

Berufsprüfung Immobilienvermarktung 2019

Inhaltsverzeichnis

1 Recht

- ZGB
- OR/ZPO
- Steuern

2 Bauliche Kenntnisse

3 Immobilienmarketing

4 Liegenschaftsverkauf

- Verkauf
- Steuern
- Finanzierung

5 Immobilienmarketing und -verkauf

- Fallstudie



SFPKIW



CSEEI



CEPSEI

Berufsprüfung Immobilienvermarktung 2019
Schriftliche Prüfung

Prüfung: Immobilienvermarktung

Prüfungsfach: Recht; Zivilgesetzbuch

© Schweizerische Fachprüfungskommission der Immobilienwirtschaft

Name, Vorname:

Kandidaten-Nr.:

Zugelassene Hilfsmittel

Grundsätzliches

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

Taschenrechner

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

Gesetzestexte

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

Hinweise für die Prüfungskandidaten

1. Bitte den Kopf jedes Blattes (Kandidaten-Nr.) **unbedingt** ausfüllen. Auf Zusatzblättern bitte unbedingt nebst der Kandidaten-Nummer auch den vollständigen Namen aufführen.
2. Die Lösungen sind im freien Raum unterhalb der Frage einzutragen.
3. Werden für die Lösungen zusätzliche Blätter benötigt, bitte unbedingt bei der Aufgabe einen entsprechenden Hinweis anbringen.
4. Ihre Lösungen müssen gut lesbar sein. Aufbau und Darstellung werden in die Bewertung mit einbezogen.
5. Die Teilantworten werden in steigender Reihenfolge bewertet. (Beispiel: Sind 8 Antworten verlangt und 10 Antworten werden aufgelistet, so werden nur die ersten 8 Antworten bewertet.)
6. Verfügbare Lösungszeit: **40 Minuten**
7. Sämtliche Lösungsblätter und Notizen sind abzugeben. **Fehlt die Aufgabe oder Teile davon, erfolgt keine Korrektur**

Abkürzungen

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

Übersicht Recht

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

Aufgaben	Thema	Anzahl Punkte	Seite
A1	Rechtsbegriffe, Rechtsgrundsätze, Aufbau der Rechtsordnung	2	3
A2	Personenrecht	2	3
A3	Prinzipien des Sachenrechts	2	4
A4	Besitz und Grundbuch	2	4
B1	Sachenrecht	5	5
B2	Sachenrecht	7	6
B3	Sachenrecht	7	8
B4	Sachenrecht	2	9
B5	Sachenrecht	6	10
C	Sachenrecht, Grundbuch	5	12
Total		40	

A) Fragegruppe mit richtig / falsch Antworten 8 Punkte

Bewertung Fragengruppe A1 – A4

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

Für jede Wahlantwort gilt das folgende Bewertungsprinzip:

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

Aufgabe A1 – Rechtsbegriffe, Rechtsgrundsätze, Aufbau der Rechtsordnung			2	
Sind die folgenden Aussagen richtig oder falsch?				
Wenn ein Velofahrer gebüsst wird, weil er ein allgemeines Fahrverbot missachtet hat, handelt es sich um öffentliches Recht.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Das sogenannte zwingende Recht kann mittels Vereinbarung mit dem Staat geändert werden.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Wenn die Auslegung des deutschsprachigen und des französischsprachigen Gesetzeswortlauts ungleich ist, ist der französische Gesetzeswortlaut entscheidend, da das Bundesgericht in Lausanne seinen Sitz hat.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Es steht den kantonalen Gesetzgebern zu, für das eigene Kantonsgebiet eigene Regeln für das Stockwerkeigentum einzuführen.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	

Aufgabe A2 – Personenrecht			2	
Sind die folgenden Aussagen richtig oder falsch?				
Es ist möglich, dass ein 4-jähriges Kind Schulden hat.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Handlungsfähigkeit setzt die Volljährigkeit voraus.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Die Rechtsfähigkeit erhält eine natürliche Person mit der Eintragung ins Geburtsregister beim Zivilstandsamt.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Eine Aktiengesellschaft erhält ihre Rechtsfähigkeit erst mit der Eintragung ins Handelsregister.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	

Aufgabe A3 – Prinzipien des Sachenrechts			2	
Sind die folgenden Aussagen richtig oder falsch?				
Für ein Wegrecht, welches 20 Jahr ausgeübt worden ist, ist die Eintragung einer Dienstbarkeit im Grundbuch nicht notwendig, d.h. die Dienstbarkeit ist ausserbuchlich entstanden.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Marco Rutz hat vom Eigentümer des Nachbargrundstückes soeben mittels Dienstbarkeit das ausschliessliche Benützungsrecht am Parkplatz auf dem Nachbargrundstück erhalten (gegen Bezahlung einer Entschädigung an den Eigentümer des Nachbargrundstückes). Der Nutzniessungsberechtigte am Nachbargrundstück verweigert nun Marco Rutz die Ausübung seines Dienstbarkeitsrechts, da die Nutzniessung seit fünf Jahren im Grundbuch eingetragen ist. Der Nutzniessungsberechtigte hat recht.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Das Eigentum an einem Fahrzeug ist erst übertragen, wenn die Halteränderung beim Strassenverkehrsamt erfolgt ist.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Solange das auf einem Grundstück erstellte Haus nicht im Grundbuch eingetragen ist, kann das Haus einen andern Eigentümer haben.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	

Aufgabe A4 – Besitz und Grundbuch			2	
Sind die folgenden Aussagen richtig oder falsch?				
Alle Grundbucheinträge sind öffentlich und können vorbehaltslos eingesehen werden.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Wer Besitzer einer beweglichen Sache ist, wird als deren Eigentümer vermutet.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Beim Verkauf einer beweglichen Sache erfolgt die Eigentumsübertragung grundsätzlich mit der Besitzes Übergabe.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Grundbucheinträge können auch in englischer Sprache erfolgen.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	

B) Fallbeispiele im Personen- und Sachenrecht

27 Punkte

Aufgabe B1 - Sachenrecht

5

Fragen:

1. Was ist eine Dienstbarkeit?
2. Was kann – generell umschrieben – alles Inhalt bzw. Gegenstand einer Dienstbarkeit sein?
3. Welche **2** Arten von Dienstbarkeit gibt es?

Frage 1:

.....

Frage 2:

.....

Frage 3:

.....

.....

Fortsetzung Lösung B2:

Frage 3:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Frage 4:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

--	--

<p>Aufgabe B3 – Sachenrecht</p> <p>Bauer Josef Gähler hat sein landwirtschaftliches Gewerbe seinem Sohn Peter überschrieben. Josef Gähler und seine Frau Käthi Gähler-Frick erhalten das Wohnrecht in einer Einliegerwohnung des Bauernhauses.</p> <p><u>Frage 1:</u> Erklären Sie anhand von 4 Merkmalen, was ein Wohnrecht ist.</p>	<u>7</u>	
<p><u>Frage 1:</u></p> <p>.....</p>		
<p>Nach 3 Jahren hat Peter Gähler vom Bauernberuf genug, ist in finanzieller Not und will das landwirtschaftliche Gewerbe seinem wohlhabenden Kollegen Thomas (von Beruf Architekt) verkaufen. Dieser spekuliert darauf, dass diese Grundstücke von Peter eines Tages in die Bauzone kommen.</p> <p><u>Frage 2:</u> Darf Thomas die Grundstücke bzw. das landwirtschaftliche Gewerbe von Peter kaufen? Begründen Sie Ihre Antwort.</p>		
<p><u>Frage 2:</u></p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

Aufgabe B4 – Sachenrecht

Witwe Rosa Zwahlen hat die Nutzniessung an der von ihr bewohnten 2-Zimmerwohnung samt Garageneinstellplatz in der Unterniveaugarage. Eigentümerin ist ihre Tochter Karin Gamper-Zwahlen.

Wegen gesundheitlichen Beschwerden muss Rosa Zwahlen den Führerausweis abgegeben und ihr Auto verkaufen. Den Garageneinstellplatz möchte sie nun ihrem Nachbarn Markus Schenk vermieten.

Darf Rosa Zwahlen ohne Zustimmung ihrer Tochter den Mietvertrag abschliessen? Begründen Sie Ihre Antwort.

2

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

<p>Aufgabe B5 – Sachenrecht</p> <p>Michael hat zusammen mit seiner Schwester Sonja ein Haus in Küssnacht am Rigi geerbt. Da Michael in Küssnacht arbeitet und dort mit seiner Familie lebt, übernimmt er in der Erteilung das Haus zu Alleineigentum und zahlt seine Schwester aus.</p> <p>Sonja erhält ein unlimitiertes Vorkaufsrecht für 25 Jahre, welches im Grundbuch vorzumerken ist.</p> <p><u>Frage 1:</u> Welcher Vertrag bedarf es für die Überschreibung des Hauses in Michaels Alleineigentum mit Vereinbarung des Vorkaufsrechts?</p> <p><u>Frage 2:</u> Welcher Form bedarf dieser Vertrag?</p>	6	
<p><u>Frage 1:</u></p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p><u>Frage 2:</u></p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

Fortsetzung Aufgabe B5 – Sachenrecht

Michael und seine Ehefrau Sandra haben Beziehungsprobleme. Michael zieht aus und verlegt seinen Wohnort nach Luzern. Sandra und die gemeinsamen Kinder wohnen weiterhin in Michaels Haus in Küsnacht am Rigi.

Michael und Sandra haben nun vor, Gütertrennung zu vereinbaren und das Haus ins Alleineigentum von Sandra zu übertragen zur Abgeltung ihrer güterrechtlichen Ansprüche. Eine gerichtliche Trennung oder Scheidung haben die Ehegatten nicht vor zu beantragen.

Frage 3:

Welcher Form bedarf der Vertrag auf Eigentumsübertragung?

Frage 4:

Wie beurteilen Sie das Recht von Sonja aus dem vereinbarten Vorkaufsrecht? Kann sie dieses jetzt erfolgreich geltend machen? Wenn nicht, bleibt das Vorkaufsrecht bestehen?

Frage 3:

.....
.....

Frage 4:

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

C) Allgemeine Fragen

5 Punkte

Aufgabe C – Sachenrecht, Grundbuch

Katharina Huber und Isabelle Stamm sind gute Freundinnen und haben vor, gemeinsam eine Bauparzelle zu erwerben, um darauf zwei aneinandergebaute Einfamilienhäuser (Bergstrasse 48a/48b) zu erstellen. Katharina Huber wird nach Bezugsbereitschaft mit Ihrer Familie Bergstrasse 48a und Isabelle Stamm Bergstrasse 48b beziehen.

Bevor der Kaufvertrag mit dem heutigen Eigentümer dieser Bauparzelle unterzeichnet wird, machen sich die beiden Gedanken, ob sie das Grundstück in zwei Parzellen aufteilen oder Stockwerkeigentum begründen möchten.

Bei einer Parzellierung hätte die Liegenschaft Bergstrasse 48a keinen eigenen Zugang zur öffentlichen Strasse.

Frage 1:

Welche dinglichen Rechte müssten bei einer Parzellierung begründet werden? (Name des beschränkten dinglichen Rechts).

Frage 2:

Was wären die Inhalte dieser zu begründenden dinglichen Rechte?
Nennen Sie 4 mögliche Beispiele.

Frage 3:

Katharina Huber ist es wichtig, dass die Eigentümerinnen der Liegenschaften Bergstrasse 48a/48b gegenseitig ein unbefristet und unlimitiertes Vorkaufsrecht haben. Ist dies bei beiden Varianten möglich? Begründen Sie Ihre Antwort.

5

1

2

2

Lösung Aufgabe C:

Frage 1:

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

Frage 2:

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

Frage 3:

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

--	--



Berufsprüfung Immobilienvermarktung 2019
Schriftliche Prüfung

Prüfung: Immobilienvermarktung

Prüfungsfach: Recht; OR / ZPO

© Schweizerische Fachprüfungskommission der Immobilienwirtschaft

Name, Vorname:

Kandidaten-Nr.:

Zugelassene Hilfsmittel

Grundsätzliches

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

Taschenrechner

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

Gesetzestexte

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

Hinweise für die Prüfungskandidaten

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

Abkürzungen

- OR** Schweizerisches Obligationenrecht
ZGO Schweizerische Zivilprozessordnung

Übersicht Recht

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

Aufgaben	Thema	Anzahl Punkte	Seite
A	Allgemeiner Teil OR	30	3
B	Besonderer Teil OR	20	7
C	ZPO/Verjährung	10	11
Total		60	

A) OR Allgemeiner Teil 30 Punkte

Fragegruppe mit richtigen / falschen Antworten 4 Punkte

Bewertung Fragengruppe A1 – A2

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

Für jede Wahlantwort gilt das folgende Bewertungsprinzip:

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

Aufgabe A1			2	
Sind nachfolgende Aussagen zum Begriff „Obligationenrecht“ richtig oder falsch?				
Im Obligationenrecht stehen nur zwingenden Bestimmungen.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Beim Obligationenrecht handelt es sich um ein Bundesgesetz.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Jeder Kanton kann zusätzlich noch ein eigenes Obligationenrecht erlassen.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Auch von zwingenden Bestimmungen des Obligationenrechts können die Vertragsparteien abweichen, wenn beide einverstanden sind.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		

Aufgabe A2			2	
Sind die folgenden Aussagen zum Begriff „Obligation“ richtig oder falsch?				
Nur ein Vertrag führt dazu, dass eine Obligation entsteht.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
An einer Obligation sind mindestens 2 Personen beteiligt.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Obligationen entstehen nur, wenn die Parteien etwas schriftlich vereinbaren.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Obligationen entstehen nur, wenn handlungsfähige Personen beteiligt sind.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		

<p>Aufgabe A3</p> <p>Olaf Meister hat von seinem Vater ein Mehrfamilienhaus geerbt. Insgesamt sind 6 Wohnungen vorhanden. Olaf Meister bewohnt selber eine Wohnung und bewirtschaftet das Objekt auch selbst. Im September 2019 hat es Olaf versäumt, den Weg von der Strasse zum Hauseingang vom Laub zu befreien. Heidi Stanzer, die Mutter einer Mieterin, rutscht anlässlich eines Besuches ihrer Tochter auf dem Weg wegen des Laubes so unglücklich, dass sie sich den linken Arm bricht. Sie hat Arztkosten in der Höhe von CHF 700.-.</p> <p>Beantworten und begründen Sie die nachfolgenden Fragen:</p> <p>a) Kann Heidi Stanzer Schadenersatz von Olaf Meister fordern?</p> <p>b) Worauf stützt sie ihren Anspruch? Nennen Sie auch die gesetzliche Grundlage.</p> <p>c) Nennen Sie alle Voraussetzungen der Anspruchsgrundlage und prüfen Sie, ob diese erfüllt sind.</p> <p>d) Welche Möglichkeit hätte Olaf Meister, wenn er eine Unterhaltsfirma mit der Laubreinigung beauftragt hätte? Nennen Sie auch die gesetzliche Grundlage.</p>	<p>8</p> <hr/> <p>1</p> <p>1.5</p> <p>4</p> <p>1.5</p>	
<p><u>a):</u></p> <p>.....</p> <p><u>b):</u></p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p><u>c):</u></p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p><u>d):</u></p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

Aufgabe A5	10	
<p>Xaver möchte Peter aus seinem finanziellen Engpass helfen. Im mündlichen Gespräch vereinbaren sie, dass er ihm CHF 1'500.- leiht, zahlbar am per 30. November 2019. Am 10. November 2019 hat das Gespräch stattgefunden und gleich im Anschluss daran hielt Xaver die Vereinbarung schriftlich fest. Beide unterzeichneten das Papier. Als Xaver am nächsten Tag das Dokument ablegen will, bemerkt er, dass er versehentlich CHF 21'500.- geschrieben hat.</p>		
<p>a) Kann sich Xaver von dieser Verpflichtung entbinden?</p>	1	
<p>b) Wenn ja, unter welchen 2 Voraussetzungen kann er dies tun? Geben Sie auch die gesetzliche Grundlage an.</p>	3.5	
<p>c) Wie hat er vorzugehen? Geben Sie auch die gesetzliche Grundlage an.</p>	2.5	
<p>d) Nennen Sie 3 weitere Gründe, die einen Vertrag ungültig machen?</p>	3	
<p><u>a):</u> </p>		
<p><u>b):</u> </p>		
<p><u>c):</u> </p>		
<p><u>d):</u> </p>		

B) OR Besonderer Teil **20 Punkte**

Fragegruppen mit richtigen / falschen Antworten **4 Punkte**

Bewertung Fragengruppe B1 – B2

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

Setzen Sie ein x entweder bei richtig oder bei falsch.

Für jede Wahlantwort gilt das folgende Bewertungsprinzip:

Richtige Antwort = 0.5 Punkte = 0.5

Falsche Antwort = 0.0 Punkte = 0.0

Aufgabe B1			2	
Bestimmen Sie, ob die nachfolgenden Aussagen auf den Auftrag zutreffen.				
Ein Auftrag muss von Gesetzes wegen schriftlich abgeschlossen werden.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Der Auftrag muss nur dann persönlich ausgeführt werden, wenn es auf die Person des Beauftragten ankommt.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Der Auftrag ist erfüllt, wenn der Erfolg eingetreten ist.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Wenn nichts anderes vereinbart ist, kann der Auftrag mit einer Frist von 3 Monaten gekündigt werden.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		

Aufgabe B2			2	
Miklos Szerky hat gestern das voll vermietete Mehrfamilienhaus von Thomas und Irene Kufer gekauft (Unterzeichnung des schriftlichen Vertrages).				
Welche der nachfolgenden Aussagen sind richtig bzw. falsch.				
Allein mit der Unterzeichnung des schriftlichen Kaufvertrages ist der Kaufvertrag gültig zustande gekommen.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Mit der Unterzeichnung des Vertrags ist Miklos Szerky Eigentümer des Mehrfamilienhauses geworden.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Sollte Miklos Szerky an der Liegenschaft Mängel entdecken, muss er diese innerhalb eines Jahres Thomas und Karin Kufer melden.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Stellt Miklos Szerky solche Mängel nach Ablauf von 5 Jahren fest, haben Thomas und Irene Kufer nicht mehr für diese einzustehen.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		

Aufgabe B3

Anlässlich der Renovation eines von Ihnen verwalteten Mehrfamilienhauses wurden die elektrischen Installationen in sämtlichen Wohnungen von der Elektrofit AG neu gemacht. Die Arbeiten waren am 13. September 2019 beendet. Eine Abnahme erfolgte nicht. Bei der Überprüfung am 20. September 2019 stellten Sie fest, dass einige Steckdosen defekt sind und teilweise die Dimmer nicht funktionieren. Einer Ihrer Mitarbeiter schlägt vor, einen anderen Betrieb für die Ausbesserungsarbeiten zu kontaktieren und deren Kosten auf die Elektrofit AG abzuwälzen (Die Anwendung der SIA-Bestimmungen wurde nicht vereinbart).

- a) Um was für einen Vertrag handelt es sich?
- b) Welche Rechte stehen Ihnen zu und wie müssen Sie vorgehen? Geben Sie die massgeblichen gesetzlichen Bestimmungen in Ihrer Antwort an.
- c) Können Sie, wie von Ihrem Mitarbeiter vorgeschlagen, einen anderen Betrieb beiziehen und die Kosten auf die Elektrofit AG abwälzen? Begründen Sie Ihre Antwort.

8	
1	
5	
2	

a):

.....

b):

.....

.....

.....

.....

.....

c):

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Fortsetzung Lösung B4:

c):

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

d):

.....

.....

.....

.....

