prüfungsliegenschaft	3 Punkte
Lösung A1.9	Prüfungsliegenschaft	2 Punkte
Lösung A2.1	Allgemein	2 Punkte
Lösung A2.2	Allgemein	1 Punkte
Lösung A2.3	Allgemein	2 Punkte
Lösung A2.4	Allgemein	4 Punkte
Lösung A2.5	Allgemein	2 Punkte
Lösung A3.1	Allgemein	2 Punkte
Lösung A3.2	Allgemein	2 Punkte
Lösung A3.3	Allgemein	2 Punkte

Teil B Gemeinsamkeiten und Unterschiede Miteigentum und Stockwerkeigentum / Dienstbarkeiten / Grundbuchauszug **31 Punkte**

Lösung B1.1	Allgemein	3 Punkte
Lösung B1.2	Allgemein	4 Punkte
Lösung B1.3	Allgemein	5 Punkte
Lösung B2.1	Allgemein	2 Punkte
Lösung B2.2	Allgemein	2 Punkte
Lösung B2.3	Allgemein	1 Punkt
Lösung B2.4	Allgemein	2 Punkte
Lösung B2.5	Allgemein	3 Punkte
Lösung B3.1	Allgemein	4 Punkte
Lösung B3.2	Allgemein	2 Punkte
Lösung B3.3	Allgemein	1 Punkt
Lösung B3.4	Allgemein	2 Punkte

Teil C Rechte und Pflichten des Stockwerkeigentümers / Fragen rund um das Prüfungsreglement / Offerte für Bewirtschaftung Stockwerkeigentum / Honorar **34 Punkte**

Lösung C1.1	Allgemein	1 Punkt

Lösung C1.2	Allgemein	3 Punkte
Lösung C1.3	Allgemein	2 Punkte
Lösung C1.4	Prüfungsliegenschaft	4 Punkte
Lösung C2.1	Prüfungsliegenschaft	2 Punkte
Lösung C2.2	Prüfungsliegenschaft	2 Punkte
Lösung C2.3	Allgemein	1 Punkt
Lösung C3.1	Allgemein	1 Punkt
Lösung C3.2	Allgemein	3 Punkte
Lösung C3.3	Allgemein	4 Punkte
Lösung C3.4	Prüfungsliegenschaft	2 Punkte
Lösung C3.5	Prüfungsliegenschaft	2 Punkt
Lösung C3.6	Prüfungsliegenschaft	3 Punkte
Lösung C3.7	Prüfungsliegenschaft	2 Punkte
Lösung C3.8	Prüfungsliegenschaft	2 Punkte
Teil D	**Budget / Einlage Erneuerungsfonds / Inkasso Buchhaltung STWEG**	**45 Punkte**
Lösung D1.1	Allgemein	4 Punkte
Lösung D1.2	Allgemein	6 Punkte
Lösung D1.3	Allgemein	2 Punkte
Lösung D2.1	Prüfungsliegenschaft	3 Punkte
Lösung D2.2	Prüfungsliegenschaft	3 Punkte
Lösung D2.3	Prüfungsliegenschaft	2 Punkte
Lösung D2.4	Allgemein	2 Punkte
Lösung D3.1	Prüfungsliegenschaft	2 Punkte
Lösung D3.2	Inkasso Prüfungsliegenschaft	2 Punkte
Lösung D3.3	Inkasso Prüfungsliegenschaft	3 Punkte
Lösung D3.4	Inkasso Allgemein	2 Punkte
Lösung D3.5	Allgemein	14 Punkte

Teil A Bewirtschaftung von Stockwerkeigentum allgemein / Gesetzliche Grundlagen / Wissensfragen zum STWE 40 Punkte

Lösung A1.1 Prüfungsliegenschaft 2 Punkte

Gemäss Reglement Art. 28 vollzieht der Verwalter Handlungen der gemeinschaftlichen Verwaltung und führt Beschlüsse der Versammlung aus. Im Übrigen gelten die Bestimmungen von Art 712s und 712t ZGB. Somit kann er diese im Reglement und im Gesetz nachlesen. Falls Verwaltungsvertrag noch genannt wird, kann dieser Punkt auch gegeben werden.

Lösung A1.2 Allgemein 3 Punkte

1) Der Boden der Liegenschaft / selbständige und dauernde Baurecht (sofern Gebäude im Baurecht)
2) Bauteile, die für den Bestand, konstruktive Gliederung und die Festigkeit des Gebäudes oder der Räume von Bedeutung sind
3) Bauteile, welche die äussere Gestalt und das Ansehen des Gebäudes bestimmen
4) Gemeinschaftliche Anlagen und Einrichtungen, die auch anderen STWE für die Benutzung ihrer Sonderrechte dienen (z.B. Treppenhaus, Lift, Waschküche, Heizung etc.)

Lösung A1.3 Allgemein 2 Punkte

Ja, sofern der Verwalter keine Anstalten trifft oder nicht in der Lage ist den Schaden innert nützlicher Frist zu beheben. Art. 647 Abs. 2 Zif. 2. ZGB

Lösung A1.4 Allgemein 2 Punkte

- Feuer/Elementar
- Wasserschaden
- Grundeigentümerhaftpflicht
- Glasschaden (gemeinschaftliches Eigentum)
- UVG Hauswart
- Vandalismus
- Mobiliarversicherung Hauswartmaterial
- Erbebenversicherung
- Einbruchdiebstahl

Lösung A1.5 Prüfungsliegenschaft 2 Punkte

Gemäss Reglement (Art. 6, Abs. 2) sind die Fenster im Sonderrecht und müssen von den Eigentümern unterhalten/ersetzt werden. Ein Einverständnis benötigt es nicht, sofern der Eigentümer die äussere Gestalt des Gebäudes nicht verändert.

Lösung A1.6 Prüfungsliegenschaft 3 Punkte

Nein. Gemäss Art. 10 Abs. 2 des Reglements können Fremdreklamen auf der Liegenschaft nur mit der ausdrücklichen Zustimmung der Stockwerkeigentümer des Verkaufs- /Gewerbebetriebes und des Gastgetriebes erfolgen.

Lösung A1.7 Allgemein 4 Punkte

a) Die Beschlüsse müssen schriftlich festgehalten werden (Urkunde)
Beschlüsse die gefasst aber nicht protokolliert wurden sind nichtig
Ein schlecht geführtes Protokoll kann zu Gerichtsverfahren oder Schadenersatzklagen führen
Ist nebst Urkunde ein Beweismittel, eine Arbeitsgrundlage, Führungsmittel und Informationsmittel

b) schriftlich

c) Ja. Innerhalb eines Monats nach der Zustellung oder nach der Kenntnisnahme der Beschlüsse

d) Mindestens 10 Jahre, empfohlen wird die Aufbewahrung über die gesamte Lebensdauer der Liegenschaft

Lösung A1.8 Prüfungsliegenschaft 3 Punkte

Der Bewirtschafter/die Bewirtschafterin muss den Stockwerkeigentümer informieren, dass der Auftrag so nicht ausgeführt werden kann und zu **stoppen** ist, da der gefällte Entscheid nicht zulässig ist, da es sich um eine grössere Veränderung in der Gestaltung und um einen Eingriff in die Substanz handelt.

Auch Korrekt - Der Bewirtschafter **stoppt** den Auftrag

Weiter muss der Bewirtschafter die Eigentümer informieren, dass das Vorgehen für die nächste Versammlung zu **traktandieren** ist und die **Zustimmung der Gemeinschaft eingeholt** werden muss

Auch Korrekt - Einstimmiger Zirkularbeschluss

- Nicht zulässig da es sich um eine **grössere Veränderung in der Gestaltung** und **Eingriffe in die Substanz** handelt.
- Vorgehen ist an der **nächsten Versammlung zu traktandieren** und die **Zustimmung der Gemeinschaft einzuholen**.

Lösung A1.9 Prüfungsliegenschaft 2 Punkte

Gemäss Reglement (Art. 8 Abs.4) ist der Verwalter befugt, zu verlangen, dass die Stockwerkeigentümerin den Mietvertrag durch Kündigung oder gegebenenfalls durch Rücktritt aus wichtigen Gründen auflöst.

Lösung A2.1 Allgemein 2 Punkte

Stockwerkeigentum wird durch Eintragung im Grundbuch begründet (Begründungsakt). Die Begründung setzt einen Rechtsgrund voraus, der die notwendige Willenserklärung der Eigentümerschaft im Hinblick auf diese Eigentumsform darstellt (Begründungsvertrages, Einseitiger Willenserklärung des Eigentümers der Liegenschaft, Verfügung Todes wegen, Form eines Erbteilungsvertrags).

Lösung A2.2 Allgemein 1 Punkte

1) Untergang der Liegenschaft
2) Untergang des Baurechts
3) Löschung im Grundbuch

Art. 712f Abs. 1 ZGB

Lösung A2.3 Allgemein 2 Punkte

Stockwerkeigentum ist eine **besondere Form von Miteigentum** und der/die Stockwerkeigentümer/in verfügt über das **Sonderrecht, bestimmte Teile des Gebäudes ausschliesslich zu nutzen, zu verwalten und innen auszubauen.**

Lösung A2.4 Allgemein 4 Punkte

a) Im Begründungsakt / zeigen den Miteigentumsanteil in 1/100, 1/1000 oder 1/10'000 der Liegenschaft
b) Kostenverteilung, Stimmrecht, Aufteilung, Versicherungsleistung bei Zerstörung des Gebäudes
c) Es gibt keine gesetzlichen Vorschriften für die Berechnung der Wertquoten

Lösung A2.5 Allgemein 2 Punkte

a. Jeder Stockwerkeigentümer kann die Ernennung des Verwalters durch den Richter verlangen.

Art. 712q Abs 1 ZGB

Lösung A3.1 Allgemein 2 Punkte

a) Es handelt sich um einen einfachen Auftrag
b) Art. 394 ff OR

Lösung A3.2 Allgemein 2 Punkte

a) Klare Definition von:

- räumliche Lage,
- Abgrenzung und Zusammensetzung der Sonderrechte/gemeinschaftliche Teile,
- Definition der gemeinschaftlichen Teile, welche mit dem ausschliesslichen Benut zungsrecht belastet sind

b) Ja, sofern das Gebäude bei der Begründung bereits erstellt ist, sind Aufteilungspläne von Gesetzes wegen nicht zwingend.

