SFPKIW CSEEI CEPSEI

Höhere Fachprüfung Immobilientreuhand 2020

Prüfungsteil: **Unternehmensführung schriftlich**

Musterlösungen

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

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

Stand vom: 18.03.2021

Inhalt

Teil A: Finanzielle Führung 60 Punkte 3
Aufgabe A1- Aufgabe A4 (0.5 Punkte/richtige Antwort) 3
Aufgabe A5 (3 Punkte) 3
Aufgabe A6 (5 Punkte - pro Beispiel 1 Punkt) 3
Aufgabe A7 (4 Punkte) 4
Aufgabe A8 (12 Punkte) 4
Aufgabe A9 (12 Punkte) 5
Aufgabe A10 (10 Punkte) 5
Aufgabe A11 (5 Punkte) 6
Teil B Unternehmensmarketing 60 Punkte 6
B1 Soziale Medien (8 Punkte) 6
Lösung B2 - Dienstleistungen homegate.ch (23 Punkte) 6
Lösung B3 - Positionierung (23 Punkte) 8
Lösung B4 - Push und Pull (6 Punkte) 9
Teil C Personalwirtschaft 60 Punkte 10
Aufgabe C1 - Arbeitszeugnis (16 Punkte) 10
Aufgabe C2 - Vorstellungsgespräch (5 Punkte) 10
Aufgabe C3 - Beendigung Arbeitsverhältnis (13 Punkte) 10
Aufgabe C4 - Umstrukturierung (7 Punkte) 11
Aufgabe C5 (12 Punkte) 12
Aufgabe C6 (7 Punkte) 13
Teil D Rechtliche Führung 60 Punkte 14
Aufgabe D1 - Kündigung (13 Punkte) 14
Aufgabe D2 - Versicherungen (6 Punkte) 14
Aufgabe D3 - Ferien (11 Punkte) 14
Aufgabe D4 - Steuern (10 Punkte) 15
Aufgabe D5 (20 Punkte) 15

Teil A: Finanzielle Führung 60 Punkte

Aufgabe A1- Aufgabe A4 (0.5 Punkte/richtige Antwort)

Aufgabe A1

- richtig
- falsch
- richtig
- falsch

Aufgabe A2

- richtig
- falsch
- richtig
- falsch

Aufgabe A3

- falsch
- richtig
- richtig
- falsch

Aufgabe A4

- richtig
- richtig
- falsch
- falsch
- richtig
- richtig

Aufgabe A5 (3 Punkte)

a) Vergleichbarkeit der Profitabilität

b) Die Profitabilität wird in der Erfolgsrechnung abgebildet und nicht in der Bilanz

Aufgabe A6 (5 Punkte)

Umsatzaufblähung mittels kurzfristiger, sachverhaltsgestaltender Massnahmen, Aggressiver Ausweis der Umsatzentwicklung, Fehlbuchungen bei Wertschriften, Nichterwähnung von Ausserbilanzgeschäften, Fehlende Offenlegung von Abfindungsansprüchen oder Options-

programmen für das Management, Unvollständige Segmentberichterstattung, Beeinflussung der Investoren mit Pro-forma Daten, Verletzung der Ad-hoc Publizität, Aktivierung von Überschüssen des Altersvorsorgesystems, Anwendung kostengünstiger Konsolidierungs-methoden

Aufgabe A7 (4 Punkte)

a) Kreditwürdigkeit beantwortet die Frage: wird der Kunde bezahlen? Weiche/qualitative Faktoren wie persönliche und fachliche Fähigkeiten, Negativzinsen, Zahlungsverhalten in der Vergangenheit, statistische Risikofaktoren wie Alter, Wohnort, etc.

b) Kreditfähigkeit: Hypothek liegt über der möglichen Tragbarkeit aufgrund von Einkommen

Aufgabe A8 (12 Punkte)

a)

T	T=0	T=1	T=2	T=3	T=4	T=5	T=6	T=7	T=8	T=9	T=10
CF	-80	2.52	2.52	2.52	2.52	2.52	2.52	2.52	2.52	2.52	122.52
Disc. CF	-80	2.42	2.32	2.24	2.15	2.07	1.99	1.91	1.84	1.77	82.77

NPV: 21.5mio

IRR: 6.80%

b)

T	T=0	T=1	T=2	T=3	T=4	T=5	T=6	T=7	T=8	T=9	T=10
CF	-30	2.02	2.02	2.02	2.02	2.02	2.02	2.02	2.02	2.02	72.02
Disc. CF	-30	1.94	1.86	1.79	1.72	1.66	1.59	1.53	1.47	1.41	48.65

NPV: 33.67mio

IRR: 13.72%

c) Leverage Effekt

d) Die Variante fremdfinanzierter Immobilienkauf wirft den höchsten NPV und IRR ab. Der Leverage kann ohne Probleme genommen werden, da der Kredit im Rahmen der Tragbarkeit vergeben werden kann.

Aufgabe A9 (12 Punkte)

Phase 1:
Formulierung in Abhängigkeit der Risikoneigung Die Risikostrategie definiert qualitative und quantitative Zielwerte bzw. Sollzustände, die festlegen, wie viel Risiko das Unternehmen tragen kann bzw. tragen darf. Durch das Fondsmanagement existieren z. B. bei Immobilienfonds in der Regel definierte Fondsprofile die neben der Renditeerwartung auch an der jeweiligen Risikoneigung der potentiellen Investoren ausgerichtet sind. Dabei können u. a. die Objektgröße beim Ankauf oder die Fremdfinanzierungquote vorgegeben werden, wenn diese Kenngrößen als Risikotreiber identifiziert wurden. Mit Hilfe einer Soll-Ist-Analyse wird kontinuierlich bewertet, ob die Vorgaben erfüllt sind oder ob Maßnahmen zur Erreichung der Sollzustände ergriffen werden müssen

Phase 2:
Makroökonomische Risiken, Umweltrisiken, Geschäftsrisiken, Operative Risiken, Standortspezifische Risiken

Phase 3:
Grundsätzlich lassen sich die Auswirkungen eines Risikos in die Bereiche Immobilienqualität, Kosten und Erträge, strategische Unternehmenssituationen und Marktfähigkeit einordnen

Phase 4:
Die Auswahl der Bewertungsmethode ist abhängig von der Art des Einzelrisikos. In der Praxis kommen bei dieser Bewertung viele Analysemethoden zum Einsatz, wie z. B. Szenariotechniken, Value-at-Risk, Scoring-Modelle oder Simulationsmodelle.

Phase 5:
Risikovorsorge, Risikoübernahme, Recherche, Risikobegrenzung, Risikoteilung, Risikoübertragung, Risikokompensation, Risikovermeidung

Phase 6:
Risikokontrolle: Abweichungen der vorher definierten Messgrössen im Hinblick auf Grad der Zielerreichung, Wirtschaftlichkeit und Wirksamkeit.

Cash-Flow aus operativer Tätigkeit: CHF 30mio
Durchschnittliches Kapital CHF 1’150mio
Weighted Average Cost of Capital: 5%
Steuersatz: 30%

Aufgabe A10 (10 Punkte)

a. Jahresergebnis / Eigenkapital (inkl. Jahresgewinn) = 20/1010 = 1.98%
b. Fremdkapital / Eigenkapital (inkl. Jahresgewinn) = 80/1020 = 7.84%
c. Umlaufvermögen / (kurzfristige) Verbindlichkeiten = 300/80 = 375%
d. EBIT x (1-t) – Ø Kapital x WACC = 36 x 70% - 1'150 x 5% = -32.3mio
e. EBIT / Zinsaufwände = 36 / 11 = 3.27
f. Jahresgewinn/Ertrag = 20/50 = 40%

Aufgabe A11 (5 Punkte)

a. 2018:
Eigenkapital (inkl. Jahresergebnis) / Gesamtkapital = 1010/1200 = 84.16%
2019:
Eigenkapital (ink. Jahresergebnis) / Gesamtkapital = 1020/1100 = 92.72%

Eigenkapital hat sich signifikant erhöht, die Firma ist äusserst solide aufgestellt, hohe Bonität. (

b. WACC =
Eigenkapitalquote x Eigenkapitalkosten + Fremdkapitalquote x Zinskosten (1-t) =

620/1100 x 5% + 480/1100 x 2% x 70% =
2.81% + 0.61% = 3.42%

Teil B Unternehmensmarketing 60 Punkte

B1 Soziale Medien (8 Punkte)

- richtig

- falsch

- richtig

- falsch

- falsch

- richtig

- richtig

- falsch

Lösung B2 - Dienstleistungen homegate.ch (23 Punkte)

a) Vorteile des Inserierens:

1. **Höchste Aufmerksamkeit:**
   Mit über 10 Millionen Besuchern pro Monat sind wir das meistgenutzte Immobilienportal der Schweiz.
2. **Flexibilität:**
   Bei uns bestimmen Sie jederzeit selber, wie lange Ihr Inserat publiziert bleibt. Sie bezahlen nur die effektiv genutzen Publikationswochen.
3. **Einfaches Inserieren:**
   Wir leiten Sie Schritt für Schritt zum perfekten Inserat.
4. **Top Preis-/Leistungsverhältnis:**
   Inserieren Sie Ihre Immobilie je nach Objektstandort bereits ab CHF 99.90 (Preis tbd – das ist das aktuelle Modell von homegate)

b) Bestehende Abonnenten des Newsletters Privatpersonen und Firmen; Abonnenten Suchabos; Immobilienmakler in den grösseren Ballungszentren (i.e Genf, Lausanne, Zürich, Luzern etc.); alle Inserenten der bspw. letzten drei Monate; Blog-Abonnenten etc.

c) Ein USP (Unique Selling Proposition) ist das Alleinstellungsmerkmal, das ein Unternehmen (hier Immobilienplattform) im Markt differenziert und auszeichnet.

d) Stichworte bspw.: schnell, unkompliziert, relativ günstig, hohe Sichtbarkeit, Marktleader, flexibel etc.

e) Es gibt keine einzigartige Lösung hierfür; im Ermessen des Expertenpaars.

f) Basierend auf Antwort in e)

g) Diese sind bspw. (und aktuell Blog-Kategorien auf homegate):

1. Wohnen und Einrichten
2. Mieten
3. Bauen und Kaufen
4. Finanzieren
5. Vermieten
6. Ferienhaus und Auswandern
7. Immobilien-Glossar
8. Allgemein

h) Bspw. (pro sinnvoller Headline 2 Pkte)

1. Wohntrends 2020: zurück in die Zukunft
2. Nachhaltig wohnen – so einfach geht's
3. Verstopften Abfluss vorbeugen und bekämpfen
4. Energiesparend wohnen leicht gemacht

i) Zusätzliches Marketinginstrument. Gehört zu den sozialen Medien. Mehr Inhalt-getrieben, entsprechend mehr für bereits interessierte Kunden/potentielle Kunden (higher involvement). Nicht nur das eigentliche Produkt kann über einen Blog kommuniziert werden. Auch der Betrieb, seine Mitarbeiter und Aktionen lassen sich besonders gut beschreiben.

j) Keine oder nur sehr wenig Werbung. Geht nicht darum, mit dem Blog Geld zu verdienen, sondern ihn als Instrument zu nutzen. Über einen Blog lassen sich die Produkte dem Interessenten näherbringen; sich den Kunden im Internet zu zeigen. Hilfestellungen, weiterführende Produktinformationen und Tipps können die Kunden an das Unternehmen binden. Stellt das Unternehmen auf einer anderen Ebene dar; holistischer: als Stakeholder im Ökosystem.

Lösung B3 - Positionierung (23 Punkte)

a. Als Marketing-Mix wird die Kombination der (aller) Marketing-Instrumente, die ein Unternehmen zu einem bestimmten Zeitpunkt und zu einem bestimmten Zweck einsetzt, bezeichnet.

b. SWOT-Analyse mit je vier möglichen Attributen pro Feld.

Strenghts	Weaknesses
• Bekannter Brand / etabliert • Marktleader, meistgenutztes Portal, 10 Mio Besucher/Monat • Flexibilität des Produktes • Skalierbarkeit des Preises, nach Aufwand/Dauer/Top-Angebot etc. • Einfacher Prozess • Preis-/Leistungsverhältnis attraktiv • etc.	• digitale Plattform für rein physische Produkte • Leistungsstarke IT-Infrastruktur muss geboten werden (grosse, schwere Bilder) • Prüfungsloop muss stattfinden bzgl. Inhalte für Qualitätsmanagement und Glaubwürdigkeit (zeitlicher Verlust) • Daten müssen sicher sein; grosser Invest an IT-Infrastruktur • Anhängig von Marktleaderposition; relativ grosses Risiko. Wenn Inserenten nicht publizieren, ist die Existenz bedroht • etc.
Opportunities	**Threats**
• Wachsender Markt durch Digitalisierung • Verbesserung der Techniken, um Immobilien darzustellen (2D>3D; Videos, virtual tours etc.) • Zunehmende Convience; hohe Transparenz und Vergleichsmöglichkeiten der Angebote • Punktuell (Ballungszentren) trockener Immobilienmarkt, der eine Plattform wie homegate attraktiv macht (geringe Kosten für vermutlich kurze Zeit an Ausschreibung). • Geringe Wettbewerbsintensität für vergleichbare Angebote • etc.	• Konkurrierende Plattformen • alternative Kanäle, bspw. über soziale Medien; persönliches Netzwerk • teilweise ausgetrockneter Immobilienmarkt nicht förderlich für Umsatz (wenig Inserate, da wenig Angebote) • Klumpenrisiko als Marktleader • Markteintrittskosten relativ tief • etc.

c. Printwerbung, Direct Marketing, Onlinemarketing: Banner Werbung, google adwords, SEO, blog, soziale Medien; Beiträge in start up Foren/Netzwerke; Verkaufsförderung über bestehende Kunden (Anreize bieten, i.e Rabatte, flat fees) etc.

d. Positionierungskreuz
    1. Kreuz zeichnen
    2. Achsen neu zu bezeichnen
    3. Vor-und Nachteile Positionierungskreuz:
        i. Vorteil: schnell und einfach; übersichtlich, gute Abwägung zweier Attribute
        ii. Nachteil: nur zweidimensional, resp. nur 4 Attribute, enges Spektrum; entsprechend keine umfassende Abbildung im Vergleich zur Konkurrenz
    4. Positionierungsspinne (viel multidimensionaler).

e. Umzugsfirmen (i.e. movu und deren Partner), Berufsverband SIV (Immobilienschätzer), Die Schweizerische Schätzungsexperten-Kammer (SEK), UBS real estate fact sheet (Gemeinderatgeber); (hypotheken:) Banken wie credit agricole, banque cantonale de geneve

Lösung B4 - Push und Pull (6 Punkte)

a. Die Push- und die Pull-Strategie sind im Marketing zwei gegensätzliche Absatzstrategien (die aber auch parallel angewendet werden können).
    1. Bei der Push-Strategie versucht das Unternehmen, seine Produkte über die Verfügbarkeit im Handel an den Kunden zu bringen. Die Produkte werden über die Verkaufsstellen in den Markt gedrückt ("*push*").
    2. Bei der Pull-Strategie hingegen versucht das Unternehmen, eine starke Nachfrage im Markt hervorzurufen, Es soll über den Kunden Druck auf den Handel ausgeübt werden, die eigenen Produkte in das Sortiment aufzunehmen.

       Als Zusatzinfo: Bei der Push-Strategie werden also die Händler angesprochen und für sie wird ein Teil des Marketingbudgets aufgewendet (Boni, Werbekosten-zuschüsse), bei der Pull-Strategie wird der Kunde direkt angesprochen und das Marketingbudget fliesst grossteils in die Werbung. Natürlich werden auch beide Strategien parallel angewandt

b. Z.B. mittels massiver Werbung, i.e. Tram, TV, Radio, Zeitungen, soziale Medien, Online mit Werbebannern, Cookies, Retargeting oder durch besondere Aktionen wie z.B. Gewinnspiele, Rabattaktionen, flat fees, Top-Angebote von Immobilien, die an prominentem Platze stehen etc. Die Systematik einer Pull-Strategie sollte so funktionieren, dass ein Kunde (bspw. Inserent oder Immobilienbesitzer) von sich aus homegate.ch nachfragt, sucht, benutzt.