--	--

C) Verjährung und ZPO

10 Punkte

Fragegruppen mit richtigen / falschen Antworten

Bewertung Fragengruppe C1 – C4

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

Für jede Wahlantwort gilt das folgende Bewertungsprinzip:

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

Aufgabe C1			2	
Sind folgende Aussagen richtig oder falsch.				
Die ZPO regelt die Verfahrensgrundsätze der Gerichte für alle Kantone.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Die ZPO regelt die Verfahren für Zivil- und Straffälle.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Die ZPO unterscheidet das ordentliche, das vereinfachte und das summarische Verfahren.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Über die Organisation der Gerichte sagt die ZPO nichts, dies wird von jedem Kanton selbst geregelt.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		

Aufgabe C2			2	
Sind die folgenden Aussagen richtig oder falsch?				
Die Schlichtungsbehörde muss jeden Fall entscheiden, bei dem der Streitwert unter CHF 2000 liegt.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Das Los entscheidet, ob Mietschlichtungsstellen paritätisch organisiert sind.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Zuständig ist jeweils die Schlichtungsbehörde am Sitz der Liegenschaftsverwaltung.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Der Vermieter kann sich bei allen Streitigkeiten bis zu CHF 10'000 vertreten lassen.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		

Aufgabe C3			2	
Beurteilen Sie, ob die Aussagen richtig oder falsch sind.				
Die Verjährung beginnt mit der Fälligkeit der Forderung.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Wenn eine Verjährungsfrist stillsteht, beginnt sie danach wieder von vorne.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Ob eine Forderung verjährt ist, ist von Amtes wegen zu prüfen.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Durch die Anerkennung einer Forderung durch den Schuldner wird die Verjährung unterbrochen.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		

Aufgaben C4				4	
Bestimmen Sie, ob hier die 1-jährige, 2-jährige oder 5-jährige Verjährungsfrist gilt.					
	1	2	5		
Forderung aus einer unerlaubten Handlung.				0.5	
Forderung von periodischen Leistungen wie Mietzinsen.				0.5	
Forderung aus Handwerksarbeiten.				0.5	
Forderung bei Mängeln beim Liegenschafts Kauf.				0.5	
Forderung aus ungerechtfertigter Bereicherung.				0.5	
Forderung bei Mängeln aus dem Werkvertrag bei Immobilien.				0.5	
Forderungen bei Mängeln beim Fahrniskauf.				0.5	
Lohnforderung aus Arbeitsrecht.				0.5	



Berufsprüfung Immobilienvermarktung 2019
Schriftliche Prüfung

Prüfung: Immobilienvermarktung

Prüfungsfach: Recht; Steuern

© Schweizerische Fachprüfungskommission der Immobilienwirtschaft

Name, Vorname:

Kandidaten-Nr.:

Zugelassene Hilfsmittel

Grundsätzliches

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

Taschenrechner

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

Gesetzestexte

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

Hinweise für die Prüfungskandidaten

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

Übersicht Recht

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

Aufgaben	Thema	Anzahl Punkte	Seite
A	Das Schweizerische Steuersystem	4	3
B	Mehrwertsteuer	16	4
Total		20	

A) Das Schweizerische Steuersystem 4 Punkte

Fragegruppe mit richtigen / falschen Antworten

Bewertung Fragengruppe A1

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

Für jede Wahlantwort gilt das folgende Bewertungsprinzip:

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

Aufgabe A1			4	
Welche der nachfolgenden Aussagen zum schweizerischen Steuersystem sind richtig oder falsch?				
Steuern sind Abgaben ohne direkte Gegenleistung des Staates.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Die Zwecksteuer dient der Finanzierung allgemeiner Aufgaben.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Eine Kausalabgabe ist ein Entgelt für eine dem Individuum nicht zurechenbare Leistung des Staates.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Allgemeine Steuern dienen der Deckung des allgemeinen Finanzbedarfs.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Steuerhoheit ist die Befugnis Steuern zu erheben.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Steuerrecht ist ein Teil des Privatrechts.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Das Steuersubjekt ist die zur Zahlung der Steuer verpflichtete Person.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Der Bund erhebt Stempelabgaben.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	

B) Mehrwertsteuer **16 Punkte**

Fragegruppen mit richtigen / falschen Antworten **3 Punkte**

Bewertung Fragengruppe B1

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

Für jede Wahlantwort gilt das folgende Bewertungsprinzip:

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

Aufgabe B1			3	
Welche der nachfolgenden Aussagen sind in Bezug auf die Mehrwertsteuer richtig oder falsch?				
Steuerpflichtig Personen sind diejenigen, die ein Unternehmen betreiben.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Die Mehrwertsteuer ist eine indirekte Steuer.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Die Mehrwertsteuer beabsichtigt die fiskalische Belastung von Gütern und Dienstleistungen.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Mittels Option können von der Mehrwertsteuer ausgenommene Leistungen freiwillig versteuert werden.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Die absolute Verjährung der Mehrwertsteuerforderung ist zehn Jahre nach Ablauf der Steuerperiode.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Die Verjährungsfrist steht still wenn, ein Steuerstrafverfahren durchgeführt.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		

<p>Aufgabe B2</p> <p>Welche 2 MWST-Abrechnungsarten gibt es (2 Punkte) und welche ist ohne Antrag anwendbar (1 Punkt)?</p>	3	
<p>1)</p> <p>2)</p>		

<p>Aufgabe B3</p> <p>Die Fantasia Immobilien-Dienstleistungen AG war bei der Gründung im Jahre 2019 noch nicht mehrwertssteuerpflichtig. In diesem Jahr hat das Unternehmen IT-Equipment für CHF 33'568.85 (inkl. 7.7 % MWST) angeschafft. Per 01.01.2022 lässt sich das Unternehmen ins MWST-Register eintragen.</p> <p>a) Benennen Sie die Mehrwertsteuerfolge im Jahre 2022 auf das IT-Equipment mit Angabe des einschlägigen Artikels im MWSTG (1 Punkt).</p> <p>b) Nehmen Sie die entsprechenden Berechnungen vor (5 Punkte)?</p>	6	
<p>a):</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>b):</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

Aufgabe B4	2	
a) Nach welchen Grundsätzen muss die mehrwertsteuerpflichtige Fantasia Immobilien-Dienstleistungen AG die Geschäftsbücher und Aufzeichnungen führen (1 Punkt)? b) Was ist dazu die Rechtsgrundlage (Artikel) im MWSTG (1 Punkt)?		
a) b)		

Aufgabe B5	2	
Die mehrwertsteuerpflichtigen Fantasia Immobilien-Dienstleistungen AG wird im 1. Quartal 2022 einen Umsatz von Fr. 240'000 (exkl. 7.7 % MWST) erwirtschaften und abzugsfähige Vorsteuern von Fr. 3'820 erfassen. Wie hoch wird die MWST-Forderung des zuständigen Steueramtes für diesen Zeitraum ausfallen?		
.....		



Berufsprüfung Immobilienvermarktung 2019 **Schriftliche Prüfung**

Prüfung: Immobilienvermarktung **Prüfungsfach: Bauliche Kenntnisse**

© Schweizerische Fachprüfungskommission der Immobilienwirtschaft

Name, Vorname:

Kandidaten-Nr.:

Zugelassene Hilfsmittel

Taschenrechner

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

Die Verwendung von Laptops, Notebooks, Smartphones oder ähnlichen Geräten ist ausdrücklich verboten.

Hinweise für die Prüfungskandidaten

1. Bitte den Kopf jedes Blattes (Kandidaten-Nr.) **unbedingt** ausfüllen. Auf den Zusatzblättern bitte unbedingt nebst der Kandidaten-Nummer auch den vollständigen Namen aufführen.
2. Bei Multiple-Choice Fragen ist die richtige Antwort anzukreuzen.
3. Die Lösungen sind im freien Raum unterhalb der Frage einzutragen.
4. Werden für die Lösungen zusätzliche Blätter benötigt, bitte unbedingt bei der Aufgabe einen entsprechenden Hinweis anbringen.
5. Ihre Lösungen müssen gut lesbar sein. Aufbau und Darstellung werden in die Bewertung mit einbezogen.
6. Die Teilantworten werden in steigender Reihenfolge bewertet. (Beispiel: Sind 8 Antworten verlangt und 10 Antworten werden aufgelistet, so werden nur die ersten 8 Antworten bewertet.)
7. Verfügbare Lösungszeit: **90 Minuten**
8. Sämtliche Lösungsblätter und Notizen sind abzugeben. **Fehlt die Aufgabe oder Teile davon, erfolgt keine Korrektur.**

Beilagen

Beilage B1
Beilage B2
Beilage B4
Beilage B5
Beilage C1
Beilage C2

Aufgaben	Thema	Anzahl Punkte	Seite
A	Baurecht	16	3
B	Fallbeispiel Neubau	37	6
C	Fallbeispiel Sanierung	37	14
	Total	90	

A) Baurecht **16 Punkte**

Aufgabe A1 Raumplanung	5	
<u>Lösung A1:</u>		
a) Auf welcher Ebene werden Ausnahmegewilligungen für die Errichtung oder Zweckänderung von Bauten ausserhalb der Bauzone erteilt? <input type="checkbox"/> Gemeinde <input type="checkbox"/> Bezirk <input type="checkbox"/> Kanton <input type="checkbox"/> Bund	1	
b) Kann ein Bankier mit Wohnsitz im Ausland ohne weiteres ein Grundstück in der Landwirtschaftszone erwerben? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein Begründen Sie Ihre Antwort. 	1	
c) Erläutern Sie den Begriff Lex Koller und erklären sie deren Zweck. 	2	

Fragegruppe mit richtig / falsch Antworten

Bewertung Fragengruppe A3 – A8

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

Aufgabe A3

Abstände, Höhen und Längen von Bauten werden im RPG geregelt.

richtig falsch

Aufgabe A4

Das Grundbuch regelt die Besitzverhältnisse.

richtig falsch

Aufgabe A5

Technische Vorschriften dienen der Regelung der Nutzungsdichte.

richtig falsch

Aufgabe A6

Richtpläne werden vom Bund verabschiedet.

richtig falsch

Aufgabe A7

Bau- und Zonenpläne regeln die Dachgestaltung.

richtig falsch

Aufgabe A8

Eine Baulinie kann eine Landsicherungsmassnahme sein.

richtig falsch

1	
1	
1	
1	
1	
1	

B) Fallbeispiel Neubau

37 Punkte

Ausgangslage

Sie sind beauftragt das Neubauprojekt auf der Parzelle 7401 mit einem noch nicht erstellten Bauprojekt zu verkaufen. Für das Bauprojekt läuft ein Baubewilligungsverfahren.

Beilagen:

- B1 Lage
- B2 Beschrieb
- B4 Pläne
- B5 Visualisierung

Aufgabe B1 Bewilligungsverfahren für das Einfamilienhaus	5	
<p><u>Lösung B1:</u></p> <p>a) Beschreiben sie das Baubewilligungsverfahren in 5 Schritten.</p> <p>1)</p> <p>2)</p> <p>3)</p> <p>4)</p> <p>5)</p> <p>b) Bei welcher Behörde ist das Baugesuch einzureichen?</p> <p><input type="checkbox"/> Baubehörde des Bundes</p> <p><input type="checkbox"/> Baubehörde des Kantons</p> <p><input type="checkbox"/> Baubehörde des Bezirks</p> <p><input type="checkbox"/> Baubehörde der Gemeinde</p> <p>c) Wer ist zum Rekurs / zur Beschwerde gegen eine Baubewilligung berechtigt?</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>	<p>2.5</p> <p>1</p> <p>1.5</p>	

Aufgabe B2 <ul style="list-style-type: none"> • Berechnen Sie auf zwei Stellen genau, aufgrund der Angaben im Beschrieb (Beilage B2) und aus dem Planungs- und Baugesetz, die folgenden Nutzungsziffern. • Zeigen Sie den Rechenweg auf und geben Sie an, mit welchen Werten Sie rechnen, bevor Sie Zahlen einsetzen. (Beilage B2) 	8	
	<p><u>Lösung B2:</u></p> <p>a) Ausnützungsziffer AZ</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>b) Überbauungsziffer UZ</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>c) Freiflächenziffer FZ</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>d) Baumassenziffer BZ</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>	<p>2</p> <p>2</p> <p>2</p> <p>2</p>

Aufgabe B3	5	
Informationen in den Plänen und auf Visualisierung (Beilage B1, B2, B4 & B5).		
<u>Lösung B3:</u>		
a) Um welche Planart handelt es sich in der Beilage B1.	0.5	
b) In welchem Massstab wird dieser Plan normalerweise verwendet.	0.5	
c) Welches sind die 3 relevantesten Informationen , welche im Plan Beilage B 1 gezeichnet sind? 1) 2) 3)	1.5	
d) Um welche Planart handelt es sich in der Beilage B4.	0.5	
e) Benennen Sie die anhand der Visualisierung die Dachform des Gebäudes.	0.5	
f) Benennen Sie den auf der Visualisierung sichtbaren Dachaufbau mit zwei Fenstern.	0.5	
g) Woraus besteht die Fassadenverkleidung des oberirdischen Gebäudeteils?	0.5	
h) Woraus besteht der Sockel des Gebäudes?	0.5	

Aufgabe B5 Heizung	8	
<p><u>Lösung B5:</u></p> <p>a) Auf den Plänen ist kein Heizraum zu sehen. Von welcher Art der Wärmeerzeugung kann man hier ausgehen? Treffen Sie eine Annahme und begründen Sie diese. </p> <p>b) Von welcher Art der Wärmeverteilung kann man hier auf Grund der Pläne ausgehen? Treffen Sie eine Annahme und begründen Sie diese. </p> <p>c) Nennen Sie 2 Arten der Wärmeerzeugung, die auf erneuerbaren Ressourcen basieren und nennen Sie zu jedem 1 Vor- und 1 Nachteil?</p> <p>1)</p> <p>Vorteil:</p> <p>.....</p> <p>Nachteil:</p> <p>.....</p> <p>2)</p> <p>Vorteil:</p> <p>.....</p> <p>Nachteil:</p> <p>.....</p>	<p>1</p> <p>1</p> <p>3</p>	

Fortsetzung Lösung B5:

d) Nennen Sie **2 Arten** der Wärmeerzeugung, die auf fossilen Ressourcen basieren und nennen Sie zu jedem **1 Vor- und 1 Nachteil?**

1)

Vorteil:

.....

Nachteil:

.....

2)

Vorteil:

.....

Nachteil:

.....

3	
---	--

Aufgabe B6

Erstellen Sie für das Anlageobjekt ein Inserat, welches in einer Tageszeitung erscheinen soll.

- Zur Verfügung stehen eine Titelzeile und 10 Textzeilen.
- Das Objekt soll für CHF 1'500'000 verkauft werden.
- Angaben beziehen Sie aus den Beilagen B1 bis B5.

5	

Lösung B6:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

C) Fallbeispiel Sanierung

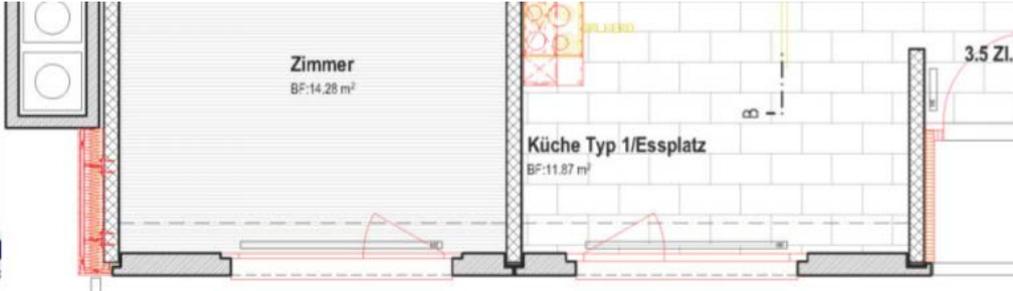
37 Punkte

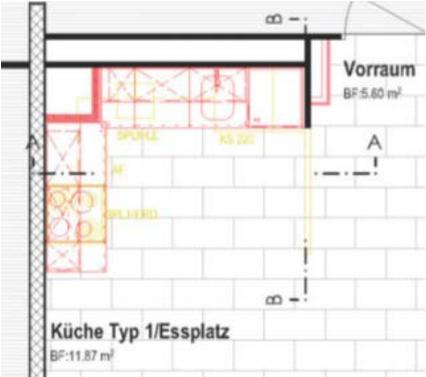
Ausgangslage

Sie wirken mit bei einem Sanierungsprojekt eines Wohnblocks. Die Wohnungen sind über einen Laubengang erschlossen. Sie sollen später die Mietwohnungen auf den Markt bringen und werden daher eingeladen an Sitzungen auf der Baustelle teilzunehmen.

Beilagen:

- C1 Foto
- C2 Plan

Aufgabe C1 Vor Baubeginn bemerken Sie hinter den Vorhängen dunkle Flecken (Beilage C1).	6	
<p><u>Lösung C1:</u></p> <p>a) Nennen Sie 2 mögliche Ursachen, die zu den Flecken geführt haben.</p> <p>1)</p> <p>2)</p>	<p>1</p>	
<p>b) Erklären Sie Schritt für Schritt, wie diese Flecken entstanden sind.</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>	<p>2</p>	
<p>c) Erklären Sie den Begriff Wärmebrücke.</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>	<p>2</p>	
<p>d) Machen Sie im untenstehenden Plan Kreise um die Wärmebrücken, welche Sie identifizieren.</p>	<p>1</p>	
		

Aufgabe C2 Umbauplan (Beilage C2).	5	
<u>Lösung C2:</u>		
a) Welches sind die 2 wesentlichen Renovationsarbeiten in der Wohnung ?	1	
b) Welches sind die 2 wesentlichen Renovationsarbeiten an der Fassade ?	1	
c) Ist für diese Renovation eine Baubewilligung nötig? Begründen Sie Ihre Antwort.	1	
d) Was bedeuten die 3 Farben , welche in diesem Plan verwendet wurden.	1.5	
e) Worauf deuten die Buchstaben «A» und «B» im unten aufgeführten Planausschnitt hin?	0.5	
		

Aufgabe C3 In der Ausschreibung werden die neuen Fenster wie folgt beschrieben: 3-fach IV; U-Wert: 0.6 W/m ² K; g-Wert: 0.85; R _w -Wert: 42dB; RC2 (alt WK2); EI30	3	
	<p><u>Lösung C3:</u></p> <p>a) Wofür steht 3-fach IV? </p> <p>b) Was wird durch den U-Wert beschrieben? </p> <p>c) Was wird durch den g-Wert beschrieben? </p> <p>d) Was wird durch den R_w-Wert beschrieben? </p> <p>e) Was wird durch den RC-Wert oder WK-Wert beschrieben? </p> <p>f) Wofür steht EI30? </p>	<p>0.5</p> <p>0.5</p> <p>0.5</p> <p>0.5</p> <p>0.5</p> <p>0.5</p>

Aufgabe C4

Flächen gemäss SIA 416.

6

Lösung C4:



5

a) Ordnen Sie die untenstehenden Begriffe im obigen Diagramm an der hierarchisch korrekten Stelle ein.

Schreiben Sie hierfür die Abkürzungen ins richtige Feld.

- FF Funktionsfläche
- GF Geschossfläche
- HNF Hauptnutzfläche
- KF Konstruktionsfläche
- KFN Konstruktionsfläche nicht tragend
- KFT Konstruktionsfläche tragend
- NF Nutzfläche
- NGF Nettogeschossfläche
- NNF Nebennutzfläche
- VF Verkehrsfläche

Fortsetzung Lösung C4:

b) Wofür steht die Abkürzung SIA?

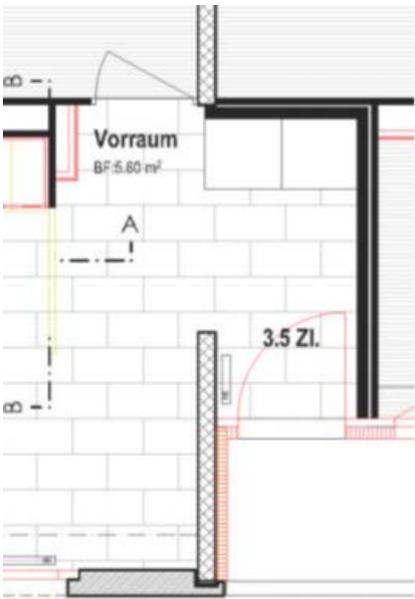
.....
.....

c) Womit prägt der SIA die schweizerische Bau- und Planungsbranche?