Lösung A3.3 Allgemein 2 Punkte

Ja, gem. Art. 712h, Abs. 3 ZGB

Teil B Gemeinsamkeiten und Unterschiede Miteigentum und Stockwerkeigentum / Dienstbarkeiten / Grundbuchauszug

31 Punkte

Lösung B1.1 Allgemein 3 Punkte

a. Art. 646 ff ZGB

b. Nicht aufgehoben oder beschränkt werden können folgende Befugnisse/Rechte:
- zu verlangen, dass die für die Erhaltung des Wertes und der Gebrauchsfähigkeit der Sache notwendigen Verwaltungshandlungen durchgeführt und nötigenfalls vom Gericht angeordnet werden Art. 647 Abs. 2 Zif. 1 ZGB

- von sich aus auf Kosten aller Miteigentümer die Massnahmen zu ergreifen, die sofort getroffen werden müssen, um die Sache vor drohendem oder wachsendem Schaden zu bewahren Art. 647 Abs. 2 Zif. 2 ZGB

Lösung B1.2 Allgemein 4 Punkte

a) Die Aussage ist falsch, es kann auch an Sachen Miteigentum begründet werden, das Gesetz kennt keine Beschränkung auf Grundstücke

b) Die Aussage ist falsch, Bauarbeiten die lediglich der Verschönerung, der Ansehnlichkeit der Sache oder der Bequemlichkeit im Gebrauchen dienen dürfen nur mit der Zustimmung **aller** Miteigentümer ausgeführt werden.

c) Falsch, der Miteigentümer kann durch ein gerichtliches Urteil aus der Gemeinschaft ausgeschlossen werden

d) Richtig, jeder Miteigentümer hat das Recht, die Aufhebung des Miteigentums zu verlangen

Lösung B1.3 Allgemein 5 Punkte

a.) Das Vorkaufsrecht gibt einer Person das Recht, ein Grundstück oder eine Sache vor jemandem anderes zu einem zu definierenden Marktpreis zu kaufen.

b.) Im Miteigentum gibt es ein gesetzliches Vorkaufsrecht für die Miteigentümer Art. 682 Abs. 1 ZGB

Der Gesetzgeber sieht im Stockwerkeigentum kein gesetzliches Vorkaufsrecht für die anderen Stockwerkeigentümer vor, es besteht jedoch die Möglichkeit, ein solches einzurichten ZGB 712c Abs. 1

c.) Grundbuchauszug unter Vormerkungen

Lösung B2.1 Allgemein 2 Punkte

Grunddienstbarkeiten

Personaldienstbarkeiten

Lösung B2.2 Allgemein 2 Punkte

a. Es handelt sich um eine dingliche Belastung eines Grundstücks mit einer Duldungs- oder Unterlassungspflicht oder Antwort gem. Gesetzgeber Art. 730 ZGB
b. Im Grundbuchauszug

Lösung B2.3 Allgemein 1 Punkt

Nötig ist die öffentliche Beurkundung

Lösung B2.4 Allgemein 2 Punkte

1. Baurechte
2. Wegrechte
3. Fussrechte
4. Leitungsrechte
5. Wasserrechte
6. Nutzungsrechte
7. Pflanzrecht

1. Wohnrecht
2. Nutzniessungsrecht

4. Quellenrecht

Lösung B2.5 Allgemein 3 Punkte

Was steckt dahinter?

Wohnrecht: Das Recht, ein Gebäude oder einen Teil eines Gebäudes zu bewohnen.

Nutzniessung: Der Nutzniesser darf die Liegenschaft nutzen, verwalten und Erträge beziehen

Was schliesst die Nutzung ein?

Wohnrecht: Das Wohnrecht ist persönlich und nicht übertragbar und kann auf einzelne Teile einer Liegenschaft beschränkt werden.

Nutzniessung: Der Nutzniesser kann Räume vermieten und besitzt das Recht zur Verwaltung. Die Nutzniessung lässt sich auf Teile einer Liegenschaft beschränken.

Wer trägt die Kosten?

Wohnrecht: Der Wohnberechtigte zahlt kleine Reparaturen, den normalen Unterhalt für die Wohnung und die Nebenkosten. Die übrigen Kosten inkl. Hypothekarzinsen zahlt der Eigentümer.

Nutzniessung: Der Nutzniesser zahlt neben Unterhalts- und Nebenkosten zusätzlich Hypothekarzinsen, Versicherungsprämien und anderes.

Lösung B3.1 Allgemein 4 Punkte

Hauptbuch:

Grundbuchblatt mit eigener Grundbuchnummer. Hauptbuch = Gesamtheit aller Grundbuchblätter. Nur was im Hauptbuch eingetragen ist, hat Wirkung gegenüber jedermann.

Tagebuch

Alle Anmeldungen werden zuerst (bevor Sie in das Hauptbuch eingetragen werden) in der Reihenfolge (Rangprinzip) und mit dem Datum und Zeitangabe im Tagebuch aufgenommen. Jedes Geschäft erhält eine Belegnummer

Belege:

Der Eintrag im Hauptbuch besteht nur aus einer knappen Bezeichnung des Geschäftsvorganges. Der genaue Inhalt und deren Ausübung gehen aus den Urkunden hervor, die beim Grundbuchamt aufbewahrt werden müssen.

Pläne:

Die Pläne enthalten die geometrische Darstellung der Grundstücke. Sie sind verbindlich

Lösung B3.2 Allgemein 2 Punkte

Bezeichnung des Grundstücks

Angaben zu den Eigentümern

Eigentumsform

Dienstbarkeiten

Grundlasten

Anmerkungen

Vormerkungen

Lösung B3.3 Allgemein 1 Punkt

Weitere Informationen/Details können beim Grundbuchamt verlangt werden, indem man **den Beleg/Servitutenprotokoll** zur Dienstbarkeit bestellt.

Lösung B3.4 Allgemein 2 Punkte

Verwaltungsvertrag

Vollmacht des Eigentümers

Teil C Rechte und Pflichten des Stockwerkeigentümers / Fragen rund um das Prüfungsreglement / Offerte für Bewirtschaftung Stockwerkeigentum / Honorar 34 Punkte

Lösung C1.1 Allgemein 1 Punkt

c. Ja, Verträge, welche dem Auftragsrecht unterstehen, können jederzeit widerrufen werden, ausser zu Unzeiten (OR Art. 404 Abs. 1-2)

Lösung C1.2 Allgemein 3 Punkte

- Beginn, Dauer und Kündigungsmöglichkeiten
- Honorar
- Kompetenzsumme
- Pflichten/Aufgabenbereich (administrative / technische Bewirtschaftung)
- Zusatzleistungen
- Gerichtsstand

a) Aufgaben des Verwalters (insbesondere Aufgaben im Zusammenhang mit der Eigentümerversammlung

b) Honorarfestlegung bei Mietliegenschaften in der Regel in % des Mietertrages - bei Stockwerkeigentum Pauschalhonorar

Lösung C1.3 Allgemein 2 Punkte

- Reglement
- Begründungsakt
- Letzte Jahresrechnung
- Kopie Protokolle
- Eigentümerspiegel
- Auszug aus dem Grundbuch

Lösung C1.4 Prüfungsliegenschaft 4 Punkte

a. (350.00 bis 550.00 pro Einheit / Jahr) Zwischen CHF 6'150.00 – CHF 10'200.00. Regionale Unterschiede.

b.

Zuschlag pro Einheit	16	Einheiten	à CHF 350.00 - CHF 550.00	CHF	5'600.00 - 8'800.00
Zuschlag pro EHP	11	EHP	à CHF 50.00 - CHF 100.00	CHF	550.00 - 1‘100.00
Spesen, Porti, Tel.			Pauschal	CHF	0 - 300.00
Total				CHF	6'150.00 - 10'200.00

Grundhonorar *(Hinweis: nicht schweizweit gebräuchlich)*

\+ _____Zuschlag pro Einheit

\+ _____Zuschlag pro Einstellhallenplatz

\+ _____inkl. / exkl. Pauschalzuschlag Spesen, Porti,Telefone

\= _____Totalhonorar

Lösung C2.1 Prüfungsliegenschaft 2 Punkte

Artikel 3 Absatz 2

- Die inneren Zwischenwände, soweit diese keine tragende Funktion haben
- Die Fussböden und Decken, mit Ausnahme der rohen Betondecke, die Unterlagsböden und Isolationen
- Die Verkleidung der Wände, welche die Stockwerkeinheit bzw. die Nebenräume umschliesst
- Die Fenster, Vergitterungen und Türen (einschliesslich der Eingangstüren für Verkaufs-/Gewerbebetrieb und Gastgewerbebetrieb und der Wohnungstüren), die Rollladen und Sonnenstoren
- Die sämtlichen Einrichtungen des Gastgewerbebetriebes, des Verkaufs-/Gewerbebetriebes und weiterer Geschäfte, Büros und Praxen und für die Wohnungen die Küchen-, Bade- und Toiletteneinrichtungen, Einbauschränke
- Die Leitungen ab ihren Abzweigungen von den gemeinschaftlichen Leitungen

Lösung C2.2 Prüfungsliegenschaft 2 Punkte

Artikel 32 Absatz 1

Die Stockwerkeigentümer unterwerfen sich für alle Streitigkeiten aus dem Gemeinschaftsverhältnis dem Gerichtsstande Aarwangen-Wangen, und zwar für den Fall des Wohnsitzes im Ausland ausdrücklich auch für allfällige Betreibungen. Betreibungsdomizil ist in diesem Fall die Adresse des Verwalters.

Lösung C2.3 Allgemein 1 Punkt

Ja, gemäss ZGB Art. 712g Abs. 3

Lösung C3.1 Allgemein 1 Punkt

Nein (Reglement ist gemäss Art. 712g Abs. 3 ZGB kein zwingender Bestandteil der Gemeinschaftsordnung

Lösung C3.2 Allgemein 3 Punkte

- Die Versammlung
- Der Ausschuss
- Die Verwaltung bzw. der Verwalter

Lösung C3.3 Allgemein 4 Punkte

- Aufteilung der Liegenschaft
- Wertquoten / Änderung der Wertquoten
- Benutzung der im Sonderrecht stehenden Räume und Einrichtungen
- Benutzung der gemeinschaftlichen Teile und Einrichtungen
- Kosten / Kostentragung für die Verwaltung und den Unterhalt der gemeinschaftlich benutzen Teile
- Reglementarische Sondernutzungsrechte
- Unterhalt, Umbau und Erneuerung des Gebäudes
- Stellung und Aufgaben des Verwalters
- Versammlung (Beschlussfähigkeit, Ausübung Stimmrecht, Beschlussfassung)
- Erneuerungsfonds
- Versicherungen
- Einzug der Beiträge
- Änderung im Bestand der Stockwerkeigentümer und Aufhebung des Stockwerkeigentums
- Ausschluss eines Stockwerkeigentümers
- Gerichtsstand
- Hausordnung

Lösung C3.4 Prüfungsliegenschaft 2 Punkte

Gemäss Artikel Nr. 15 des Reglements, dieser Artikel regelt, dass die Kosten für den Betrieb und den Unterhalt der gesamten Heizungsanlage verbrauchsabhängig (gemäss Wärmezähler) oder auf Beschluss der Stockwerkeigentümerversammlung nach separatem Schlüssel auf die einzelnen Stockwerkeinheiten verteilt werden.

Lösung C3.5 Prüfungsliegenschaft 2 Punkt

Gemäss Artikel 16 Absatz 2 beträgt die Obergrenze 10 % des Gebäudeversicherungswert.

Lösung C3.6 Prüfungsliegenschaft 3 Punkte

Artikel 16 Absatz 3

Nein. Der Bewirtschafter darf das Geld nur ohne Beschluss verwenden, sofern Kosten für notwendige und unaufschiebbare Arbeiten, für deren Bezahlung dem Verwalter keine anderen Mittel zur Verfügung stehen, anfallen.

Lösung C3.7 Prüfungsliegenschaft 2 Punkte

Artikel 23 Absatz 1

Die Versammlung wird vom Verwalter unter Beachtung einer Frist von mindestens 30 Tagen mit Angabe der zu behandelnden Gegenstände schriftlich einberufen. Die Einladungen müssen entsprechend am **17. Mai 2021** mittels A-Post verschickt werden und am 18. Mai 2021 beim Stockwerkeigentümer eintreffen.

Lösung C3.8 Prüfungsliegenschaft 2 Punkte

Artikel 5 Absatz 2

Die Stockwerkeinheit Nr. 259-1 ist für den Verkaufs-/Gewerbebetrieb bestimmt.

Teil D Budget / Einlage Erneuerungsfonds / Inkasso Buchhaltung STWEG 45 Punkte

Lösung D1.1 Allgemein 4 Punkte

a. Um die Liquidität sicherzustellen / den Betrieb der Gemeinschaft zu sichern / für eine gewisse Planungssicherheit / künftige Ausgaben (Unterhaltskosten / Betriebskosten) abzuschätzen und zu sichern / weitere Möglichkeiten

b. Im Reglement der jeweiligen Gemeinschaft

c. Art. 712l Abs.1 ZGB & Art. 712m Abs.1 Zif. 5 ZGB

d. Es gibt keine gesetzlichen Bestimmungen diesbezüglich – das Gesetz erwähnt zwar den Fonds, regelt aber die Eröffnung/Führung eines solchen nicht. Weitere Regelungen müssen aus dem jeweiligen Reglement entnommen werden.