Teil C Personalwirtschaft 60 Punkte

Aufgabe C1 - Arbeitszeugnis (16 Punkte)

a) Die Homegate AG hat ein Arbeitszeugnis zu erstellen, das wahr, wohlwollend vollständig sowie klar und präzise/unzweideutig ist.

b)
- Sollte das erste Zeugnis ein Zwischenzeugnis gewesen sein: ein zweites Zwischenzeugnis (vorbehältlich Rechtsmissbrauch) (oder ein Schlusszeugnis
- Sollte das erste Zeugnis eine Arbeitsbestätigung gewesen sein: ein Vollzeugnis
- Sollte das erste Zeugnis eine Arbeitsbestätigung gewesen sein: eine Arbeitsbestätigung

c) Zuerst wird der Arbeitnehmer das direkte Gespräch mit seinem Vorgesetzten und/oder dem HR suchen. Führt dies nicht zu einer Lösung, kann er Klage erheben bei der zuständigen Schlichtungsbehörde bzw. dem zuständigen Gericht, wenn der Inhalt des Arbeitszeugnisses unwahr, unvollständig oder zweideutig ist. Das Gericht kann die Arbeitgeberin zwingen, ein vorformuliertes Arbeitszeugnis auszustellen.

d) Nein, eine Vordatierung ist nicht zulässig. Nach dem Grundsatz der Wahrheitspflicht muss immer das korrekte Datum bei der Ausstellung eingesetzt werden.

e) Ja, die Erwähnung ist korrekt. Nur wenn die Krankheit von üblicher Dauer und Häufigkeit ist, ist dies nach dem Grundsatz des Wohlwollens nicht zu erwähnen. Hatte die Krankheit jedoch hingegen erheblichen Einfluss auf die Leistung des Arbeitnehmers oder ist die Eignung zur Erfüllung der bisherigen Aufgabe in Frage gestellt, ist eine Erwähnung korrekt.

f) Nein, kann sie nicht. Es ist die tatsächlich ausgeübte Funktion im Zeugnis anzugeben. Dies aufgrund des Grundsatzes der Wahrheit. Was als wahr verstanden wird, entscheidet sich nach dem Verständnis des unbeteiligten Dritten. Die Bezeichnung "Leiterin Software“ kann Führungsposition und erhöhte Verantwortung suggerieren, was vorliegend nicht gegeben ist.

Aufgabe C2 - Vorstellungsgespräch (5 Punkte)

a) Zu den zulässigen Fragen gehören solche zur bisherigen Berufstätigkeit, zur Ausbildung, bestehenden Krankheiten (soweit sie die Arbeitsleistung zeitlich oder sachlich beeinträchtigen) etc.

b) Unzulässige Fragen sind solche, die in keinem Zusammenhang zur Tätigkeit stehen, grds. zur privaten Lebensgestaltung, zu geplanten oder bestehenden Schwangerschaften und zu zukünftigen militärischen Dienstleistungen, etc.

c) Sie kann bei unzulässigen Fragen die Antwort verweigern. Ob man lügen darf, ist umstritten.

Aufgabe C3 - Beendigung Arbeitsverhältnis (13 Punkte)

a) Die Kündigung wurde vor Beginn der Sperrfrist ausgesprochen, ist also gültig. Donovan Lewis befindet sich im zweiten Dienstjahr, die Kündigungsfrist beträgt deshalb zwei

Monate. Die (Kündigungs-)Sperrfrist beträgt 90 Tage. Durch die Krankschreibung wird die Kündigungsfrist, welche am 16. April 2020 zu laufen begonnen hätte, um 20 Tage unterbrochen. Damit begannen die zwei Monate am 6. Mai 2020 zu laufen. Das Arbeitsverhältnis endet am 31. Juli 2020.

b) Linda Lombardi befindet sich im ersten Dienstjahr, die Kündigungsfrist beträgt einen Monat. Die Kündigungssperrfrist läuft während des gesamten Militärdienstes, sowie - weil die Dienstleistung mehr als 11 Tage dauert - während der vier Wochen davor und danach. Die Kündigung wurde während der Sperrfrist ausgesprochen und ist deshalb nichtig, weshalb sie das Arbeitsverhältnis nicht zu beenden vermag. Die Kündigung müsste nach Ablauf der Sperrfrist erneut ausgesprochen werden.

Aufgabe C4 - Umstrukturierung (7 Punkte)

a) Massenentlassung
b) Alle Arbeitnehmer oder die Arbeitnehmervertretung, sollte eine solche bestehen, sowie das kantonale Arbeitsamt
c) Informationsanspruch in Bezug auf die Gründe der Massenentlassung, die Zahl der Arbeitnehmer, denen gekündigt werden soll, die Zahl der in der Regel beschäftigten Arbeitnehmer und den Zeitraum, in dem die Kündigungen ausgesprochen werden sollen Auskunftsanspruch in Bezug auf alle zweckdienlichen Auskünfte
   Konsultationsanspruch: Beabsichtigt der Arbeitgeber, eine Massenentlassung vorzunehmen, so hat er die Arbeitnehmervertretung oder, falls es keine solche gibt, die Arbeitnehmer zu konsultieren. Er gibt ihnen zumindest die Möglichkeit, Vorschläge zu unterbreiten, wie die Kündigungen vermieden oder deren Zahl beschränkt sowie ihre Folgen gemildert werden können
d) Legaldefinition: Der Sozialplan ist eine Vereinbarung, in welcher der Arbeitgeber und die Arbeitnehmer die Massnahmen festlegen, mit denen Kündigungen vermieden, deren Zahl beschränkt sowie deren Folgen gemildert werden. Definition des Bundesgerichts: Mit einem Sozialplan wird bezweckt, wirtschaftlich bedingte Entlassungen mit Massnahmen sozialer Natur zu begleiten, die etwa in Abgangsentschädigungen, vorzeitigen Pensionierungen, Beiträgen an Umschulungs- oder Umzugskosten, Wiedereingliederung in das Unternehmen, besonderen Kündigungsfristen oder in der Beratung bei der Stellensuche bestehen können (BGE 133 III 215).

Aufgabe C5 (12 Punkte)

Homegate AG.

Der grösste Immobilienmarktplatz der Schweiz

Die Bedürfnisse der Mitarbeiter stehen bei Homegate AG im Mittelpunkt. Als dienstleistungsorientierter Mitarbeiter vertreten Sie im täglichen Kontakt mit unseren internen und externen Partnern. „Client first" und "be creative, fail fast" – so lauten unsere Credos.

Leiter Facility Management (w/m), 80-100%, Lausanne

Ihre Aufgaben: (Pro korrekte Nennung 1 Pkt, max. 5 Pkte)
Organisation und fachliche Führung der Abteilung Facility Management
Verantwortung für Betriebs- und Anlageliegenschaften
Management der externen Dienstleistern und Lieferanten inkl. Vertragsverhandlungen
Realisierungen von Neubauten und Sanierungen
Führung eines Teams (6 Mitarbeiter)
Aktive Mitarbeit in internen Projekten bezüglich Arbeitsplatzorganisation
Mithilfe bei Immobilien-Akquisitionen und im Portfolio-Management
Regelmässige Meetings und Koordinationsaustausch mit FM in Zürich

Anforderungen: (Ausbildung, Weiterbildung, Erfahrung, Kenntnisse, Kompetenzen)
(Pro korrekte Nennung 1 Pkt, max. 5 Pkte)
Abgeschlossene technische Berufsausbildung, von Vorteil im Bereich Bau- oder Haustechnik
Weiterbildung im Bereich Facility Management, Instandhaltungsfachmann/Frau mit eidg. Fachausweis, Immobilienbewirtschafter/in mit eidg. Fachausweis oder betriebswirtschaftliche Weiterbildung
Mehrjährige Berufserfahrung im Bereich Facility Management
Führungserfahrung
Gute MS-Office Kenntnisse
Gute Deutschkenntnisse

Vorteile als Angestellte/r bei der PHAG: (Pro korrekte Nennung 1 Pkt, max. 2 Pkte)
Jahresarbeitszeitmodell mit 5 bis 7 Wochen Ferien
Offene und kollegiale Unternehmenskultur
Beiträge an Pensionskasse deutlich über dem gesetzlichen Minimum

Stéphane Epiney, Head of Operations, steht Ihnen gerne für nähere Auskünfte zur Verfügung. Ihre Bewerbung geben Sie bitte online ein. Absolute Vertraulichkeit ist garantiert.

Adresse
Stéphane Epiney, dipl. Architekt EPFL
Tel.: +41 79 606 22 44
E-Mail s.epiney@homegate.ch
Website: www.homegate.ch

Aufgabe C6 (7 Punkte)

- falsch

- richtig

- falsch

- richtig

- falsch

- richtig

- richtig

Zusatzinfo g) Nach der Theorie von John William Atkinson (1957) ist ein Anreiz ausschlaggebend um eine Leistungsmotivation bei einem Individuum zu erreichen, was er in seiner Erwartungs-Wert-Theorie formulierte. Demnach ist der Wert hauptsächlich als ein Affekt, eine Gefühlsäußerung, bzw. eine Emotion zu bezeichnen, die das subjektive Gefühl eines Individuums begleitet, wenn die geforderte Leistung erbracht wurde. Er formuliert in seiner These, dass je geringer die Chancen sind, das vom Individuum anvisierte Ergebnis zu erreichen, umso mehr Leistung erbracht werde, um das Ergebnis zu erreichen, da der Einzelne am Ende umso stolzer auf das Ergebnis seiner Leistung ist. Gleichzeitig wirkt der Anreiz, Misserfolge zu vermeiden. Laut Atkinson wählen Menschen, bei denen die Erfolgsmotivation grösser ist als die Misserfolgsvermeidungsmotivation, Aufgaben mittlerer Schwierigkeit, während im umgekehrten Fall sehr leichte und sehr schwere Aufgaben bevorzugt werden. Das Ergebnis ist somit abhängig von der Leistungsbereitschaft und dem Leistungswillen des Einzelnen.

Bedürfnispyramide nach Maslow

Teil D Rechtliche Führung 60 Punkte

Aufgabe D1 - Kündigung (13 Punkte)

a) Der zeitliche Kündigungsschutz gilt erst nach Ablauf der Probezeit, Art. 336c OR. Mangels abweichender schriftlicher Vereinbarung gilt der erste Monat des Arbeitsverhältnisses als Probezeit, die Kündigungsfrist während der Probezeit beträgt sieben Tage (Art. 335b Abs. 1 OR). Somit endet das Arbeitsverhältnis am 28. April 2020.

b) Während der krankheitsbedingten Arbeitsunfähigkeit besteht kein Anspruch auf Lohnfortzahlung, da das Arbeitsverhältnis von Deborah Riniker noch nicht mehr als drei Monate gedauert hat (Art. 324a Abs. 1 OR). Ihr monatlicher Bruttolohn beträgt CHF 9'000.00. Für die 15 Tage vom 1. bis zum 15. April 2020 erhält sie CHF 4'500.00 (1/2 Monatslohn).

c) Nein. Das Konkurrenzverbot fällt dahin, wenn der Arbeitgeber das Arbeitsverhältnis kündigt, ohne dass ihm der Arbeitnehmer dazu begründeten Anlass gegeben hat (Art. 340c Abs. 2 OR).

Aufgabe D2 - Versicherungen (6 Punkte)

a)/b) Militärdienst / Mutterschaft

c) Familienzulagen, auch ok sind Kinderzulagen oder Ausbildungszulagen

d) beruflichen Vorsorge

e)/f)/g) Alter / Invalidität / Tod

h) Sicherung des gewohnten Lebensstandards

i)/j) BVG / UVG

k) Krankentaggeldversicherung

l) gleichwertig

Aufgabe D3 - Ferien (11 Punkte)

a) Johann Jung hat einen gesetzlichen Ferienanspruch von fünf Wochen = 25 Tage pro Jahr. Aufgrund seines Stellenantritts Mitte Jahr verbleibt ihm ein hälftiger Anteil davon und somit 12.5 Tage.

b) Ja, aber erst ab dem zweiten vollen Monat, da Militärdienst als Grund gilt, der in der Person des Arbeitnehmers liegt. Armando Armeo hat einen gesetzlichen Ferienanspruch von vier Wochen bzw. 20 Tagen pro Jahr. Aufgrund der ihm anzurechnenden drei Monate erfolgt eine Kürzung um ¼ bzw. 5 Tage.

c) Leonie Liniger hätte bei einem 100%-Pensum Anspruch auf vier Wochen bzw. 20 Tae Ferien im Jahr. Bei einem 50%-Pensum sind dies noch 10 Tage. Da sie im April und somit nach einem Vierteljahr die Stelle antrat, beträgt ihr Ferienanspruch noch 7.5 Tage.

Aufgabe D4 - Steuern (10 Punkte)

a. Ja, der Erlös unterliegt dem Beteiligungsabzug und es sollten keine Gewinnsteuern anfallen. Der Gewinn ist nicht steuerbar. Damit eine Kapitalgesellschaft einen Beteiligungsabzug geltend machen kann, muss sie eine Mindestbeteiligung von 10% halten und die Mindesthaltedauer von einem Jahr überschreiten (Art. 70 DBG).

b. Nein, der Gewinn ist grundsätzlich steuerbar (wirtschaftliche Handänderung). Eine wirtschaftliche Handänderung liegt vor bei der Veräusserung von Mehrheitsbeteiligungen an einer Immobiliengesellschaft, wodurch der Veräusserer dem Erwerber die Herrschaft über die Gesellschaft verschafft. Als Mehrheitsbeteiligung gilt in der Regel eine Beteiligung von mehr als 50 %.

c. Ja, beim monistischen System unterliegen neben den Gewinnen aus der Veräusserung von Privatvermögen auch die sog. Wertzuwachsgewinne auf Geschäftsliegenschaften der Grundstückgewinnsteuer. Im monistischen System sind somit Grundstückgewinne im Geschäftsbereich nur insoweit der allgemeinen Einkommens- und Gewinnsteuer unterworfen, als diese wieder eingebrachte Abschreibungen darstellen.

   Beim dualistischen System werden grundsätzlich mit der Grundstückgewinnsteuer nur Gewinne aus der Veräusserung von Grundstücken des Privatvermögens erfasst, während Gewinne aus der Veräusserung von Liegenschaften des Geschäftsvermögens der Einkommens- bzw. Gewinnsteuer unterliegen.

d. Ja, Dividendenausschüttungen, die den übrigen Reserven (Gewinnreserven) belastet werden, unterliegen der Verrechnungssteuer.

e. Nein, eine Steuererklärung muss immer eingereicht werden.

Aufgabe D5 - Steuern (20 Punkte)

a) Ja, es kann eine Beschwerde/Einsprache/Rekurs innert 30 Tagen erhoben werden.

b) Nein, juristische Personen, welche ausserhalb des Kantons eine Betriebsstätte haben sind auf Grund wirtschaftlicher Zugehörigkeit im anderen Kanton auch steuerpflichtig (interkantonale Ausscheidung).

c) Nein dies ist nicht möglich. Verluste aus höchstens sieben der Bemessungsperiode vorangegangenen Jahre können verrechnet werden (DBG 67).

d) Nein, beim dualistischen System werden grundsätzlich mit der Grundstückgewinnsteuer nur Gewinne aus der Veräusserung von Grundstücken des Privatvermögens erfasst, während Gewinne aus der Veräusserung von Liegenschaften des Geschäftsvermögens der Einkommens- bzw. Gewinnsteuer unterliegen.

e) Ja, wenn die Aufwände nicht geschäftsmässig begründet sind, dann können diese aufgerechnet werden (Abweichung vom Prinzip der Massgeblichkeit der Handelsbilanz).

f) Ja. Leistungen der Gesellschaft an die Inhaber von Beteiligungsrechten, denen keine oder keine genügenden Leistungen gegenüberstehen und die einem an der Gesellschaft nicht beteiligten Dritten nicht oder in wesentlich geringerem Umfang erbracht worden wären, haben ihren Grund in der Gesellschaftereigenschaft des Empfängers. Derartige Leistungen werden in der Steuerrechtswissenschaft und in der Praxis allgemein als verdeckte Gewinnausschüttungen bezeichnet. Im konkreten Fall ist der

Verkauf aber über dem Verkehrswert erfolgt, entsprechend liegt eine verdeckte Kapitaleinlage vor (diese könnte Emissionsabgebe auslösen, danach wurde aber nicht gefragt).

g) Ja, verdecktes Eigenkapital erhöht die Eigenkapitalbasis und führt entsprechend zu zusätzlicher Kapitalsteuer.

h) Ja. Voraussetzung ist, dass der Käufer der Liegenschaft sie für mehrwertsteuerliche Zwecke nutzt. Ist diese Voraussetzung erfüllt, kann der Verkäufer für den Verkauf optieren und der Verkaufspreis unterliegt der MWST.

i) Nein. Der Verkauf einer Liegenschaft gilt grundsätzlich als eine von der Steuer ausgenommene Leistung und es ist keine Mehrwertsteuer abzuliefern. Dieser Fall tritt dann zwingend ein, wenn die Immobilie aus dem Geschäftsvermögen in das Privatvermögen veräussert und die Liegenschaft danach für private Zwecke genutzt wird.

j) Nein, einer mehrwertsteuerlichen Sonderbehandlung unterliegt der Wert des Bodens. Da der Boden nicht konsumfähig ist, wird der Anteil des Entgelts, welcher auf den Wert des Bodens entfällt, nicht in die Bemessungsgrundlage einbezogen. Damit unterliegt der Verkauf von Boden nie der MWST.