.....
.....

0.5	
0.5	

Aufgabe C5	5	
Elektrizität		
<u>Lösung C5:</u>		
a) Wie wird der Begriff «Starkstrominstallation» definiert. 	0.5	
b) Nennen Sie 2 Beispiele für Starkstrominstallationen. 1) 2)	0.5	
c) Wie wird der Begriff «Schwachstrominstallation» definiert. 	0.5	
d) Nennen Sie 2 Beispiele für Schwachstrominstallationen. 1) 2)	0.5	
e) Nennen Sie 3 erneuerbare Stromquellen. 1) 2) 3)	1.5	
f) Nennen Sie 3 Möglichkeiten wie die Beleuchtung im Treppenhaus des Wohnblocks betätigt werden könnte? 1) 2) 3)	1.5	

Aufgabe C6 Schallschutz	10	
<p><u>Lösung C6:</u></p> <p>a) Machen Sie 2 Vorschläge, wie die Schalldämmung gegen Luftschall vom Laubengang und von der Strasse verbessert werden könnte.</p> <p>1)</p> <p>2)</p> <p>b) Machen Sie 1 Vorschlag, wie die Schalldämmung gegen Körperschall zwischen zwei übereinander liegenden Wohnungen verbessert werden könnte.</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>c) Im untenstehenden Plan ist ein Element gezeichnet, welches die Schallübertragung zwischen zwei Wohnungen reduziert.</p> <p>Nennen Sie die Schallschutzmassnahme und erläutern Sie deren Wirkung gegen Luft- und Körperschall.</p>  <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>	<p>1</p> <p>1</p> <p>3</p>	

Fortsetzung Lösung C6:

d) Erläutern Sie die beiden Begriffe Schall und Lärm.

Schall:

.....
.....

Lärm:

.....
.....

e) Zeichnen Sie an dieser Stelle einen Schnitt, der Bodenaufbau und dessen schalltechnisch entkoppelten Anschluss an eine Wand zeigt. Beschriften Sie folgende Elemente in Ihrer Zeichnung: Betondecke, Parkett, Stellstreifen, Trittschalldämmung, Unterlagsboden, Backsteinwand.

Verwenden Sie die korrekte Grafik für jedes Element (SIA Norm 400).

2	
3	

Aufgabe C7

In den Vermietungsunterlagen soll das Thema Energie erwähnt werden. Es soll ein Gebäudeenergieausweis erstellt werden.

Lösung C7:

a) Wofür steht in diesem Zusammenhang die Abkürzung GEAK?

.....
.....

b) Wer kann einen solchen Ausweis ausstellen?

.....
.....

c) Welche Aussagen macht der Ausweis über das Gebäude?

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

2	
0.5	
0.5	
1	



SFPKIW



CSEEI



CEPSEI

Berufsprüfung Immobilienvermarktung 2019 Schriftliche Prüfung

Prüfung: Immobilienvermarktung Prüfungsfach: Bauliche Kenntnisse

Beilagen

© Schweizerische Fachprüfungskommission der Immobilienwirtschaft

Beilage B1

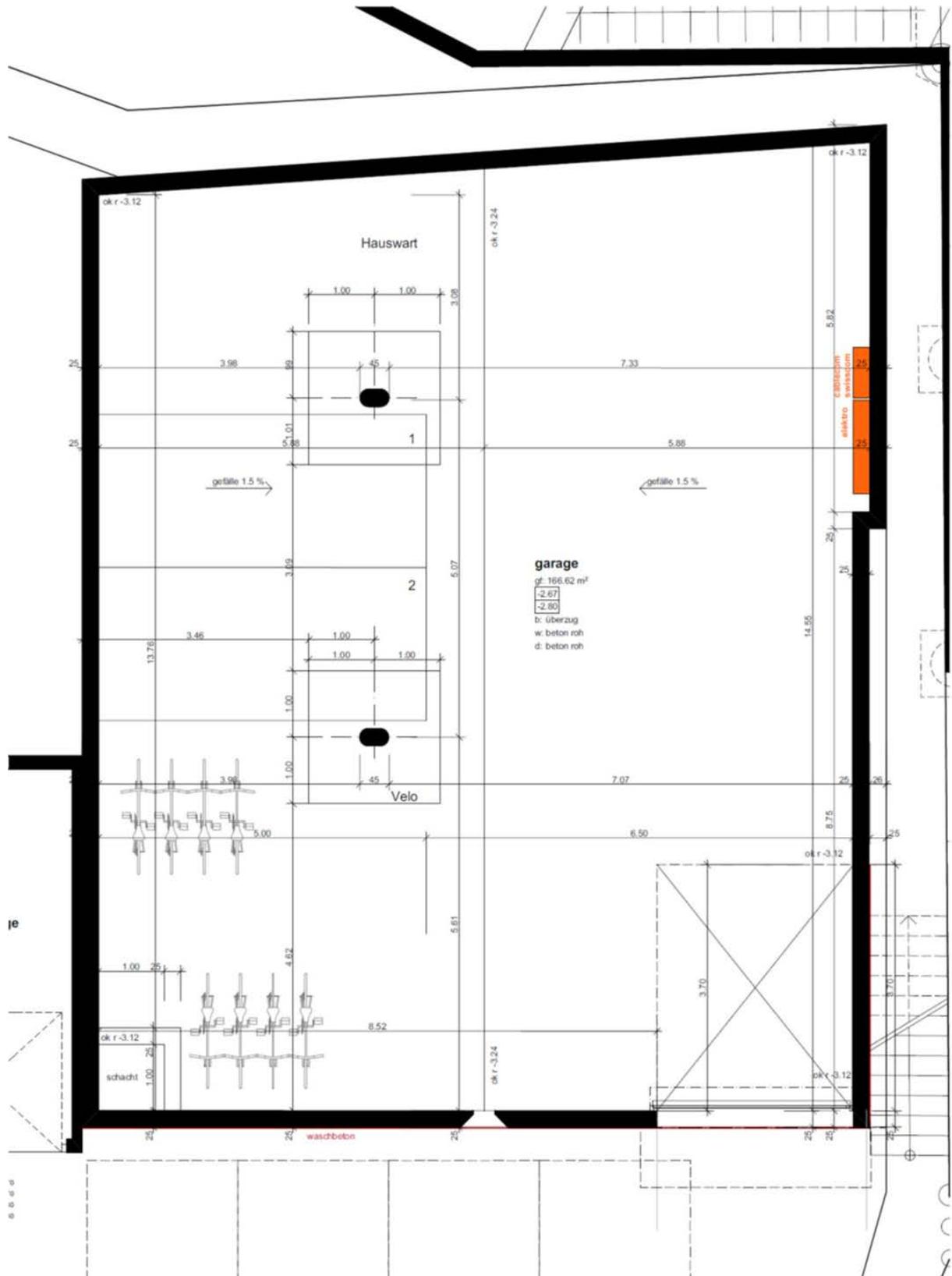


Beilage B2

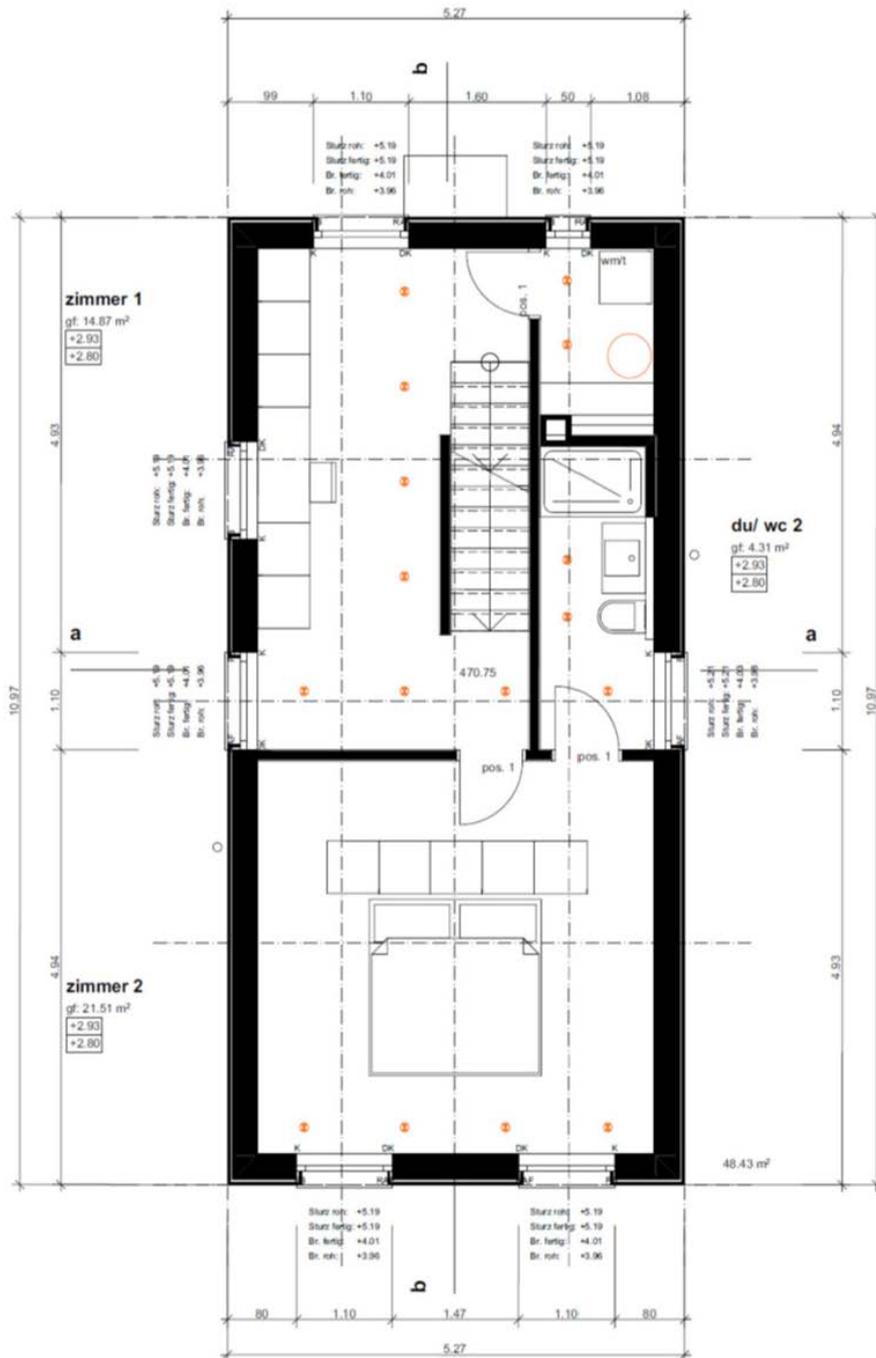
Erdgeschoss	Kat. Nr.	7401
• Eingang	Grundstückfläche	260 m ²
• Wohnen / Essen und offene Küche		
• Ausgang zu Pergola und Grünfläche		
• WC mit Lavabo		
• Treppenauf- / -abgang		
	Nettogeschossflächen	
1. Obergeschoss	Erdgeschoss	47 m ²
• Büro / Ankleide	1. Obergeschoss	46 m ²
• Reduit mit WM / TR	2. Obergeschoss	37 m ²
• 1 Zimmer mit direktem Zugang zu Nasszelle	Total NGF	130 m²
• Nasszelle		
• Treppenauf- / -abgang	Garage	166 m ²
	Volumen Garage	564 m ³
2. Obergeschoss	Volumen Haus	445 m ³
• 2 Zimmer	Total Volumen	1009 m³
• Nasszelle		
	Grünfläche / Wiese	94 m ²

Beilage B4

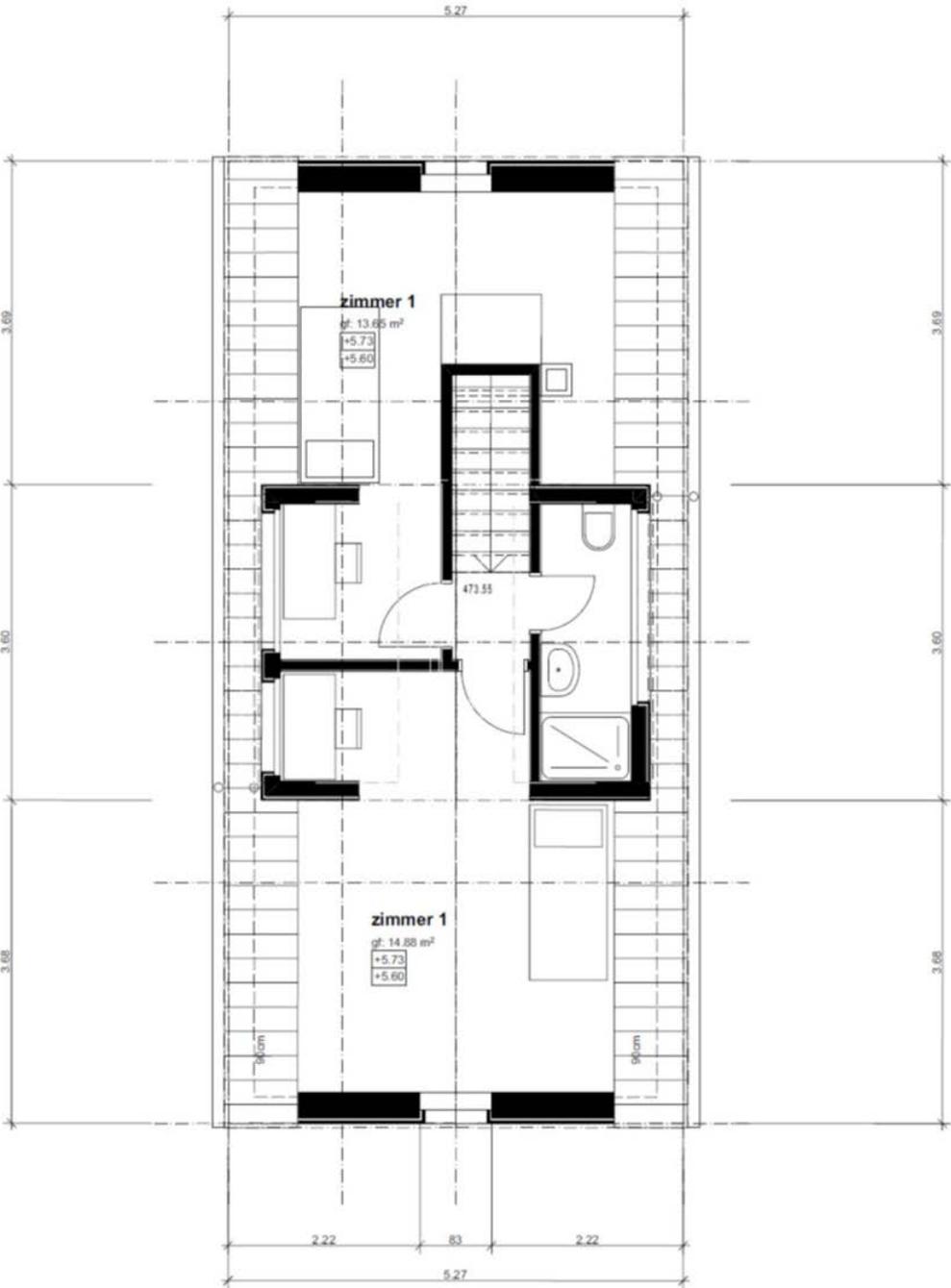
Untergeschoss



1. Obergeschoss



1. Obergeschoss



Beilage B5



Beilage C1



Beilage C2





SFPKIW



CSEEI



CEPSEI

Berufsprüfung Immobilienvermarktung 2019 Schriftliche Prüfung

Prüfung: Immobilienvermarkter Prüfungsfach: Immobilienmarketing

© Schweizerische Fachprüfungskommission der Immobilienwirtschaft

Name, Vorname: _____

Kandidaten-Nr.: _____

Kanton Ihrer Tätigkeit: _____

Zugelassene Hilfsmittel

Grundsätzliches

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

Taschenrechner

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

Gesetzestexte

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

Hinweise für die Prüfungskandidaten

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

Aufgaben	Thema	Anzahl Punkte	Seite
A	Einführung ins Marketing und Marktforschung	50	3
B	Beschaffungsmarketing	30	19
C	Absatzmarketing: Vermarktungskonzept	80	26
D	Absatzmarketing: Vermarktungsaktivitäten	50	50
E	Präsentations- und Kommunikationstechnik	30	62
Total		240	

A) Einführung ins Marketing und Marktforschung 50 Punkte

Bewertung Fragengruppe A1

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

Setzen Sie ein x entweder bei richtig oder bei falsch. Beurteilen Sie die Aussage als falsch ein, fügen Sie eine entsprechende Korrektur bei.

Für jede Wahlantwort gilt das folgende Bewertungsprinzip:

- Richtige Antwort ohne Korrektur (wenn richtig) = 1 Punkt
- Richtige Antwort mit richtiger Korrektur = 1 Punkt
- Richtige Antwort mit teilweise richtiger Korrektur = 1/2 Punkt
- Richtige Antwort ohne Korrektur (wenn falsch) = 0 Punkte
- Falsche Antwort = 0 Punkte

Aufgabe A1		10	
<p>Die vier P's bezeichnen folgende Marketinginstrumente:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Product (Produkt) • Price (Preis) • Promotion (Kommunikation) • Place (Vertrieb). <p>Korrektur:</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>	<p><input type="checkbox"/> richtig <input type="checkbox"/> falsch</p>	1	
<p>Der Marktanteil bezeichnet den Absatz oder Umsatz eines Unternehmens im Verhältnis zum Marktpotential.</p> <p>Korrektur:</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>	<p><input type="checkbox"/> richtig <input type="checkbox"/> falsch</p>	1	

Strategische Marketingziele sind im Gegensatz zu taktischen und operativen eher langfristige Marketingziele.

richtig falsch

1

Korrektur:

.....

Omnibusumfragen werden der sekundären Marktforschung zugeordnet, da verschiedene Themen abgefragt werden.

richtig falsch

1

Korrektur:

.....

Ein Segment bezeichnet typischerweise eine heterogene Kundengruppe in einem homogenen Markt.

richtig falsch

1

Korrektur:

.....

Psychografische Merkmale beschreiben die Zielgruppe nach Kriterien wie Alter, Geschlecht, Beruf und Einkommen.

richtig falsch

1

Korrektur:

.....

1	
1	
1	
1	

Eine mögliche Definition von Marketing lautet: „Marketing ist der Prozess der Planung und Ausführung der Konzeption, Preisgestaltung, Promotion und Distribution von Ideen, Produkten und Dienstleistungen, um Austauschprozesse zu ermöglichen, die individuellen Ziele der Organisation erfüllen.“

richtig falsch

Korrektur:

.....

Customer Relationship Management (CRM) und Verkaufsorientierung sind Synonyme, da es bei beiden darum geht, die Kunden besser kennen zu lernen.

richtig falsch

Korrektur:

.....

Quantitative Befragungsmethoden werden eingesetzt, wenn eine Standardisierung der Befragung nicht möglich ist.

richtig falsch

Korrektur:

.....

Beim Aufbau von Wettbewerbsvorteilen geht es darum, sich mit Mitbewerbern zu arrangieren, um sich die Kunden aufzuteilen.

richtig falsch

Korrektur:

.....

1	
1	
1	
1	

Das Marktpotenzial bezeichnet...

- den möglichen Absatz aller Anbieter unter Berücksichtigung der Kaufkraft.
- den effektiven Umsatz aller Anbieter auf dem Markt innerhalb eines Jahres.
- den möglichen Absatz aller Anbieter unter bestmöglichem Einsatz des Marketingmixes.
- die Chancen des Marktes, der Anbieter und Kunden in der Zukunft.

Im Marketing wird der Verkäufermarkt definiert als Markt, in welchem....

- das Angebot grösser ist als die Nachfrage.
- die Nachfrage grösser ist als das Angebot und der Verkäufer sich somit in einer besseren Verhandlungsposition befindet.
- die Preise die Tendenz haben zu steigen.
- Nachfrage und Angebot sich die Waage halten, die Verkäufer aber entscheiden, welche Produkte verkauft werden.