Lösung D1.2 Allgemein 6 Punkte

1. Heizkosten
   1.1 Heizenergie
   1.2 Erfassung Zählerstände / Abrechnungskosten
2. Nebenkosten
   2.1 Hauswartung
   2.2 Strom allg.
   2.3 Wasser (ARA/Warmwasser)
3. Unterhalt
   3.1 Reparaturen
   3.2 Sanierungen
   3.3 Erneuerungsfonds

4. Versicherungen
   4.1 Kantonale Gebäudeversicherung
   4.2 Gebäudesachversicherung

Lösung D1.3 Allgemein 2 Punkte

a. Abrechnungen aus den Vorjahren / Offerten für Investitionen / Informationen über Gebühren / Reglement / Protokolle / Preisentwicklungen (Öl, etc.) / Ausschuss Informationen

b. Die Stockwerkeigentümergemeinschaft mit dem einfachen Mehr sofern keine anderslautende Regelung im Reglement

Lösung D2.1 Prüfungsliegenschaft 3 Punkte

a. Art.16 Abs. 1 bis 4

b. Der Anteil am Erneuerungsfonds geht auf den Käufer der Wohnung über und wird nicht ausbezahlt (Art.16 Abs. 4)

Lösung D2.2 Prüfungsliegenschaft 3 Punkte

a.) Maximal
10% des Gebäudeversicherungwerts (gem. Art. 16 Abs. 2)
Gebäudeversicherungswert gemäss Objektbeschrieb ist Fr. 12‘400‘000.00
10 von Fr. 12‘400‘000.00 = **Fr. 1‘240‘000.00**

b.) Jährlich:

½ % p.a.des Gebäudeversicherungwerts (gem. Art. 16 Abs. 1)
Gebäudeversicherungswert gemäss Objektbeschrieb ist Fr. 12‘400‘000.00
½ % von Fr. 12‘400‘000.00 = **Fr. 62‘000.00 p.a.**

c.) Die Praxis zeigt, dass in den meisten Fällen der Erneuerungsfonds zu gering geäuffnet ist. Auch werden oftmals im Verlauf der Äuffnung wieder Gelder bezogen. Es macht daher
nur in den wenigsten Gemeinschaften Sinn, die Einlage in den Fonds zu deckeln. Grundsätzlich bleibt dieser Entscheid aber der jeweiligen Gemeinschaft vorbehalten.

Lösung D2.3 Prüfungsliegenschaft 2 Punkte

Fr. 62‘000.00 p.A davon 316/10‘000 = **Fr. 1‘959.20 p.a.**

Lösung D2.4 Allgemein 2 Punkte

Sanierung vom Treppenhaus, Ersatz Liftanlage, Heizungsersatz, Dach Sanierung, Malerarbeiten an der Fassade, Ersatz Bodenbelag im Treppenhaus, weitere Kosten für das gemeinschaftliche Eigentum

Lösung D3.1 Prüfungsliegenschaft 2 Punkte

- Für das Inkasso ist der Verwalter der Stockwerkeigentümergemeinschaft verantwortlich.
- Reglement Art. 17. Abs. 2

Lösung D3.2 Inkasso Prüfungsliegenschaft 2 Punkte

Der Ersatz der Fenster ist grundsätzlich Sonderrecht, nicht Sache der Gemeinschaft. Die Kosten für Bauteile im Sonderrecht sind durch die jeweiligen Eigentümer selber zu tragen. Eine mögliche Verrechnung über den Verwalter kann jedoch in der Praxis Sinn machen, wenn alle Fenster gemeinsam ersetzt werden und die Gemeinschaft dies so beschliesst.

Lösung D3.3 Inkasso Prüfungsliegenschaft 3 Punkte

1. Persönliche Kontaktaufnahme / Gespräch suchen
2. Versand Kontoauszug
3. Versand 1. Mahnung
4. 2. Mahnung mit Betreibungsandrohung
5. Betreibung einleiten
6. Bei Rechtsvorschlag - Rechtvorschlag beseitigen
7. Fortsetzung der Betreibung (auf Pfandverwertung

b) Retentionsrecht und Gemeinschaftspfandrecht

Lösung D3.4 Inkasso Allgemein 2 Punkte

a) Der verursachende Stockwerkeigentümer der Einheit 259-4

Artikel 6. das Gebäude gegen Feuer und andere Gefahren zu versichern und die üblichen Haftpflichtversicherungen abzuschliessen, ferner den Stockwerkeigentümer, der seine Räume mit ausserordentlichen Aufwendungen baulich ausgestaltet hat, zur Leistung eines zusätzlichen Prämienanteils zu verpflichten, wenn er nicht eine Zusatzversicherung auf eigene Rechnung abschliesst"

b) Art. 712m ZGB Abs, 1 Ziff, 6

Lösung D3.5 Allgemein 14 Punkte

Bilanz

Konto	Bezeichnung	Soll	Haben
1010	Kasse	550	
1020	Bank	12500	
1021	Erneuerungsfonds	35700	
1090	Transitorische Aktiven	950	
		49700	
2000	Kreditoren		1050
2101	Eigentümer Hans Muster		3500
2102	Eigentümer Franz Meier		2500
2104	Eigentümerin Maya Bucher		1550
2040	Erneuerungsfonds		35700
2090	Transitorische Passiven		5400
			49700
	Gewinn	0	

SFPKIW CSEEI CEPSEI

Berufsprüfung Immobilienbewirtschaftung 2021

Prüfungsfach: **Immobilienbewirtschaftung**

Teil: **Buchhaltung und Reporting**

Musterlösungen

Schweizerische Fachprüfungskommission der Immobilienwirtschaft SFPKIW
Maneggstrasse 17 | CH-8041 Zürich
Telefon +41(0)44 434 78 86
info@sfpk.ch | www.sfpk.ch

Inhalt

Teil A Buchungssätze 13 Punkte

Lösung A1 ..13 Punkte

Teil B Eröffnungsbuchungen 21 Punkte

Lösung B1 ..21 Punkte

Teil C Planung/Eigentümerzahlungen 29 Punkte

Lösung C1 Prognose 2021 . 23 Punkte

Lösung C2 Eigentümerzahlungen ....6 Punkte

Teil D Reporting – Leerstand/Vermietung 9 Punkte

Lösung D1 ....3 Punkte

Lösung D2 ....3 Punkte

Lösung D3 ....3 Punkte

Teil E Verbuchungen Hauswartlohn 18 Punkte

Lösung E1 . 18 Punkte

Teil A Buchungssätze 13 Punkte

Lösung A1 13 Punkte

Nr.	Soll	Haben	Betrag
1	1210	2000	1‘200.00
2a	1100	3000	35‘900.00
2b	1100	2200	3‘560.00
2c	3100	3000	1‘250.00
3	1020	1100	32‘300.00
4	2800	1020	22‘000.00
5	6700	1020	20‘475.00
5	2400	1020	15‘000.00
6	6110	2000	35.00
7	1100 / 1160	6110	35.00
8	6600	1020	1‘375.00
9	1300	6600	1‘031.25

Teil B Eröffnungsbuchungen 21 Punkte

Eröffnungsbilanz per 01.04.2021	**Soll**	**Haben**
Aktiven		
1020 Bank	10'000.00	
1100 Mieterdebitoren	5'610.00	
1150 Nebenkostendebitoren		
1160 Übrige Debitoren		
1200 Heizkosten	4'815.00	
1210 Hauswartung	10'800.00	
1220 Wasser-Abwasserkosten	2'870.00	
1230 Serviceabonnement Lüftung	400.00	
1300 Transitorische Aktiven	1725.00 500.00	
1400 Liegenschaft	10'500'000	
Total	10'536'720	0.00
Passiven		
2000 Kreditoren/Lieferanten		500.00
2210 Bewirtschaftung		
2100 Mietervorauszahlungen		31'610.00
2200 Nebenkostenakontozahlungen		26'910.00
2300 Transitorische Passiven		
2400 Hypothek Liegenschaft		6'300'000
2700 Kontokorrent Hans Meier		-32'300.00
2800 Eigentümerkontokorrent		10'500'000.00 -6'300'000.00 10'000.00
2900 Ergebnis Liegenschaft		0.00
Total	0.00	10'536'720

Teil C Planung 29 Punkte

Lösung C1 Prognose 2021 23 Punkte

Prognose 2021

Konto	Bezeichnung	Budget 2021 01.04.2021 - 31.12.2021	Ist-Werte per 30.06.2021	Prognose per 31.12.2021
3000	Nettomieten			-407‘600.00
3100	Leerstand			14'600.00
3120	Mietzinsverluste			0.00 – 5'800.00
3900	Übriger Ertrag			400.00
6100	Unterhalt Liegenschaft			18'500.00
6110	Unterhalt Wohnungen			13'900.00 - 18'000.00
6200	Heizkosten/Betriebs-kosten Leerstände			0.00 – 1'100.00
6300	Rechts- und Gerichtskosten			3'800.00 - 5'800.00
6400	Bewirtschaftungs-aufwand			16'900.00 - 17'000.00
6500	Vermietungskosten			100.00 - 5'000.00
6600	Versicherungen			3‘700.00 - 3'800.00
6700	Hypothekarzinsen			72‘400.00 - 72'500.00
6900	Abschreibungen			7‘900.00
	Erfolg /Verlust			-259'900.00 - 272'300.00

Prognose 2021 Begründung/Berechnung

Konto	Bezeichnung	Begründung/Berechnung
3000	Nettomieten	Gemäss Mieterspiegel 9x 45'290.00 = 407'610.00
3100	Leerstand	Gemäss Mieterspiegel Objekt 0009 01.08.2021 – 31.12.2021 5x 2'920.00 = 14'600.00
3120	Mietzinsverluste	Nicht bezahlte Mietzinse S. Kuster (Objekt 0009) 01.06.2021 – 31.07.2021 2x 2'920.00 = 5'840.00 0.00 ist auch zulässig, da nicht eindeutig, ob diese Mietzinse als Verlust gebucht werden müssen
3900	Übriger Ertrag	Gemäss Ist-Wert (gerundet)
6100	Unterhalt Liegenschaft	Gemäss Budget (gerundet)
6110	Unterhalt Wohnungen	Ist-Wert zuzüglich Instandsetzungskosten für das Objekt 009 4'875.00 + 9'000.00 = 13'875.00 4'875.00 + 10'500.00 (Durchschnitt) = 15'375.00 4'875.00 + 12'000.00 = 16'875.00
6200	Heizkosten/Betriebs-kosten Leerstände	Keine Leerstände bis zum 30.06.2021 CHF 880.00 falls die Akonti für den Leerstand ab 01.07.2021 (Objekt 009) berücksichtigt werden.
6300	Rechts- und Gerichtskosten	Ist-Werte zuzüglich Schätzung 800.00 + 3'000.00 = 3'800.00 800.00 + 5'000.00 = 5'800.00
6400	Bewirtschaftungs-aufwand	Nettomiete pro Monat = 45'290.00 Nettomiete per 31.12.2021 = 9 x 45'290.00 = **407'610.00** Leerstand Objekt 0009 01.08.2021 – 31.12.2021 = 5x 2'920.00 = **14'600.00** Netto-Ist-Miete = 407'610.00 – 14'600.00 = 393'010.00 Honorar = 393'010.00 * 4% = **15'720.40** + MWST = 15'720.40 * 107.7% = **16'930.90**
6500	Vermietungskosten	Annahme / Schätzung nach Leerstand Objekt 0009
6600	Versicherungen	Gemäss Ist-Wert (gerundet)
6700	Hypothekarzinsen	Hypothekarschuld 60% von Anlagekosten 10'500'000.00 * 60% = 6'300'000.00 1.8% für 3 Monate 6'300'000.00 * 1.8% = 113'400.00 / 12 * 3 = **28'350.00** 1.0% für 3 Monate 6'300'000.00 * 1% = 63'000.00 / 12 * 3 = **15'750.00** Belastung per 31.12.2021 = 28'350.00 + 28'350.00 + 15'750.00 = **72'450.00**
6900	Abschreibungen	Gemäss Budget (gerundet)

Lösung C2 Eigentümerzahlungen 6 Punkte

Begründung:

Per 30.06 2021 wird ein Gewinn von CHF 77‘846.00 ausgewiesen.
Vom Gewinn dürfen aber maximal 70% - 90% ausbezahlt werden.