SFPKIW CSEEI CEPSEI

Höhere Fachprüfung Immobilientreuhand 2020

Prüfungsteil:
Immobilienbewirtschaftung schriftlich

Musterlösungen

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

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

Stand vom: 28.02.2020

Inhalt

Teil A Mietrecht: Kurzfälle 47 Punkte

Lösung A1 8 Punkte

Lösung A2 12 Punkte

Lösung A3 3 Punkte

Lösung A4 7 Punkte

Lösung A5 5 Punkte

Lösung A6 6 Punkte

Lösung A7 6 Punkte

Teil B Mietrecht: Multiple-Choice-Fragen 20 Punkte

Lösung B1 2 Punkte

Lösung B2 2 Punkte

Lösung B3 2 Punkte

Lösung B4 2 Punkte

Lösung B5 2 Punkte

Lösung B6 2 Punkte

Lösung B7 2 Punkte

Lösung B8 2 Punkte

Lösung B9 2 Punkte

Lösung B10 2 Punkte

Teil C Versicherungsrecht: Kurzfälle 10 Punkte

Lösung C1 6 Punkte

Lösung C2 4 Punkte

Teil D Versicherungsrecht: Multiple-Choice-Fragen 8 Punkte

Lösung D1 2 Punkte

Lösung D2 2 Punkte

Lösung D3 2 Punkte

Lösung D4 2 Punkte

Teil E Praktische Fälle (Textaufgaben) 35 Punkte

Lösung E1 22 Punkte

Lösung E2 13 Punkte

Abkürzungsverzeichnis

- CHF Schweizer Franken
- OR Schweizerisches Obligationenrecht
- VMWG Verordnung über die Miete von Wohn- und Geschäftsraum
- ZGB Schweizerisches Zivilgesetzbuch

Teil A Mietrecht: Kurzfälle 47 Punkte

Lösung A1 8 Punkte

a. Eine Indexvereinbarung sollte aus Sicht des Vermieters die folgenden Elemente enthalten [1 / 2 Punkt pro Nennung, max. 2.5 Punkte; es können auch Punkte für sinnvolle / korrekte Antworten gegeben werden, welche im Folgenden nicht ausdrücklich genannt sind]:

- Mindestlaufzeit von 5 Jahren gemäss Art. 269b OR;
- Es muss zwingend der schweizerische Landesindex der Konsumentenpreise (LIK) vereinbart werden;
- Regelmässigkeit der Indexanpassung (z.B. einmal jährlich, oder alle 2 Jahre etc.);
- Anzeigefrist und Anpassungstermin (z.B. Anzeigefrist von 30 Tagen auf jedes Monatsende / jeweils auf den 1. Januar etc.);
- Vereinbarung, ob eine Indexanpassung zu 100% oder zu einem geringeren Teil erfolgt;
- Ggf. Vereinbarung, dass bei einer Senkung des LIK keine Anpassung unter den Anfangsmietzins erfolgt (d.h. Anfangsmietzins = Mindestmietzins) [obwohl ein solcher Mindestmietzins gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung wohl nicht durchsetzbar wäre]
- Nennung der Anpassungsformel;
- […]

b. Bei echten Optionen wird der inhaltlich bereits fixierte Mietvertrag mittels einseitiger Willensäusserung des Mieters (Ausübungserklärung) verlängert. Der Mietzins und die übrigen wesentlichen Vertragsbedingungen müssen bei Optionsausübung daher bestimmt oder bestimmbar sein. [1 Punkt] Bei unechten Optionen hingegen steht eine Einigung über die wesentlichen Vertragspunkte (insb. den Mietzins) im Zeitpunkt der Ausübung noch aus. Da eine Vertragsverlängerung zwingend einer Einigung über die wesentlichen Vertragspunkte bedarf, kann der Mieter bei der unechten Option den Mietvertrag nicht mittels einseitiger Willenserklärung (Optionsausübung) verlängern. [1 Punkt]

c. Eine Bestimmung betr. unechte Option sollte u.a. die folgenden Regelungen enthalten [1 / 2 Punkt pro Nennung, max. 2.5 Punkte; es können auch Punkte für sinnvolle / korrekte Antworten gegeben werden, welche im Folgenden nicht ausdrücklich genannt sind]:

- Zeitpunkt, bis zu welchem das Optionsrecht spätestens ausgeübt werden muss;
- Formalität der Ausübung (z.B. eingeschriebener Brief);

- Dauer der allfälligen Verlängerung;
- Frist, bis zu welcher der Vermieter dem Mieter eine Verlängerungsofferte zu unterbreiten hat;
- Frist, bis zu welcher die Parteien eine Einigung über die neuen Modalitäten gefunden haben müssen;
- Rechtsfolge, wenn sich die Parteien nicht über die neuen Konditionen einigen können (automatische Beendigung des Mietverhältnisses bzw. Fortsetzung als unbefristetes Mietverhältnis).
- […]

d. Bei einer echten Option hat der Vermieter keine Möglichkeit, den Mietzins (bzw. weitere Vertragsbedingungen) für die Dauer der Option den aktuellen Marktverhältnissen anzupassen. Zusammen mit einer nur 80 %-igen Indexierung und einer langen Vertragslaufzeit (15 Jahre + 10 Jahre) wäre der Vermieter über eine lange Zeit an ein Vertragsverhältnis gebunden, bei dem er nicht einmal die Teuerung zum 100 % ausgleichen kann. Viele Investoren bestehen daher auf einer 100 %-igen Indexierung, wenn sie schon zu einer echten Option Hand bieten, um wenigstens die Teuerung auszugleichen. [1 Punkt, auch für sinngemässe Antworten]

Lösung A2 — 12 Punkte

a. Gemäss Art. 260a OR kann der Mieter Erneuerungen und Änderungen an der Mietsache nur vornehmen, wenn der Vermieter schriftlich zugestimmt hat. [1 Punkt] Folglich durfte die Office AG die baulichen Änderungen nicht einfach vornehmen, sondern hätte vorgängig Ihre schriftliche Zustimmung einholen müssen. [1 Punkt]

b. Der Mieter haftet dem Vermieter aus der Verletzung von Art. 260a OR (Erfordernis der vorgängigen schriftlichen Zustimmung für Mieterausbauten) sowie von Art. 257f OR (Sorgfaltspflicht des Mieters) in Bezug auf den Sachschaden am Gebäude. [1/2 Punkt]

   Der Vermieter als Grund- und Werkeigentümer haftet gegenüber den Kunden und Mitarbeitern des Mieters aus der Grund- und Werkeigentümerhaftung (Art. 679 ZGB sowie Art. 58 OR). [1/2 Punkt] Wird der Vermieter von den Mitarbeitern bzw. Kunden des Mieters jedoch in Anspruch genommen, kann der Vermieter auf den Mieter Rückgriff nehmen (sog. Regress), da der Schaden des Vermieters (= Haftungsansprüche der Kunden / Mitarbeiter des Mieters) auf eine schuldhafte Vertragsverletzung des Mieters zurückzuführen ist. [1/2 Punkt]

Der Mieter haftet seinen Kunden und Mitarbeitern gegenüber aus Verletzung seiner (vertraglichen) Pflichten diesen gegenüber (z.B. Verletzung der Fürsorgepflicht des Arbeitgebers gegenüber den Arbeitnehmern). [1/2 Punkt]

c. Der Mieter ist zum sorgfältigen (vertragsgemässem) Gebrauch des Mietobjekts verpflichtet (Art. 257f OR). [1/2 Punkt] Die Vornahme von baulichen Änderungen am Dach der Liegenschaft (Installation einer Klimatisierungs-/ Lüftungseinheit) ohne Abklärungen der statischen Voraussetzungen stellt eine Verletzung der Sorgfaltspflicht des Mieters dar. [1/2 Punkt] Diese muss eine gewisse Schwere aufweisen, welche die Fortsetzung des Mietverhältnisses für den Vermieter unzumutbar macht – wobei sämtliche Umstände des Einzelfalls (Häufigkeit und Schwere der Verletzung, Verhalten des Mieters, Lage und Beschaffenheit des Mietobjekts, ausdrückliche vertragliche Vereinbarungen, besonderen Interessen des Vermieters etc.) zu berücksichtigten wären. [1 Punkt] Ein Teileinsturz des Daches aufgrund der Nachlässigkeit des Mieters dürfte eine Schwere aufweisen, welche die Fortsetzung des Mietverhältnisses für den Vermieter unzumutbar macht. [1/2 Punkt] [Argumentation 1: Der Vermieter kann das Mietverhältnis fristlos kündigen, wenn der Mieter der Sache vorsätzlich schweren Schaden zufügt. [1/2 Punkt] Die Vornahme von Dachinstallationen ohne statische Vorabklärungen dürfte Eventualvorsatz (=Inkaufnahme schweren Schadens am Dach) darstellen, welche den Vermieter zur fristlosen Kündigung nach Art. 257f Abs. 4 OR berechtigt. [1 Punkt] Ende Argumentation 1]

[Argumentation 2: Der Vermieter kann den Mieter abmahnen und eine Frist zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustands (d.h. des Daches) ansetzen. [1/2 Punkt] Nach Ablauf dieser Frist kann der Vermieter – sofern die übrigen Voraussetzungen (insb. Unzumutbarkeit der Weiterführung des Mietverhältnisses für den Vermieter) erfüllt sind – das Mietverhältnis mit einer Frist von mind. 30 Tagen auf Ende eines Monats kündigen (Art. 257f Abs. 3 OR). [1 Punkt] Ende Argumentation 2]

[max. 4 Punkte total, selbst wenn beide Argumentationen erwähnt werden]

d. Hat der Vermieter den baulichen Änderungen des Mieters am Mietobjekt schriftlich zugestimmt, kann er die Wiederherstellung des früheren Zustands (d.h. den Rückbau der Dachinstallationen) nur verlangen, wenn dies mit dem Mieter schriftlich vereinbart wurde (Art. 260a Abs. 2 OR). [1 Punkt] Weist die Sache bei Beendigung des Mietverhältnisses dank der baulichen Änderungen des Mieters, welchen der Vermieter zugestimmt hat, einen erheblichen Mehrwert auf, so kann der Mieter dafür eine entsprechende Entschädigung verlangen (Art. 260a Abs. 3 OR). [1 Punkt]

Sie empfehlen dem Vermieter, eine Regelung in einen Nachtrag zum Mietvertrag aufzunehmen, wonach der Vermieter bei Beendigung des Mietverhältnisses das Recht hat, die Wiederherstellung des früheren Zustands (d.h. den Rückbau der Dachinstallationen) zu verlangen. [1 Punkt] Weiter sollte die Regelung vorsehen, dass die vorgenommenen baulichen Änderungen entschädigungslos ins Eigentum des Vermieters übergehen, sollte dieser bei Beendigung des Mieterverhältnisses auf die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands verzichten. [1 Punkt]

Lösung A3 — 3 Punkte

Art. 254 verbietet **Koppelungsgeschäfte**, welche im Zusammenhang mit der Miete von Wohn- und Geschäftsräumen stehen, wenn der Abschluss oder die Weiterführung des Mietvertrages davon abhängig gemacht wird und der Mieter dabei gegenüber dem Vermieter oder einem Dritten eine Verpflichtung übernimmt, die nicht unmittelbar mit dem Gebrauch der Mietsache zusammenhängt. [1 Punkt] Bei der Pflicht des Mieters, beim Vermieter eine Fahrzeughaftpflichtversicherung abzuschliessen, handelt es sich um ein solches Koppelungsgeschäft gemäss Art. 254 OR, da der Abschluss des Mietvertrags (faktisch) von der Akzeptanz dieser Bestimmung durch den Mieter abhängen dürfte und der Abschluss einer Fahrzeughaftpflichtversicherung nicht unmittelbar mit dem Gebrauch der Mietsache zusammenhängt. [1 Punkt] Die entsprechenden gesetzlichen Voraussetzungen sind erfüllt und daher ist die entsprechende Klausel gemäss Art. 254 OR nichtig (und nicht "nur" anfechtbar. [1 Punkt]

Lösung A4 — 7 Punkte

a. Grundsätzlich gilt, dass Kauf die Miete nicht bricht ("Kauf bricht Miete nicht") (Art. 261 Abs. 1 OR): Veräussert der Vermieter das Mietobjekt nach Abschluss des Mietvertrages, geht das Mietverhältnis mit der Liegenschaft auf den neuen Eigentümer über. [1 Punkt]

b. Bei dringendem Eigenbedarf für sich selbst, nahe Verwandte oder Verschwägerte kann der neue Eigenmieter hingegen mit der gesetzlichen Frist auf den nächsten gesetzlichen Termin kündigen (Art. 261 Abs. 2 lit. a OR). [1/2 Punkt] Im vorliegenden Fall wäre bei Vorliegen dringenden Eigenbedarfs daher eine Kündigung unter Einhaltung einer sechsmonatigen Kündigungsfrist auf einen ortsüblichen Termin (Art. 266d OR), d.h. per Ende September 2020, möglich. [1 Punkt]

Um einen dringenden Eigenbedarf geltend zu machen, muss der Vermieter ersthafte und nachvollziehbare Gründe darlegen können, weshalb er das Mietobjekt für sich, nahe Verwandte oder Verschwägerte braucht, d.h. der Eigenbedarf muss konkret (nicht nur hypothetisch) und aktuell sein. [1 Punkt] Die Production AG benötigt dringend einen neuen Produktionsstandort, weswegen diese Voraussetzung im vorliegenden Fall wohl gegeben ist. [1/2 Punkt]

c. Gemäss Art. 261 Abs. 3 OR besteht eine Schadenersatzpflicht des Verkäufers (als bisheriger Vermieter) gegenüber dem Mieter, wenn der neue Eigentümer (als neuer Vermieter) früher kündigt, als es der Vertrag mit dem bisherigen Vermieter gestattet hätte. [1 Punkt]

   Antwortmöglichkeit 1: Es ist dem bisherigen Eigentümer (Verkäufer) anzuraten, eine Bestimmung in den Kaufvertrag mit dem neuen Eigentümer (Käufer) aufzunehmen, wonach letzterer sich verpflichtet, die Mietverhältnisse nicht vorzeitig (aufgrund dringenden Eigenbedarfs) zu kündigen. Antwortmöglichkeit 2: Alternativ kann der neue Eigentümer (Käufer) im Kaufvertrag auch verpflichtet werden, den bisherigen Eigentümer im Zusammenhang mit einer Eigenbedarfskündigung schadlos zu halten. [1 Punkt für beide Antwortmöglichkeiten (max. 1 Punkt, selbst wenn beide erwähnt werden)]

d. Eine Vormerkung im Grundbuch bewirkt gemäss Art. 261b Abs. 2 OR, dass jeder neue Eigentümer dem Mieter gestatten muss, das Grundstück entsprechend dem Mietvertrag zu gebrauchen. Eine Kündigung wegen Eigenbedarfs ist daher bei einer Vormerkung nicht möglich. [1 Punkt]

Lösung A5 — 5 Punkte

a. Der Mietzins kann gemäss Art 269d OR jederzeit auf den nächstmöglichen Kündigungstermin erhöht werden. [1 Punkt] Die Mietzinserhöhung muss vom Vermieter mind. 10 Tage vor Beginn der Kündigungsfrist mittels amtlichen Formulars mitgeteilt und begründet werden. [1 Punkt]

a. Der wertvermehrende Anteil der Investition für den Backofen / Kochherd in der Höhe von CHF 4'000 beträgt 25 %, d.h. CHF 1000. [1/2 Punkt]

   Für die Verzinsung wird 50 % des aktuellen Hypothekarzinssatzes zzgl. 0.5 % zugrunde gelegt: 1.5 % + 0.5 % = 2.0 % geteilt durch 2 = 1.0 %. Die Teilung durch 2 erfolgt vor

dem Hintergrund, dass der Wert der Investition (Geschirrspüler) über deren Lebensdauer abnimmt. [1/2 Punkt]

Die Amortisation erfolgt über 15 Jahre, d.h. mit einem Satz von 6,667 %, was einem Betrag von jährlich CHF 66,67 (6,667 % des wertvermehrenden Anteils von CHF 1'000) entspricht. [1/2 Punkt]

Für die Bestimmung des Anteils "Unterhalt" gibt es zwei Praxen (Bundesgericht BGE und Zürcher Praxis):

- BGE: Unterhaltsanteil = 10 % der Summe aus Verzinsungs- und Amortisationssatz: 10 % von 1 % + 6,667 % = 0,7667 %
- Zürcher Praxis: 1 % fix

[1/2 Punkt, es muss für die volle Punktzahl nur auf eine Praxis Bezug genommen werden]

Je nach Praxis beträgt der Satz für Verzinsung, Amortisation und Unterhalt bzw. die zulässige Mietzinserhöhung:

- 1 % + 6,667 % + 0,7667 % = 8,4337 bzw. **CHF 84,34 p.a.** (BGE)
- 1 % + 6,667 % + 1 % = 8,667 bzw. **CHF 86,67 p.a.** (Zürcher Praxis)

[1 Punkt für ein richtiges Ergebnis; es muss für die volle Punktzahl nur auf eine Praxis Bezug genommen werden]

Lösung A6 — 6 Punkte

a. Eine vorzeitige Rückgabe der Mietsache ist unter den folgenden Bedingungen möglich:

   – Der Mieter muss dem Vermieter einen Nachmieter vorschlagen, welcher [1/2 Punkt]