Das Beschaffungsmarketing im Immobilienbereich beinhaltet in der Regel folgende Aufgaben:

- Kundenpflege
- Vermarktung neuer Objekte
- Systematische Beobachtung der Wettbewerbssituation
- Positionierung des Unternehmens

1	
1	
1	

Aufgabe A3		3	
Bei der Erstellung eines Marketingkonzeptes ist es vorteilhaft, einen bestimmten Ablauf einzuhalten.			
<ul style="list-style-type: none"> • Ordnen Sie die nachfolgenden Schritte in eine logische und korrekte Abfolge. • Verwenden Sie die Ziffer 1 für den ersten Schritt, die Ziffer 2 für den zweiten Schritt etc. 			
	Erstellen einer Analyse	0.5	
	Festlegung der Marketingstrategien	0.5	
	Bestimmen des Budgets	0.5	
	Durchführen der Kontrolle	0.5	
	Erarbeitung der Marketinginstrumente	0.5	
	Definition der Marketingziele	0.5	

<p>Aufgabe A4</p> <p>In der Marktforschung werden zahlreiche Fachbegriffe verwendet.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Erläutern Sie stichwortartig, was Sie unter dem Begriff «repräsentative Stichprobe» verstehen. (1P) 2. Erläutern Sie stichwortartig, was Sie unter dem Begriff «Clusteranalyse» verstehen. (1P) 3. Machen Sie 1 Beispiel für eine einfache Zufallsauswahl. (1P) 4. Erläutern Sie stichwortartig, was Sie unter dem Begriff «Quotaverfahren» (auch Quotenauswahl genannt) verstehen. (1P) 5. Machen Sie 1 Beispiel für das Quotaverfahren. (1P) 6. Wie stellt der Interviewer sicher, dass der Befragte die Quoten erfüllt? (1P) 		<p>6</p>	
<p>1.</p>	<p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>	<p>1</p>	
<p>2.</p>	<p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>	<p>1</p>	

3.	..... ..... ..... ..... ..... .....	1	
4.	..... ..... ..... ..... ..... .....	1	
5.	..... ..... ..... ..... ..... .....	1	
6.	..... ..... ..... ..... ..... .....	1	

Aufgabe A5	6	
Die SWOT-Analyse ist eines der wichtigsten Analyse-Instrumente im Marketing.		
a) Wofür steht die Abkürzung SWOT? (2P)		
b) Beschreiben Sie, wie sich die internen von den externen Faktoren unterscheiden. (1P)		
c) Die externen Rahmenbedingungen werden oft mit Hilfe der Umweltsphären bestimmt. Nennen Sie 6 Umweltsphären. (3P)		
a)	0.5	
.....	0.5	
.....	0.5	
.....	0.5	
b)	0.5	
.....		
.....	0.5	
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
c) 1)	0.5	
2)	0.5	
3)	0.5	
4)	0.5	
5)	0.5	
6)	0.5	

Fortsetzung Lösung A6 :

- c)
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

 - d) 1)
.....
 - 2)
.....
 - 3)
.....
 - 4)
.....
- e)
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

0.5	
0.5	
0.5	
0.5	
0.5	
1	

Fortsetzung Lösung A6

f)
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

1	
---	--

Aufgabe A7 Erklären Sie folgende Begriffe der Marktforschung in 1-2 Sätzen : a) Vollerhebung (0.5P) b) Teilerhebung (0.5P) c) Multi Client Studie (1P) d) Omnibus Umfrage (1P) e) Panel (1P)	4	
	a)	0.5
b)	0.5	
c)	1	
d)	1	

e)
.....
.....
.....
.....

1	
---	--

Aufgabe A8 Erklären Sie die folgenden Begriffe der Marktforschung und machen Sie zu jedem Begriff 1 Beispiel. a) Repräsentativität (2P) b) Reliabilität (2P) c) Validität (2P) d) Objektivität (2P)	8	
a)	2	
b)	2	

c)
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

2

d)
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

2

2	
2	

B) Beschaffungsmarketing

30 Punkte

Aufgabe B1

Seit zwei Jahren arbeiten Sie bei einem renommierten Immobilienvermarkter in St. Gallen. Ihr Arbeitgeber beschäftigt 24 Personen. Ihr neuer Vorgesetzter steuert auf Sie zu und legt Ihnen einen Zeitungsartikel auf den Tisch:

«Investieren, Bauen, Eigentum und Renovieren: Die Immo Messe St. Gallen ist der Besuchermagnet für alle, die in den Bau, den Kauf oder die Renovation einer Immobilie investieren wollen. Dem Publikum werden ein attraktives Messeerlebnis und eine Atmosphäre geboten, in der bestens Kontakte geknüpft werden können. Bei der Sonderschau «Glas am Bau» ist Durchblick garantiert. Hier kann der Besucher sich über die vielfältigen Einsatzmöglichkeiten dieses Baustoffs inspirieren lassen. Ausserdem können an der Messe 2020 viele neuartige Highlights erlebt werden. Dank einem bunten Mix von neuen Themenwelten, attraktiven Fachimpulsen, Besucher-Attraktionen und einem leicht angepassten Erscheinungsbild wird die Messe 2020 erlebbarer und lebendiger. Die Messe findet vom 20. – 22. März 2020 in der Olma statt. Der Eintritt ist kostenlos.»

- a) Nennen Sie **5** Gründe, warum Ihr Arbeitgeber an der Eigenheim-Messe Schweiz teilnehmen sollte. **Erläutern** Sie Ihre Überlegungen dazu stichwortartig. (5P)
- b) Nennen Sie **5** Gründe, warum Ihr Arbeitgeber nicht an der Eigenheim-Messe Schweiz teilnehmen sollte. **Erläutern** Sie Ihre Überlegungen dazu stichwortartig. (5P)

10

- a) 1)
-
-
- 2)
-
-
- 3)
-
-

1

1

1

4)	1	
.....		
.....		
5)	1	
.....		
.....		
b) 1)	1	
.....		
.....		
2)	1	
.....		
.....		
3)	1	
.....		
.....	1	
4)		
.....		
.....		
5)	1	
.....		
.....		

Aufgabe B2

12

Es wurde entschieden nicht an der Messe teilzunehmen. Nun müssen andere Wege gefunden werden, um neue Mandate zu akquirieren.

Führen Sie **6** mögliche Akquisitionskanäle oder -instrumente auf.

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

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

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

3.	..... ..... ..... ..... ..... ..... ..... ..... ..... ..... .....	..... ..... ..... ..... ..... ..... ..... ..... ..... ..... .....	1 1	
4.	..... ..... ..... ..... ..... ..... ..... ..... ..... ..... .....	..... ..... ..... ..... ..... ..... ..... ..... ..... ..... .....	1 1	

5.	..... ..... ..... ..... ..... ..... ..... ..... ..... .....	..... ..... ..... ..... ..... ..... ..... ..... ..... .....	1 1	
6.	..... ..... ..... ..... ..... ..... ..... ..... ..... .....	..... ..... ..... ..... ..... ..... ..... ..... ..... .....	1 1	

<p>Aufgabe B3</p> <p>Ordnen Sie folgende Begriffe in der untenstehenden Tabelle den Teilbereichen der Corporate Identity, «Corporate Design», «Corporate Communication» und «Corporate Behaviour» zu.</p> <p>Public Affairs / Corporate Sound / Umgang mit Mitarbeitern /Umgang mit finanziellen Mitteln / Farbgebung / Investor Relations / Krisenkommunikation / Sustainability Reporting / Fahrzeugbeschriftung / Verhalten gegenüber Stakeholdern</p> <p><u>Bemerkung:</u> Pro richtige Zuordnung 0.5 Pkt.</p>	<p>5</p>	
<p>Corporate Design</p>		
<p>Corporate Communication</p>		
<p>Corporate Behaviour</p>		

Aufgabe B4		3	
Es wird unterschieden zwischen formellen und informellen Netzwerken. Bitte erläutern Sie den Unterschied und machen Sie für jede Form 1 Beispiel .			
Formelles Netzwerk Erläuterung	Formelles Netzwerk Beispiel	1.5	
Informelles Netzwerk Erläuterung	Informelles Netzwerk Beispiel	1.5	

C) Absatzmarketing: Vermarktungskonzept

80 Punkte

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

Ausgangslage

Mels ist eine politische Gemeinde im Wahlkreis Sarganserland im Kanton St. Gallen. Sie liegt im Seetal, westlich der Nachbargemeinde Sargans und ist flächenmässig die grösste Gemeinde des Kantons.

In Mels kommt den kirchlichen Institutionen eine grosse Bedeutung zu. Mit ihrem Reichtum an Kirchen und Kapellen sind sie bis tief hinein in die Seitentäler stets in der Nähe der Bevölkerung. Der christliche Glaube ist in Mels tief verwurzelt. Ein Zeugnis hierfür sind die zahlreichen kirchlichen Ereignisse während des Jahres.

Nahe der Autobahn A3 stehen diverse grosse Einkaufszentren, die den regionalen Bedarf des Sarganserlandes abdecken: Der Pizolpark der Migros, das Pizol-Center des Coop sowie diverse weitere Zentren wie das EKZ Riet. In diesen Zentren sind alle wichtigen Einzelhandelsketten der Schweiz angesiedelt. Auf Gemeindegebiet stehen unter anderem auch ein Jumbo-Baumarkt mit grosser Fust-Filiale und ein grosses Bauhaus-Fachcenter. Im Dorf Mels finden sich kleinere Läden.

Mels liegt an der Bahnstrecke Ziegelbrücke-Chur und wird in beiden Richtungen stündlich von den Regionalzügen Ziegelbrücke – Sargans – Chur bedient. Sargans ist in 20 Minuten erreichbar. Zürich (2 x stündlich) erreicht man mit einmal umsteigen in 1 Stunde und 13 Minuten, Chur (2 x stündlich) mit einmal umsteigen in 28 - 44 Minuten, St. Gallen (2 x stündlich) in 1 Stunde und 26 Minuten und Vaduz (2 x stündlich) in 49 Minuten. Um ins Tessin zu gelangen, muss man über Zürich fahren und braucht mehr als drei Stunden.

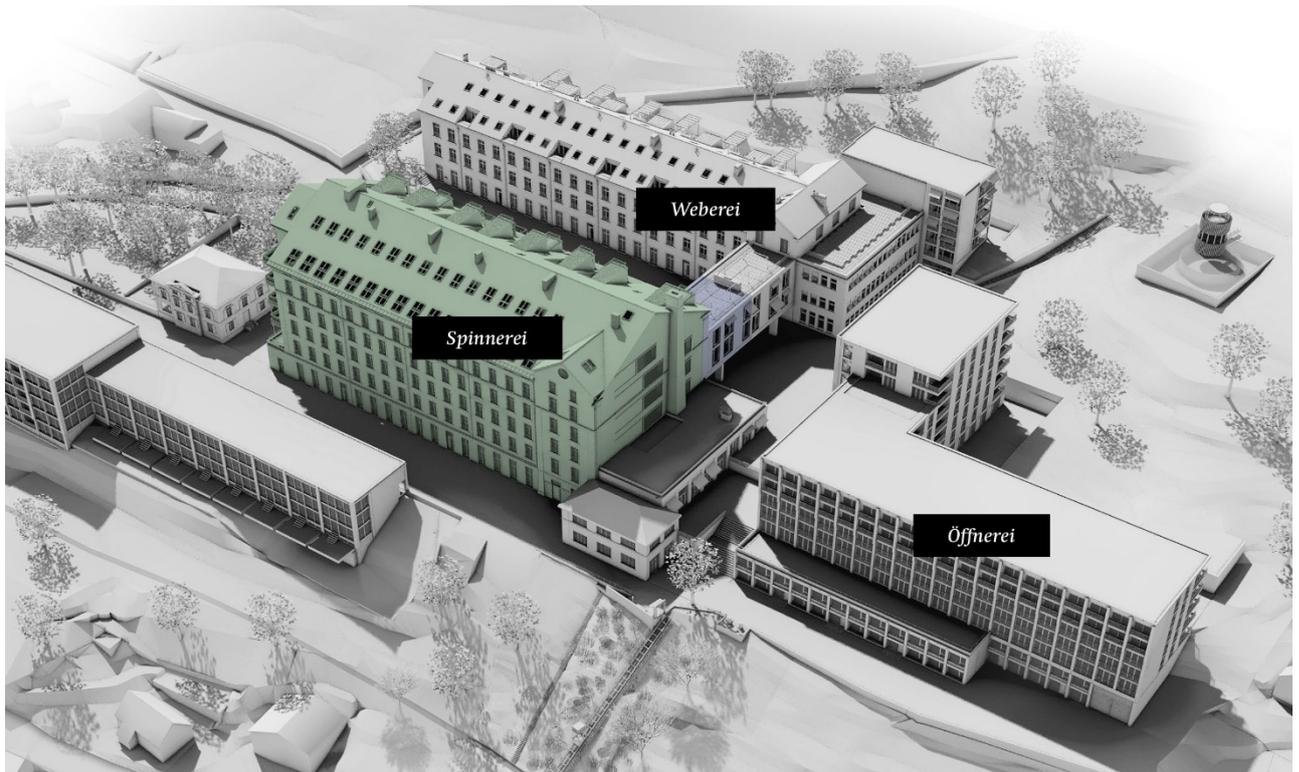
Im Strassenverkehr befindet sich hier ein Autobahndreieck mit der A3 und A13, von dem aus man Chur (24 Minuten ohne Verkehr), Zürich (1 Stunde ohne Verkehr) und St. Gallen (50 Minuten ohne Verkehr) erreichen kann. Nach Locarno gelangt man ohne Verkehr in ca. 2 Stunden und 15 Minuten. Leider staut es an den Wochenenden und zu Ferienzeiten auf der A13 oft, was die Fahrzeiten erheblich verlängern kann.

Die Anzahl der Bewohner stieg in den letzten Jahrzehnten auf ca. 8600 an. Die Zahl der Gewerbebetriebe stagnierte, Arbeitsplätze für qualifizierte Arbeitnehmer sind in der Region rar. In Mels gibt es Kindergärten, Primar- und Sekundarschulen. Die Kantonsschule ist in Sargans.

Der Steuerfuss liegt über dem nationalen Durchschnitt. Ausserdem sind die Kirchensteuern sehr hoch.

Das Dorf- und Vereinsleben von Mels ist weit über die Gemeindegrenzen hinaus bekannt - viele Vereinsnähe, Märkte, Feste und wichtige Traditionen sind eng mit dem Dorfkern verknüpft. Der Dorfkern ist ein wichtiges Element der Dorfgemeinschaft, -kultur und -identität. Das Wohlergehen der Bevölkerung liegt der Gemeinde am Herzen: Vortritt für Fußgänger im Dorfkern, ein Parkplatzkonzept, ein neuer Fußgängerweg, die eigens geschaffene Ortsbildkommission, der Überbauungsplan Dorfkern Ost, das Baumemorandum oder eine Farbidentitätsanalyse sind Instrumente, die den Charakter des Dorfes stärken. All dies trägt zu einer Steigerung der Aufenthaltsqualität bei. Genauso wie das neue Gemeinde- und Kulturzentrum – eine Gesamtlösung mit Gemeindesaal, Markt- und Festplatz, Tiefgarage und Ergänzungsbau zum Rathaus. Erfreuliches tut sich auch oberhalb des Dorfkerns, auf dem Areal, auf dem früher die „Alte Textilfabrik Steiner« stand. Hier entsteht ein eigenes, lebendiges Quartier, das Wohnraum mit Lifestyle und Erholung bringt - in welchem Industrieästhetik auf modernen Wohnkomfort trifft und wo sich das Quartierleben in offenen autofreien Begegnungsräumen abspielt.

Das Projekt «Alte Textilfabrik Steiner»



Seit mehr als 120 Jahren thront die «Alte Textilfabrik Steiner» über dem Dorfzentrum von Mels. Über Generationen prägte sie das Alltagsleben im Ort und erinnert heute als imposantes Baudenkmal an längst vergangene Zeiten. «Alte Textilfabrik Steiner» hat ihren Betrieb vor über 20 Jahren eingestellt. Ihr Areal verwandelt sich in eine Wohnüberbauung, welche sich in Etappen aus dem bestehenden Bauensemble heraus entwickelt.

Die schutzwürdigen Teile werden erhalten. Neben der Spinnerei und der Weberei gehören dazu auch die Öffnerei. Angebaut an die gegenüberliegende Westfassade der Spinnerei ist das firmeneigene Kraftwerk. Die Maschinerie zur Stromerzeugung stammt aus den 30er Jahren, die Wasserkraft für die Turbinen wird aus der Schlucht der Seez über eine Druckleitung ins Areal hinabgeleitet. Die Kraftwerkanlage sanierte man in den vergangenen Jahren vollständig und ergänzte sie mit einer neuen, weitgehend unterirdischen Kraftwerkszentrale, welche sich auf dem alten Fabrikareal befindet. Sie liefert heute Strom für rund 3500 Haushalte. Das historische Kraftwerk ist erhalten geblieben und gehört zum «industriellen Flair», welches das Areal charakterisiert. Auf rund 60 Prozent der Fläche werden Sanierungen und Umnutzungen vorgenommen, auf dem restlichen Gelände entstehen Neubauten. Geschaffen werden insgesamt 220 Wohneinheiten - 144 Eigentumswohnungen und 76 Mietwohnungen, eine Tiefgarage mit zwei Parkplätzen pro Wohneinheit und zahlreichen Besucherparkplätzen. Bezugsbereit sind die ersten Wohnungen ab Februar 2020. Die letzten Wohnungen werden Ende 2020 bezogen werden können.

Durch diesen Wohnungsmix leben Menschen verschiedener Altersstufen und Lebenslagen im Steiner Quartier. Eigentümer bleiben länger am gleichen Ort wohnen, Mieter ziehen gelegentlich um. Die Erfahrung zeigt, dass diese Mischung eine anregende Wirkung hat. Die wechselnde Zusammensetzung bringt Lebendigkeit und neue Inspiration ins Areal.

Vor mehr als 120 Jahren hat Thomas Steiner seine Fabrik am Hang bauen lassen, damit er die Wasserkraft nutzen konnte. Diesem Umstand verdanken die Bewohnerinnen und Bewohner heute die Ruhe und ihre spektakuläre Aussicht. Die grossen Fenster öffnen sich hinaus ins Grüne und geben je nachdem wunderbare Ausblicke auf Mels und den majestätischen Gonzen oder die Berglandschaft Richtung Pizol frei. Nur wenige Schritte oberhalb des Quartiers beginnt das Weisstannental, eine selten intakte Naturlandschaft, die zum Träumen und Entspannen, aber auch zum aktiven Entdecken und Sporttreiben einlädt. Die Skipisten sind mit dem Auto in 10 Minuten erreichbar.

Es soll ein inspirierender Ort werden, der den Menschen viel Lebensgefühl bietet. Die Loft-Architektur erlaubt moderne Wohnformen, die sich nach den Bedürfnissen der Bewohner des Steiner Areals richten. Grünflächen und öffentliche Räume bilden einladende Begegnungsorte. Dazu kommen attraktive Aushängeschilder wie ein Restaurant mit Bankettraum, ein Naturpool, eine Sauna oder eine Standseilbahn, die zu einem einmaligen Wohnerlebnis beitragen. Wer hier lebt, soll sich damit identifizieren und sagen können: Ich bin stolz darauf, hier zu wohnen.

Gleichzeitig soll es zu einem neuen Ortsteil von Mels werden, der das Dorfleben sinnvoll ergänzt. Dazu wurde ein grosser Gemeinschaftsraum eingerichtet. Er dient allen Bewohnerinnen und - Bewohnern des Steiner Areals für kleinere und grössere Versammlungen, Kindergeburtstage, private Feiern oder Quartierfeste, Film- oder Spielabende, zum Musizieren, für Yoga- und andere Kurse.