Berechnung:

82'940.00 * 80% = 66'352.00 bzw. 66'300.00 gerundet

Begründung:

Per 30.06.2021 beträgt der Saldo auf dem Bankkonto CHF 150'843.30. Von dieser Liquidität müssen aber noch die offenen Kreditoren sowie allfällige Nebenkosten-Guthaben (Saldo Nebenkostenakonto abzüglich laufende Kosten aus der Nebenkostenabrechnung) abgezogen werden. Von der übrigen Liquidität dürfen aber maximal 90% ausbezahlt werden.

Berechnung:

Saldo Bankkonto	150'843.30
./. offene Kreditoren	12'500.00
./. Nebenkostenakonto	35'880.00
+ laufende Nebenkosten	28'850.00*
= Zwischensaldo	131'313.30

*laufende Nebenkosten Heizkosten 9'750.00 + Hauswartung 14'950.00 + Wasser-Abwasser 3'350.00 + Service-Abo Lüftung 800.00

Berücksichtigung Reserve: 131'313.30 * 80% = 105'050.64 bzw. 105'000.00 gerundet

Teil D Debitorenauszug 9 Punkte

Lösung D1 3 Punkte

Saldo Ausstand S. Kuster

Betrag	Valuta	Bezeichnung
35.90	04.07.2020	Restbetrag/Teilzahlung Rechnung Nr. 201013
47.65	28.09.2020	Restbetrag/Teilzahlung HK-Abrechnung
3’140.00	01.03.2021	Bruttomietzins März 2021

Lösung D2 3 Punkte

- Fälligkeit des Mietzinses am 1. des Monats.
- Zahlungserinnerung am 5. des Monats
- Mahnung mit Kündigungsandrohung zwischen 10. und 20. März 2021
- Nach Ablauf der 30-tägigen Zahlungsfrist inkl. Berücksichtigung Zustellungsfristen Kündigung auf das nächste Monatsende somit per 31. Mai 2021
- Einleitung der Betreibung ab 1. Tag nach Fälligkeit möglich, spätestens nach 30 Tagen

Lösung D3 3 Punkte

- Instandsetzung der Wohnung
- Visualisierung Grundrissplan
- Professionelle Fotos erstellen
- Immobilieninserate auf Immobilienplattformen erstellen
- Immobilieninserate in der Zeitung aufschalten
- Vermietungstafeln erstellen
- Besichtigungstermine planen
- Aktion Mietfreie Zeit
- Etc.

Teil E Verbuchungen Hauswartlohn 18 Punkte

Buchungstabelle Lohnabrechnung

Konto-Nr.	Soll/Haben	Betrag	Buchungstext
1210	Soll	5’000.00	Hauswartlohn
1212	Soll	263.75	AHV-Beitrag Arbeitgeber
1212	Soll	55.00	ALV-Beitrag Arbeitgeber
1212	Soll	320.00	PK-Beitrag Arbeitgeber
1214	Soll	89.50	Reinigungsspesen Hauswart
2010	Haben	263.75	AHV-Beiträge Arbeitgeber
2010	Haben	55.00	ALV-Beiträge Arbeitgeber
2020	Haben	320.00	PK-Beitrag Arbeitgeber
2010	Haben	263.75	AHV-Beiträge Arbeitnehmer
2010	Haben	55.00	ALV-Beiträge Arbeitnehmer
2020	Haben	320.00	PK-Beitrag Arbeitnehmer
1020	Haben	4'450.75	Auszahlung Nettolohn

SFPKIW CSEEI CEPSEI

Berufsprüfung Immobilienbewirtschaftung 2021

Prüfungsfach: **Schuldbetreibung und Konkurs**

Musterlösungen

Schweizerische Fachprüfungskommission der Immobilienwirtschaft SFPKIW
Maneggstrasse 17 | CH-8041 Zürich
Telefon +41(0)44 434 78 86
info@sfpk.ch | www.sfpk.ch

Inhalt

Teil A Einleitungsverfahren der Schuldbetreibung 12 Punkte

Lösung A1 6 Punkte

Lösung A2 3 Punkte

Lösung A3 3 Punkte

Teil B Vollstreckung durch Pfändung, Konkurs und Pfandverwertung 9 Punkte

Lösung B1 4 Punkte

Lösung B2 3 Punkte

Lösung B3 2 Punkte

Teil C Sicherungsmittel in der Zwangsvollstreckung 4 Punkte

Lösung C1 2 Punkte

Lösung C2 2 Punkte

Teil D Betreibung und Grundpfandverwertung 5 Punkte

Lösung D 5 Punkt

Teil A Einleitungsverfahren der Schuldbetreibung 12 Punkte

Lösung A1 6 Punkte

a) Siehe Art. 67 SchKG:
   - Name (und Wohnort) des Gläubigers;
   - Name (und Wohnort) des Schuldners;
   - Forderungssumme;
   - Forderungsurkunde und deren Datum; in Ermangelung einer solche der Grund der Forderung.

b) Nein, Es ist nicht möglich, einen Antrag in Euro zu stellen. Das Guthaben muss in CHF umgewandelt werden.

c) Der Gläubiger muss den Rechtsvorschlag gegen den Zahlungsbefehl beseitigen lassen. Der Gläubiger hat jedoch keinen Rechtsöffnungstitel, um den Rechtsvorschlag zu beseitigen (Urteil, Schuldanerkennung) und muss daher einen ordentlichen Zivilprozess einleiten.

d) Sobald die Entscheidung rechtskräftig geworden ist, kann der Gläubiger das Fortsetzungsbegehren stellen. Das Betreibungsamt wird dem Schuldner die Pfändung ankündigen .

e) Art. 73 SchKG. X kann jederzeit verlangen, dass der Gläubiger zur Vorlage von Beweismittel aufgefordert wird.

Lösung A2 3 Punkte

a) Gemäß Artikel 63 SchKG kann während den Betreibungsferien vom 15. bis 31. Juli die Rechtsvorschlagfrist nicht ablaufen, sie wird um drei Werktage verlängert. Im konkreten Fall ist es weiterhin möglich, bis zum 4. August Rechtsvorschlag zu erheben.

b) Gemäß Art. 85a SchKG kann der Betriebene jederzeit vom Gericht am Betreibungsort feststellen lassen, dass die Schuld nicht (mehr) besteht.

c) Art. 86 SchKG: Rückforderungsklage wegen zu Unrecht erfolgter Zahlung.

Lösung A3 3 Punkte

a) Art. 46 bis 55 SchKG.

b) Ja, das Verfahren muss am Sitz der GB SA (SchKG 46) eingeleitet werden.

c) Nein, denn eine Filiale ist in Bezug auf ihre Muttergesellschaft keine rechtliche selbständige juristische Person.

Teil B Vollstreckung durch Pfändung, Konkurs und Pfandverwertung 9 Punkte

Lösung B1 4 Punkte

a) Nein. Die Reihenfolge der Pfändung ist in Art. 95 SchKG vorgesehen. In jedem Fall hat der Vollstreckungsbeamte die Interessen des Gläubigers und des Schuldners so weit wie möglich in Einklang zu bringen (Art. 95 Abs. 5 SchKG).

b) Es handelt sich um eine ungerechtfertigte Verzögerung, die Gegenstand einer Beschwerde an die Aufsichtsbehörde gemäß Artikel 17 SchKG sein kann.

Lösung B2 3 Punkte

a) Nein. Die Art und Weise, wie die Behörde sich verhält, ist falsch. Gemäß Art. 43 Abs. 1 SchKG ist die Konkursbetreibung für Steuerschulden nämlich ausgeschlossen. Die Vollstreckung hätte auch dann durch Pfändung fortgesetzt werden sollen, wenn der Schuldner im Handelsregister eingetragen ist.

b) Die Bedingungen für die Zustellung einer Konkursandrohung sind nicht erfüllt; der Schuldner kann sich mit einer Beschwerde an die Aufsichtsbehörde wenden (Art. 17 SchKG).

Lösung B3 2 Punkte

a) Der Lieblingspudel.	☐ richtig	☒ falsch
b) Das Auto.	☒ richtig	☐ falsch
c) Der Teil des Lohns, der das Existenzminimum übersteigt.	☒ richtig	☐ falsch
d) Der Fernseher.	☒ richtig	☐ falsch

Teil C Sicherungsmittel in der Zwangsvollstreckung — 4 Punkte

Lösung C1 — 2 Punkte

		☐ richtig	☒ falsch
a)	Der Vermieter von Wohnräumen kann das Retentionsrecht ausüben, um die Zahlung unbezahlter Mieten durchzusetzen.		
b)	Ein Arrestbegehren ist beim Betreibungsamt am Wohnsitz des Schuldners einzureichen.		
c)	Ein Arrest kann am 18. Juli vorgenommen werden.	☒ richtig	☐ falsch
d)	Ein Verlustschein ist ein Arrestgrund.	☒ richtig	☐ Falsch

Lösung C2 — 2 Punkte

a) Der Vermieter von Geschäftsräumen hat ein Retentionsrecht an den beweglichen Sachen in den gemieteten/gepachteten Räumen für die abgelaufene Jahresmiete und für die laufende Halbjahresmiete (Art. 283 SchKG und Art. 268 ff OR).

b) Der Gläubiger bekommt durch die Retention ein Faustpfand (Art. 37 Abs. 2 SchKG), d.h. er muss die Betreibung auf Pfandverwertung innerhalb von 10 Tagen einleiten (Art. 151 ff. SchKG).

Teil D Betreibung und Grundpfandverwertung 5 Punkte

Lösung D1 5 Punkte

a) Einreichung eines Verwertungsbegehrens.

b) Die Verwertung eines Grundpfandes ist bei dem Betreibungsamt frühestens 6 Monate und spätestens 2 Jahre nach Zustellung des Zahlungsbefehls einzureichen (Art. 154 Abs. 1 SchKG).

c) Artikel (Art. 158 SchKG) / „Pfandausfallschein“

d) Der Gläubiger kann die Betreibung durch Pfändung oder Konkurs weiter verfolgen.
Erfolgt die neue Betreibung innerhalb eines Monats, ist ein neuer Zahlungsbefehl nicht erforderlich.
Der Pfandausfallschein gilt als Schuldanerkennung im Sinne von Art. 82 SchKG.