   – für den Vermieter zumutbar, zahlungsfähig und bereit ist, den Mietvertrag zu den gleichen Bedingungen zu übernehmen. [1/2 Punkt]

   Zumutbar ist ein Ersatzmieter gemäss Rechtsprechung in der Regel, wenn er zahlungsfähig ist und Gewähr für die vertragsgemässe Benützung der Sache bietet. [1/2 Punkt]

Ein Vertragsschluss zwischen Ersatzmieter und Vermieter ist nicht Voraussetzung für die Entlassung des bisherigen Mieters aus dem Mietverhältnis: Es genügt, wenn der Mieter einen zumutbaren Ersatzmieter vorschlägt und dieser zur Vertragsübernahme bereit ist. [1/2 Punkt]

Aus Sicht des Vermieters wäre es sinnvoll, zwecks Prüfung der Zumutbarkeit des Ersatzmieters (und insb. dessen Zahlungsfähigkeit) einen Auszug aus dem Betreibungsregister [1/2 Punkt] und einen Nachweis zum Einkommen des Mieters (z.B. einen Lohnausweis bei einer natürlichen Person) bzw. die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnungen etc.) der letzten Jahre (bei einer juristischen Person) einzufordern. [1/2 Punkt]

b. Der Mieter könnte alternativ versuchen, das Mietverhältnis mit schriftlicher Zustimmung des Vermieters gemäss Art. 263 OR auf einen Dritten zu übertragen. [1 Punkt]. Der Vermieter kann seine Zustimmung nur aus wichtigem Grund verweigern. Als wichtige Gründe gelten wiederum v.a. ein erheblicher Zweifel an der Zahlungsfähigkeit des übernehmenden Mieters sowie eine fehlende Gewähr, dass der übernehmende Mieter das Mietverhältnis ebenfalls so gebraucht, wie es dem bisherigen Mieter gestattet war. [1 Punkt]

   Im Gegensatz zur vorzeitigen Rückgabe der Sache gemäss Art. 264 OR haftet der Mieter mit dem Dritten solidarisch für sämtliche Pflichten aus dem Mietvertrag bis zum Zeitpunkt, in dem das Mietverhältnis gemäss Vertrag oder Gesetz endet oder beendet werden kann, höchstens aber für zwei Jahre (Art. 263 Abs. 4 OR). [1 Punkt]

Lösung A7 — 6 Punkte

a. Ein Bauhandwerkerpfandrecht ist Sicherungsmittel /-instrument an einem Grundstück für die Forderungen von Handwerkern und Unternehmern, die auf diesem Grundstück zu Bauten oder anderen Werken, zu Abbrucharbeiten, zum Gerüstbau, zur Baugrubensicherung oder dergleichen Material und Arbeit oder Arbeit allein geliefert haben (Art. 837 Abs. 1 Ziff. 3 ZGB). [1 Punkt]

   Das Bauhandwerkerpfandrecht kann von dem Zeitpunkt an, da sich der jeweilige Handwerker und Unternehmer zur Arbeitsleistung verpflichtet hat, bis spätestens vier Monate nach Vollendung der Arbeit eingetragen werden (Art. 839 Abs. 1 und 2 ZGB). [1 Punkt] Weitere Voraussetzung für die Eintragung des Bauhandwerkerpfandrechts ist, dass die Pfandsumme vom Eigentümer anerkannt oder gerichtlich festgestellt ist, und

kann nicht verlangt werden, wenn der Eigentümer für die angemeldete Forderung hinreichende Sicherheit leistet. [1 Punkt]

b. Einerseits sollte im Mietvertrag vorgesehen werden, dass der Vermieter vor der Vornahme von Mieterausbauten vom Mieter eine angemessene Sicherheit (im Betrage der Gesamtkosten der Ausbauten) verlangen darf, ansonsten er die Zustimmung zur Vornahme von Mieterausbauten verweigern darf. [1 Punkt]

   Weiter sollte aus Sicht des Vermieters im Mietvertrag vorgesehen werden, dass der Mieter zwecks Ablösung des Pfandrechts auf dem Grundstück des Vermieters zur umgehenden Hinterlegung einer rechtsgenügenden Sicherheit (z.B. Barhinterlegung, Bankgarantie etc.) verpflichtet ist [1 Punkt] und das entsprechende Verfahren mit dem Bauhandwerker / Unternehmer nach zivilprozessualen Regeln (anstelle des Vermieters) übernehmen muss. [1/2 Punkt]

   Schliesslich könnte noch ein ausserordentliches Kündigungsrecht (unter Einhaltung einer 6-monatigen Kündigungsfrist bei Geschäftsräumlichkeiten bzw. einer 3-monatigen Kündigungsfrist bei Wohnungen) für den Fall vorgesehen werden, dass der Mieter seinen hiervor genannten Pflichten nicht innert angemessener Frist nachkommt. [1/2 Punkt]

Teil B Mietrecht: Multiple-Choice-Fragen 20 Punkte

Lösung B1

2 Punkte

Bei älteren Mietobjekten sind Sanierungsarbeiten durch den Mieter zu dulden. Die Mieter haben in diesem Fall keinen Anspruch auf eine Mietzinsreduktion während der Sanierung, da für sie durch die Sanierung ein Mehrwert geschaffen wird. [1/2 Punkt]	❑ richtig	☒ falsch
Erfolgt die Kündigung eines Mietverhältnisses mit der Begründung, dass das Mietobjekt saniert werden soll, ist ein Erstreckungsanspruch des Mieters ausgeschlossen. [1/2 Punkt]	❑ richtig	☒ falsch
Nach Abschluss einer umfassenden Sanierung dürfen die gesamten Sanierungskosten auf den Mietzins überwälzt werden, da der Mieter während der Sanierung auch keinen Anspruch auf Mietzinsreduktion hat. [1/2 Punkt]	❑ richtig	☒ falsch
Nach einer umfassenden Sanierung können in der Regel 50-70 % der Sanierungskosten als wertvermehrende Investitionen auf den Mietzins überwälzt werden. [1/2 Punkt]	☒ richtig	❑ falsch

Lösung B2

2 Punkte

Maximal 0.5% höher als die aktuelle Verzinsung einer Bundesobligation. [1/2 Punkt]	❑ richtig	☒ falsch
Maximal 2% über dem aktuellen Referenzzinssatz. [1/2 Punkt]	☒ richtig	❑ falsch
Maximal 3% über dem aktuellen Referenzzinssatz. [1/2 Punkt]	❑ richtig	☒ falsch
Maximal 5% über dem Landesindex der Konsumentenpreise. [1/2 Punkt]	❑ richtig	☒ falsch

Lösung B3

2 Punkte

Die Ansetzung der Zahlungsfrist bzw. der Kündigungsandrohung durch den Vermieter muss zwingend mittels amtlichen Formulars erfolgen. [1/2 Punkt]	❑ richtig	☒ falsch

Die Zahlungsfrist, bei deren Ablauf der Vermieter das Mietverhältnis kündigen kann, muss bei Geschäftsraumen mindestens 10 Tage, bei Wohnräumen mindestens 30 Tage betragen. [1/2 Punkt]	❑ richtig	☒ falsch
Das Recht des Vermieters zur Zahlungsverzugskündigung besteht auch dann, wenn der Mieter nur mit der Zahlung fälliger Nebenkosten in Verzug ist (und den Mietzins selber pünktlich bezahlt). [1/2 Punkt]	☒ richtig	❑ falsch
Nach Ablauf der Zahlungsfrist kann der Vermieter von Wohn- und Geschäftsräumen mit einer Frist von mindestens 30 Tagen auf einen ortsüblichen Termin kündigen. [1/2 Punkt]	❑ richtig	☒ falsch

Lösung B4

2 Punkte

Der Mieter haftet dem Vermieter für den zweckwidrigen Gebrauch der Mietsache durch den Untermieter, selbst wenn der Vermieter der Untermiete zugestimmt hat. [1/2 Punkt]	☒ richtig	❑ falsch
Der Mieter kann ein Mietobjekt ohne Zustimmung des Vermieters untervermieten, wenn er nur einen Teil des Mietobjekts untervermietet. [1/2 Punkt]	❑ richtig	☒ falsch
Der Vermieter kann die Zustimmung zur Untermiete aus beliebigen Gründen verweigern, solange die Verweigerung nicht missbräuchlich ist. [1/2 Punkt]	❑ richtig	☒ falsch
Der Untermieter muss der Anweisung des Vermieters, das Mietobjekt zweckkonform zu gebrauchen, Folge leisten, auch wenn zwischen Untermieter und Vermieter kein Vertragsverhältnis besteht. [1/2 Punkt]	☒ richtig	❑ falsch

Lösung B5

2 Punkte

Der Mieter muss Arbeiten an der Sache dulden, wenn sie zur Beseitigung von Mängeln und zur Verbesserung der Funktionstüchtigkeit notwendig sind. [1/2 Punkt]	❑ richtig	☒ falsch
Der Mieter muss Mängel, die er nicht selber zu beseitigen hat, dem Vermieter melden. Unterlässt der Mieter die Meldung, so hat er die Mängel eigenhändig und auf eigene Kosten zu beheben. [1/2 Punkt]	❑ richtig	☒ falsch

Der Vermieter hat das Recht, die Mietsache zu besichtigen, soweit dies für den Unterhalt, den Verkauf oder die Wiedervermietung notwendig ist. Gestattet der Mieter z.B. die Vornahme von Unterhaltsarbeiten durch den Vermieter, kann er jedoch trotzdem einen Anspruch auf Herabsetzung des Mietzinses geltend machen. [1/2 Punkt]

☒ richtig ❑ falsch

Duldet der Mieter die Vornahme von notwendigen Unterhaltsarbeiten an der Mietsache nicht bzw. gewährt er dem Vermieter keinen Zugang zur Mietsache, läuft er Gefahr, für allfällige daraus entstehende Schäden gegenüber dem Vermieter haftbar zu werden. [1/2 Punkt]

☒ richtig ❑ falsch

Lösung B6

2 Punkte

Die Chancen auf eine Erstreckung des Mietverhältnisses sind eher gering, wenn die Kündigung seitens des Vermieters wegen eines Zahlungsrückstands des Mieters erfolgte. [1/2 Punkt]

❑ richtig ☒ falsch

In einem Mietvertrag wird ausdrücklich festgehalten, dass dieser spätestens bei Vorliegen einer Baubewilligung für ein künftiges Bau- oder Sanierungsprojekts bezüglich der Mietliegenschaft enden solle. Die Erstreckung dieses Mietvertrags ist ausgeschlossen. [1/2 Punkt]

❑ richtig ☒ falsch

Der Mieter kann im Voraus aufgrund einer vertraglichen Vereinbarung auf sein Recht verzichten, eine Verlängerung seines Mietvertrags zu fordern. [1/2 Punkt]

❑ richtig ☒ falsch

Eine Verlängerung ist ausgeschlossen bei Ferienwohnungen, für die ein Mietvertrag für höchstens 3 Monate abgeschlossen wurde, sowie bei Garagen und Parkplätzen, die separat gemietet wurden. [1/2 Punkt]

☒ richtig ❑ falsch

Lösung B7

2 Punkte

Mietzinsforderungen verjähren mit Ablauf von fünf Jahren ab Fälligkeit. [1/2 Punkt]

☒ richtig ❑ falsch

Wurde bei Beendigung des vorangegangenen Mietverhältnisses ein Rückgabeprotokoll erstellt, hat der Mieter das Recht, dieses einzusehen. Die Höhe des Mietzinses muss ihm aber auch auf Anfrage nicht mitgeteilt werden. [1/2 Punkt]

❑ richtig ☒ falsch

Geringe Mietzinserhöhungen (von unter 10 %) sind auch gültig, wenn sie dem Mieter vom Vermieter mündlich unterbreitet werden. [1/2 Punkt]	❑ richtig	☒ falsch
Ist der Mieter mit der Zahlung fälliger Mietzinse in Verzug, kann der Vermieter (zusätzlich zum geschuldeten Mietzins) Verzugszinsen in der Höhe von 5 % verlangen, sofern vertraglich nichts anderes vereinbart wurde. [1/2 Punkt]	☒ richtig	❑ falsch

Lösung B8

2 Punkte

Die Pflicht des Mieters zu Sorgfalt und Rücksichtnahme schliesst die Haltung von sämtlichen Haustieren aus, sofern diese mietvertraglich nicht ausdrücklich gestattet ist. [1/2 Punkt]	❑ richtig	☒ falsch
Der Mieter haftet nicht für die normale Abnützung der Mieträume, sondern nur für Schäden durch übermässige Abnutzung. Dabei spielt es keine Rolle, ob diese durch ihn selbst, Kinder oder Gäste verursacht wurden. [1/2 Punkt]	☒ richtig	❑ falsch
Bei der vorzeitigen Rückgabe eines Geschäftsraumes durch den Mieter mit Vorschlag eines Nachmieters haftet der Mieter mit dem Nachmieter solidarisch bis das Mietverhältnis endet oder beendet werden kann, höchstens aber für zwei Jahre. [1/2 Punkt]	❑ richtig	☒ falsch
Wenn der Vermieter während der Rückgabe des Mietobjekts Mängel entdeckt, muss er sie dem Mieter grundsätzlich innerhalb von 2 bis 3 Werktagen nach deren Entdeckung melden, sofern die Mängel dem Mieter anzulasten sind. [1/2 Punkt]	☒ richtig	❑ falsch

Lösung B9

2 Punkte

Der Vermieter von Geschäftsräumen darf vom Mieter eine Mietzinssicherheit in der Höhe von maximal drei Monatszinsen verlangen. [1/2 Punkt]	❑ richtig	☒ falsch
Mangels anderer Vereinbarung zwischen Vermieter und Mieter muss der Mieter auch für die Nebenkosten aufkommen. Der Mieter muss deshalb darauf achten, dass der Mietvertrag eine klare Regelung betreffend Nebenkosten enthält. [1/2 Punkt]	❑ richtig	☒ falsch

Bei Fehlen einer Vereinbarung zwischen Mieter und Vermieter bzw. mangels Ortsüblichkeit ist der Mietzins vom Mieter am Ende jedes Monats oder aber spätestens am Ende der Mietzeit zu bezahlen. [1/2 Punkt]	☒ richtig	❑ falsch
Der Mietzins für in der Schweiz gelegene Mietobjekte muss aus Mieterschutzgründen vertraglich in Schweizer Franken festgelegt werden. [1/2 Punkt]	❑ richtig	☒ falsch

Lösung B10 — 2 Punkte

Beim Tod eines Mieters (natürliche Person) endet das Mietverhältnis automatisch mit dessen Todesdatum. [1/2 Punkt]	❑ richtig	☒ falsch
Eine Kündigung, welche die Anforderungen der Art. 266l bis 266n OR nicht erfüllt, ist nichtig. [1/2 Punkt]	☒ richtig	❑ falsch
Art. 266m OR gilt neben Ehegatten auch für eingetragenen Partnern sowie Konkubinatspaare. [1/2 Punkt]	❑ richtig	☒ falsch
Zum Schutze des Vermieters endet ein Mietverhältnis von Gesetzes wegen, sobald der Konkurs über den Mieter eröffnet wird (per Datum der Konkurseröffnung durch das Gericht). [1/2 Punkt]	❑ richtig	☒ falsch

Teil C Versicherungsrecht: Kurzfälle 10 Punkte

Lösung C1 — 6 Punkte

a) Beim Kanton Waadt handelt es sich nicht um einen GUSTAVO-Kanton, d.h. es besteht eine obligatorische Gebäudeversicherung (für Feuer und Elementarschäden) bei einer staatlichen Versicherungsinstitution. Die obligatorische Gebäudeversicherung geht nach kantonalem öffentlichen Recht von Gesetzes wegen auf den neuen Eigentümer einer Immobilie über. [1 Punkt]

Zudem gehen gemäss Art. 54 VVG mit einer Handänderung am Vertragsgegenstand die Rechte und Pflichten aus privaten Schadenversicherungen (z.B. eine Glasbruchversicherung) auf den Käufer über. [1 Punkt]

b) Die grössten Risiken bei Immobilien sind in der Regel eine (vollständige oder teilweise) Zerstörung eines Gebäudes sowie eine Haftung gegenüber Dritten (Mietern, Nachbarn, Passanten) etc. im Zusammenhang mit dem Gebäude (Werk) und dem Grund (Stichworte: Grund- und Werkeigentümerhaftungen). Vor diesem Hintergrund sollte der

Vermieter die Risiken von Feuer und Elementarschäden sowie die Gebäudehaftpflicht versichern (= Abschluss einer Feuer- und Elementarschadenversicherung sowie einer Gebäudehaftpflichtversicherung). [1 Punkt]

Der Mieter haftet dem Mieter für Schäden am Gebäude / Mietobjekt aus der Verletzung der mieterseitigen Sorgfaltspflicht. Um sicherzustellen, dass der Mieter seiner Schadenersatzpflicht bei einem Schadenfall nachkommen kann, sollte der Vermieter im Mietvertrag den Abschluss einer Haftpflichtversicherung mit einer bestimmten, angemessenen Deckungssumme verlangen. [1 Punkt]

c) Als GUSTAVO-Kantone werden diejenigen Kantone bezeichnet, in welchen die Gebäudeversicherung gegen Feuer- und Elementarschäden anstelle einer kantonalen Versicherung bei einer privaten Versicherung abgeschlossen werden kann oder muss. [1 Punkt]