Es gibt eine Parkanlage mit bestehendem Wäldchen, einer Grillstelle, Spielplätzen und chemiefreiem Schwimmteich. Vom Pool führt eine kleine Brücke zum Saunaturm – ein einzigartiger Ort der gepflegten Entspannung. Der Park steht allen Bewohnern zur Verfügung. Er versorgt sie mit erfrischendem Grün und freier Aussicht über die Täler. Wer mag, trifft sich zum fröhlichen Picknick, setzt sich auf eine Bank, liest ein gutes Buch oder spielt mit den Kindern im Wasser.

Eine Standseilbahn verbindet das Steiner Areal direkt mit dem Dorf. Wer eben mal schnell einkaufen gehen möchte, ist mit dem vollautomatischen Schräglift, welcher von 06.00 – 22.00 Uhr in Betrieb ist, in nur 35 Sekunden 32 Höhenmeter tiefer in «Downtown Mels». Für Kinder ist das ein romantischer Schulweg und für Eltern mit Kinderwagen eine willkommene Erleichterung. Der Lift steht jedermann kostenlos zur Verfügung. Er bietet Platz für 10 Personen, transportiert auch Fahrräder und ist rollstuhlgängig. Unten an der Station gibt es Busse zum Bahnhof Mels.

Eine zentrale Heizanlage mit ökologischem und ökonomischem Hybridbetrieb (Holzschnitzel, Gas) sorgt für Wärme. Die Schnitzel stammen aus den Melser Wäldern. Immer noch da, aber nicht mehr sichtbar, ist das Wasserkraftwerk. Es wurde 2014 neu in einer unterirdischen Kaverne errichtet und nutzt das Wasser der Seez zur ökologischen Stromproduktion für ca. 3500 Haushalte. Nachhaltiges Wohnen ist im Steiner Areal kein leeres Wort. Dass die alten Fabrikgebäude stehen bleiben und weiter verwendet werden, reduziert den Verbrauch von grauer Energie. Dank der zeitgemässen Wärmedämmung wird nicht mehr Wärme verbraucht als in einem Neubau.

Die Architektur vereint Alt und Neu zu einem Gesamtkunstwerk. Stilprägende Elemente der Altbauten, wie die wunderschöne Aussenfassade, die Stahlgussssäulen im Innern oder die raumhohen Fabrikfenster bleiben erhalten und strahlen eine einmalige Atmosphäre aus. Durch diskrete bauliche Eingriffe, wie zum Beispiel die schwebenden Balkone oder die zentralen und statisch tragenden Treppenhäuser samt Lifterschliessung werden die Wohnungen in den historischen Fabrikgebäuden auf einen hochstehenden Eigentumsstandard gebracht.

Die Neubauten übernehmen die äusseren architektonischen Hauptelemente von den Altbauten und ergänzen sie auf ideale Weise. Sehr private, helle und abwechslungsreiche Wohnungen entstehen so nicht nur in den ehemaligen Fabriken, sondern auch in den neu hinzukommenden Gebäuden. Im Zentrum des Areals öffnen sich Bewohnern und Besuchern schöne Hofräume, in welchen sich ein anregendes Quartierleben entwickeln kann.

Wohnungstypen

In der alten Weberei entstehen 3 Wohnungstypen: die Gartenwohnung, das Wohnloft (Obergeschoss 1 und 2) und die Dachmaisonette. Der Charme der historischen Industriehallen schafft ein einzigartiges Wohnerlebnis. Grosse Fenster, helle Böden und Raumhöhen bis fast 4 Meter betonen die Weite der Räume. Die Grundrisse sind sehr flexibel und lassen unterschiedliche Raumaufteilungen zu: vom klassischen Loft bis zur 6.5-Zimmer-Wohnung. Zentral platzierte Küchen und Bäder überlassen den Bewohnern den Entscheid, ob sie ihr Zuhause lieber in Richtung Tal oder ins Grüne ausrichten möchten.

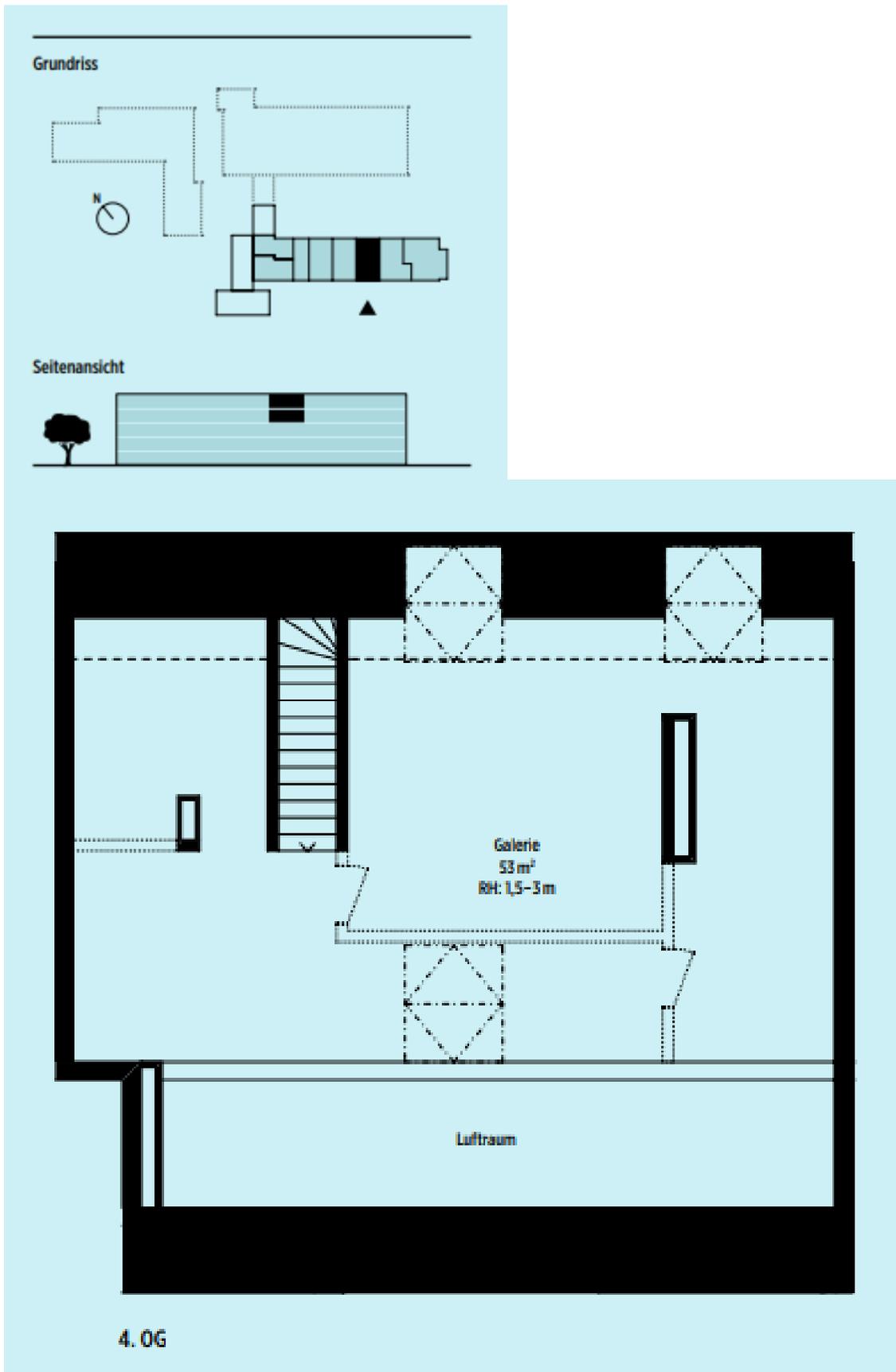
Mit Grundrissen von 80 bis 180 Quadratmetern eignen sich die Gartenwohnungen für die unterschiedlichsten Wohnformen. Der reizvolle Niveauunterschied, die aussergewöhnlichen Gewölbedecken und der private Gartenhof mit der Mauer aus rotem Melserstein machen diese Wohnungen unverwechselbar.

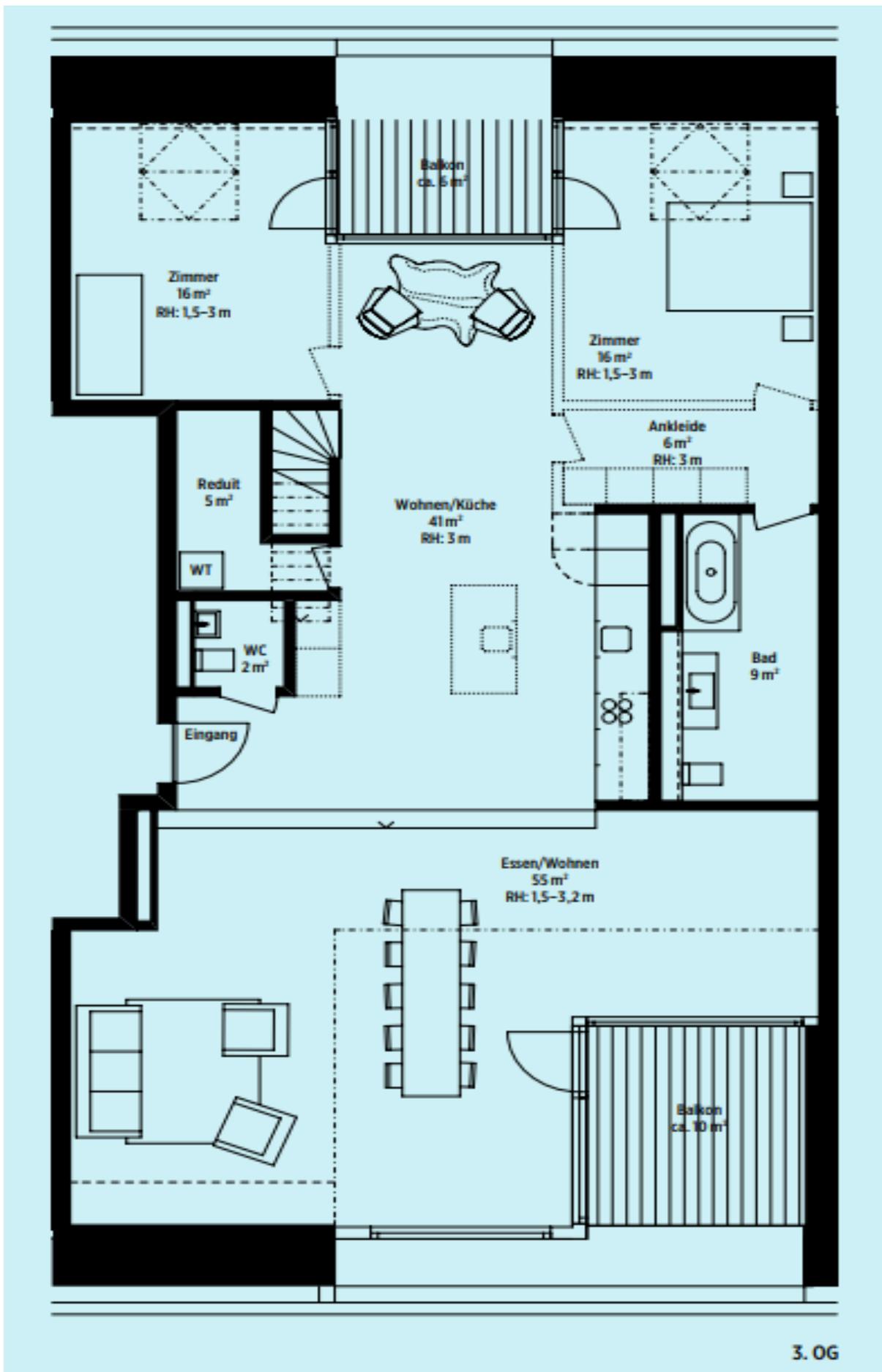
Freistehende Balkone sind das Hauptmerkmal der 65 bis 240 Quadratmeter grossen Wohnungen in den beiden Obergeschossen. Diese ungewöhnliche Idee erlaubt einerseits, die Schönheit der alten Fassade zu erhalten und schafft andererseits private Aussenräume, die vor der eigenen Wohnung zu schweben scheinen. Stoffmarkisen im Vintage-Stil schützen vor Windböen und Blicken.

Mit ihrer Lage im mächtigen alten Dachstock sind die Dachmaisonette-Wohnungen nicht nur höhenmässig dem Himmel ein Stück näher. Auch ihre Grundrisse von 120 bis 203 Quadratmetern versprechen himmlische Platzverhältnisse. Der Einschnitt ins Dach öffnet den Blick in Richtung Natur und lässt viel Tageslicht in die eigenen vier Wände. Eine grosse, individuell ausbaubare Galerie und die herrliche Dachterrasse sind weitere Highlights.

Die Preise variieren zwischen CHF 390'000 für eine 2.5 Zimmer Loftwohnung mit 65m² und CHF 1'250'000 für eine Dachmaisonette-Wohnung von 203m² in der alten Weberei.

Eine Beispielwohnung: Alte Weberei, Fläche 203m², Balkone ca. 16m², Zimmer 4.5, 3./4. OG, Preis CHF 1'250'000.





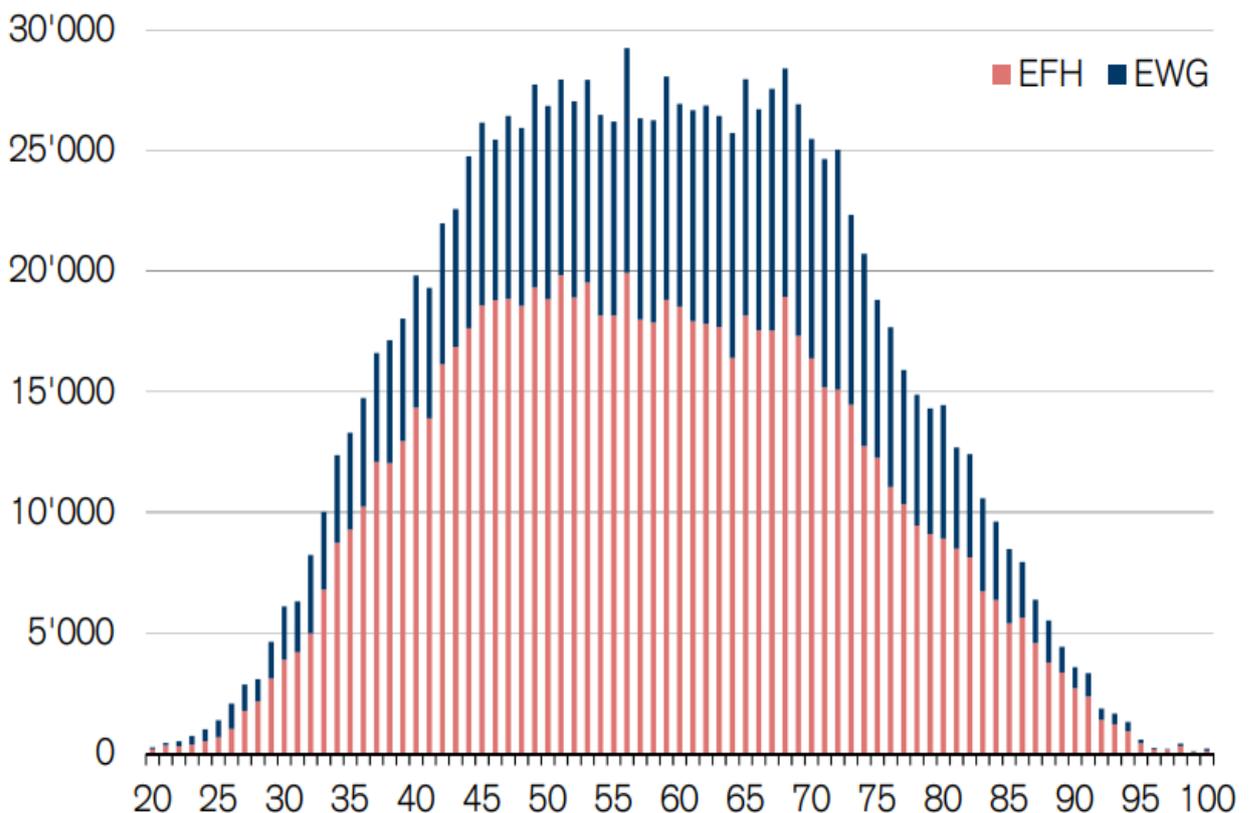
3. OG

Die Voraussetzungen für einen Verkauf/eine Vermietung der Wohneinheiten.

National

Der Regimewechsel zu sinkenden Wohneigentumspreisen nach 15 Jahren Preisanstieg war nur ein kurzes Intermezzo. Die Preise auf dem Eigenheimmarkt liegen 2019 wieder deutlich im Plus. Sogar im gehobenen Segment sind die Preise in die Wachstumszone zurückgekehrt. Der kräftige Wirtschaftsaufschwung verschafft dem Wohneigentumsmarkt neue Nachfrageimpulse, zumal die Hypothekarzinskosten noch immer auf sehr tiefen Niveaus liegen. Begünstigt wird der erneute Preisanstieg durch eine in den letzten Jahren stetig abnehmende Bautätigkeit im Eigentumssegment. Kurzfristig dürfte sich das Angebot weiter verknappen, weshalb die Konjunkturforscher von anhaltend tiefen Leerständen und von einem soliden Preiswachstum in den allermeisten Regionen ausgehen. Es wird jedoch nicht mit einer Rückkehr zu einem überhitzten Eigentumsmarkt gerechnet – dafür werden die Impulse zu stark vom hohen Preisniveau und den regulatorischen Fussfesseln neutralisiert. Kommt hinzu, dass die demografische Alterung die Eigentumsnachfrage künftig nicht mehr gleichermassen begünstigt. Mit den Babyboomern gelangen nachfragestarke Jahrgänge allmählich in ein Alter, in dem per Saldo die Nachfrage nach Wohneigentum zu sinken beginnt.