SFPKIW CSEEI CEPSEI

Berufsprüfung Immobilienbewirtschaftung 2021

Prüfungsteil: **Immobilienbewirtschaftung, Mietliegenschaften**

Musterlösungen

Schweizerische Fachprüfungskommission der Immobilienwirtschaft SFPKIW
Maneggstrasse 17 | CH-8041 Zürich
Telefon +41(0)44 434 78 86
info@sfpk.ch | www.sfpk.ch

Inhalt

Teil A Aktivitäten im Zusammenhang mit der Vermietung von Objekten	**34 Punkte**
Lösung A1	5 Punkte
Lösung A2	6 Punkte
Lösung A3	4 Punkte
Lösung A4	8 Punkte
Lösung A5	5 Punkte
Lösung A6	6 Punkte
Teil B Immobilienversicherungen	**20 Punkte**
Lösung B1	12 Punkte
Lösung B2	8 Punkte
Teil C Hauswartung	**14 Punkte**
Lösung C1	3 Punkte
Lösung C2	9 Punkte
Lösung C3	2 Punkte
Teil D Bewirtschaftungsmandat	**17 Punkte**
Lösung D1	3 Punkte
Lösung D2	9 Punkte
Lösung D3	5 Punkte
Teil E Abrechnung der Nebenkosten	**30 Punkte**
Lösung E1	15 Punkte
Lösung E2	5 Punkte
Lösung E3	6 Punkte
Lösung E4	4 Punkte
Teil F Rechtsstreitigkeiten	**13 Punkte**
Lösung F1	8 Punkte
Lösung F2	5 Punkte
Teil G Laufender Unterhalt, Auszugsprotokoll	**33 Punkte**
Lösung G1	9 Punkte
Lösung G2	5 Punkte
Lösung G3	15 Punkte
Lösung G4	4 Punkte
Teil H Mietrecht, Mietvertrag	**33 Punkte**
Lösung H1	2.5 Punkte
Lösung H2	13 Punkte
Lösung H3	4.5 Punkte
Lösung H4	9 Punkte
Lösung H5	4 Punkte
Teil I Renovationen	**16 Punkte**
Lösung I1	7.5 Punkte
Lösung I2	6 Punkte
Lösung I3	2.5 Punkte

Teil A Aktivitäten im Zusammenhang mit der Vermietung von Objekten 34 Punkte

Lösung A1 5 Punkte

1. Vermietungspläne aufbereiten
2. Baubeschrieb aufbereiten
3. Mietzinse definieren
4. Mieterspiegel aufbereiten
5. Erstellen Vermarktungsbudget
6. Kommunikationsplan entwickeln
7. Besichtigungstermine organisieren/durchführen
8. Baureklame für die Vermarktung vor Ort Präsenz in den sozialen Netzwerken
9. Zielgruppe festlegen
10. Vertragsverhandlungen führen

Weitere mögliche Antworten (nicht abschliessend):
- Bewerbungsunterlagen prüfen
- Bonitäten prüfen
- Mietverträge erstellen
- Objektübergaben
- Terminplan erstellen
- Rentabilität berechnen
- Begleitung Bauabnahme

Lösung A2 — 6 Punkte

a) Social Media (Facebook, Instagram, Pinterest, LinkedIn etc.)
Reklametafeln, Plakate
Anzeigen in öffentlichen Verkehrsmitteln
Fusszeilen in E-Mails
Anzeigen in Kinos

b) Hinweis «zu vermieten»
Beschreibung des Projekts als Ganzes (Architektur, Philosophie etc.)
Situationsplan
Beschreibung von Umfeld, Gemeinde, Stadt
Entfernung zu öffentlichem Verkehr, Autobahnen usw.
Quartierläden
Points of Interest in der Nähe
Beschreibung des Innenausbaus der Wohnungen
Fläche der Wohnungen
Nebenräume: Keller, Estrich, Schutzräume, Parkplätze etc.
Bezugsbereitschaft der Wohnungen

c) Man muss die Dokumente mit einem Vermerk ergänzen, aus dem hervorgeht, dass zwischen den Bildern bzw. der Beschreibung und der Ausführung Unterschiede bestehen können.

Lösung A3 — 4 Punkte

1. Als Faustregel gilt, dass der Mietzins nicht mehr als einen Drittel des Bruttolohns übersteigen darf.	☒ richtig	❑ falsch
2. Ist keine offizielle Mitteilung über den Anfangsmietzins erforderlich, so hat der Mieter kein Anrecht darauf zu erfahren, was sein Vormieter bezahlt hat.	❑ richtig	☒ falsch
3. Bei Erstbezug kann der Mieter den Anfangsmietzins anfechten, obwohl es keinen Vormieter gegeben hat.	☒ richtig	❑ falsch
4. Die Kündigungsfrist für ein 15m2 Studio kann rechtsgültig auf drei Monaten verkürzt werden.	☒ richtig	❑ falsch
5. Es ist rechtlich möglich, einen Mietvertrag für eine Gewerbefläche mit einer Laufzeit von weniger als fünf Jahren abzuschliessen.	☒ richtig	❑ falsch
6. Für ein vollständig ausgestattetes Café (inkl. Geschirr, Möbel, Maschinen), sollte ein Pachtvertrag abgeschlossen werden.	☒ richtig	❑ falsch
7. Die Mietgarantie für einen gewerblichen Mietvertrag darf sechs Nettomonatsmieten nicht übersteigen.	❑ richtig	☒ falsch
8. Eine Interessentin hat sich alleine für eine Wohnung mit 3.5 Zimmern beworben. Sie ist kinderlos und hat als Zivilstand «getrennt» angegeben. Da sie nicht geschieden ist, gilt die Wohnung automatisch als Familienwohnung.	❑ richtig	☒ falsch

Lösung A4 8 Punkte

a. - Vertragsparteien
- Mietobjekt
- Miete und die Nebenkosten
- Vertragsbeginn

b. Sobald die beiden Parteien eine übereinstimmende Willensäusserung ausgesprochen haben (mündlich).
oder
Sobald die Parteien den Mietvertrag unterzeichnet haben (schriftlich).

c. - Kaltwasserverbrauch
- Abwassergebühren
- Stromverbrauch für Gemeinschaftsräume
- Servicevertrag Aufzug
- Servicevertrag für Klima- und Lüftungsanlage
- Servicevertrag für Brandschutzausrüstung
- Servicevertrag für Waschmaschinen
- Lohn und Sozialabgaben für den Hauswart, Spesen für den Hauswart
- Instandhaltung der Aussenanlagen
- Kosten für Schneeräumung und Salzstreuung
- TV Gebühren

d. Die Kosten müssen sich aus dem Gebrauch der Immobilie ergeben und im Mietvertrag vereinbart sein.

e. - Jährliche Dachkontrolle
- Versicherungskosten
- Grundsteuer
- Meteorwassergebühr
- Ersatz Feuerlöscher
- Unterhalt + Reparaturen
- a.o. Reinigungen (z.B. Graffitti-Entfernung)

Lösung A5 5 Punkte

a. Vorteile für den Mieter:
Ist ein Mietvertrag im Grundbuch vorgemerkt, kann der Vermieter den Vertrag nicht ordentlich kündigen bis zum Ablauf der Gültigkeit des genannten Eintrags.
Dadurch hat der Mieter Planungssicherheit und kann seine Investition über die geplante Zeit finanzieren.

b. Gravierende Konsequenz für den Vermieter:
Ein späterer Verkauf der Immobilie könnte erschwert sein.

Lösung A6 6 Punkte

1. Reinigung der Lüftungsanlage
   Der Mieter muss den Dunstabzug und die Belüftung der Küche regelmässig reinigen lassen. Er muss auf eigene Kosten einen Wartungsvertrag abschliessen und dem Vermieter auf Anfrage den Wartungsbericht vorlegen.

2. Rohrverstopfung
   Um Rohrverstopfungen vorzubeugen, ist es dem Mieter ausdrücklich untersagt, Öle und Fette über die Abwasserleitungen des Gebäudes zu entsorgen.

3. Fettabscheider
   Der Mieter muss den Fettabscheider in der Küche regelmässig und auf eigene Kosten entleeren lassen.

4. Betriebsbewilligung
   Die Betriebsbewilligung muss durch den Mieter eingeholt werden. Ein Betriebsverbot aufgrund einer fehlenden Bewilligung ist kein Grund für eine vorzeitige Beendigung des Vertrags.

5. Betriebszeitplan
   Angabe des Zeitplans für jeden Wochentag
   Einholung von Sondergenehmigung für einmalige Verlängerungen ist Sache des Mieters.

6. Lärmbelästigung
   Es muss alles unternommen werden, um die Lärmbelästigung für die Nachbarn so gering wie möglich zu halten.
   Dies muss auch besonders morgens und abends beim Auf- und Abbau der Terrasse beachtet werden.

7. Abfallmanagement
   Management und Entsorgung von Sonderabfällen (z.B. Fleisch) muss aus eigenen Mitteln finanziert werden.
   Es ist untersagt, die Abfallcontainer für das Gesamtgebäude zu nutzen.
   Hermetisch abschliessbare Behälter usw. müssen durch den Mieter besorgt werden.
   Es dürften keine Gegenstände in den Gemeinschaftsbereichen oder im Randbereich der Liegenschaft gelagert werden.

8. Geruchsbelästigung
   Begrenzung der Geruchsemissionen in das Gebäude. Die Türen zu den Gemeinschaftsbereichen müssen stets geschlossen bleiben.

   Weitere mögliche Antworten (nicht abschliessend):
   - Öffnungszeiten
   - Inventarverzeichnis
   - Bauliche Veränderung
   - Versicherung (Betriebsunfall für Personal, Haftpflicht, Feuer etc.)
   - Umsatzmiete

Teil B Immobilienversicherungen 20 Punkte

Lösung B1 12 Punkte

a) Feuer- und Elementarschadenversicherung (Gebäudeversicherung)

Gebäude-Sachversicherung

Gebäude-Haftpflichtversicherung

b)

Schadenfall	Abgedeckt? ja/nein	Betroffene Versicherung	Leistung im Schadenfall
1. Die Lamellenstoren wurden durch den Hagel beschädigt	Ja	Feuer- und Elementarschaden-versicherung	Neuwert
2. Ein herabfallender Dachziegel hat ein Fahrzeug beschädigt	Ja	Gebäudehaftpflicht-versicherung	Wiederbeschaffungs-wert abzüglich Restwert Oder: Rep.-kosten
3. Gestohlenes Hauswartmaterial durch Einbruch in den Hauswartraum	Ja	Gebäude-Sachversicherung (Einbruch)	Neuwert Versicherter Wert
4. Durch einen Riss in der Fassade dringt Wasser in eine Wohnung ein, das Mobiliar des Mieters wurde beschädigt	Ja	Hausratversicherung	Neuwert Versicherter Wert
5. Ein Kurzschluss hat einen Brand mit Totalschaden in einer Wohnung ausgelöst. Der Mieter ist ins Hotel gezogen und bezahlt keine Miete mehr. Ist der Mietzinsausfall bei der Versicherung gedeckt?	Ja	Gebäude-Sachversicherung (Mietzinsausfall)	Höhe des Mietzinsausfalls
6. Da auf der Treppe kein Schnee geräumt wurde, ist eine Mieterin ausgerutscht und hingefallen	Ja	Gebäudehaftpflicht-versicherung	Zusätzlich Arzt- und Rehakosten Unfallversicherung der Mieterin
7. Das Tiefgaragentor wurde mit einem Graffiti versehen	Ja	Gebäude-Sachversicherung (Vandalismus)	Reinigungskosten

Lösung B2 — 8 Punkte

a) 1. Schätzung nach dem Preis pro m2 (Orts- und Quartierüblichkeit)

Basierend auf der Kenntnis des Marktes lässt sich eine Jahresmiete bestimmen, indem man die Wohnfläche mit einem bekannten m2-Wert multipliziert.

2. Schätzung nach den marktüblichen Mieten

In Märkten mit einem homogenen Wohnungsangebot kann man sich auf bereits angewendete Preise für andere vergleichbare Immobilien stützen.