Folgende Kantone gehören zu den GUSTAVO-Kantonen [1 Punkt für vollständige und korrekte Antwort; pro Fehler / fehlende Nennung ½ Punkt Abzug, keine Minuspunkte]:

- Genf
- Uri
- Schwyz
- Tessin
- Appenzell Innerrhoden
- Valais
- Obwalden

Lösung C2 — 4 Punkte

a) Die kantonale Gebäudeversicherung kommt für die Schäden am Gebäude auf [1/2 Punkt], während das beschädigte Mobiliar des Mieters über die Hausratsversicherung gedeckt sein sollte. [1/2 Punkt]

b) Es hat eine Schadenmeldung zu erfolgen. [1/2 Punkt] Diese ist sofort nach der Kenntnisnahme vom Versicherungsfall und von der Anspruchsberechtigung einzureichen (Art. 38 VVG). [1/2 Punkt] Gemäss Art. 38 Abs. 2 VVG kann die Versicherung die Entschädigung kürzen, wenn der Anspruchsberechtigte die Anzeigepflicht schuldhaft verletzt hat. [1/2 Punkt] Dabei ist zu beachten, dass die AGBs strengere Folgen vorsehen können. [1/2 Punkt]

c) Gemäss Art. 46 Abs. 1 VVG verjähren Forderungen aus dem Versicherungsvertrag in zwei Jahren nach Eintritt der Tatsache, welche die Leistungspflicht begründet (hier: das Feuer). [1/2 Punkt] Eine Meldung des Schadens wäre im vorliegenden Fall zwar möglich, aber die Versicherung kann (und wird wohl) eine Zahlung mit Verweis auf die eingetretene Verjährung verweigern. [1/2 Punkt]

Teil D Versicherungsrecht: Multiple-Choice-Fragen 8 Punkte

Lösung D1 2 Punkte

Ein Besucher Ihres Einfamilienhauses rutscht auf dem schnee- und eisbedeckten Zugangsweg zum Gebäude (auf Ihrem Grundstück) aus und bricht sich das Bein. [1/2 Punkt]	☒ richtig	❑ falsch
Bei einer Überschwemmung nimmt das Mehrfamilienhaus in ihrem Eigentum erheblichen Schaden. [1/2 Punkt]	❑ richtig	☒ falsch
Ein Autofahrer kommt von der Strasse ab und zerstört den Wintergarten Ihres Einfamilienhauses. [1/2 Punkt]	❑ richtig	☒ falsch
Das Dach des Bürogebäudes, welches in Ihrem Eigentum steht, stürzt teilweise ein und beschädigt das Büromobiliar eines Mieters. [1/2 Punkt]	☒ richtig	❑ falsch

Lösung D2 2 Punkte

Die Leistungspflicht des Versicherers ruht, wenn der Versicherte die Prämien trotz Mahnung nicht bezahlt. [1/2 Punkt]	☒ richtig	❑ falsch
Ein Versicherungsvertrag muss in jedem Fall schriftlich abgeschlossen werden. [1/2 Punkt]	❑ richtig	☒ falsch
Ein Versicherungsvertrag kann nach einem Schadenfall von der Versicherung einerseits, wie auch vom Versicherten andererseits gekündigt werden. [1/2 Punkt]	☒ richtig	❑ falsch
Die Privathaftpflichtversicherung fällt nicht unter die Kategorie der obligatorischen Versicherungen. [1/2 Punkt]	☒ richtig	❑ falsch

Lösung D3 2 Punkte

Die obligatorische Gebäudeversicherung deckt Schäden, welche aufgrund kriegerischer Ereignisse entstanden sind. [1/2 Punkt]	❑ richtig	☒ falsch
Sofern ein Klavier für CHF 40‘000 angeschafft wird, ist es nicht ratsam, die Summe der Hausratsversicherung zu erhöhen. [1/2 Punkt]	❑ richtig	☒ falsch

Jeder Kanton verfügt über eine eigene, kantonale Gebäude-versicherung. [1/2 Punkt]	❑ richtig	☒ falsch
Eine Erdbebenversicherung ist schweizweit nicht obligatorisch. [1/2 Punkt]	☒ richtig	❑ falsch

Lösung D4 — 2 Punkte

Eine obligatorische Gebäudeversicherung im Kanton Neuenburg geht von Gesetzes wegen auf einen neuen Käufer über, falls dieser den Übergang nicht innert 30 Tagen ablehnt. [1/2 Punkt]	❑ richtig	☒ falsch
Beim Verkauf einer Liegenschaft gehen diesbezügliche private Schaden- und Haftpflichtversicherungen von Gesetzes wegen auf den Käufer über, wobei die Versicherung vom Käufer innert 30 Tagen nach der Handänderung, von der Versicherung innert 14 Tagen nach Kenntnis des Käufers gekündigt werden kann. [1/2 Punkt]	☒ richtig	❑ falsch
Ein Versicherungsvertrag kann bei Anpassung der Versicherungsbedingungen vom Versicherten gekündigt werden. [1/2 Punkt]	☒ richtig	❑ falsch
Ein Liegenschaftsverwalter darf, wenn er eine entsprechende Vollmacht des Hauseigentümers hat, einen Versicherungsvertrag im Namen des Hauseigentümers unterzeichnen. [1/2 Punkt]	☒ richtig	❑ falsch

Teil E Praktische Fälle (Textaufgaben) 35 Punkte

Lösung E1 — 22 Punkte

a) In solchen Fällen sieht das Gesetz die ausserordentliche Kündigung infolge Zahlungsverzugs vor, deren Voraussetzungen in Art. 257d OR festgehalten sind [1/2 Punkt]. Folgende Voraussetzungen/Anforderungen müssen demnach erfüllt sein: (i) Zahlungsverzug des Mieters [1/2 Punkt]; (ii) nach Zahlungsverzug des Mieters muss der Vermieter schriftlich eine Zahlungsfrist setzen [1/2 Punkt] und ihm androhen, dass bei unbenütztem Ablauf der Frist das Mietverhältnis gekündigt werde [1/2 Punkt]. Diese Frist beträgt bei Wohn- und Geschäftsräumen mindestens 30 Tage [1/2 Punkt]. (iii) Bei Ausbleiben der Zahlung kann der Vermieter bei Wohn- und Geschäftsräumen mit einer Frist von mindestens 30 Tagen auf Ende eines Monats kündigen [1/2 Punkt]. Die Kündigung muss unter Verwendung des amtlichen Formulars erfolgen (Art. 266 l Abs. 2 OR) [1/2 Punkt] und sowohl die Ansetzung der Zahlungsfrist mit Kündigungsandrohung

als auch die Kündigung müssen den Mieterehegatten separat zugestellt werden (Art. 266m OR) [1/2 Punkt].

b) Im Zusammenhang mit Mietvertragskündigungen gilt (im Gegensatz zur Fristansetzung mit Kündigungsandrohung) die sogenannte absolute Empfangstheorie [1 Punkt]: Scheitert die Zustellung der (eingeschriebene) Sendung (Kündigung unter Verwendung des amtlichen Formulars), wird seitens der Post eine Abholeinladung hinterlegt, wobei die 7-tägige Abholfrist am nächsten Tag zu laufen beginnt [1 Punkt]. Die Kündigung gilt sodann am ersten Tag der siebentätigen Abholfrist, d.h. am auf die Hinterlegung der Abholeinladung folgenden Tag, als zugestellt [1 Punkt]. Im vorliegenden Fall wird die Abholeinladung am Dienstag, den 21. Juli 2020, im Briefkasten der Mieter hinterlegt, wodurch sie am Mittwoch, den 22. Juli 2020, als zugestellt gilt [1 Punkt].

c) Das Retentionsrecht des Vermieters besteht gemäss Art. 268 OR nur an beweglichen Sachen [1/2 Punkt], die sich in den Mieträumlichkeiten befinden [1/2 Punkt] und zu deren Einrichtung oder Benutzung gehören [1/2 Punkt]. Diese Anforderungen dürften bei den antiken Büromöbeln sowie ggf. bei den Taschenuhren erfüllt sein (in Bezug auf die Taschenuhren diskutabel und davon abhängig, ob diese zur Einrichtung des Mietobjekts gehören) [1 Punkt]. Die Lederschuhe von Herrn Leroux gehören wohl nicht zur Einrichtung oder Benutzung des Mietobjekts [1/2 Punkt], weswegen daran kein Retentionsrecht bestehen dürfte [1 Punkt]. Der Vermieter besitzt zudem kein Retentionsrecht an Gegenständen, bei welchen er wusste oder hätte wissen müssen, dass sie nicht dem Mieter gehören [1 Punkt]. Da der Vermieter gemäss Sachverhalt Kenntnis davon hat, dass die Taschenuhren nicht dem Mieter selbst gehören, sondern einem Dritten, kann der Vermieter sein Retentionsrecht darüber nicht geltend machen (Art. 268a Abs. 1 OR) [1 Punkt].

d) Verlässt der Mieter bei Ablauf des Mietvertrages eine unbewegliche Sache nicht freiwillig, so kann die Vermieterin ihn gerichtlich ausweisen lassen. Ist der Sachverhalt unbestritten und die Rechtslage klar, so kann die Vermieterin die Ausweisung des Mieters (Exmission) beim **Einzelgericht in einem summarischen Verfahren** verlangen. [1 Punkt] Wenn die Beendigung des Mietverhältnisses umstritten und die Beweislage unklar ist, muss zuerst vor **Schlichtungsbehörde bzw. Mietgericht** geprüft werden, ob das Mietverhältnis gültig beendet worden ist und wenn ja per wann. [1 Punkt] Die Ausweisung läuft alsdann wie folgt ab:

   - Schritt 1: Stellung eines Ausweisungsgesuchs nach Ablauf des Termins zur Rückgabe des Mietobjekts an die zuständige Instanz (in klaren Fällen das Einzelgericht im summarischen Verfahren) am Standort des Mietobjekts (vgl. oben). [1 Punkt]
   - Schritt 2: Stellungnahme im Rahmen des Gesuchs mit Begründung des Sachverhalts und Bezugnahme auf Beweismittel. Zusammentragung Beweismittel. [1 Punkt]

- Schritt 3: Prüfung der Wirksamkeit der Kündigung durch das Gericht (Vorliegen einer missbräuchlichen Kündigung? Einhaltung der Kündigungsformalitäten?) [1/2 Punkt]
- Schritt 4: Das Gericht erteilt einen Ausweisungsbefehl und eine Vollstreckungsanweisung. [1/2 Punkt] Wenn sich der Mieter dem widersetzt, kann der Vermieter die Zwangsräumung vollstrecken lassen: Das Betreibungsamt und die Polizei kommt zum Räumungstermin vor Ort und begleitet den Mieter aus der Wohnung. [1/2 Punkt] Der Hausrat des Mieters wird eingelagert, wenn der Mieter noch keinen neuen Wohnsitz hat. [1/2 Punkt]

e) Nein, der Vermieter sollte das Mietobjekt keinesfalls ohne gerichtliche Anordnung räumen lassen bzw. sich ohne Zustimmung des Mieters Zugang dazu verschaffen. [1 Punkt] Die sog. "Selbsthilfe" ist strafbar, da der Vermieter dadurch in aller Regel selber Hausfriedensbruch begeht. [1 Punkt]

Lösung E2 — 13 Punkte

a) Der Mieter kann grundsätzlich nach 259d OR eine Herabsetzung des Mietzinses oder nach Art. 259e OR Schadenersatz verlangen, wenn das Mietobjekt einen Mangel aufweist bzw. der Mieter im vertragsmässigen Gebrauch der Sache gestört wird (Art. 259a OR) [1 Punkt]. Ein Mangel bzw. eine Störung im vertragsgemässen Gebrauch kann seinen Grund aber nicht nur in der Sache selbst, sondern wie vorliegend auch in der Nachbarschaft, im Verhalten Dritter oder weiteren Umständen haben, deren Ursache ausserhalb des Einflussbereichs und der Verantwortung des Vermieters liegen [1 Punkt]. Während die Voraussetzungen für eine Mietzinsherabsetzung vorliegend gegeben erscheinen, wäre für einen Schadenersatzanspruch des Mieters gegenüber dem Vermieter gemäss Art. 259e OR zusätzlich dessen Verschulden vorausgesetzt, welches vorliegend wohl nicht besteht (da der Vermieter auf die Bautätigkeit des Nachbarn keinen direkten Einfluss hat). [1 Punkt]

b) Da der Vermieter in dieser Konstellation den Mangel nicht selber verursacht hat, kann er sich allenfalls auf die nachbarrechtlichen Bestimmungen gemäss Art. 679a ZGB berufen und einen Schadenersatzanspruch geltend machen [1 Punkt]. Voraussetzung dafür ist, dass der Nachbareigentümer dem Vermieter beim Bauen übermässige Nachteile zugefügt und dadurch einen Schaden verursacht hat [1 Punkt]. Die Lärm- und Staubimmissionen auf das Grundstück des Vermieters erscheinen im vorliegende Fall tatsächlich übermässig, und es entsteht dem Vermieter dadurch ein Schaden in der Höhe des Mietzinsausfalls, welcher er gegenüber dem Nachbareigentümer geltend machen könnte [1 Punkt].

c) Es gehört zu den Hauptpflichten des Vermieters, dafür zu sorgen, dass der Mieter nicht durch andere Mieter gestört wird (was im Gegensatz zu Bautätigkeiten durch Dritte in seinem Einflussbereich liegt). Tut er dies nicht, liegt ein Mangel an der Mietsache vor, dessen Beseitigung der Mieter nach Art. 259a Abs. 1 lit. a OR verlangen kann [1/2 Punkt]. Weiter kann der Mieter die Mietzinse gemäss Art. 259a Abs. 2 OR hinterlegen [1/2 Punkt],

wenn er dem Vermieter schriftlich eine angemessene Nachfrist zur Mängelbeseitigung setzt [1/2 Punkt], diesem gleichzeitig die Hinterlegung bei ungenütztem Ablauf der Beseitigungsfrist androht [1/2 Punkt] und die Hinterlegung schliesslich schriftlich ankündigt [1/2 Punkt]. Zudem könnte der Mieter Schadenersatzansprüche gegenüber dem Vermieter geltend machen [1/2 Punkt], falls der Vermieter nicht beweisen kann, dass ihn am Mangel (= Immissionen durch Mieterausbau) kein Verschulden trifft [1/2 Punkt], und der Mieter den Bestand bzw. die Höhe des Schadens beweisen kann [1/2 Punkt].

d) Weist die Sache bei Beendigung des Mietverhältnisses dank der baulichen Änderungen des Mieters, welchen der Vermieter zugestimmt hat, einen erheblichen Mehrwert auf, so kann der Mieter dafür eine entsprechende Entschädigung verlangen (Art. 260a Abs. 3 OR) [1 Punkt]. Ausgangspunkt für die Festlegung der Mehrwertentschädigung bilden die Investitionen des Mieters abzüglich der darauf vorgenommenen Abschreibungen. [1 Punkt] Zu berücksichtigten gilt jedoch auch, ob die baulichen Änderungen eine Erhöhung des Gebrauchswerts zur Folge haben und ob dem Vermieter aus diesen ein wirtschaftlicher Nutzung (sprich: höheres Mietzinspotenzial) erwächst [1 Punkt].