Anzahl Eigentümerhaushalte nach Alter

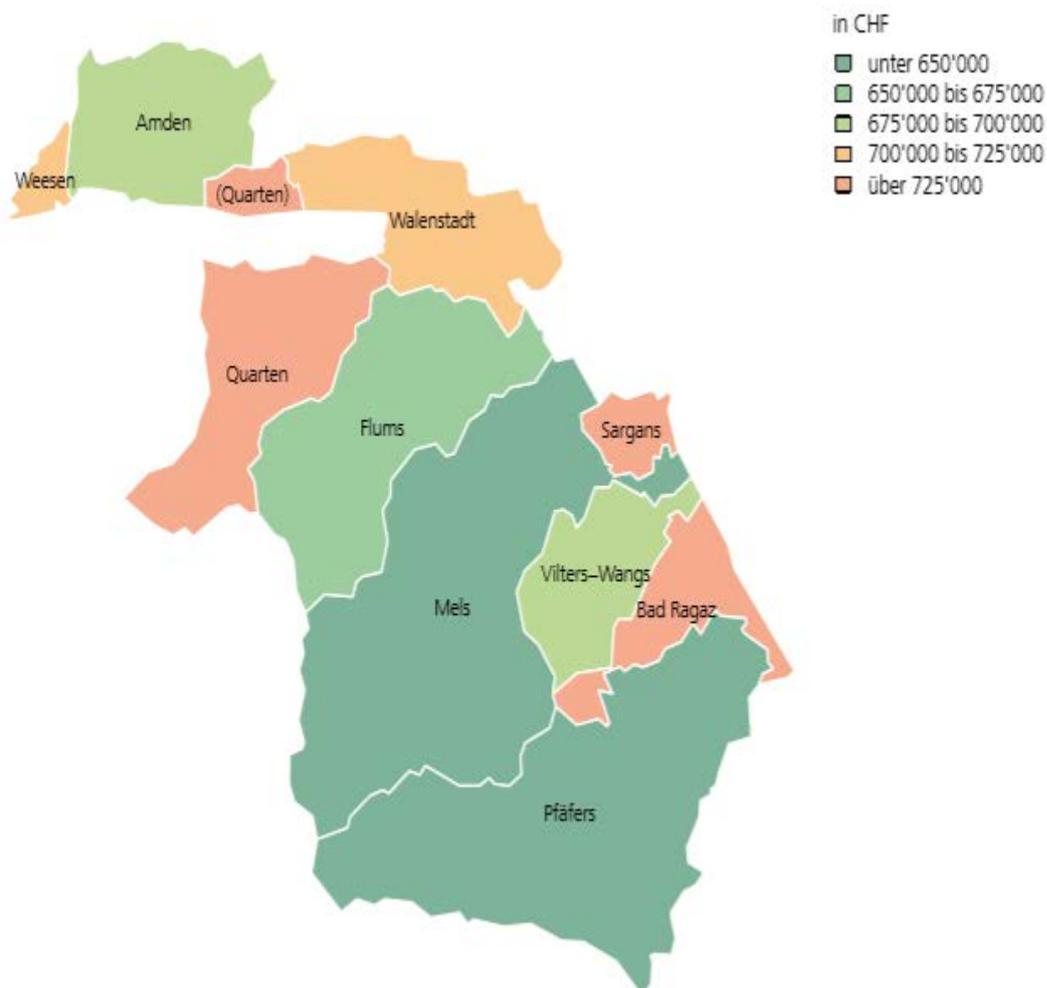


Quelle: Bundesamt für Statistik, Credit Suisse

Regional

Infolge der regen Neubautätigkeit besteht im Sarganserland weiterhin eine recht umfangreiche Auswahl an Eigentumswohnungen. Entsprechend gestaltet sich auch die Vermarktung der Objekte zum Teil etwas anspruchsvoller als noch zu Beginn des Jahres. Derzeit muss damit gerechnet werden, dass eine Wohnung für rund 70 Tage ausgeschrieben ist, bis ein Käufer gefunden wird – zehn Tage mehr als noch vor zwei Jahren. Und aufgrund der vielen neuen Objekte, die auf den Markt gekommen sind, erhöhte sich auch die Leerstandsquote und lag im Sommer 2019 bei 1.1 Prozent (Kanton St. Gallen: 0.6 Prozent). Knapp zwei Drittel der leerstehenden Einheiten waren 4- bis 5-Zimmerwohnungen. Die intensive Marktversorgung beginnt inzwischen mancherorts, Druck auf die Preise auszuüben. So verzeichnete in den vergangenen zwölf Monaten fast nur noch die sehr gefragte Gemeinde Sargans einen nennenswerten Anstieg von 4.6 Prozent, im regionalen Mittel resultierte dagegen ein Preisrückgang von 1.4 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Der durchschnittliche Quadratmeterpreis für eine Neubauwohnung mit gutem Ausbaustandard beträgt momentan ca. CHF 5'400 in Mels.

Die Transaktionspreise (mittlerer Transaktionspreis) der Eigentumswohnungen (3. Quartal 2019) in der Ostschweiz finden Sie untenstehend:



Bauherrin und Generalunternehmerin

Die „Alte Textilfabrik Steiner« AG ist Eigentümerin, die FFS Real Estate AG Vermarkterin der Eigentumswohnungen. Mit ihren 15 Mitarbeitenden steht sie für eine professionelle Vermarktung.

Konkurrenzsituation

Der Immobilienmarkt in den Gemeinden Sargans und Mels ist hart umkämpft. Die grössten ansässigen Unternehmen sind die Preferea Immobilien AG, Goldinger Immobilien AG, Cristuzzi Immobilien-Treuhand AG, Kurath & Pfiffner Immobilien- und Verwaltungs AG. Daneben gibt es viele Treuhänder, welche die Liegenschaften ihrer Mandanten selbst verwalten und verkaufen oder Architekten, welche immer öfters den Verkauf ihrer erstellten Projekte selbst übernehmen.

<p>Aufgabe C1 Auftrag</p> <p>Sie erhalten den globalen Auftrag, die FFS Real Estate AG bei der Vermarktung des Projektes als Immobilienvermarkterin/Immobilienvermarkter zu unterstützen. Beantworten Sie dazu folgende Fragen:</p> <p>C1/a Nennen Sie 7 wesentliche (negative und positive) Merkmale der Mikrolage des Projekts und beschreiben Sie sie stichwortartig. Die Merkmale müssen sich eindeutig auf den Sachverhalt beziehen und sich klar voneinander differenzieren. (7P)</p>	80	
	7	

	Merkmale	Beschrieb		
1.	0.5 0.5	
2.	0.5 0.5	
3.	0.5 0.5	

Fortsetzung C1/a:

4.	..... ..... ..... ..... .....	..... ..... ..... ..... .....	0.5	
5.	..... ..... ..... ..... .....	..... ..... ..... ..... .....	0.5	
6.	..... ..... ..... ..... .....	..... ..... ..... ..... .....	0.5	
7.	..... ..... ..... ..... .....	..... ..... ..... ..... .....	0.5	

C1/b Nennen Sie 7 wesentliche (negative und positive) Merkmale der Makrolage des Projekts und beschreiben Sie sie stichwortartig. Die Merkmale müssen sich eindeutig auf den Sachverhalt beziehen und sich klar voneinander differenzieren. (7P)			7	
1.	0.5 0.5	
2.	..... ..... .....	..... ..... .....	0.5 0.5
3.	..... ..... .....	..... ..... .....	0.5 0.5
4.	..... ..... .....	..... ..... .....	0.5 0.5
5.	..... ..... .....	..... ..... .....	0.5 0.5

Fortsetzung Lösung C1/b:

6.	.....	.....	0.5		
	.....	.....			0.5
			
7.	.....	.....	0.5		
	.....	.....			0.5
			

C1/c Beurteilen Sie die Mikrolage als gut oder schlecht? Begründen Sie Ihre Antwort in 2 Sätzen. (2P)		2	
.....		1	
.....		1	
.....			
.....			
.....			
.....			

C1/d Beurteilen Sie die Makrolage als gut oder schlecht? Begründen Sie Ihre Antwort in 2 Sätzen . (2P)	2	
.....	1	
.....	1	
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		

C1/e Ist bei der Beurteilung des Projekts die Mikro- oder Makrolage entscheidender? Begründen Sie Ihre Antwort in 2 Sätzen . (2P)	2	
.....	1	
.....	1	
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		

C1/f Nennen Sie 5 Risiken des Projekts aus Sicht der „Alte Textilfabrik Steiner« AG. (5P)	5	
1) 2) 3) 4) 5)		
C1/g Wie schätzen Sie den Preis der Beispielwohnung ein? Begründen Sie Ihre Antwort. (2P)	2	
.....	1 1	

C1/h Wie rechtfertigen Sie den Preis für die Beispielwohnung gegenüber einem potenziellen Käufer? Nennen Sie 5 Argumente. (5P)	5	
1)	1	
2)	1	
3)	1	
4)	1	
5)	1	

C1/i Nennen Sie 3 Kriterien, die bei der Preisbildung im Projekt berücksichtigt werden müssen. Nennen Sie pro Kriterium 3 Subkriterien. (9P)		9	
1.	..... ..... ..... ..... ..... ..... .....	1 1 1	
2.	..... ..... ..... ..... ..... ..... ..... ..... ..... ..... .....	1 1 1	
3.	..... ..... ..... ..... ..... ..... .....	1 1 1	

C1/j Analysieren Sie die Marktsituation, indem Sie das Marktsystem (Marktgesicht) für den Immobilienmarkt in Mels aus Sicht der FFS Real Estate AG darstellen. (10P)	10	
	1	
	1	
	1	
	1	
	1	
	1	
	1	
	1	
	1	
	1	

C1/k Positionieren Sie das Projekt «Alte Textilfabrik Steiner». Verwenden Sie dazu eine passende Visualisierungsform mit acht Dimensionen. (12P)	12	
	1	
	1	
	1	
	1	
	1	
	1	
	1	
	1	
	1	
	1	
	1	
	1	
	1	
	1	
	1	
	1	
	1	

C1/I Interpretieren Sie die Grafik «Anzahl Eigentümerhaushalte nach Alter». Nennen Sie 5 Auffälligkeiten der Grafik und begründen Sie Ihre Nennungen. (5P)		5	
1.	..... ..... .....	1	
2.	..... ..... .....	1	
3.	..... ..... .....	1	
4.	..... ..... .....	1	
5.	..... ..... .....	1	

C1/m Die Initiatoren des Projekts wären schlechte Entwickler, wenn sie sich nicht ein Bild von potenziellen Käufern des hergerichteten Immobilieneigentums gemacht hätten. Nehmen Sie eine Segmentierung für die abgebildete Beispielwohnung vor. **Pro Kriterium (3)** sind **4** Merkmale verlangt. (12P)

12

	Kriterium	Merkmale
1.
2.

1
1
1
1

1
1
1
1

Fortsetzung Lösung C1/m:

3.	.....	.....

1	
1	
1	
1	

Aufgabe D2

Welche Massnahmen ergreifen Sie für eine erfolgreiche Vermarktung der Eigentumswohnungen?

Nennen Sie **8 Massnahmen**. Erläutern und begründen Sie die Wahl Ihrer Massnahmen in **1 – 2 Sätzen** und beziffern Sie die Kosten.

- Beachten Sie, dass eine sehr professionelle Website bereits besteht. Das Vermarktungshonorar müssen Sie nicht einberechnen. Eine Reserve von 10% ist bereits eingerechnet.
- Gehen Sie davon aus, dass ansonsten noch keine Massnahmen vorhanden sind und rechnen Sie auch allfällige Personalkosten, bzw. Kosten für externe Mitarbeiter mit ein.

12

	Massnahme	Begründung	Kosten
1.
2.
3.

1.5

1.5

1.5

Fortsetzung Lösung D2:

	Massnahme	Begründung	Kosten		
4.	1.5	
5.	1.5	
6.	1.5	
7.	1.5	

Fortsetzung Lösung D2:

	Massnahme	Begründung	Kosten
8.

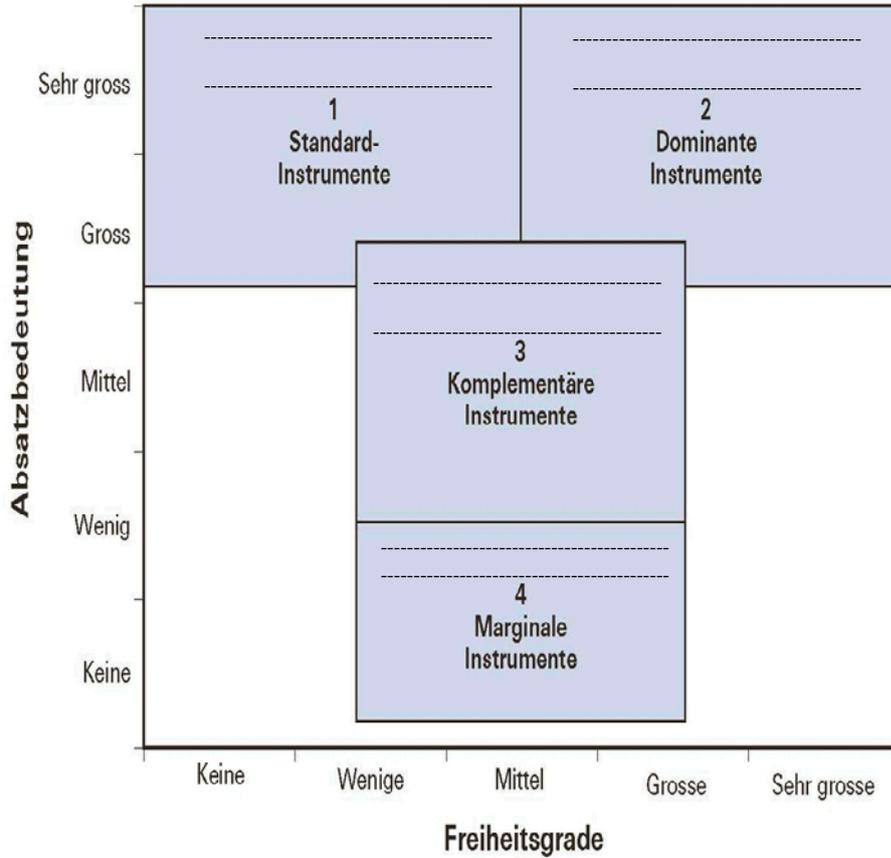
1.5	
-----	--

Aufgabe D3

Das Standard-Dominanz-Modell hat zum Ziel, die Gestaltung des Marketing-Mix auf die für den Absatzerfolg wichtigsten Marketing-Instrumente zu lenken.

Vervollständigen Sie das Standard-Dominanz-Modell (Grafik) indem Sie die **8** Instrumente aus Aufgabe D2 richtig zuordnen.

Die Instrumente müssen sich explizit auf die zu vermarktenden Eigentumswohnungen beziehen. Begründen Sie Ihre Zuordnung ausführlich.



8	
0.5	
0.5	
0.5	
0.5	
0.5	
0.5	
0.5	
0.5	
0.5	
0.5	
0.5	
0.5	
0.5	
0.5	
0.5	

Ausführliche Begründung:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Aufgabe D4 Nennen Sie 4 Gründe, weshalb die Kundenzufriedenheit für die FFS Real Estate AG einen hohen Stellenwert haben sollte.	2	
1)	0.5	
2)	0.5	
3)	0.5	
4)	0.5	

Aufgabe D5

Sie sind neu bei einem grossen, national tätigen Unternehmen fürs Marketing zuständig. Das Unternehmen vertreibt Baumaterialien für den Hoch- und Tiefbau. Das Marketing wurde aufgrund einer Verkettung unglücklicher Zufälle in den letzten Monaten stark vernachlässigt. Es wartet viel Arbeit auf Sie.

- a) In einem ersten Schritt gilt es, einen Überblick über das Portfolio des Unternehmens zu gewinnen, um entscheiden zu können, welche Produkte in den nächsten Monaten forciert und welche eher vernachlässigt werden sollen. Welche Portfolioanalyse eignet sich dazu? (1P)
- b) Zeichnen Sie eine entsprechende Portfolioanalyse. (6P)

7

a)

.....

1

b)

6

Aufgabe D6	12	
<p>Die Portfolioanalyse ist eng mit dem Produktlebenszyklus verknüpft.</p> <p>a) Zeichnen Sie einen typischen Produktlebenszyklus mit 6 Phasen auf. (5P)</p> <p>b) Erläutern Sie den Zusammenhang zwischen den einzelnen Phasen des Produktlebenszyklus und den einzelnen Feldern der Portfolio-Analyse. (4P)</p> <p>c) Welche Möglichkeit bietet sich, wenn ein Produkt langsam aber sicher an Akzeptanz auf dem Markt verliert oder Mitbewerber bessere Produkte im Angebot haben? Was ist das Ziel dieser Massnahme? (2P)</p> <p>d) Machen Sie 1 Beispiel zu Frage c). (1P)</p>		
<p>a)</p>	5	

Fortsetzung Lösung D6:

c)
.....
.....
.....
.....
.....

d)
.....
.....
.....
.....

2	
1	

<p>Aufgabe D7</p> <p>Nebst dem Produktlebenszyklus spielt der Kundenlebenszyklus im Marketing eine wichtige Rolle.</p> <p>a) Definieren Sie in wenigen Worten den Begriff Kundenlebenszyklus. (1P)</p> <p>b) Nennen Sie die 3 Phasen des Kundenlebenszyklus. (3P)</p> <p>c) Erläutern Sie den Begriff «Up-selling». (1P)</p> <p>d) Machen Sie ein Beispiel für «Up-selling» aus dem Immobilienbereich. (1P)</p> <p>e) Erläutern Sie den Begriff «cross-selling». (1P)</p> <p>f) Machen Sie ein Beispiel «cross-selling» aus dem Immobilienbereich. (1P)</p>	<p>8</p>	
<p>a)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>	<p>1</p>	
<p>b)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>	<p>3</p>	
<p>c)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>	<p>1</p>	

d)

.....

.....

.....

.....

e)

.....

.....

.....

.....

f)

.....

.....

.....

.....

1	
1	
1	

E) Präsentations- und Kommunikationstechnik 30 Punkte

Aufgabe E1	8	
Ein Neukunde ist immer wieder eine grosse Chance und zugleich eine grosse Herausforderung. Erstellen Sie eine Checkliste mit 8 Punkten, wie Sie sich auf das erste Verkaufsgespräch vorbereiten. Es sind nur konkrete, auf das Gespräch selbst bezogene Punkte gefragt (keine Beispiele und nicht Punkte wie „in sich gehen“, „Mundwasser“, „gute Kleidung“ etc.).		
1)	1	
.....		
.....		
.....		
.....		
2)	1	
.....		
.....		
.....		
.....		
3)	1	
.....		
.....		
.....		
.....		
4)	1	
.....		
.....		
.....		

Fortsetzung Lösung E1:

5)
.....
.....
.....
.....

6)
.....
.....
.....
.....

7)
.....
.....
.....
.....

8)
.....
.....
.....
.....

1	
1	
1	
1	

Aufgabe E2	4.5	
Akquise Gespräche beim Kunden laufen in verschiedenen Phasen ab.		
a) Nennen Sie 3 Phasen eines Akquise Gesprächs. (1.5 P)		
b) Erläutern Sie den Inhalt jeder Phase. (1.5 P)		
c) Definieren Sie das Ziel jeder Phase. (1.5 P)		

	Phase	Inhalt	Ziel		
a)	1.5	
b)	1.5	
c)	1.5	

b)

1.	<p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>
2.	<p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>
3.	<p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>

3	
---	--

Aufgabe E4

Menschen sind von Bedürfnissen und Bedarf getrieben. Die Bedarfsabklärung ist eine wichtige Voraussetzung eines Verkaufsgesprächs.

Zeichnen Sie die Bedürfnispyramide von Maslow **und** machen Sie zu jedem Bedürfnis **2** Beispiele.

10

1
1
1
1
1
1
1
1
1
1
1

Beispiel:

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

Aufgabe E5		3	
Es ist erwiesen, dass aktives Zuhören die Förderung des gegenseitigen Verständnisses fördert. Nennen Sie die 3 Verhaltensweisen des aktiven Zuhörens und erläutern Sie diese in jeweils 2 Sätzen . (3P)			
1.	..... ..... ..... ..... ..... .....	1	
2.	..... ..... ..... ..... ..... .....	1	
3.	..... ..... ..... ..... ..... .....	1	



SFPKIW



CSEEI



CEPSEI

BP Immobilienvermarktung 2019 Schriftliche Prüfung

Prüfung: Liegenschaftsverkauf Prüfungsfach: Liegenschaftsverkauf

© Schweizerische Fachprüfungskommission der Immobilienwirtschaft

Name, Vorname: _____

Kandidaten-Nr.: _____

Zugelassene Hilfsmittel

Grundsätzliches

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

Taschenrechner

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

Gesetzestexte

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

Hinweise für die Prüfungskandidaten

1. Bitte den Kopf jedes Blattes (Kandidaten-Nr.) **unbedingt** ausfüllen. Auf Zusatzblättern bitte unbedingt nebst der Kandidaten-Nummer auch den vollständigen Namen aufführen.
2. Die Lösungen sind im freien Raum unterhalb der Frage einzutragen.
3. Werden für die Lösungen zusätzliche Blätter benötigt, bitte unbedingt bei der Aufgabe einen entsprechenden Hinweis anbringen.
4. Ihre Lösungen müssen gut lesbar sein. Aufbau und Darstellung werden in die Bewertung mit einbezogen.
5. Die Teilantworten werden in steigender Reihenfolge bewertet. (Beispiel: Sind 8 Antworten verlangt und 10 Antworten werden aufgelistet, so werden nur die ersten 8 Antworten bewertet.)
6. Verfügbare Lösungszeit: **90 Minuten**
7. Sämtliche Lösungsblätter und Notizen sind abzugeben. **Fehlt die Aufgabe oder Teile davon, erfolgt keine Korrektur.**

Abkürzungen

- OR** Schweizerisches Obligationenrecht
ZGB Schweizerisches Zivilgesetzbuch
VMWG Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsraum

Aufgaben	Thema	Punkte	Seite
A	Praxisfall	49	3
B	Stockwerkeigentum	11	15
C	Allgemeine Fragen	30	19
	Total	90	

A) Praxisfall

49 Punkte

Ausgangslage

Ihr Auftraggeber ist ein bald in Rente gehender Chefarzt eines Spitals. Er tätigt private Immobilienanlagen über seine 100% beherrschte RenRE AG, Zollikon (RenRE). RenRE verfügt schon über zwei Mehrfamilienhäuser. Im Hinblick auf die grosse Kapitalauszahlung aus seiner beruflichen Vorsorge beabsichtigt der Chefarzt, über RenRE noch eine grössere Immobilie zu erwerben. Sein Ziel ist es, dass die RenRE als quasi eigene Pensionskasse bei überschaubarem Aufwand eine stabile Rendite abwirft.