Weitere mögliche Antworten:
- Konsultation verschiedener Benchmark-Plattformen
- Berechnung nach Anzahl der Zimmer (West-CH)
- Kostendeckende Miete
- Berechnung nach zu erreichenden Kennzahlen

b)

Grundstückspreis	CHF	1'050'000.00
Erwerbskosten 5%	CHF	52'500.00
Baukosten	CHF	8'071'500.00
Gestehungskosten	CHF	9'174'000.00
Anvisierter Mieterspiegel netto	CHF	321'120.00

$$\text{Bruttoertrag} = \frac{\text{Anvisierter Mieterspiegel netto}}{\text{Gestehungskosten}} = \frac{321'120.00}{9'174'000.00} = 3{,}50\ \%$$

- Der Bruttoertrag darf nicht mehr wie + 2 – 2.5% über dem Referenzzinssatz liegen
- Gegenwärtiger Zinssatz 1.25% + 2.5% = 3.75%
- Der Ertrag ist nicht übersetzt

Teil C Hauswartung 14 Punkte

Lösung C1 3 Punkte

	Anstellung eines Hauswarts	Externe Hauswartfirma
Nachteile	Benötigt bei Krankheit und Urlaub eine Vertretung Abrechnung der Sozialversicherungsbeiträge Die Arbeitsmittel müssen gekauft werden Risiko eines Konflikts mit den Bewohnern	Ist nur ein- oder zweimal in der Woche vor Ort / Weniger Präsenzzeit auf der Liegenschaft Normalerweise nicht da, um Handwerker zu empfangen Kein personalisierter Service für die Bewohner Personalwechsel

Lösung C2 — 9 Punkte

ARBEITSVERTRAG

NEBENBERUFLICHER NICHT-PROFESSIONELLER HAUSWARTDIENST IN TEILZEIT

Zwischen:	und	Herrn
My Traum AG		Hans Wart
vertreten durch		Blauweg 2
FunImmo AG		6030 Ebikon
6000 Luzern		
nachfolgend «Auftraggeber» genannt		nachfolgend «der Hauswart» genannt
einerseits,		andererseits

1. Der Vertrag beginnt zum: 1. Juli 2021
2. Probezeit, gemäss OR Art. 335b 1 Monat (bis 3 Monate auch korrekt)
   Während der Probezeit kann das Arbeitsverhältnis von beiden Seiten mit einer Kündigungsfrist von 7 Tagen zu jeder Zeit gekündigt werden
3. Die Kündigungsfrist nach der Probezeit beträgt gemäss OR (Art. 335 c OR.) 1 Monat
   während des ersten Dienstjahres 2 Monate ab dem zweiten bis neuntes Dienstjahr
   danach 3 Monate
   ……...
4. Arbeitszeit: 12 Stunden/Woche
5. Vergütung: CHF 1’000.00 brutto pro Monat
6. Sozialabgaben:

AHV/IV/EO	5.30 %	CHF 53.00 (ab 01.01.2021)
AHV/IV/EO	5.275 %	CHF 52.75 (bis 31.12.2020)
ALV	1.10 %	CHF 11.00

7. Ferienanspruch: 4 Wochen pro Kalenderjahr. (gem. OR)

Pflichtenheft: beigefügt im Anhang

Lösung C3 — 2 Punkte

a. CHF 21'510.00 pro Jahr (ab 01.01.2021)
   CHF 21‘330.00 pro Jahr (bis 31.12.2020)

b. 8 Stunden/Woche

Teil D Bewirtschaftungsmandat 17 Punkte

Lösung D1 3 Punkte

1. Um einen korrekten Honorarsatz für die Bewirtschaftung festzulegen, müssen Sie sich auf die offiziellen kantonalen Tabellen beziehen.	❑ richtig	☒ falsch
2. Es ist grundsätzlich nicht möglich, ein Bewirtschaftungsmandat an ein anderes Unternehmen auszulagern, ohne vorliegendes Einverständnis Ihres Auftraggebers.	☒ richtig	❑ falsch
3. Der Begriff «Unzeit» definiert die Beendigung des Bewirtschaftungsmandates ausserhalb der vertraglich festgelegten Fristen und Termine.	❑ richtig	☒ falsch
4. Der Beauftragte (Bewirtschaftungsfirma) ist verpflichtet, den Steuerbehörden auf erste Aufforderung hin, die Zusammensetzung der Erträge seines Auftraggebers (Eigentümer) mitzuteilen.	❑ richtig	☒ falsch
5. Dritte können ihre Anliegen in Bezug auf die Liegenschaft entweder an den Vertreter (Bewirtschaftungsfirma) oder Auftraggeber (Eigentümer) richten.	☒ richtig	❑ falsch
6. Das Bewirtschaftungshonorar muss in Übereinstimmung mit der geltenden Gesetzgebung immer in % und Franken angegeben werden.	❑ richtig	☒ falsch

Lösung D2 9 Punkte

a. Es gibt keine offiziellen Tarifempfehlungen. Eine solche Praxis wäre nicht vereinbar mit dem geltenden Recht (Kartellrecht). Es wäre widerrechtlich und die Urheber können von der der Weko (Wettbewerbskommission) zu hohen Bussen verurteilt werden.

b. Aufgaben des Bewirtschafters

1. Mietverträge erstellen
2. Kündigungen aussprechen
3. Mietzinsänderungen erstellen
4. Mietzinsinkasso
5. Rechtsstreitigkeiten
6. Erstellung der jährlichen Nebenkostenabrechnung
7. Erstellung der Jahresrechnung (Bilanz / ER)
8. Sicherstellung des Unterhalts der Liegenschaft
9. Renovationsarbeiten betreuen
10. Versicherungen managen
11. Schadensfälle bearbeiten
12. Wartungsverträge verwalten
13. Vertretung des Eigentümers

c. Rechtliche Verpflichtungen des Bewirtschafters gegenüber seinem Auftraggeber:

1. Vertragsgemässe Ausführung des Auftrags, Art. 394 Abs. 1 OR
2. Handlung nach Vorschrift des Auftraggebers, Art. 397 Abs. 1 OR
3. getreue und sorgfältige Ausführung des Mandats, Art. 398 Abs. 2 OR
4. persönliche Besorgung des Mandats, Art. 398 Abs. 3 OR
5. Rechenschaftsablegung: jederzeitige Berichterstattung über die Geschäftsführung, Art. 400 abs. 1 OR
6. Übergang der erworbenen Rechte des Beauftragten, Art. 401 OR
7. Handeln nach Treu + Glauben, Art. 2 ZGB

Lösung D3 5 Punkte

1. Bewirtschaftungsmandat
2. Bankverbindung Eigentümer
3. Aktueller Mieterspiegel
4. Mietkaution
5. Formeln zur Mieterhöhung/Mietsenkung
6. Gebäudepläne, Lageplan
7. Grundbuchauszug
8. Hauswartvertrag
9. Schliess-/Sicherheitsplan
10. Liste der Arbeiten, die in den Wohnungen / im Gebäude durchgeführt wurden
11. Übersicht offene Aufträge/Pendenzen
12. Offene Forderungen
13. Offene/fällige Rechnungen
14. Stand der Mietzinszahlungen
15. Stand der Rechtsstreitigkeiten
16. Zuletzt erstellter Abschluss
17. Nebenkostenabrechnungen der letzten drei Jahre
18. Handwerkerliste

Teil E Abrechnung der Nebenkosten 30 Punkte

Lösung E1 15 Punkte

Heizkosten (LIFO-Methode)

Heizölvorrat	1'700 l zu CHF 95.00 / 100 l	CHF 1'615.00
Lieferung	7'000 l zu CHF 72.00 / 100 l	CHF 5'040.00
Lieferung	8'000 l zu CHF 75.00 / 100 l	CHF 6'000.00
Lieferung	15'000 l zu CHF 65.00 / 100 l	CHF 9'750.00
Gesamt	31'700 l	CHF 22'405.00
Heizölvorrat	1'700 l zu CHF 95.00 / 100 l	CHF 1'615.00
	1'800 l zu CHF 72.00 / 100 l	CHF 1'296.00
Verbrauch	28'200 l	CHF 19'494.00

Wartung des Brenners 01.07. – 31.12.19	CHF	290.00
Wartung des Brenners 2020 CHF 600.00, anteilig für 01.01. – 30.06.20	CHF	300.00
Kaminfeger	CHF	250.00
Heizungsbetreuung durch Hauswart	CHF	490.00
Strom für Heizung	CHF	380.00
Gesamt	CHF	21'204.00
Honorar 3.231% (inkl. 7.7% MWST)	CHF	685.10
Heizkosten gesamt	**CHF**	**21'889.10**

Betriebskosten

Akonto Wasser/Abwasser	CHF 680.00	
Abrg. Wasser/Abwasser 01.07. – 31.12.19	CHF 384.00	
Akonto Wasser/Abwasser	CHF 800.00	
Abrg. Wasser/Abwasser 01.01. – 30.06.20	CHF 515.00	
Total Wasser/Abwasser		CHF 2'379.00
Akonto Allgemeinstrom	CHF 1'500.00	
Abrg. Allgemeinstrom 01.07.19 – 30.06.20	CHF 1'768.00	
./. Strom für Heizung	CHF - 380.00	
Allgemeinstrom gesamt		CHF 2'888.00
Wartung Aufzug 01.07. – 31.12.19	CHF 1 600.00	
Wartung Aufzug 01.01. – 30.06.20	CHF 1 200.00	
Total Wartung Lift	CHF 2 800.00	
Gesamt		CHF 8‘067.00
Honorare 3.231% inkl. 7.7% MWST		CHF 260.65
Betriebskosten gesamt		**CHF 8‘327.65**

Kabelfernsehen

Kabelfernsehen 01.07.19 – 30.06.20 (8 Anschlüsse)	CHF 3'720.00
Honorare 3.231% inkl. 7.7% MWST	CHF 120.20
Kabelfernsehen gesamt	**CHF 3'840.20**

Wartung der Klimaanlagen für die Geschäfte

Instandhaltung der Klimaanlagen für die Geschäfte 01.07. – 31.12.19	CHF 980.00
Instandhaltung der Klimaanlagen für die Geschäfte CHF 2'000.00 - anteilig für 01.01. – 30.06.20	CHF 1'000.00
Gesamt	CHF 1'980.00
Honorare 3.231% inkl. 7.7% MWST	CHF 63.95
Total	**CHF 2’043.95**

Lösung E2 5 Punkte

a. Nein

Begründung: Nebenkosten müssen **spezifisch und vollständig im Mietvertrag** aufgeführt sein, damit sie dem Mieter in Rechnung gestellt werden können.

Nach dem Wortlaut des Mietvertrags können dem Mieter **nur die Kosten für Heizung und Warmwasser** in Rechnung gestellt werden.

b. Nein

Begründung: Die Schlüssel dürfen nicht geändert werden, man muss die **Kosten für die Wohnung** bei der Ermittlung der Nebenkosten **berücksichtigen** und sie der **Immobilie / dem Eigentümer in Rechnung stellen,**
andernfalls **müssen die anderen Mieter diese Kosten tragen.**

Lösung E3 6 Punkte

Verteilschlüssel	**Kostenbeispiel**
m2, m3, Zähler, Verbrauch	Heizkosten
Zähler, m3, Anz. Pers. pro Haushalt, Anz. Zimmer	Kosten für Kaltwasser
Wasserzähler Kaltwasser (m3), Anz. Pers. pro Haushalt, Anz. Zimmer	Abwasser
Wasserzähler (m3), Anz. Pers. pro Haushalt, Anz. Zimmer	Gebühren für Warmwasser
m2, Anzahl der Zimmer	Betriebskosten: Allgemeinstrom, Abonnements, Hauswart, etc.
Anzahl der Abonnenten	Kabelfernsehen

Weitere mögliche Verteilschlüssel: Prozent, Wertquote, Heizgradtage, Zimmer +1

Lösung E4 4 Punkte

a. Heizgradtage werden zur Festlegung des Verbrauchs der thermischen Energie (Heizung) verwendet.
Dieser Wert ist die Summe der Grade, die der Differenz zwischen der Innentemperatur und der durchschnittlichen Aussentemperatur jedes Heiztages entsprechen.