SFPKIW CSEEI CEPSEI

HFP Immobilientreuhand 2020

Prüfung: Immobilienvermarktung

Musterlösungen

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

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

Stand 04.03.2021

Inhaltsverzeichnis

Teil 1 Immobilienmarketing 30 Punkte....4

Lösung A1 2 Punkte 4
Lösung A2 2 Punkte 4
Lösung A3 2 Punkte 4
Lösung A4 2 Punkte 4
Lösung A5 2 Punkte 5
Lösung A6 2 Punkte 5
Lösung A7 4 Punkte 5
Lösung A8 6 Punkte 6
Lösung A9 4 Punkte 7
Lösung A10 4 Punkte 7

Teil 2 Liegenschaftenverkauf 30 Punkte....8

Lösung B1 2 Punkte 8
Lösung B2 2 Punkte 8
Lösung B3 2 Punkte 8
Lösung B4 2 Punkte 8
Lösung B5 2 Punkte 9
Lösung B6 2 Punkte 9
Lösung B7 4 Punkte 9
Lösung B8 2 Punkte 9
Lösung B9 2 Punkte 9
Lösung B10 4 Punkte 10
Lösung B11 2 Punkte 10
Lösung B12 4 Punkte 10

Teil 3 Praktische Arbeit 60 Punkte 11

Lösung C1 18 Punkte 11
Lösung C2 9 Punkte 12
Lösung C3 6 Punkte 13
Lösung C4 6 Punkte 13
Lösung C5 3 Punkte 14
Lösung C6 2 Punkte 14
Lösung C7 3 Punkte 14
Lösung C8 3 Punkte 14
Lösung C9 2 Punkte 15

Lösung C10	2 Punkte	15
Lösung C11	3 Punkte	15
Lösung C12	3 Punkte	15

Teil 1 Immobilienmarketing 30 Punkte

Lösung A1 2 Punkte

Falsch

Falsch

Richtig

Richtig

Lösung A2 2 Punkte

Richtig

Falsch

Falsch

Falsch

Lösung A3 2 Punkte

Falsch

Richtig

Richtig

Richtig

Lösung A4 2 Punkte

Richtig

Falsch

Richtig

Richtig

Lösung A5 2 Punkte

Falsch

Richtig

Richtig

Richtig

Lösung A6 2 Punkte

Falsch

Richtig

Richtig

Richtig

Lösung A7 4 Punkte

a) Zielgruppe: Es handelt sich um eine homogene Einheit von Kunden mit dem gleichen Interesse an einem zum Verkauf/Vermietung stehenden Objekt.

b) Definition: Es handelt sich um die (Markt-) Segmentierung.

c) Beispiele:
- Interessenten auf der Suche nach einer Wohnung/EFH zur Selbstnutzung.
- Interessenten auf der Suche nach einer Renditeliegenschaft.
- Interessenten auf der Suche nach einer Geschäftsliegenschaft.
- Interessenten auf der Suche nach einer Liegenschaft zur Sekundärnutzung (Zweitliegenschaft).
- Investoren
- Mieter
- Kaufinteressenten
- Finanzinstitute

Lösung A8 6 Punkte

a) Einflussfaktoren auf den Immobilienmarkt:

- Demografie
- Wanderungssaldo
- Empfehlungen der FINMA
- Wohnungspolitik
- Wohneigentumsförderungspolitik
- Wert des Schweizer Franken
- Geldpolitik der SNB usw.
- Attraktivität der Wirtschaftsregion
- Verkehrserschliessung
- Bevölkerungsentwicklung
- Nähe zu Arbeitsplätzen
- Steuern
- Schulen, weitergehende Schulen, KITA
- Kaufkraft der Einwohner
- Wanderungssaldo
- Hypothekarzinse

b) In Anbetracht des schwachen Weltwirtschaftswachstums halten die Zentralbanken die Zinssätze tief, um Investitionen anzukurbeln. Dies hat eine Aufrechterhaltung der hohen Preise für Konsumgüter und eine Erhöhung der Preise für Renditeliegenschaften zur Folge. Die Vermarktung von Liegenschaften dauert länger und viele Eigentümer sind versucht, zu einem hohen Preis zu verkaufen. Die Folge ist ein grosses Angebot an zum Verkauf stehenden Liegenschaften resp. ein Angebotsüberschuss in gewissen Regionen und Marktsegmenten.

Weitere sinnvolle Antworten möglich.

Lösung A9 4 Punkte

a) Vier Tätigkeiten eines Verkaufskonzepts:

- SWOT-Analyse
- Definition der Marketinginstrumente
- Vermarktungsbudget
- Aktionsplan
- Zeitplan festlegen für die einzelnen Massnahmen
- Finanzierungskonzept erstellen
- Definition Zielpublikum (Segmentierung)
- Positionierung der Liegenschaft

b) Erklärung des Konzepts:

Das Verkaufskonzept wird erstellt, um die Marketingstrategie für die zum Verkauf oder zur Vermietung stehende Liegenschaft zu definieren. Es definiert zudem das zu investierende Finanz- und Humankapital in Form eines Budgets und eines Aktionsplans. Dabei müssen die Überwachung und die bei Bedarf vorzunehmenden Anpassungen regelmässig vorgenommen werden.

Lösung A10 4 Punkte

a) Der Verkaufspreis entspricht dem erzielten Transaktionswert einer Liegenschaft. Der Wert einer Liegenschaft richtet sich nach Angebot und Nachfrage.

b) 1. Unter folgenden Bedingungen könnte der Preis höher sein:

- Spezielle resp. einzigartige Liegenschaft zu einem Liebhaberwert erworben
- Zentrale Lage
- Nähe zu Schulen und Einkaufsmöglichkeiten
- Image des Ortes oder Quartiers
- Bevölkerungsstruktur
- Grosser, ideeller Wert der Liegenschaft für den Käufer
- etc.

2. Unter folgenden Bedingungen könnte der Preis tiefer sein:

- Zwangsversteigerung
- Schneller oder sofortiger Liquiditätsbedarf des Verkäufers
- Schlechtes Image der Gegend
- Zustand der Liegenschaft
- Fehlende Infrastruktur wie z.B. Schulen Einkaufsmöglichkeiten
- Schlechte Verkehrserschliessung ÖV/Privatverkehr,
- etc.

Teil 2 Liegenschaftenverkauf 30 Punkte

Lösung B1 2 Punkte

Falsch

Falsch

Falsch

Falsch

Lösung B2 2 Punkte

Falsch

Falsch

Falsch

Falsch

Lösung B3 2 Punkte

Falsch

Falsch

Richtig

Falsch

Lösung B4 2 Punkte

Falsch

Falsch

Falsch

Richtig

Lösung B5 2 Punkte

Falsch

Falsch

Falsch

Richtig

Lösung B6 2 Punkte

Falsch

Falsch

Richtig

Richtig

Lösung B7 4 Punkte

Eine Eigentumsübertragung kann in folgenden Fällen ohne Unterzeichnung einer öffentlichen Urkunde erfolgen:

- Erbübertragung
- Zwangsverkauf
- Enteignung
- Scheidungsurteil
- Share deal

Lösung B8 2 Punkte

- Honorar des Notars
- Auslagen/Gebühren des Notars
- Gebühren für die Schuldbrieferrichtung
- Gebühr Grundbuchamt

(- je nach Kanton: Handänderungssteuer)

Lösung B9 2 Punkte

- Miteigentumsanteil, wenn die Tiefgarage eine Stockwerkeinheit bildet.
- Dienstbarkeit in Verbindung mit der Stockwerkeinheit.
- Ausschliessliche Benutzungsrechte

Lösung B10 4 Punkte

- Begründungsurkunde
- GB-Auszug der Stammparzelle
- GB-Auszug Stockwerkeinheit
- Verkaufsdossier
- Verwaltungs- und Benutzungsreglement
- Erneuerungsfonds (Stand / Anteil)
- Letzte Jahresrechnungen
- Letzte Versammlungsprotokolle
- Nachweise der Dienstbarkeiten
- Feuerversicherungspolice
- Plan/Pläne
- Mietvertrag/Mietverträge
- Letzte Rechnungen grösserer Renovationen

Lösung B11 2 Punkte

Der Nachweismakler verpflichtet sich, dem Auftraggeber einen oder mehrere Interessenten für das Zielgeschäft konkret nachzuweisen. Es ist danach Sache des Auftraggebers, mit den Kauf- oder Mietinteressenten Vertragsverhandlungen aufzunehmen und diese zum Abschluss zu bringen. Der Vermittlungsmakler muss auf die Abschlussbereitschaft des potenziellen Vertragspartners hinwirken und den Abschluss des Vertrages fördern.

Lösung B12 4 Punkte

- Die Liegenschaftspreise sind in der Schweiz im Durchschnitt höher
- Die Finanzierungsvorschriften unterscheiden sich insbesondere bei der Amortisationspflicht
- Höhere Kaufkraft
- Kleineres Territorium
- Bessere Bauqualität und höhere Kosten
- Strengere Bestimmungen in der Raumplanungspolitik
- Unterschiedliche Wohnungspolitik und besserer Mieterschutz

Teil 3 Praktische Arbeit 60 Punkte

Lösung C1 18 Punkte

a) 12 Punkte

SWOT-Analyse

Intern (Methode)	**Stärken**	**Schwächen**
	- Entspricht einem Wohnungs-bedürfnis von Personen, die an der Stadtperipherie leben möchten. - Begehrte Neuwohnungen - Bevorzugte Lage	- Suboptimale Wohnungstypologie - Vorgeschlagene Mieten - Parkplatzmangel
Extern (Markt)	**Chancen**	**Risiken**
	- Potenziell interessanter Gewinn im Fall eines Verkaufs - Zusätzliches Eigenkapital schaffen, um es in andere Geschäfte zu investieren - Anbieten von Qualitätswohnungen, die den neuesten Baunormen entsprechen	- Das Projekt findet keine Abnehmer - Gegenofferte wegen hohem Mieterspiegel, wenn Preis/Zinssatz nicht ortsüblich ist - Projekt muss überdacht werden

b) 3 Punkte

- Aufsplittung der grossen Wohnungen in mehrere kleine
- Anpassung der Mieten nach einer ausgefeilten Analyse der Marktpreise
- Vermietung der kleinen Wohnung zu einem höheren Preis pro m2/Jahr als die grossen
- Modernisierung der Ästhetik

Lösung C2 — 9 Punkte

a) — 3 Punkte

- Begründung von StWE und stückweiser Verkauf der Einheiten
- Begründung von Baurecht
- Weiterverkauf des Projekts mit der rechtsgültigen Baubewilligung
- Aufteilung in zwei Parzellen, um kleinere, lokale Investoren anzusprechen

b) — 6 Punkte

Verkauf der Stockwerkeinheiten:

Vorteil:	Höherer Gewinn
Nachteil:	Längere Vermarktungsdauer

Aufteilung in zwei Parzellen:

Vorteil:	Höherer Gewinn
Nachteil:	Längere Vermarktungsdauer

Baurecht:

Vorteil:	Erhalt von Rente und Kapital
Nachteil:	Tiefere Nachfrage für Immobilien im Baurecht

Weiterverkauf des Projekts mit Bewilligung:

Vorteil:	Erlaubt, schneller aus dem Geschäft auszusteigen Verringertes Risiko
Nachteil:	Niedrigerer Gewinn

Lösung C3 6 Punkte

a) Zielgruppen:

- Institutionelle Investoren
- Private Investoren
- Genossenschaften
- Öffentliche Einrichtungen
- Crowdfunding-Gesellschaften
- usw.

b) Bevorzugte Gruppen:

- Private Investoren
- Institutionelle Investoren

Lösung C4 6 Punkte

Verkaufsmassnahmen:

- Mailing an Kundschaft
- Einbezug von Subunternehmen
- Gezielte Werbung

Massnahmen zur Vermietung:

- Direktwerbung
- Tag der offenen Tür
- Erste Miete geschenkt

Lösung C5 3 Punkte

a) Nein.
b) Eine juristische Person, in der eine Person im Ausland eine beherrschende Stellung innehat, kann in der Schweiz keine Immobilie erwerben. Dies ist bei Herrn Riva der Fall, da er weder seinen rechtmässigen noch seinen tatsächlichen Wohnsitz in der Schweiz hat. Er kann die Immobilie lediglich erwerben, wenn er nicht über mehr als ein Drittel des gesellschaftlichen Aktienkapitals verfügt.
c) Art. 5c und 6a BewG

Lösung C6 2 Punkte

a) Eine Mietzinsreduktion hätte einen Wertverlust der Immobilien zur Folge. Fällt der Wert der Liegenschaft unter den Wert des Grundpfandrechts, kann die Bank während des laufenden Vertrags eine ausserordentliche Amortisation verlangen oder diesen kündigen.
b) Zur Minderung dieses Risikos sollte man Herrn Riva empfehlen, einen Prozentsatz des Eigenkapitals zusätzlich zu den von der Bank verlangten 25 % zu leisten.

Lösung C7 3 Punkte

- die Ausrichtung
- die Aussicht
- die Fläche
- die ausschliesslichen Nutzungsrechte
- die Ruhe / Belästigungen
- die Besonnung
- die Etage
- usw.

Lösung C8 3 Punkte

a) Die Begründung von Stockwerkeigentum pro Gebäude ist für dieses Projekt nicht sinnvoll, da sich im Gebäude A die Keller und die technischen Räume befinden und im Gebäude B die Parkplätze.

b) Vorteil: Einfachere Beschlussfassung aufgrund der begrenzten Anzahl an Miteigentümern.

Nachteil: Komplizierung bei der Errichtung von Dienstbarkeiten für die Regelung der Nutzung von Keller, technischen Räumen und Tiefgarage.

Lösung C9 2 Punkte

a) Die doppelte Kommission darf vom Makler nicht in Betracht gezogen werden, ausser sie wäre zwischen den Parteien explizit vereinbart worden. Wenn dies nicht der Fall ist, darf vom Käufer keine Kommission verlangt werden. Erhält der Makler trotzdem eine Kommission von Seiten des Käufers, verliert er das Recht auf die von seinem Auftraggeber zugesagte Kommission.

b) Art. 415 OR

Lösung C10 2 Punkte

1. Durch die sofortige Vergabe des Verwaltungsmandats kann sich Herr Riva von der Verwaltung des Stockwerkeigentums befreien.
2. Überträgt er das Mandat nach dem Verkauf aller Einheiten, profitiert er von einer beherrschenden Stellung bei Beschlussfassungen der StWE mit einfachem Mehr und spart die Beiträge zum Erneuerungsfonds sowie die Verwaltungshonorare der StWE im Verhältnis zu den unverkauften Einheiten.

Lösung C11 3 Punkte

a) Ja, er hat die Möglichkeit.

b) Um dieses Recht geltend zu machen, muss er von den anwesenden oder vertretenen Miteigentümern mit einfachem Mehr gewählt werden. Bei einer Kündigung zu Unzeit bleibt dem zurücktretenden Verwalter das Recht auf Entschädigung vorbehalten.

c) Die Kündigung des Verwaltungsmandats ist in Art. 404 Abs. 1 des Obligationenrechts geregelt, wo steht, dass diese jederzeit erfolgen kann.

Lösung C12 3 Punkte

a) Er muss sich an den Verwalter (gemeinschaftlicher Teil) wenden, der den Verkäufer vorzugsweise schriftlich und per Einschreiben vom festgestellten Mangel in Kenntnis setzt. Er kann von ihm verlangen, dass der Mangel auf eigene Kosten und innert nützlicher Frist behoben wird.
b) Der Verkäufer der Stockwerkeinheiten

SFPKIW CSEEI CEPSEI

Höhere Fachprüfung Immobilientreuhand 2020

Prüfungsteil:
Immobilienbewertung schriftlich

Musterlösungen

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

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

Stand per: 23.11.2020

Inhalt

Teil A Multiple-Choice-Fragen 38 Punkte

Lösung A1	2 Punkte
Lösung A2	2 Punkte
Lösung A3	2 Punkte
Lösung A4	2 Punkte
Lösung A5	2 Punkte
Lösung A6	2 Punkte
Lösung A7	2 Punkte
Lösung A8	2 Punkte
Lösung A9	2 Punkte
Lösung A10	2 Punkte
Lösung A11	2 Punkte
Lösung A12	2 Punkte
Lösung A13	2 Punkte
Lösung A14	2 Punkte
Lösung A15	2 Punkte
Lösung A16	2 Punkte
Lösung A17	2 Punkte
Lösung A18	2 Punkte
Lösung A19	2 Punkte

Teil B Allgemeine Fragen 122 Punkte

Lösung B1	3 Punkte
Lösung B2	4 Punkte
Lösung B3	5 Punkte
Lösung B4	6 Punkte
Lösung B5	8 Punkte
Lösung B6	12 Punkte
Lösung B7	10 Punkte
Lösung B8	4 Punkte
Lösung B9	8 Punkte
Lösung B10	4 Punkte
Lösung B11	6 Punkte
Lösung B12	6 Punkte

Lösung B13	4 Punkte
Lösung B14	4 Punkte
Lösung B15	8 Punkte
Lösung B16	6 Punkte
Lösung B17	4 Punkte
Lösung B18	4 Punkte
Lösung B19	10 Punkte
Lösung B20	6 Punkte

Teil C Praktische Bewertungsaufgaben 80 Punkte

Lösung C1	10 Punkte
Lösung C2	12 Punkte
Lösung C3	8 Punkte
Lösung C4	10 Punkte
Lösung C5	4 Punkte
Lösung C6	6 Punkte
Lösung C7	12 Punkte
Lösung C8	6 Punkte
Lösung C9	12 Punkte

Teil A Multiple-Choice-Fragen 38 Punkte

Lösung A1 2 Punkte

Statistische Vergleichsmethode auf der Grundlage von aktuellen Marktdaten.	☑ richtig	❑ falsch	0,5	
Bewertungsmethode der Banken.	❑ richtig	☑ falsch	0,5	
Besondere Bewertungsmethode, die nur für Wohnräume zur Eigenbenutzung eingesetzt wird.	❑ richtig	☑ falsch	0,5	
Statistische Vergleichsmethode, die sich ausschliesslich auf öffentliche Daten stützt.	❑ richtig	☑ falsch	0,5	

Lösung A2 2 Punkte

Landwert, Kosten der Aussenraumgestaltung und des Gebäudes sowie sekundäre Kosten.	☑ richtig	❑ falsch	0,5	
Summe des tatsächlichen Werts der bestehenden Immobilie ohne Land, aber mit Aussenraumgestaltung und Nebenkosten.	❑ richtig	☑ falsch	0,5	
Summe aller potenziellen Mieteinnahmen.	❑ richtig	☑ falsch	0,5	
Gebäudevolumen multipliziert mit dem m^3-Preis, abzüglich Altersabschlag.	☑ richtig	❑ falsch	0,5	