RenRE wurde auf ein gemischt genutztes Objekt aufmerksam (fiktives Beispiel):

- Wohnhäuser mit Gewerbe, 8193 Eglisau, auf einer Landparzelle stehend
- Sockelbau als Gewerbe- und Bürofläche
 - 350 m2 Gewerbe- und Büro **¹
 - 200 m2 Ausgebautes Lager im UG ohne Lift ****
- Historischer Altbau unter Denkmalschutz
 - 250 m2 7.5 Zimmer Dach-Maisonette-Wohnung ohne Balkon ***
 - 120 m2 4.5 Zimmer-Wohnung gemeinsame Terrasse **
 - 20 m2 1 Zimmer-Wohnung gemeinsame Terrasse **
- Mehrfamilienhaus, Jg. 2002, unter Ortsbildschutz (alle Wohnungen ohne Balkon)
 - 2x 55 m2 2.5 Zimmer-Wohnung *** (1xLeerstand)
 - 2x 110 m2 4.5 Zimmer-Wohnung *** (1xLeerstand)
 - 1x 50 m2 2.0 Zimmer-Wohnung * (Leerstand)
- Nutzfläche total: 1'320 m2
- Landparzelle: 2'111 m2, davon 604 m2 Waldzone (süd-seitig hangaufwärts)
- Lage
 - Südufer Rhein-Abhang, idyllisch, ruhig, nächste grössere Besiedlung in 300m Entfernung
 - Parzellen- und Gebäudeausrichtung: Nord
 - Historisches Gebäude auf 5m Nähe an Rhein angrenzend, oberhalb Ufermauer
 - Direkte Sicht auf Rhein und gegenüber liegende Altstadt von Eglisau
 - 10 Fussminuten zum Bahnhof Eglisau
 - 33 Min. S-Bahn ZH-HB, halbstündlich
- Brutto-Mietzinseinnahmen
 - Ist: CHF 14'000 mtl.
 - Soll: CHF 17'400 mtl.
 - Soll: CHF 208'800 p.a.
- Mindestverkaufspreis: CHF 4'100'000, Anzahlung CHF 82'000 (inkl. 2% Provision)

¹ Zustand:

**** Neuzustand/ **** Nutzung <10 Jahre/ *** Nutzung <20 Jahre/ ** Nutzung > 20 Jahre/ * Altbau

RenRE kommt zum Schluss, dass diese Immobilienanlage, welche 5.1% Brutto-Rendite abwerfen sollte, äusserst attraktiv ist. Da der VRP bei RenRE zwar etwas von Chirurgie versteht, aber weniger von Immobilien, beauftragt er Sie als versierte Immobilienfachperson mit der Kaufberatung.

Bei der Erstbesichtigung zusammen mit RenRE finden Sie noch folgendes heraus:

- Gewerbeteil wird aktuell genutzt durch Druckerei, welche in 5. Generation betrieben wird
- Immobilie gehört der DI AG, welche durch den Inhaber der Druckerei gehalten wird; die Immobilie ist das einzige Aktivum und ist einziger Zweck.
- Inhaber der Druckerei hat Jahrgang 1957
- Die Immobilie wurde durch das Büro der Druckerei selbstverwaltet
- Der Mieterspiegel zeigt folgendes Bild
 - Gewerbe/Büro: CHF 63'000, UG CHF 14'000 = CHF 77'000
 - Wohnen soll: CHF 113'800, davon 7.5 Zimmerwohnung CHF 33'600, selbstbewohnt durch Druckerei-Inhaber
 - Es gibt keine Nebenkostenabrechnung, die NK sind pauschal vereinbart.
- Die Unternehmensnachfolge ist unklar, bei der Besichtigung sieht alles ordentlich aufgeräumt aus, wenig Beschäftigte
- Entlang der Ufermauer stehen für die grossen Wohnungen (4.5 – 7.5 Zimmer) je ein Aussenparkplatz zur Verfügung (4 PP). Für die Druckerei gibt es 3 Parkplätze, die ausser der Geschäftszeit als Besucherparkplätze dienen. Die nächsten öffentlichen Parkierungsmöglichkeiten befinden sich 300m weit weg in blauer Zone, welche mit Anwohnerkarte genutzt werden können. Weitere 15m entlang der Ufermauer sind unbefestigt und könnten befestigt als 5 weitere Parkplätze genutzt werden.

Aufgabe A1

Nach der Erstbesichtigung sollen Sie RenRE eine Ersteinschätzung abgeben.

Nennen Sie **5** für RenRE wesentliche Erkenntnisse, die Ihnen als Fachperson als massgeblich erscheinen.

Lösungsstruktur:

pro adäquate, unterschiedliche Nennung 1 Punkt

5	

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

Aufgabe A2

Sie haben das nächste Beratungsgespräch mit RenRE vorzubereiten. Damit dieses auf fundierten Fakten basiert, möchten Sie weitere Informationen bei Behörden/Vermittler/DI AG/anderen Institutionen einholen.

- Welche Dokumente würden Sie gestützt auf die bereits bekannten Informationen einholen?
- Nennen Sie **15 Dokumente** und strukturieren Sie die Informationsbeschaffung so weit möglich.

Lösungsstruktur:

pro adäquate, unterschiedliche Nennung 1 Punkt

15

- 1)
- 2)
- 3)
- 4)
- 5)
- 6)
- 7)
- 8)
- 9)
- 10)
- 11)
- 12)
- 13)
- 14)
- 15)

Aufgabe A6

RenRE erfährt kurz vor dem Notartermin, dass der Vermittler seine Provision von 2% zusätzlich zum Verkaufspreis bei der RenRE einfordern will.

Darf er dies und gestützt auf welchen Artikel?

Lösungsstruktur:

1 Punkt für Nennung Gesetzesartikel/Umschreibung; 1 Punkt für die Begründung

2	

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Aufgabe A8

Ihr Auftraggeber kann die folgenden Begriffe, Bruttorendite und Nettorendite nicht klar zu ordnen und wünscht von Ihnen die klare Definition der Begriffe.

Lösungsstruktur:

richtige Definition je 1 Punkt

2

Bruttorendite:

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

Nettorendite:

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

2	

Aufgabe A9

Ihr Auftraggeber hat Bedenken, dass die möglicherweise erzielte Bruttorendite und die Nettorendite als missbräuchlich eingestuft werden könnte.

- Nennen Sie die gemäss Gerichtspraxis zulässige Bruttorendite in Prozentpunkten, die nicht missbräuchlich ist.
- Nennen Sie die gemäss Gerichtspraxis zulässige Nettorendite in Prozentpunkten, die nicht missbräuchlich ist.

Lösungsstruktur:

pro richtige Nennung je 1 Punkt

2

Max. zulässige Bruttorendite:

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

Max. zulässige Nettorendite:

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

2	

B) Stockwerkeigentum

11 Punkte

Ausgangslage

Frau Meier interessiert sich für eine frisch renovierte 4 ½-Zimmer-Eigentumswohnung mit 2 Aussenparkplätzen an der Grundstrasse 1, 8472 Seuzach und hat nach der Besichtigung der Wohnung ein Verkaufs-Exposé vom jetzigen Eigentümer erhalten.

Aufgabe B1

Leider ist das erhaltene Exposé nicht so aussagekräftig und Frau Meier fragt Sie als Immobilienspezialist an, welche **wichtigen Unterlagen** sie vor dem Kauf der Wohnung beim Eigentümer anfordern soll.

Bitte erstellen Sie eine Checkliste für Frau Meier mit Angabe der **wichtigen Unterlagen**.

Lösungsstruktur:

pro richtige Nennung 0.5 Punkte / max. 8 Nennungen

4

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Aufgabe B4

Nachdem Frau Meier glückliche Eigentümerin der Eigentumswohnung ist, erfährt sie, dass der Verkäufer seine Beiträge von einem Jahr an die Stockwerkeigentümergeinschaft **nicht** bezahlt hat.

- Wer muss die ausstehenden Beiträge bezahlen? Bitte Begründen.
- Welche gesetzlichen Möglichkeiten hat die Gemeinschaft?

Lösungsstruktur:

Nennung haftende Partei: 0.5 Punkt, Begründung 1 Punkte; richtige Nennung gesetzliche Möglichkeit 1 Punkt

2.5

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

C) Allgemeine Fragen

30 Punkte

Ausgangslage

Sie wurden von der Erbengemeinschaft "Muster", bestehend aus den Geschwistern Beatrice und Maximilian Muster, mit dem Verkauf einer Stockwerkeinheit in einem Mehrfamilienaus mit insgesamt sechs Wohneinheiten in einer Agglomerationsgemeinde einer Schweizer Grossstadt beauftragt. Nach einiger Zeit haben Sie eine potenzielle Käuferin gefunden. Sie erstellen den für den Verkauf nötigen Grundstückskaufvertrag und versenden diesen zur Prüfung und Stellungnahme an die Vertragsparteien. Nach zwei Tagen erhalten Sie einen Anruf von Maximilian Muster, welcher folgende Fragen an Sie stellt:

Aufgabe C1

4

Unter den Personalien von Beatrice Muster und Maximilian Muster steht "Gesamteigentum zufolge Erbengemeinschaft".

- Herr Muster möchte von Ihnen wissen, was der Unterschied von Gesamteigentum und Miteigentum ist.
- Erklären Sie ihm den Unterschied unter Angabe der gesetzlichen Grundlagen.

Lösungsstruktur:

Nennung Gesetzesartikel und Unterschiede je 1 Punkt

Miteigentum:

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

Gesamteigentum:

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

Aufgabe C6

Im Kaufvertrag steht unter den weiteren Bestimmungen, dass die Eigentumsübertragung und der Besitzesantritt am gleichen Tag erfolgen.

- Herr Muster möchte von Ihnen den Unterschied zwischen Eigentumsübertragung und Besitzesantritt erklärt erhalten.

Lösungsstruktur:

pro Erklärung und Unterschied 2 Punkte

4	

Eigentumsübertragung:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Besitzesantritt:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Aufgabe C9			4	
Bitte kreuzen Sie an, ob die jeweilige Aussage richtig oder falsch ist.				
<u>Lösungsstruktur:</u>				
Pro richtiger Antwort 0.5 Punkt				
Wer Eigentümer einer Sache ist, hat nur das Eigentum an allen ihren Bestandteilen.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Bauten und andere Vorrichtungen, die von einem Grundstück auf ein anderes überragen, werden Bestandteil des anderen Grundstückes.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Das Stockwerkeigentum wird durch Eintragung im Grundbuch begründet.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Die Versammlung der Stockwerkeigentümer wird vom Verwalter einberufen und geleitet, wenn sie nicht anderes beschlossen hat.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Die Nutzniessung kann an beweglichen Sachen, an Grundstücken an Rechten oder an einem Vermögen bestellt werden.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Das Baurecht kann als selbständiges Recht auf höchstens 99 Jahre begründet werden.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Das Grundpfand wird als Grundpfandverschreibung oder als Schuldbrief bestellt.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Der Schuldbrief wird als Papier-Schuldbrief ausgestaltet.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		



SFPKIW



CSEI



CEPSEI

Berufsprüfung Immobilienvermarktung 2019 Schriftliche Prüfung

Prüfung: Liegenschaftsverkauf Prüfungsfach: Steuern

© Schweizerische Fachprüfungskommission der Immobilienwirtschaft

Name, Vorname: _____

Kandidaten-Nr.: _____

Zugelassene Hilfsmittel

Grundsätzliches

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

Taschenrechner

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

Gesetzestexte

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

Hinweise für die Prüfungskandidaten

1. Bitte den Kopf jedes Blattes (Kandidaten-Nr.) **unbedingt** ausfüllen. Auf Zusatzblättern bitte unbedingt nebst der Kandidaten-Nummer auch den vollständigen Namen aufführen.
2. Die Lösungen sind im freien Raum unterhalb der Frage einzutragen.
3. Werden für die Lösungen zusätzliche Blätter benötigt, bitte unbedingt bei der Aufgabe einen entsprechenden Hinweis anbringen.
4. Ihre Lösungen müssen gut lesbar sein. Aufbau und Darstellung werden in die Bewertung mit einbezogen.
5. Die Teilantworten werden in steigender Reihenfolge bewertet. (Beispiel: Sind 8 Antworten verlangt und 10 Antworten werden aufgelistet, so werden nur die ersten 8 Antworten bewertet.)
6. Verfügbare Lösungszeit: **45 Minuten**
7. Sämtliche Lösungsblätter und Notizen sind abzugeben. **Fehlt die Aufgabe oder Teile davon, erfolgt keine Korrektur.**

Abkürzungen

- GGSt** Grundstücksgewinnsteuer
MWST Mehrwertsteuer

Aufgaben	Thema	Punkte	Seite
A	Fragegruppen mit richtig / falsch Antworten	12	3
B	Steuerfragen zu Liegenschaftsverkauf, Erbschaften und Schenkungen	33	6
Total		45	

A) Fragegruppen mit richtig / falsch Antworten 12 Punkte

Bewertung Fragengruppe A1 – A6

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

Setzen Sie ein **x** entweder bei richtig oder bei falsch.

Für jede Wahlantwort gilt das folgende Bewertungsprinzip:

Richtige Antwort = 0.5 Punkte = 0.5

Falsche Antwort = 0.0 Punkte = 0.0

Aufgabe A1			2	
Wer ist Steuerpflichtig (Steuersubjekt)?				
Handänderungssteuerpflichtig sind natürliche wie auch juristische Personen.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Grundstückgewinnsteuerpflichtig sind nur juristische Personen.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Schenkungssteuerpflichtig ist diejenige Person, welche die Schenkung erhält.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Die Vermögenssteuer ist von einer juristischen Person geschuldet.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Aufgabe A2			2	
Wer erhebt die Steuern (Steuerhoheit)?				
Die Mehrwertsteuer wird durch die Kantone erhoben.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Die Grundstückgewinnsteuer wird von Kantonen, teilweise von Gemeinden erhoben.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Die Schenkungssteuer wird vom Bund, den Kantonen sowie von den Gemeinden erhoben.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Die Handänderungssteuer wird durch den Bund erhoben.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		

Aufgabe A3			2	
Fragen zu den periodischen Steuern bei Grundeigentum.				
Bezahlte Handänderungssteuern sind bei der Ermittlung des steuerbaren Einkommens nicht abziehbar.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Werterhaltende Investitionen können bei der Ermittlung des steuerbaren Einkommens in Abzug gebracht werden.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Eine natürliche Person besitzt eine Stockwerkeigentumswohnung welche zu Marktkonditionen (CHF 24'000 pro Jahr) vermietet wird. Die Eigentümerschaft muss für diese Wohnung den Eigenmietwert (CHF 10'000) bei der Einkommenssteuer versteuern.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Der Begriff „gewerbmässiger Liegenschaftenhändler“ hat einen Einfluss auf die Besteuerung von Liegenschafts- Verkaufsgewinnen natürlicher Personen bei der direkten Bundessteuer.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	

Aufgabe A4			2	
Fragen zur Grundstückgewinnsteuer (GGSt)				
Alle Kantone wenden einheitlich einen linearen Tarif für die Ermittlung der GGSt an.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Eine kurze Haltedauer einer Immobilie (in der Regel bis 5 Jahre) bewirkt in einigen Kantonen einen Spekulationszuschlag bei der Berechnung der GGSt.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Das Kongruenzprinzip besagt, dass der Gewinnberechnung vergleichbare Verhältnisse zugrunde liegen müssen.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Die Überführung eines Grundstücks vom Privatvermögen in das Geschäftsvermögen kann zu GGSt führen.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	

Aufgabe A5			2	
Fragen zur Handänderungssteuer.				
Bei der Handänderungssteuer gibt es keine subjektiven Ausnahmen welche eine Befreiung von der Steuerpflicht bewirken.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Alle Kantone erheben eine Handänderungssteuer.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Die Handänderungssteuer ist eine direkte Steuer.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
In einigen Kantonen entfällt oder reduziert sich die Handänderungssteuer bei Eigennutzung.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Aufgabe A6			2	
Fragen zur Erbschafts- und Schenkungssteuer.				
Schenkungen bis zu einem Wert von CHF 50'000 unterliegen generell nicht der Erbschafts- und Schenkungssteuer.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Der Steuertarif bei der Erbschaftssteuer ist in den meisten Kantonen nach der Höhe des Vermögensanfalls degressiv ausgestaltet.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
In den allermeisten Kantonen haften die Erben bis zur Höhe ihres Erbanfalls solidarisch für die gesamte Erbschaftssteuer.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Schenkungen zwischen Geschwistern unterliegen in allen Kantonen nicht der Schenkungssteuer.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		

B) Steuerfragen zu Liegenschaftenverkauf, Erbschaften und Schenkungen **33 Punkte**

Aufgabe B1	2	
a) Die Grundstückgewinnsteuer kennt 2 Steuersysteme. Wie heißen diese?		
b) Bei welchem Steuersystem ist die Art der Besteuerung davon abhängig, ob sich die verkaufte Liegenschaft im Privat- oder Geschäftsvermögen befindet?		
a)	1	
.....		
b)	1	

Aufgabe B2	2	
Nennen Sie 2 Steueraufschubstatbestände der Grundstückgewinnsteuer bei der Handänderung einer Immobilie.		
.....		
.....		
.....		

Aufgabe B3	3	
a) Kann eine wirtschaftliche Handänderung Handänderungs- und Grundstückgewinnsteuern auslösen?		
b) Erklären Sie anhand von 1 bis 2 Sätzen was man unter einer wirtschaftlichen Handänderung versteht.		
a)	1	
b)	2	
.....		
.....		

Aufgabe B4

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

Lösungsstruktur

Als Nachweis ist eine übersichtliche Aufstellung gewünscht.

Ausgangslage

Jan Federer kauft ein Mehrfamilienhaus zu Renditezwecken zum Preis von CHF 9'000'000.--. Im Kaufvertrag wird folgendes vereinbart:

- Die Handänderungssteuer von Total 2.5% ist je hälftig zu bezahlen.
- Der Käufer übernimmt die Grundstückgewinnsteuer von CHF 120'000.
- Die Verkäuferschaft kann 4 Autoeinstellhallenplätze während 5 Jahren ab Verkauf kostenlos nutzen. Die Miete für einen Autoeinstellhallenplatz an Dritte beträgt aktuell CHF 1'200.— pro Jahr.
- Die Verkäuferschaft kann einen Hobbyraum während 5 Jahren kostenlos nutzen. Die übrigen gleichartigen Hobbyräume in dieser Liegenschaft werden zu CHF 4'200.— pro Jahr vermietet.
- Die bestehende Festhypothek über CHF 5'000'000 mit einem Zinssatz von 1.2% und einer Restlaufzeit von 2 Jahren wird vom Käufer übernommen.

3

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Aufgabe B5

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

Lösungsstruktur

Der Nachweis ist mittels einer übersichtlichen Aufstellung vorzunehmen. Dabei sind die einzelnen Werte zu bezeichnen.

Ausgangslage

Alex Weyermann hat 2002 ein Mehrfamilienhaus zum Preis von CHF 7'500'000 erworben. Die dabei angefallenen, sonstigen Kosten im Zusammenhang mit dem Erwerb der Liegenschaft zu Lasten von Alex Weyermann betragen CHF 40'000. Die damalige Handänderungssteuer von Total CHF 180'000 wurden vollständig durch Alex Weyermann beglichen.