Je kälter es ist, desto mehr Gradtage gibt es

b. Die Liste der Gradtage wird zur Ermittlung der Heizkostenabrechnungen verwendet, um die Veränderung des Energieverbrauchs für jeden Heizmonat in Abhängigkeit vom Wetter («tatsächlicher» Verbrauch) zu berücksichtigen.
So zahlt jeder Mieter für seine Heizung im Verhältnis zum tatsächlichen Verbrauch, wenn er seine Wohnung ausserhalb des Zeitraums, für den die Abrechnung erstellt wird, kündigt.

Teil F Rechtsstreitigkeiten 13 Punkte

Lösung F1 8 Punkte

1. Setzung einer Zahlungsfrist gemäss Art. 257d OR

   - Per Einschreiben
   - Separat an Frau Drò und an Herrn/Frau P. Drò (die Beschriftung des Briefkastens lässt darauf schliessen, dass sie verheiratet ist, sodass es sich vermutlich um eine Familienwohnung handelt)
   - Zahlungsfrist von mindestens 30 Tagen
   - Für den Fall der Nichtbezahlung innerhalb der Frist Androhung der Kündigung mit einer Frist von 30 Tagen auf Ende eines Monats (oder Angabe des Datums).

2. Einleitung einer Betreibung

   - Einreichung eines Betreibungsbegehrens
   - Beim Betreibungsamt am Wohnort des Schuldners
   - Angabe der geschuldeten Mietzahlungen
   - Zuzüglich Zinsen, die ab dem Datum der Einleitung des Verfahrens berechnet werden maximal 5 %
   - Zuzüglich Kosten der Betreibung
   - Zuzüglich allfälliger Mahngebühren

Lösung F2 5 Punkte

a. Ja

   Begründung: Der Gläubiger hat eine Frist von einem Jahr ab Eingang des Widerspruchs gegen den Zahlungsbefehl, um tätig zu werden. Art. 88 SchKG

b. Antrag Beseitigung des Rechtsvorschlags
   Der Verwalter verfügt über eine Schuldanerkennung, da der Mieter das Auszugsprotokoll unterzeichnet hat, auf dem ihm ein höherer Betrag als die tatsächlich fällige Summe in Rechnung gestellt wird.

c. Am Zivilgericht oder Bezirksgericht am Wohnort des Mieters

d. Im Rahmen des Verfahrens muss angezeigt werden, dass die Betreibung auf Verwertung eines Faustfandes eingeleitet ist, um die Sicherheitsleistung zurückerhalten zu können.

Teil G Laufender Unterhalt, Auszugsprotokoll 33 Punkte

Lösung G1 9 Punkte

a) Die Erneuerung des Anstrichs im Treppenhaus ist keine wertvermehrende Investition. Nur wertvermehrende Investitionen dürfen auf den Mietzins überwälzt werden.

Alternativ: Das Streichen des Treppenhauses ist normaler Unterhalt und kann nicht auf den Mieter überwälzt werden.

b) Gesamtkosten der Arbeiten: CHF 378'000.00
Mehrwert max.: 70% CHF 264’600.00

Zinskosten:
1,25% + 0,5% / 2 = 0,875% von CHF 264’600.00 = CHF 2'315.25

Amortisationskosten:
25 Jahre = 4% von CHF 264’600.00 = CHF 10’584.00

Unterhaltskosten:
10% der Amortisations- und Verzinsungskosten
CHF 2'315.25 + CHF 10’584.00 = 12'899.25 * 10% = CHF 1'289.90

Variante:
1% der wertvermehrenden Investitionen von CHF 264’600.00 =CHF 2'646.00

Total überwälzbar: CHF 14'189.15 / 150'000.00 * 100 = 9,459%

Variante:
CHF 15'545.25 / 150'000.00 * 100 = 10,363%

c) Eingeschränkte (relative) Empfangstheorie

Das Einschreiben gilt bei der effektiven Abholung bzw. bei Nichtabholung am 7. Tag der Abholfrist als rechtsgültig zugestellt.

d) Uneingeschränkte (absolute) Empfangstheorie
Das Einschreiben gilt als zugestellt, sobald es im Machtbereich des Mieters ist, spätestens, wenn die Abholungseinladung in den Briefkasten gelegt wird.

Lösung G2 5 Punkte

a. Den Mangel schriftlich melden und eine angemessene Frist für die Reparatur setzen. Darauf hinweisen, dass die Miete hinterlegt wird, wenn die Reparatur nicht innerhalb der angezeigten Frist erfolgt.

   Sich innerhalb von 30 Tagen an die Schlichtungsbehörde wenden, um den Einbehalt der Miete für gültig erklären zu lassen

   Alternative für zweiten Teilschritt:
   - Beseitigung des Mangels auf eigene Rechnung
   - Verrechnung der Kosten an die Vermieterin

b. 1. Mittlerer Mangel

   2. 3 - 5%

   3. Der Herabsetzungsanspruch besteht für den Zeitraum von der Meldung des Mangels bis zu dessen Behebung.

Lösung G3 15 Punkte

a. 1. Herr Oune erhält einen Aufschub von einem Tag, um die Reinigungsarbeiten durchzuführen. Das Einverständnis des neuen Mieters ist erforderlich.

2. Es wird mit Herrn Duddler verhandelt, die zusätzlichen Reinigungsarbeiten selbst zu übernehmen; er wird auf Kosten des ausziehenden Mieters entschädigt.

3. Eine Notfall-Reinigungsfirma wird mit den Reinigungsarbeiten beauftragt, auf Kosten des ausziehenden Mieters.

b. Schlussrechnung

Instandsetzung der Wände, Decken und Holztäfelungen:

Kosten: CHF 7'500.00

- CHF 2'350.00 Nikotin-Isolieranstrich:
  - Keine Abschreibung **0 Monate/0 Monate - 100% Weiterverrechnung des Spezial-Anstrichs**
  - Forderung an den bisherigen Mieter **CHF 2'350.00**

- CHF 5'150.00 Wände- und Deckenanstrich:
  - Lebensdauer: 8 Jahre, **96 Monate**
  - Juni 2007 bis Ende März 2021: 166 Monate
  - Zu 100% abgeschrieben: **0/96**
  - Forderung an den bisherigen Mieter **CHF 0.00**

Reparatur des Türrahmens:

Kosten: CHF 950.00

- Juni 2007 bis Ende März 2021: 166 Monate
- Lebensdauer von lackierten Holzarbeiten: 20 Jahre, **240 Monate**
- Nicht abgeschriebene Teilsumme: **74/240**

Forderung an den bisherigen Mieter: **CHF 292.90**

Instandsetzung des Parketts:

Ersatz der beschädigten Elemente: Kosten: CHF 850.00

- Oktober 2001 bis Ende März 2021: 234 Monate
- Lebensdauer: 40 Jahre, **480 Monate**
- Nicht abgeschriebene Teilsumme: **246/480**
- Forderung an den bisherigen Mieter: **CHF 435.60**

Schleifen und Versiegeln: Kosten: CHF 2'400.00

- Oktober 2001 bis Ende März 2021: 234 Monate
- Lebensdauer Versieglung: 10 Jahre, **120 Monate**
- Nicht abgeschriebene Teilsumme: **0/120 Monate**
- Forderung an den bisherigen Mieter: **CHF 0.00**

Neubeschaffung von Backblech und Zahnputzgläsern:

Kosten: CHF 225.00

- **Kleine Arbeiten, die dem Mieter in Rechnung zu stellen sind (kleiner Unterhalt)**
- **Keine Abschreibung, 100% Weiterverrechnung**
- Forderung an den bisherigen Mieter: **CHF 225.00**

Zusätzliche Reinigung:

Kosten: CHF 750.00

- **Normale Unterhaltsarbeiten des Mieters**
- **Keine Abschreibung, 100% Weiterverrechnung**
- Forderung an den bisherigen Mieter: **CHF 750.00**

Gesamtforderung an den bisherigen Mieter: **CHF 4‘053.50**

Deckung der Haftpflicht-/Hausratsversicherung des bisherigen Mieters:

- Nikotin-Isolieranstrich, nicht abgedeckt	**CHF**	**0.00**
- Reparatur des Türrahmens: Katzenkratzspuren = übermässige Abnutzung, nicht abgedeckt	**CHF**	**0.00**
- Instandsetzung des Parketts: Brandschäden**,** abgedeckt	**CHF**	**435.60**
- Neubeschaffung von Backblech und Zahnputzgläsern: **Verlust** dieser Ausstattungselemente, abgedeckt	**CHF**	**225.00**
- Zusätzliche Reinigung	CHF	0.00
Total	CHF	660.60
Selbstbehalt	CHF	- 300.00
Saldo Versicherung **CHF**		**360.60**

Lösung G4 — 4 Punkte

1. Bei Beeinträchtigungen durch Strassenbauarbeiten kann der Mieter von Geschäftsräumen, dessen Zugang eingeschränkt ist, vom Vermieter eine Mietzinsreduktion für Umsatzeinbussen fordern.	❑ richtig	☒ falsch
2. Der Wohnungsmieter kann eine Besichtigung des Vermieters im Hinblick auf deren Verkauf ablehnen, wenn der Vermieter ihm zuvor Renovationsarbeiten verweigert hat.	❑ richtig	☒ falsch
3. Hat es der Mieter versäumt, dem Vermieter einen Mangel anzuzeigen, so haftet der Mieter auch dann für den daraus entstandenen Schaden, wenn ihm der Mangel nicht anzulasten ist.	☒ richtig	❑ falsch
4. Auch wenn der Vermieter am Ende des Mietverhältnisses nicht beabsichtigt, mieterseitig verursachte Mängel zu beseitigen, kann er diese dem Mieter dennoch verrechnen.	☒ richtig	❑ falsch
5. Der Austausch eines Stromschalters geht zu Lasten des Wohnungsmieters.	❑ richtig	☒ falsch
6. Der Vermieter hat immer das Recht, eine Wohnung zu renovieren, sofern er den Mieter für die entstandenen Umtriebe entschädigt wird.	❑ richtig	☒ falsch
7. Auch wenn der Mieter den Vermieter nicht vorgängig um Erlaubnis für den Einbau gebeten hat, kann dieser am Ende des Mietverhältnisses eine Entschädigung für den Einbau einer Sauna im Badezimmer verlangen, sofern er nachweisen kann, dass dies eine erhebliche Wertsteigerung für den Vermieter bedeutet.	❑ richtig	☒ falsch
8. Der Mieter kann aufgrund eines schweren Mangels an der Mietsache nach erfolgter Mietzinsreduktion zusätzlich Schadenersatz fordern.	☒ richtig	❑ falsch

Teil H Mietrecht, Mietvertrag 33 Punkte

Lösung H1 2.5 Punkte

a. Wenn der Sohn über eine Vollmacht verfügt, die ihn berechtigt, sie bei der Kündigung ihres Mietvertrags zu vertreten.

b. Nein

Begründung: Der Umzug in eine Pflegeeinrichtung gilt als wichtiger Grund, der die Fortsetzung des Mietverhältnisses für den Mieter unmöglich macht.

Eine Kündigung ist mit einer Frist von 3 Monaten jederzeit möglich.