Lösung A3 2 Punkte

Die SIA-Norm 416 ersetzt die SIA-Norm 116.	☑ richtig	❑ falsch	0,5	
Das nach Norm SIA 416 berechnete Gebäudevolumen enthält Dach- und Bodenzuschläge.	❑ richtig	☑ falsch	0,5	

Ziel der Norm SIA 416 ist die Strukturierung und Vereinheitlichung der Berechnung des Gebäudevolumens und der Gebäudefläche.	☑ richtig	❑ falsch	0,5	
Das Gesamtvolumen eines Gebäudes nach Norm SIA 416 ist oft grösser als nach Norm SIA 116.	❑ richtig	☑ falsch	0,5	

Lösung A4

2 Punkte

Liegenschaftssteuern.	☑ richtig	❑ falsch	0,5	
Betriebskosten.	☑ richtig	❑ falsch	0,5	
Unterhaltskosten.	☑ richtig	❑ falsch	0,5	
Heizkosten.	❑ richtig	☑ falsch	0,5	

Lösung A5

2 Punkte

Wohnrecht.	☑ richtig	❑ falsch	0,5	
Beschränkung der Pflanzhöhe.	❑ richtig	☑ falsch	0,5	
Nutzungsrecht.	☑ richtig	❑ falsch	0,5	
Vorkaufsrecht (nicht qualifiziert).	❑ richtig	☑ falsch	0,5	

Lösung A6 — 2 Punkte

ÖV-Abdeckung.	☑ richtig	❑ falsch	0,5	
Seeblick.	☑ richtig	❑ falsch	0,5	
Entfernung von der Grundinfrastruktur (Schulen usw.).	☑ richtig	❑ falsch	0,5	
Anzahl Privatparkplätze.	❑ richtig	☑ falsch	0,5	

Lösung A7 — 2 Punkte

Der nachhaltige Mietwert entspricht immer den effektiven jährlichen Mieteinnahmen.	❑ richtig	☑ falsch	0,5	
Der nachhaltige Mietwert entspricht dem freien Mietzins, der sich immer über den effektiven jährlichen Mieteinnahmen befindet.	❑ richtig	☑ falsch	0,5	
Der nachhaltige Mietwert entspricht den als dauerhaft realisierbar eingeschätzten jährlichen Mieteinnahmen.	☑ richtig	❑ falsch	0,5	
Der nachhaltige Mietwert entspricht dem gesetzlich erlaubten Nettoertrag für die Vermietung.	❑ richtig	☑ falsch	0,5	

Lösung A8 — 2 Punkte

Einfamilienhaus.	❑ richtig	☑ falsch	0,5	
Mehrfamilienhaus.	☑ richtig	❑ falsch	0,5	
Stockwerkeigentum.	❑ richtig	☑ falsch	0,5	

Industrieobjekt zur Eigennutzung.	☑ richtig	❑ falsch	0,5	

Lösung A9 — 2 Punkte

Verbesserung der akustischen Isolation (Strassenlärm, Fluglärm usw.).	☑ richtig	❑ falsch	0,5	
Senkung der Heizkosten.	☑ richtig	❑ falsch	0,5	
Schimmelbildung.	☑ richtig	❑ falsch	0,5	
Beseitigung der Kältebrücken.	❑ richtig	☑ falsch	0,5	

Lösung A10 — 2 Punkte

Objekte, die aufgrund des mangelnden Unterhalts nur Fachleute interessieren (Architekten, Generalunternehmen).	☑ richtig	❑ falsch	0,5	
Objekte, die innerhalb kurzer Frist vermarktbar und verkäuflich sind.	❑ richtig	☑ falsch	0,5	
Objekte, die aufgrund ihrer Art und/oder ihrer Lage nur einen kleinen Kreis von Kaufinteressenten ansprechen.	☑ richtig	❑ falsch	0,5	
Objekte, die aufgrund ihres hohen Ertrags sehr beliebt sind.	❑ richtig	☑ falsch	0,5	

Lösung A11 — 2 Punkte

… der Zuschläge für Betriebs-, Unterhalts- und Verwaltungskosten, Instandstellungskosten und des Mietrisikos.	☑ richtig	❑ falsch	0,5	

… der Zuschläge für die Makro- und Mikrolage, der Betriebs-, Unterhalts- und Verwaltungskosten, Instandstellungskosten sowie der aufgelaufenen Rückstellungen.	❑ richtig	☑ falsch	0,5	
… der Zuschläge für die Betriebs- und Verwaltungskosten sowie der aufgelaufenen Rückstellungen für Erweiterungen.	❑ richtig	☑ falsch	0,5	
… eines Zuschlags von 1 % auf der Kapitalisierungsrate für Gebäude die älter als 20 Jahre sind.	❑ richtig	☑ falsch	0,5	

Lösung A12

2 Punkte

CHF 50 000.– bis 150 000.–.	❑ richtig	☑ falsch	0,5	
CHF 200 000.– bis 400 000.–.	☑ richtig	❑ falsch	0,5	
CHF 500 000.– bis 600 000.–.	☑ richtig	❑ falsch	0,5	
CHF 700 000.– bis 900 000.–.	❑ richtig	☑ falsch	0,5	

Lösung A13

2 Punkte

Es handelt sich um ein Recht, aufgrund dessen eine Person auf oder unter einem mit diesem Recht belasteten Stück Land Bauten erstellen darf.	☑ richtig	❑ falsch	0,5	
Es handelt sich um ein Recht, aufgrund dessen der Baurechtsgeber auf dem Land eines Baurechtsnehmers bauen darf.	❑ richtig	☑ falsch	0,5	
Es handelt sich um ein Recht, aufgrund dessen eine Person auf einem von diesem Recht belasteten Stück Land Bauten errichten darf.	❑ richtig	☑ falsch	0,5	
Das Baurecht erlaubt jemandem, auf einem Stück Land zu bauen, dessen Eigentümer er nicht ist.	☑ richtig	❑ falsch	0,5	

Lösung A14 — 2 Punkte

Die Vereinbarung einer eventuellen finanziellen Entschädigung, die der Baurechtsnehmer dem Baurechtsgeber bei Ablauf des Baurechts schuldet.	❑ richtig	☑ falsch	0,5	
Die Vereinbarung einer eventuellen finanziellen Entschädigung bei Ablauf des Baurechts (Heimfall).	☑ richtig	❑ falsch	0,5	
Die Entschädigung bei einer vorzeitigen Kündigung eines Baurechts.	❑ richtig	☑ falsch	0,5	
Die Vereinbarung einer eventuellen finanziellen Entschädigung, die der Baurechtsgeber jährlich bis zum Ablauf des Baurechts erhält.	❑ richtig	☑ falsch	0,5	

Lösung A15 — 2 Punkte

Verhältnis zwischen der Bruttogeschossfläche und der Parzellenfläche.	☑ richtig	❑ falsch	0,5	
Verhältnis zwischen dem gegen Feuer versicherten Volumen und der Parzellenfläche.	❑ richtig	☑ falsch	0,5	
Verhältnis zwischen der Gesamtheit der genutzten Flächen und der Gesamtheit der Geschossflächen.	❑ richtig	☑ falsch	0,5	
Verhältnis zwischen der Hauptnutzfläche und der Umgebungs-fläche.	❑ richtig	☑ falsch	0,5	

Lösung A16 — 2 Punkte

Ein belasteter Standort ist auch ein kontaminierter Standort.	❑ richtig	☑ falsch	0,5	
Ein belasteter Standort ist immer im kantonalen Kataster aufgeführt.	❑ richtig	☑ falsch	0,5	
Ein Einfamilienhaus aus den 40er-Jahren mit einem einwandigen Heizöltank ist von Amtes wegen als belasteter Standort erfasst.	❑ richtig	☑ falsch	0,5	

Die Untersuchung eines Standorts ist notwendig, falls eine Beeinträchtigung der Umwelt existiert oder zu befürchten ist.	☑ richtig	❑ falsch	0,5	

Lösung A17 — 2 Punkte

300–550 m^3.	❑ richtig	☑ falsch	0,5	
1500–1700 m^3.	☑ richtig	❑ falsch	0,5	
1250–1500 m^3.	☑ richtig	❑ falsch	0,5	
600–1200 m^3.	❑ richtig	☑ falsch	0,5	

Lösung A18 — 2 Punkte

des in der Vergangenheit erzielten Gewinns.	❑ richtig	☑ falsch	0,5	
des in der Zukunft durch Cashflows erzielten Gewinns. Der aktuelle Wert über einen Bewertungszeitraum von 120 Jahren kann dem Ertragswert entsprechen.	☑ richtig	❑ falsch	0,5	
des Alters der Liegenschaft.	❑ richtig	☑ falsch	0,5	
der vorübergehenden zusätzlichen Einnahmen.	❑ richtig	☑ falsch	0,5	

Lösung A19 — 2 Punkte

Eine zu starke Sonneneinstrahlung.	❑ richtig	☑ falsch	0,5	

Wasser in allen Formen (Eis, flüssiges Wasser, Dampf).	☑ richtig	❑ falsch	0,5	
Die Verkürzung der Bauzeiten.	❑ richtig	☑ falsch	0,5	
Kälte.	❑ richtig	☑ falsch	0,5	

Teil B Allgemeine Fragen 122 Punkte

Lösung B1 3 Punkte

- Grundbuchauszug
- Situationsplan
- StWE-Reglement
- Wohnungspläne
- Gebäudeversicherungsbestätigung
- StWE-Abrechnung

Lösung B2 4 Punkte

- Wohnrecht
- Nutzungsrecht
- Baurechtsbeschränkung
- Kaufrecht
- Vormerkung des Mietverhältnisses
- Dienstbarkeit für Parkplätze

Lösung B3 5 Punkte

Der Verkehrswert ist der Preis, zu dem ein Grundstück oder ein Gebäude am Tag der Bewertung von einem dem Verkauf **zustimmenden** Verkäufer an einen nicht an den Verkäufer gebundenen Käufer mittels Privaturkunde verkauft werden kann, unter der Voraussetzung, dass das Objekt auf dem **freien Markt** angeboten wird, dass dessen Zustand eine normale

Übertragung erlaubt und dass ein unter Berücksichtigung der Art des Objekts **ausreichender Zeitrahmen** für die Verkaufsverhandlungen eingehalten wurde.

Lösung B4 — 6 Punkte

a. BKP 0: Grundstück
   BKP 2: Gebäude
   BKP 4: Umgebung
   BKP 5: Baunebenkosten

b. Die Realwertmethode ist für einen Nicht-Spezialisten leicht verständlich.
   Basierend auf Referenzkennzahlen.
   Einzige Methode, wenn man keine Daten für die Anwendung der Ertragswertmethode hat, insbesondere für sehr besondere Liegenschaften.

c. Die Bewertung einer Liegenschaft mit der Realwertmethode ist rein kostenorientiert.
   Genauigkeit in Bezug auf Altersentwertung und Veralterung.

Lösung B5 — 8 Punkte

a. Ertragswertmethode
   DCF-Methode
   Realwertmethode

b. Berücksichtigung eines zeitlich befristeten zusätzlichen Gewinns bis zum Ende des Mietverhältnisses. Zusätzliche jährliche Einnahmen: 350 – 200 = 150.–/m² x 200 m² = CHF 30 000.–.
   Anzahl verbleibende Jahre: 6 Jahre.
   Nettokapitalisierungsrate entsprechend der Nutzung: 4,5 %.
   Aktualisierungsfaktor: 5,16.
   30 000.– x 5,16 = CHF 154 800.– zeitlich befristeter zusätzlicher Gewinn.

Lösung B6 — 12 Punkte

a. Das Wohnrecht gibt einer Person das Recht, die Sache ganz oder teilweise zu nutzen, das bedeutet, darin zu wohnen.
   Bei der Nutzniessung hat der Nutzniesser sowohl Anrecht auf die Erträge (Mietzins) der Sache als auch auf die Nutzung der Sache (1 Punkt).

Der Nutzniesser muss alle Steuern im Zusammenhang mit dem Objekt der Nutzniessung bezahlen.
Der Nutzniesser muss die Hypothekarzinsen und Versicherungsprämien bezahlen. Bei der Nutzniessung kann der Begünstigte eine juristische Person sein.
Die Übertragbarkeit.

b. 3,5 % gemäss Bundesgericht.

c. Der Wert des Wohnrechts wird vom Realwert der Liegenschaft abgezogen. Dabei wird die Lebenserwartung des Rechteinhabers berücksichtigt. Die längste Lebenserwartung wird berücksichtigt, hier also jene der Frau. 17 Jahre. Theoretischer Mietzins für das Haus: 140 m² x 210.– = CHF 29 400.–/Jahr.
Aktualisierungsfaktor gemäss angehängter Tabelle: 12,65.
Aktueller Wert des Wohnrechts: 29 400.– x 12,65 = 371 910.–.

Lösung B7 — 10 Punkte

a. Bewertung nach Lageklassen.
Komparative Methode.
Residualwertmethode (Rückwärtsrechnung).

b. Der relative Landwert wird auf der Grundlage des Gebäudes oder dem Mietwert der Liegenschaft ermittelt.
Relativer Wert: leitet sich vom bestehenden Bauwerk, der Lage, der Bebauungsdichte (Verhältnis zwischen Land und Bauwerken) ab.
Der absolute Landwert entspricht dem tatsächlichen Preis, der für Landstücke in vergleichbaren Lagen bezahlt wurde (1 Punkt).

c. Diskontierung bis zur Ausführung des Baus. Risikomarge.

Lösung B8 — 4 Punkte

- Baujahr
- Volumen
- Baukosten
- Geschossflächen (Aufgliederung des Würfels)
- Versicherungswert

Lösung B9 8 Punkte

a. Die OPEX oder Betriebskosten (aus dem Englischen «operational expenditure») sind die laufenden Kosten für den Betrieb. Die CAPEX oder Investitionskosten (aus dem Englischen «capital expenditure») bezeichnen die Kapitalbindung, das heisst, die Ausgaben, die sich langfristig positiv auf den Wert auswirken.

b. Für die Betriebs- und Verwaltungskosten geht man von durchschnittlichen Kosten von rund CHF 35.–/m² aus, für die Unterhaltskosten für neue oder neu renovierte Wohngebäude von 20.–/m².
Betriebskosten CHF 20.–/m² bis CHF 35.–/m².
Unterhaltskosten CHF 15.–/m² bis 25.–/m² CHF.
Instandstellungskosten CHF 20.–/m².

Lösung B10 4 Punkte

Die **Discounted-Cashflow-Methode** (DCF) besteht darin, anhand einer Reihe von zukünftigen Erträgen einen Wert zu berechnen. Es geht darum, alle Einkünfte, die mit der Liegenschaft in Zukunft in Abhängigkeit von der **erforderlichen Rendite** erzielt werden sollen, auf den heutigen Wert (Datum der Bewertung) abzudiskontieren. Konkret muss man die Einkünfte einer Liegenschaft vorhersehen, sie mit dem erforderlichen Renditesatz **aktualisieren** und zusammenrechnen.

Lösung B11 6 Punkte

Vorteile

- Details der Ertragsrechnung, des Businessplans werden deutlich.
- Transparente Prognose der Einkünfte, Kosten, Leerstandsquoten und Risiken.
- Ausarbeitung von Szenarien nach dem Modell «Was wäre, wenn ...?».
- Die DCF-Methode ist eine bei institutionellen Investoren weit verbreitete Methode, sie ist auf internationaler Ebene immer wichtiger.

Risiken

- Schwierigkeit, die Erfolgsrechnungen der drei bis vier letzten Geschäftsjahre zu erhalten.
- Zeitliche Interpretation von umfangreichen Arbeiten zufällig.

- Wissen, über das man verfügen muss, um diese Art von Finanztabellen erstellen und beherrschen zu können.

Lösung B12 — 6 Punkte

a. Die Weighted average cost of capital (WACC) – auf Deutsch die gewichteten durchschnittlichen Kapitalkosten – sind eine wirtschaftliche Kennzahl, welche die zu erwartende durchschnittliche jährliche Rendite einer Investition angibt.

b.

Eigenmittel 20 % x 9 % =	1,8 %
Fremdmittel 80 % x 1,5 % =	1,2 %
Total =	3,0 %

Lösung B13 — 4 Punkte

Unterschiedliche Zielsetzungen durch den Kunden, unterschiedlicher Bewertungsauftrag, unterschiedliche Zukunftshypothesen. Nicht dieselbe Zielrendite auf den Eigenmitteln.