Seit 2002 wurden folgende Investitionen getätigt:

- Laufender Unterhalt seit 2002 bei Total 6 Mieterwechsel für Total CHF 85'000
- Im 2010 wurden alle Balkone zu Wintergärten umgerüstet und dafür Investitionen von CHF 130'000 getätigt.
- Im 2013 wurde aufgrund der Problematik mit Hunden und Katzen das ganze Areal des Mehrfamilienhauses eingezäunt. Die entsprechenden Investitionen beliefen sich auf CHF 30'000.
- Im 2014 wurde eine Küchensanierung aller Wohnungen für CHF 600'000 vorgenommen. Dabei wurden 40% als werterhaltende Investitionen in der Steuererklärung 2014 geltend gemacht.
- Im 2018 wurde der Spielplatz für CHF 30'000 saniert.

Im Jahr 2019 verkauft Alex Weyermann das Mehrfamilienhaus für CHF 8'800'000. Dabei fallen seitens Verkäufer Maklerkosten von CHF 115'000 sowie übrige Kosten und Gebühren von CHF 30'000 an. Da der Käufer die bestehende Festhypothek nicht übernimmt, wird zum Verkaufszeitpunkt eine Vorfälligkeitsentschädigung in Höhe von CHF 35'000.-- fällig. Die Handänderungssteuer beträgt Total CHF 220'000 und wird, vertraglich vereinbart, vollständig durch den Verkäufer übernommen.

Der Grundstücksgewinnsteuersatz beträgt 5%.

Grundstücksgewinne unter CHF 30'000 sind steuerfrei.

7

<p>Aufgabe B6</p> <p>Welche Auswirkungen auf die Grundstückgewinnsteuer hat nachfolgende Ausgangslage?</p> <p>a) Nennen Sie dabei den steuerlichen Fachbegriff dieser Handlung.</p> <p>b) Berechnen Sie den steuerbaren Grundstücksgewinn und die Grundstückgewinnsteuer bei einem Steuersatz von 5%.</p> <p><u>Ausgangslage</u> Marino Lustrinelli verkauft sein Reiheneinfamilienhaus im Jahre 2019 für CHF 1'000'000. Dieses erwarb er im 2001 für Total CHF 650'000. Während der Haltedauer wurden keine wertvermehrenden Investitionen getätigt. Gleichzeitig kauft Marino Lustrinelli im 2019 ein freistehendes Einfamilienhaus für total CHF 900'000.</p>	<p>3</p>	
<p>a)</p> <p>b)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>	<p>1</p> <p>2</p>	

Aufgabe B7

In welchem Kanton werden auf welchem Wert bei nachfolgender Ausgangslage die Erbschaftssteuern erhoben?

Ausgangslage

Die ledige und kinderlose Aurelie Favre, wohnhaft gewesen in Delley-Portalban/FR ist verstorben und hat in ihrem Testament folgendes festgehalten:

- a) Die unbelehnte Stockwerkeigentumswohnung in Locarno/TI mit einem Verkehrswert von CHF 900'000 (zuletzt als Vermögen deklariertes Steuerwert CHF 350'000) geht an ihre Kollegin Chantal Moulin, wohnhaft in Le Locle/NE.
- b) Das Wertschriftendepot in Höhe von CHF 150'000 geht an ihre langjährige Reisepartnerin Clara Rey aus Lausanne/VD.
- c) Die vorhandenen übrigen Mittel auf den beiden Sparkonten in Höhe von ca. CHF 80'000 gehen an ihren guten Kollegen Hans Müller aus Thun/BE.

- a)
-
- b)
-
- c)
-

3	
1	
1	
1	

Aufgabe B8	2	
Welche Schenkungen bewirken keine Schenkungssteuern? Nennen Sie 2 verschiedene Fälle		
.....		

Aufgabe B9	2	
Bianca Ferrari, Finanzfachfrau bei einer Grossbank, hat vor einigen Jahren ein grosses Vermögen geerbt. Dieses hat sie hauptsächlich in Liegenschaften verteilt auf die ganze Schweiz investiert. Seit ein paar Jahren kauft und verkauft sie jedes Jahr 1 bis 2 Liegenschaften. Zur Optimierung der Rendite sind die Liegenschaften zu 60% mit Fremdkapital finanziert.		
a) Nennen Sie den Grund weshalb bei Frau Ferrari seit 5 Jahren Gewinne aus Liegenschaftsverkäufen mit der Einkommenssteuer besteuert werden und darauf Sozialversicherungsabgaben geschuldet sind.		
b) Welche Konsequenz hat dies bei einem allfälligen Verlust aus Liegenschaftsverkäufen?		
a)	1	
b)	1	

Aufgabe B10

- a) Kann eine bisher optierte (MWST) Liegenschaften ohne Option veräußert werden?
- b) Falls Ja, welche finanziellen Risiken bestehen seitens der Verkäuferschaft?
Falls Nein, warum nicht?

2

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Aufgabe B11

4

Empfehlen Sie Ihrem Kunden (Grimaldi AG) bei nachfolgender Ausgangslage die Liegenschaft betr. MWST optiert oder besser nicht optiert zu veräussern?

- Ihre Antwort ist zu begründen.
- Die finanziellen Folgen ihrer Empfehlung sind zu berechnen. Die Berechnung ist nachvollziehbar darzustellen.

Ausgangslage

Die Treuhandfirma Grimaldi AG erwarb im Jahr 2011 Bauland zu einem Preis von CHF 1.2 Mio.

Im Jahr 2012 wurde auf diesem Bauland eine Geschäftsliegenschaft erstellt (Total Erstellungskosten CHF 10.8 Mio.). Sämtliche Erstellungskosten wurden mit der damals gültigen MWST von 8% belastet. Die Liegenschaft wurde vollständig an eine Non Profit Organisation, die nicht MWST-pflichtig ist, vermietet (nicht optiert).

Im 2015 wurde nachträglich ein Gebäudeanbau für CHF 540'000 (inkl. 8% MWST) vorgenommen. Auch diese Räumlichkeiten wurden vom bestehenden Mieter dieser Liegenschaft übernommen.

Im 2017 wurden zu Lasten der Grimaldi AG Unterhaltsarbeiten (insbesondere Malerarbeiten) in Höhe von CHF 108'000 (inkl. 8% MWST) in verschiedenen Büroräumen vorgenommen.

Alle Rechnungen (Erstellung, Gebäudeanbau, Unterhaltsarbeiten) sind vorhanden.

Nachdem die Mieterschaft ihren Mietvertrag gekündigt hat und aufgrund der stark gestiegenen Immobilienpreise, möchte die Grimaldi AG diese Geschäftsliegenschaft im 2019 veräussern.

Kaufinteressent ist ein mehrwertsteuerpflichtiges Handelsunternehmen, welches die gesamte Liegenschaft zur langfristigen Selbstnutzung erwerben möchte.



Berufsprüfung Immobilienvermarktung 2019 Schriftliche Prüfung

Prüfung: Liegenschaftsverkauf Prüfungsfach: Finanzierung

© Schweizerische Fachprüfungskommission der Immobilienwirtschaft

Name, Vorname: _____

Kandidaten-Nr.: _____

Kanton Ihrer Tätigkeit: _____

Zugelassene Hilfsmittel

Grundsätzliches

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

Taschenrechner

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

Gesetzestexte

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

Hinweise für die Prüfungskandidaten

1. Bitte den Kopf jedes Blattes (Kandidaten-Nr.) **unbedingt** ausfüllen. Auf Zusatzblättern bitte unbedingt nebst der Kandidaten-Nummer auch den vollständigen Namen aufführen.
2. Die Lösungen sind im freien Raum unterhalb der Frage einzutragen.
3. Werden für die Lösungen zusätzliche Blätter benötigt, bitte unbedingt bei der Aufgabe einen entsprechenden Hinweis anbringen.
4. Ihre Lösungen müssen gut lesbar sein. Aufbau und Darstellung werden in die Bewertung mit einbezogen.
5. Die Teilantworten werden in steigender Reihenfolge bewertet. (Beispiel: Sind 8 Antworten verlangt und 10 Antworten werden aufgelistet, so werden nur die ersten 8 Antworten bewertet.)
6. Verfügbare Lösungszeit: **45 Minuten**
7. Sämtliche Lösungsblätter und Notizen sind abzugeben. **Fehlt die Aufgabe oder Teile davon, erfolgt keine Korrektur.**

Abkürzungen

- OR** Schweizerisches Obligationenrecht
ZGB Schweizerisches Zivilgesetzbuch
FINMA Finanzmarktaufsicht

Aufgaben	Thema	Punkte	Seite
A	Schweizer Bankensystem	4	3
B	Grundlagen des Kreditgeschäfts	6	5
C	Grundpfandkredit	4	7
D	Hypothekarbeschaffung	3	9
E	Kreditprüfung	8.5	11
F	Liegenschaftsbewertung	8	15
G	Fallbeispiele	11.5	18
	Total	45	

A) Schweizer Bankensystem 4 Punkte

Aufgabe A1	1	
Welche Behörde reguliert die in der Schweiz tätigen Banken?		
.....		

Aufgabe A2	2	
In der Schweiz figurieren zahlreiche reine Online-Anbieter und Vermittler im Hypothekengeschäft. a) Zählen Sie einen Online-Hypothekaranbieter auf (0.5 Punkte) b) Nennen Sie den wichtigsten Hypothkarvermittler in der Schweiz (0.5 Punkte) c) Was ist der Unterschied zwischen einer Online-Bank und einer Retailbank wie «Raiffeisen» oder einer Regionalbank? Beschreiben Sie in 2 Sätzen. (1 Punkt)		
a) b) c)		

Aufgabe A3

In der aktuellen Tagespresse ist zu entnehmen, dass die Regulierungsbehörde die Banken auf eine Verschärfung der Selbstregulierung bei den Finanzierungsrichtlinien von Renditeobjekten drängt?

Zählen Sie **2** Begründungen auf, welche die FINMA als Argumente dazu einsetzt.

Hinweis:

Pro richtige Antwort 0.5 Punkte

- 1)
- 2)

1	

B) Grundlagen des Kreditgeschäfts 6 Punkte

<p>Aufgabe B1</p> <p>In welche 4 Teilrisiken werden die Kreditrisiken einer Bank eingeteilt?</p> <p><u>Hinweis:</u> Pro richtige Antwort 0.5 Punkte</p>	2	
<p>1)</p> <p>2)</p> <p>3)</p> <p>4)</p>		
<p>Aufgabe B2</p> <p>a) Was unterscheidet der gedeckte Kredit von einem ungedeckten Kredit? Beschreiben Sie in 2 Sätzen. (0.5 Punkte)</p> <p>b) Wie lautet der Bankbegriff für einen gedeckten Kredit? (0.5 Punkte)</p>	1	
<p>a)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>b)</p> <p>.....</p>		

Aufgabe B3	2	
a) Welche 3 Kreditformen bei Hypothekarkrediten kennen Sie? (1.5 Punkte)		
b) Welche ist aus Sicht des Kreditnehmers die flexibelste Kreditform? (0.5 Punkte)		
a)		
.....		
b)		
.....		

Aufgabe B4	1	
In der Schweiz bestehen 2 Möglichkeiten für die direkte Rückzahlung von Krediten oder Darlehen.		
a) Welches sind die beiden Möglichkeiten ? (0.5 Punkte)		
b) Welche ist in der Schweiz häufiger? (0.5 Punkte)		
a)		
.....		
b)		
.....		

C) Grundpfandkredit

4 Punkte

Aufgabe C1	1	
Was verstehen Sie unter einem Grundpfandkredit? Beschreiben Sie in 1 Satz .		
.....		
.....		
.....		

Aufgabe C2	1	
Was ist die Hauptwirkung des Grundpfands?		
a) Beschreiben Sie diese in 2 Sätzen . (0.5 Punkt)		
b) Auf welchem ordentlichen Rechtsweg kann der Gläubiger seine Ansprüche damit geltend machen? (0.5 Punkt)		
a)		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
b)		
.....		

Aufgabe C3

In der Schweiz bestehen verschiedene Schuldbriefarten.

- a) Zählen Sie die **2** Arten auf (1 Punkt)
- b) Bei welcher Art entfällt das Verlustrisiko? (1 Punkt)

a)

.....

b)

.....

2	

D) Hypothekarbeschaffung 3 Punkte

Aufgabe D1			2	
Welche wesentlichen Fragestellungen müssen im Rahmen eines Finanzierungsgesprächs für Wohneigentum mit der Bank angesprochen und geklärt werden? 0.5 Punkte pro richtige Auswahl				
Höhe und Haftung für den Kredit	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Geplante Möblierung der Liegenschaft	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Vorgesehene Renovationen/Investitionen am Objekt	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Inhalte des Ehevertrags	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	

Aufgabe D2			1	
Für die Abwicklung von Liegenschaftskäufen verlangen Verkäufer und Notare Finanzierungsbestätigungen oder unwiderrufliche Zahlungsverprechen. a) Beschreiben Sie den Unterschied in 2 Sätzen (0.5 Punkte) b) Mit welchem Pfandrecht kann sich der Verkäufer im Falle einer Finanzierungsbestätigung zusätzlich absichern? (0.5 Punkte)				
a)	..... ..... ..... ..... ..... ..... ..... ..... .....		

Fortsetzung Lösung D2:

b)
.....

--	--

E) Kreditprüfung

8.5 Punkte

Aufgabe E1 Bei der Prüfung von Baukreditgesuchen stellen sich grundsätzlich 3 Fragen. Welches sind diese Fragestellungen? (je 0.5 Punkte pro richtige Frage)	1.5	
1)		
2)		
3)		

Aufgabe E2 Skizzieren und bezeichnen Sie die übliche Finanzierungsstruktur welche Banken für selbstgenutztes Wohneigentum anwenden. Verwenden Sie Prozent-Angaben. Richtige Struktur skizziert = 1 Punkte Korrekte Bezeichnungen = 1 Punkt	2	

Aufgabe E3	1	
Für den Kauf eines Mehrfamilienhauses sind folgende Werte bekannt: CHF 1'050'000 Amtlicher Schatzwert, CHF 1'300'000 Ertragswert und CHF 1'400'000 Verkaufspreis. a) Welchen Wert wird die Bank als Belehnungswert übernehmen? (0.5 Punkte) b) Wie heisst das Prinzip, welches die Banken im vorliegenden Fall anwenden müssen? (0.5 Punkte)		
a) b)		

Aufgabe E4	2	
Welche Aussagen zur «kalkulatorischen Tragbarkeit», welche Banken prüfen, treffen zu? <u>Hinweis:</u> Pro richtige Antwort: 0.5 Punkte		
Einmalige Kursgewinne von Aktien können ange- rechnet werden.	<input type="checkbox"/> richtig <input type="checkbox"/> falsch	0.5
Regelmässige Gutschriften aus Leibrenten können als nachhaltiges Einkommen angerechnet werden.	<input type="checkbox"/> richtig <input type="checkbox"/> falsch	0.5
Die Zinsverpflichtungen aus einem vertraglichen Familiendarlehen tangieren das nachhaltige Ein- kommen nicht.	<input type="checkbox"/> richtig <input type="checkbox"/> falsch	0.5
Bonuszahlungen werden bei den meisten Banken zu 100 % zum nachhaltigen Einkommen ange- rechnet.	<input type="checkbox"/> richtig <input type="checkbox"/> falsch	0.5

Aufgabe E5			2	
Welche Fakten beeinflussen die Kreditfähigkeit eines Käufers negativ?				
<u>Hinweis:</u> Pro richtige Antwort: 0.5 Punkte				
Der Käufer weist in seiner Steuererklärung offene Schulden für Kreditkartenrechnungen über CHF 1'000 aus.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Der Käufer hat sein Auto mit einem Leasing finanziert.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Der Käufer lebt getrennt von seiner Frau und seiner 2-jährigen Tochter. Ein Vertrag zur Unterhaltspflicht liegt vor.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Der Käufer weist in seiner Steuererklärung einen Lotteriegewinn über CHF 0.5 Mio. aus.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	

F) Liegenschaftsbewertung

8 Punkte

Aufgabe F1

Nach welcher Bewertungsmethode wird die Bank den Wert der folgenden Liegenschaften festlegen?

- a) Eigentumswohnung
- b) Einfamilienhaus
- c) Renditeliegenschaft
- d) Wie bezeichnen die Banken ihren internen Liegenschaftswert?

Hinweis:

0.5 Punkte pro richtige Methode sowie richtige Bezeichnung.

- a)
-
- b)
-
- c)
-
- d)
-

2	

Aufgabe F2

Ihr Kunde möchte eine Eigentumswohnung für CHF 1'130'000 erwerben. Diese verfügt über eine Nettowohnfläche von 100 m² und einen Balkon von 16 m². Im Kaufpreis eingeschlossen sind ein Aussenparkplatz sowie ein Tiefgaragenplatz. Der Tiefgaragenplatz kostet CHF 35'000, der Außenparkplatz CHF 15'000.

- 1) Bestimmen Sie den m²-Preis, welchen die Bank aus obigen Angaben herleitet? (2 Punkte)
- 2) In Anbetracht dessen, dass die Bank die Immobilie mit CHF 9'000 pro m² bewertet, welche Eigenkapitalhöhe wird die Bank verlangen? Erstellen Sie eine detaillierte Berechnung. (2 Punkte)

4

- 1)
 -
 -
 -
 -
 -
 -
- 2)
 -
 -
 -
 -
 -
 -

Aufgabe F3

Welche Faktoren beeinflussen bei der Schätzung eines Gebäudes den von der Bank bestimmten Belehnungswert.

Zählen Sie deren **4** auf.

Hinweis:

Pro richtige Antwort: 0.5 Punkte

1)

2)

3)

4)

2	

Aufgabe G2

Ihre Kunden, Herr und Frau Müller, möchten als Zweitwohnsitz ein schönes Chalet, welches Sie zum Verkauf anbieten, zum Preis von CHF 650'000 erwerben. Müllers wünschen Ihre Meinung hinsichtlich der Möglichkeit, dieses Objekt zu finanzieren und bitten um Ihre Beratung.

- Herr und Frau Müller wurden beide im Jahr 1969 geboren. Herr Müller erhält ein Jahresgehalt von CHF 220'000 und Frau Müller ein Teilzeitgehalt von CHF 70'000.
- Sie sind bereits Eigentümer einer selbstgenutzten Liegenschaft. Die kalkulatorischen Kosten für dieses betragen CHF 50'000.
- Sie haben CHF 150'000 in Bar und CHF 150'000 aus der beruflichen Vorsorge (BVG), welche für den Kauf eingesetzt werden könnten.

Bestimmen Sie anhand dieser Informationen:

- a) Die notwendigen Fremd- und Eigenmittel für den Kauf des Ferienobjekts (1 Punkt)
- b) Die kalkulatorischen Kosten für das Ferienobjekt unter Berücksichtigung der Gesamtsituation. (2 Punkte)
- c) Leiten Sie die Tragbarkeitsrechnung her. Bestimmen Sie, ob diese gegeben resp. die Finanzierung möglich ist. (2 Punkte)

5

--	--

Aufgabe G3

Herr und Frau Müller möchten das in Aufgabe G2 aufgeführte Chalet unbedingt kaufen. Welche Möglichkeiten haben sie, um das Objekt trotzdem jetzt oder zu einem späteren Zeitpunkt kaufen zu können.

Zählen Sie deren **5** auf.

Hinweis:

Pro richtige Antwort: 0.5 Punkte

2.5

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



Prüfungsfach

Immobilienmarketing und -verkauf

Mündliche Prüfung

© Schweizerische Fachprüfungskommission der Immobilienwirtschaft

Fall: Alte Person will ihr Einfamilienhaus verkaufen lassen

Hinweis:

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

Ablauf der Prüfung:

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

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

Berufsprüfung Immobilienvermarktung

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

Ausgangslage:

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

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

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

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

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

Ziel des Expertengesprächs:

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

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

Rollenverteilung:

Prüfungskandidat: Vermarkter bei einer Immobiliengesellschaft

Expertenteam: Alte Person und ihr Grosskind

Gesprächsort: Besprechungsraum Ihrer Immobiliengesellschaft