Nächstmögliches Vertragsende 4. Mai 2021.

Lösung H2 13 Punkte

1. Sowohl eine Kündigung aus wichtigem Grund als auch eine nicht fristgerechte Kündigung gelten als ausserordentliche Kündigung:

❑ ☒

Ja Nein

Begründung:

Die Gründe für eine ausserordentliche Kündigung sind gesetzlich festgeschrieben. Die Kündigungsfristen- und termine sind speziell im Gesetz geregelt.

Im Falle einer ausserordentlichen Kündigung ist der Mieter nicht an die vertraglich festgelegte Kündigungsfrist gebunden und muss keinen solventen Nachmieter suchen, um vor dem gesetzlichen Termin aus dem Vertrag entlassen zu werden.

Bei ausserterminlichen Kündigungen sind Fristen und Termine nicht eingehalten.

Art. 266g - i OR

2. Bei Geschäftsräumen kann eine Kündigungsfrist von weniger als 6 Monaten vereinbart werden, sofern beide Parteien einverstanden sind.

❑ ☒

Ja Nein

Begründung:

Die Kündigungsfristen können verlängert, aber nicht verkürzt werden.

Jede zum Nachteil des Mieters getroffene Vereinbarung, selbst mit seinem Einverständnis, die dazu führt, dass er auf einen Rechtsanspruch verzichtet, gilt als null und nichtig.

Art. 266a + d OR

3. Eine unwirksame Kündigung ist dasselbe wie eine nichtige Kündigung.

❑ ☒

Ja Nein

Begründung:

Eine nichtige Kündigung ist eine Kündigung, die nicht den gesetzlich vorgeschriebenen formalen Anforderungen entspricht.

Eine unwirksame Kündigung liegt dann vor, wenn sie zwar die gesetzlich vorgeschriebenen formalen Anforderungen erfüllt, jedoch eine wesentliche gesetzliche oder vertragliche Bedingung nicht eingehalten wird (z.B. Kündigung auf einen zu frühen Termin -> die Wirksamkeit entfaltet sich erst auf den korrekten Termin hin).

Art. 266l bis o OR

4. Die Tatsache, dass jemand nach einem Unfall querschnittsgelähmt wurde und wegen des fehlenden Fahrstuhls nicht mehr in seine Wohnung gelangen kann, gilt als wichtiger Kündigungsgrund.

☒ ❑

Ja Nein

Begründung:

Eine zufällige Ursache oder ein unvorhersehbares Ereignis, das nicht dem Mieter zuzuschreiben ist, ist ein wichtiger Grund für eine ausserordentliche Kündigung.

Der Mieter ist physisch nicht mehr in der Lage, die Wohnung zu nutzen (Unzumutbarkeit).

Art. 266g OR

5. Sie wollen eine Wohnung verkaufen und bieten dem bestehenden Mieter an, sie zu kaufen. Der Mieter lehnt das Angebot ab. In diesem Fall können Sie keine Kündigung des Mietvertrags aussprechen, da diese als unrechtmässig gelten würde.

❑ ☒

Ja Nein

Begründung:

Die Kündigung eines Mietverhältnisses zum Verkauf eines Objekts an einen Dritten, ist zulässig.

Erfolgt die Kündigung vorrangig mit dem Ziel, den Mieter zum Kauf der Wohnung zu zwingen, ist diese anfechtbar (Rachekündigung).

Ansonsten handelt es sich um eine ordentliche Kündigung.

Art. 271a lit. c OR

6. Sie haben den Mietvertrag für eine Villa aufgrund von Eigenbedarf des Vermieters gekündigt. Dem Mieter wurde über die Schlichtungsbehörde eine einmalige Fristverlängerung von sechs Monaten gewährt.
Er kann dennoch vor Ablauf der Sechsmonatsfrist unter Einhaltung einer einmonatigen Kündigungsfrist ausziehen und wird zum Auszugstermin von den Bedingungen und Verpflichtungen des Mietvertrags entbunden.

☒ Ja ❑ Nein

Begründung:

Da das Hauptinteresse des Vermieters darin besteht, sein Eigentum zurückzuerhalten, um darin wohnen zu können, ist es in beidseitigem Interesse, dass der Mieter, dem eine Fristverlängerung gewährt wurde, den Mietvertrag früher kündigen kann.

Art. 272d lit. a OR

Lösung H3 — 4.5 Punkte

a. Berechnung der Mietreduktion

Nettomiete = CHF 1'290.00

Referenzzinssatz: von 1.75% auf 1.25% =	- 5.66 %	CHF 73.00
LIK von 99.8 auf 103.9 Punkte = 4.11 %, davon 40% =	+ 1.64 %	CHF 21.15
Kostensteigerung von 01.2016 bis 01.2021		
Pauschale von 0.25% p.a. =	+ 1.25 %	CHF16.10
Gesamtreduktion	- 2.77 %	CHF 35.75

b. Datum des Inkrafttretens der Reduktion: 01.05.2021

Lösung H4 9 Punkte

1. Möglichkeit:

Einwand der ungenügenden Rendite der Immobilie.

Die Rendite der Immobilie muss nach der absoluten Methode berechnet werden.

Bei einem Altbau basiert die Berechnung auf 3 Elementen:

- Indexierter Ertrag der investierten Eigenmittel.

- Variante 1: Maximal 0.5 % über dem geltenden Referenz-Hypothekarzinssatz.
  Oder (beide Lösungen sind korrekt und geben max. 1.5 Punkte)

- Variante 2: Maximal 2% über dem geltenden Referenzzinssatz, wenn der Referenzzinssatz 2% und weniger beträgt (neues Bundesgerichtsurteil 4A 554/2019)

- Hypothekaraufwendungen für aufgenommene Fremdmittel
- Durchschnittliche Betriebskosten
  der Immobilie der 5 letzten Jahre.

Art. 269 OR

2. Möglichkeit

Einwand der Orts- und Quartiersüblichkeit:

Es müssen mindestens 5 anhand der folgenden Kriterien vergleichbare Wohnungen gefunden werden:

- Lage (Standort) im Wohnviertel
- Baujahr der vergleichbaren Immobilien
- Grösse der Wohnung
- Ausstattung der Immobilie und der Wohnung
- Zustand der Immobilie und der Wohnung

Art. 269a OR
Art. 11 VMWG

Lösung H5 — 4 Punkte

		richtig	falsch
1.	Der Vermieter darf einen auf unbestimmte Zeit abgeschlossenen Untermietvertrag nicht ablehnen, wenn dieser nur einen Raum der Wohnung betrifft und der Hauptmieter weiterhin in der Wohnung lebt.	☒	❑
2.	Im Falle der Untervermietung darf die Untermiete in der Regel die Hauptmiete um maximal 30% übersteigen, wenn der Untervermieter die Wohnung luxuriös ausgestattet hat.	❑	☒
3.	Bei Luxuswohnungen mit mehr als 6 Zimmern ist bei Kündigung des Mietvertrages durch den Vermieter keine Erstreckung möglich.	❑	☒
4.	Hat der Richter im Falle einer Scheidung einem der ehemaligen Ehepartner die Familienwohnung zugesprochen, haftet der jeweils andere ehemaligen Ehepartner für einen bestimmten Zeitraum für etwaige nicht bezahlte Mieten gesamtschuldnerisch mit.	☒	❑
5.	Konkubinatspaare ohne Kinder profitieren von den gesetzlichen Bestimmungen für Familienwohnungen.	❑	☒
6.	Erfährt ein Vermieter, dass sein Wohnungsmieter in ernsten finanziellen Schwierigkeiten steckt, so hat er das Recht, eine zusätzliche Sicherheit zu verlangen. Wird diese nicht innerhalb einer angemessenen Frist bereitgestellt, kann er den Mietvertrag kündigen.	❑	☒
7.	Zum ersten Mal erhalten Sie eine schriftliche Sammelbeschwerde einer Gruppe von Mietern gegen einen Bewohner des Gebäudes wegen störender Geräusche mitten in der Nacht. Sie können den Vertrag mit einer Kündigungsfrist von 30 Tagen zum Monatsende kündigen	❑	☒
8.	Der Vermieter ist berechtigt, die Übertragung eines Mietvertrags zu verweigern, wenn der neue Mieter eine Tätigkeit ausübt, die zwar rechtmässig ist, aber gegen den Vertragszweck verstösst.	☒	❑

Teil I Renovationen 16 Punkte

Lösung I1 7.5 Punkte

a. Argumente für eine Renovation

Eine schlecht gepflegte Wohnung verliert an Wert. Renovationsarbeiten bewirken eine Aufwertung der Wohnung.

Renovationsarbeiten erlauben eine **Mieterhöhung** und tragen somit zur **Ertragssteigerung** der Anlage bei.

Bessere Vermietbarkeit

Weitere Möglichkeit: Bessere Rendite, wie Zins auf Bankkonto / Sicherheitsaspekt, z.B. der Elektroanlagen / Steuerabzüge

b) ☒ Ja ❑ Nein

Begründung:
Es handelt sich um unvorhersehbare Umstände, die nicht dem Handwerker anzulasten sind.

Art. 373 Abs. 2 OR

c) Art. 367 Abs. 1 OR

d) Der Mieter befindet sich wegen einer persönlichen/familiären Notlage oder wegen der Verhältnisse auf dem örtlichen Markt für Wohn- und Geschäftsräume (Wohnungsmangel) zum Vertragsabschluss gezwungen.

Der Vermieter hat den Anfangsmietzins gegenüber dem früheren Mietzins für dieselbe Sache erheblich erhöht (missbräuchlicher Mietzins).

e) Altlastensanierung oder Asbestsanierung

Die Sanierung von Altlasten resp. Asbest ist in der Regel aufwändig und teuer.

Lösung I2 6 Punkte

a)

- Ersatz der Küchenschranktüren
- Ersatz der bestehenden Haushaltsgeräte
- Anstrich der Küchenmöbel
- Verlegung eines neuen Vinylbodens im Badezimmer
- Anstrich der Wände und Decken ohne Holztäfelungen
- Ersatz der Armaturen von Badewanne und Waschbecken im Badezimmer

b) Nein, es handelt sich ausschliesslich um Unterhalts- und Instandhaltungsarbeiten
Die Wohnungseinrichtung und -ausstattung wird nicht verbessert.

c)

1. Bestimmung der auszuführenden Arbeiten (technische Abklärungen)

2. Einholen von Offerten und Erstellung des Renovationsbudgets

3. Vergabe der Arbeiten und Terminplanung

4. Überwachung und Abnahme der fertiggestellten Arbeiten

Lösung I3 2.5 Punkte

1. Wird ein Werkvertrag nach Norm SIA 118 abgeschlossen, so liegt die Beweislast für Mängel beim Auftragnehmer, nicht beim Auftraggeber.	☒ richtig	❑ falsch
2. Bei einem Werkvertrag nach OR können sichtbare Mängel innerhalb von zwei Jahren nach ihrer Entdeckung gemeldet werden.	❑ richtig	☒ falsch
3. Nach Abschluss eines Neubaus beginnt die Gewährleistungsfrist gemäss der SIA-Norm 118 am Datum der Abnahme der fertiggestellten Räumlichkeiten.	☒ richtig	❑ falsch
4. Ist der Anstrich einiger Wände beim Einzug eines Mieters in eine neue Wohnung nicht abgeschlossen, kann der Mieter den Mietvertrag sofort kündigen und Schadenersatz verlangen.	❑ richtig	☒ falsch
5. Wird ein neues Haushaltsgerät im Rahmen der Garantiefrist einer Reparatur unterzogen, beginnt per Abschluss der Reparatur eine neue Garantiezeit.	❑ richtig	☒ falsch