Lösung B14 — 4 Punkte

a. Transaktion unter Zwang mit einer vergleichbar zu kurzen Vermarktungszeit.

b. Zwangsverkaufswert oder Liquidationswert

Lösung B15 — 8 Punkte

a. Minergie: Im Zentrum des Labels steht der Komfort für die Benutzer des Gebäudes in Form von Wohn- oder Arbeitsplatzkomfort. Dieser Komfort wird dank einer qualitativ hochwertigen Gebäudehülle und einer automatischen Lüftung erreicht. Minergie-Gebäude kennzeichnen sich zudem durch einen sehr tiefen Energieverbrauch und einen Einsatz von erneuerbaren Energien, wo immer möglich.

b. 5 bis 10 %.

c. Hochleistungswärmedämmung, Komfortlüftung, Schutz gegen sommerliche Hitze, erneuerbare Energien.

d. ECO garantiert die Verwendung von Materialien, die besonders gesundheits- und umweltfreundlich sind, und den Einsatz von nachhaltigen Baumethoden.

Lösung B16 — 6 Punkte

Mit der Initiative wurde die Bundesverfassung um den Artikel 75a ergänzt, mit dem der Anteil von Zweitwohnungen am Gesamtbestand der Wohneinheiten und der für Wohnzwecke genutzten Bruttogeschossfläche einer Gemeinde auf höchstens **20 % beschränkt** wird.

In von dieser Beschränkung betroffenen Gemeinden muss jeder Neubau als Erstwohnsitz genutzt werden. Dadurch verkleinert sich der Kreis der potenziellen Käufer und der Wert sinkt. Preisunterschied zwischen Haupt- und Zweitwohnsitz.

Lösung B17 — 4 Punkte

Bundesgesetz über das bäuerliche Bodenrecht.

Das BGBB enthält Bestimmungen, mit denen der Kauf von landwirtschaftlichen Gewerben oder Grundstücken durch Personen erleichtert wird, welche diese betreiben möchten und können. Es sieht auch Massnahmen vor, mit denen die Aufteilung von Landwirtschaftsgewerben oder die Aufstückelung von landwirtschaftlichen Grundstücken beschränkt, der Kauf den Betreibern vorbehalten und bis zu einem gewissen Grad ein fairer Preis für Transaktionen im Bereich landwirtschaftlicher Liegenschaften garantiert wird, indem diese Transaktionen der Bewilligung unterliegen. Schliesslich sieht es Präventionsmassnahmen gegen die Überschuldung vor, indem es eine Beschränkung der Verpfändung von landwirtschaftlichen Liegenschaften einführt.

Lösung B18 — 4 Punkte

Raumplanung (Zone usw.), Naturgefahren, Denkmalschutz, belastete Standorte, Geologie, Verkehr usw.

Lösung B19 — 10 Punkte

a. Asbest ist gefährlich, wenn es eingeatmet wird. Bereits eine geringe Konzentration von Asbeststaub in der Luft kann Erkrankungen der Lunge und des Brustfells begünstigen.

b. Bauteile:

   Faserzementplatten (Schiefer, Wellplatten).

   Einschichtige Bodenbeläge (kunststoffgebundener Asbest).

   Mehrschichtige Bodenbeläge (in der Trägerschicht).

   Asbesthaltiger Fliesenkleber.

   Leichte Asbestplatten (z. B. feuerfeste Beschichtung).

   Abgehängte Decke.

   Rohr- und Boilerisolierung.

Elektrische Schalttafeln.
Asbestkitt für Fenster.
Formkörper aus Faserzement.
Eternit-Platten.

c. Alle vor 1990–1991 errichteten Gebäude.

d. Fest gebundener Asbest, schwach gebundener Asbest.

e. Planen Sie angemessene Schutzmassnahmen ein. Es wird empfohlen, hierfür Experten hinzuzuziehen.

Lösung B20 — 6 Punkte

a. Die Nettorendite berücksichtigt nicht die Finanzierung mit Fremdmitteln. Es geht um die Hebelwirkung. Sie ermöglicht eine schnellere Vermögensvermehrung. Es geht darum, die Finanzierung durch die Bank oder andere Fremdmittel dazu einzusetzen, die Investitionsfähigkeit und folglich den Umfang des Vermögens zu erhöhen. Eigenmittel-rendite.

b. Sie ermöglicht einen einfachen Vergleich zwischen verschiedenen Liegenschaften ohne Berücksichtigung der Finanzierung.

Teil C Praktische Bewertungsaufgaben 80 Punkte

Lösung C1 — 10 Punkte

a. Ertragswert = CHF 165'000.- / 5,56 % = CHF 2’967'626.-

b. Die Differenz kann sich durch hohe Betriebskosten sowie durch einen hohen Bedarf an Rückstellungen für zukünftige Arbeiten erklären.

c.

Nettorate	**3.70%**	**66.55%**	**109’802.-**
Betrieb und Unterhalt	1.00%	17.99%	29’676.-
Verwaltungskosten	0.20%	3.60%	5’935.-
Mietrisiko	0.06%	1.08%	1’781.-
Rückstellungen	0.60%	10.79%	17’806.-
Bruttorate	**5.56%**	**100%**	**165 000.-**

Lösung C2 — 12 Punkte

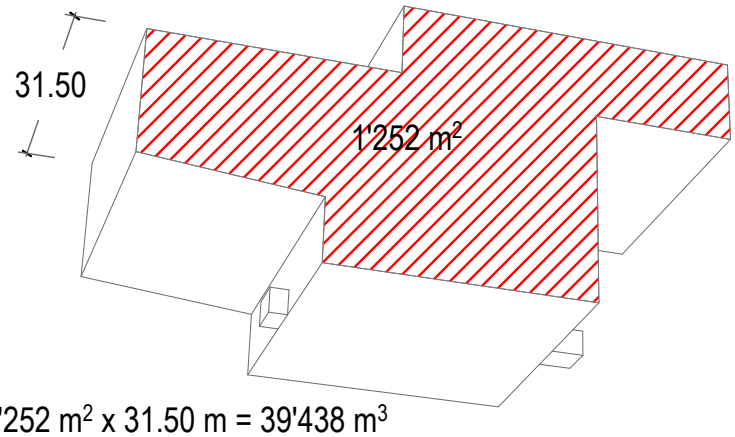
Das Gebäudevolumen (GV) wird gemäss SIA-Norm 416 ermittelt, indem man die Geschossfläche (GF) mit der Geschosshöhe multipliziert, ohne Zuschläge oder Abzüge.

Nicht zum Gebäudevolumen gezählt werden besondere Fundamente zur Erhöhung der Tragkraft des Untergrunds wie Pfähle, Steinschüttungen, Bodenplatten usw.

Abweichung 0 % bis 3 %, d. h. zwischen 38 300 m³ und 40 700 m³ = 12 Punkte.

Bis 5 %, d. h. zwischen 37 500 m³ und 41 500 m³ = 6 Punkte.

Abweichung von mehr als 5 % = 0 Punkte.



1'252 m² x 31.50 m = 39'438 m³
bonus pour sas d'entrée 22 + 39 m³

Lösung C3 — 8 Punkte

a.

	Variante A Cash Flow net	Variante A actualisée à 3,5%	Variante B Cash Flow net	Variante B actualisée à 3,5%
0	-100	-100.00	-100	-100.00
1	60	57.97	20	19.32
2	60	56.01	20	18.67
3	40	36.08	40	36.08
4	20	17.43	60	52.29
5	20	16.84	60	50.52
Total	**100**	**84.33**	**100**	**76.88**

b. Der Barwert entspricht der Höhe des erwarteten oder aktuellen Cashflows. Der Barwert wird auch diskontierter Wert genannt. Bei einem gegebenen Zinssatz können Zahlungen,

die zu verschiedenen Zeitpunkten erfolgen, anhand des Barwerts verglichen werden: je höher der Barwert, desto höher der diskontierte Wert der Zahlung. Wenn der Wert einer während n Jahren geleisteten Zahlung mit 1 / (1 + (Zinssatz in %) / 100)^n multipliziert wird, erhält man ihren Barwert (berechnet mit der jährlichen Zinsperiode und Zinseszinsen). Diesen Prozess nennt man Diskontierung oder Aktualisierung. Der Barwert berücksichtigt den Zeitwert des Geldes: je früher eine Zahlung eingeht, desto mehr Wert schafft sie bei einem positiven Zinssatz. Der Zinssatz, zu dem künftige Zahlungen diskontiert werden, ist daher für die Berechnung des Barwerts von entscheidender Bedeutung.

Lösung C4 — 10 Punkte

a. Bauarbeiten, leer stehende Liegenschaft

b. Übergangsphase für das Finden von neuen Mietern, vorübergehendes Sinken der Mieteinnahmen am Ende der Bauarbeiten

c. Wachstum. 2 % sind viel zu viel.

d. CHF 121 160.–

e. 2 048 655 – 81 946 = 1 966 709

Lösung C5 — 4 Punkte

Der Fortführungswert ergibt sich aus einer Berechnung, bei welcher der Wert im Wesentlichen unter Annahme der Fortführung der bisherigen Nutzung ermittelt wird, d. h. unter Annahme der Fortführung des Betriebs der Unternehmensgruppe am entsprechenden Standort. Aufgrund dieser Voraussetzung kann der Wert stark unter oder stark über den Marktwert sinken bzw. steigen.

Lösung C6 — 6 Punkte

a. Objektivität und Neutralität.
   Unvoreingenommenheit.
   Rechtmässigkeit.
   Einnahme der Sicht aller Parteien (Baurecht).

b. Aufgrund der verfügbaren Daten.
   Vertraulichkeit.

Zeitliche Beschränkung.

Bis heute bekannte Informationen.

Mit dem Zweck … Nicht für einen anderen Zweck zu verwenden als …

Lösung C7 — 12 Punkte

a. Keine Anforderung.

b. Einhaltung des Mietrechts; keine missbräuchliche Rendite erzielen.

c. Die Situation ist ungerecht. Der Mieter einer Wohnung auf einem Stück Land im Baurecht wäre gegenüber einem anderen Mieter benachteiligt.

Lösung C8 — 6 Punkte

	Jahr 1		Jahr 2		Jahr 3	
	01.01	31.12	01.01	31.12	01.01	31.12
Kapital inkl. Rente 10%	5 000	5 500	6 000	6 600	7 150	7 865
Zahlung Rente	0	500		500		500
Zins Rente 10%	0	0		50		50
Gesamttotal	5 000	6 000	6 000	7 150	7 150	8 415

Lösung C9 — 12 Punkte

a. Strategie der Entwicklung eines Immobilienprojekts mit dem Verkauf von Wohnungen im Stockwerkeigentum. In Anbetracht der verschiedenen in dieser Zone möglichen Nutzungen und der Mietpreise pro m² könnte das Land mit einem Verkauf der Einheiten zu CHF 5800.–/m² am besten genutzt werden.

b. Baupotential gemäss AZb, 1580 m² x 0,85 = 1343 m² BGF
AZb-Zuschlag für unterirdische Parkgarage 1580 m² x 0,25 = 395 m² BGF unterirdische Parkgarage.
D. h. BGF gesamthaft 1738 m².

Höhe max. 13 m, d. h. 4 oberirdische Geschosse von 3 m und 1 Untergeschoss.
Total 5 Geschosse mit 347 m² = 1735 m² BGF, gemäss der Überbauungsziffer (ÜZ) von 0,22.

Investitionskosten:

Volumen gemäss SIA 416 = 347 m² x 3 m x 5 Geschosse = 5205 m³.
BKP 2 zu durchschnittlich CHF 800.–/m³ = CHF 4 160 000.–.
BKP 4 und 5 -> 10 % = **CHF 4 600 000.–.**

Verkauf im Stockwerkeigentum:

4 Geschosse zu 347 m² = 1388 m² BGF x 0,85 = 1180 m² NF + 5 % Balkone = 1240 m².
Nettoverkaufsfläche im Stockwerkeigentum, d. h. 10 Wohnungen mit 124 m² und
10 Parkplätze in der unterirdischen Parkgarage.
Bruttoverkaufserlös = 1240 m² x 5800.– = 7 200 000.–.
10 Parkplätze à CHF 25 000.– = 250 000.–.
Total Bruttoverkaufserlös = 7 450 000.–.
./. Risiko- und Gewinnanteil von 15 % = 1 120 000.–.
./. Vermarktungskosten 3,5 % = 260 000.–
Nettoverkaufserlös = 6 070 000.–.

Landwert:

Nettoverkaufserlös - Investitionskosten = CHF 1 470 000.–.
Diskontiert auf 4 Jahre zu 3,5 % für den Bau = CHF 190 000.–.
Maximaler Kaufpreis für unseren Kunden: CHF 1 280 000.–, d. h. CHF/m² 810.–/m².

SFPKIW CSEEI CEPSEI

Höhere Fachprüfung Immobilientreuhand 2020

Prüfungsteil:
Immobilientreuhand schriftlich

Musterlösungen

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

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

Stand vom: 28.12.2020, rev. 16. März 2021

Inhalt

Teil A

Bau- und Projektmanagement 60 Punkte

Lösung A1 2 Punkte
Lösung A2 2 Punkte
Lösung A3 2 Punkte
Lösung A4 2 Punkte
Lösung A5 (Flächen SIA 416) 4 Punkte
Lösung A6 (Norm SIA 118) 2 Punkte
Lösung A7 (Bauabnahme/ Fristen) 4 Punkte
Lösung A8 (Hauptbereiche SIA 118) 3 Punkte
Lösung A9 (Raumplanungsgesetz) 2 Punkte
Lösung A10 (Ziele Raumplanungsgesetz) 2 Punkte
Lösung A11 (Solaranlagen) 2 Punkte
Lösung A12 (Erschliessung Grundstücke) 2 Punkte
Lösung A13 (Zonenplan/ Verhältniszahlen) 7 Punkte
Lösung A14 (Rechte des Bauherren) 2 Punkte
Lösung A15 (Eigentumsübertragung/ Wohnungsübergabe) 2 Punkte
Lösung A16 (Nachteile Werkvertrag) 4 Punkte
Lösung A17 (Garantiebestimmungen SIA 118) 3 Punkte
Lösung A18 (Baugrund) 3 Punkte
Lösung A19 (Beurkundung/ Eigentumsübertragung) 2 Punkte
Lösung A20 (Mängel) 3 Punkte
Lösung A21 (Mängelrüge) 2 Punkte
Lösung A22 (Verkauf letzte Wohnung) 3 Punkte

Teil B Gesetz & Steuern 90 Punkte

Lösung B1 2.5 Punkte
Lösung B2 3.5 Punkte
Lösung B3 3.5 Punkte
Lösung B4 4 Punkte
Lösung B5 3.5 Punkte
Lösung B6 2 Punkte
Lösung B7 3 Punkte
Lösung B8 8 Punkte

Lösung B9 6 Punkte
Lösung B10 1.5 Punkte
Lösung B11 1 Punkte
Lösung B12 10 Punkte
Lösung B13 4 Punkte
Lösung B14 1.5 Punkte
Lösung B15 5 Punkte
Lösung B16 2 Punkte
Lösung B17 1 Punkte
Lösung B18 5.5 Punkte
Lösung B19 3 Punkte
Lösung B20 5 Punkte
Lösung B21 5.5 Punkte
Lösung B22 9 Punkte

Teil C Portfoliomanagement 60 Punkte

Lösung C1 2 Punkte
Lösung C2 2 Punkte
Lösung C3 2 Punkte
Lösung C4 3 Punkte
Lösung C5 2 Punkte
Lösung C6 3 Punkte
Lösung C7 1 Punkte
Lösung C8 5 Punkte
Lösung C9 3 Punkte
Lösung C10 4 Punkte
Lösung C11 1 Punkte
Lösung C12 1 Punkte
Lösung C13 3 Punkte
Lösung C14 10 Punkte
Lösung C15 6 Punkte
Lösung C16 6 Punkte
Lösung C17 6 Punkte

Teil D Finanzierung 30 Punkte

Lösung D1	2 Punkte
Lösung D2	2 Punkte
Lösung D3	2 Punkte
Lösung D4	2 Punkte
Lösung D5	1.5 Punkte
Lösung D6	3 Punkte
Lösung D7	2 Punkte
Lösung D8	4 Punkte
Lösung D9	1.5 Punkte
Lösung D10	6 Punkte
Lösung D11	4 Punkte

Teil A

Bau- und Projektmanagement 60 Punkte

Lösung A1 2 Punkte

Der Bauherr als Gesamtleiter unterzeichnet die Gesellschaftsverträge.	❑ richtig	X falsch
Der Bauherr und der Architekt müssen sämtliche Verträge gemeinsam unterzeichnen.	❑ richtig	X falsch
Der Planervertrag unterzeichnet der Subunternehmer.	❑ richtig	X falsch
Der Planervertrag unterzeichnet der Architekt als Gesamtleiter.	X richtig	❑ falsch

Lösung A2 2 Punkte

Für das nicht Eintreffen der Baubewilligung.	❑ richtig	X falsch
Für die Überschreitung des Kostenvoranschlages um 6 % in der Ausführung, wenn keine Toleranzgrenze vereinbart wurde.	X richtig	❑ falsch
Für nachträgliche Forderungen der Feuerpolizei.	❑ richtig	X falsch
Für ungenügende Schalldämmung.	X richtig	❑ falsch

Lösung A3 2 Punkte

Luftreinhaltung	X richtig	❑ falsch
Schall	❑ richtig	X falsch
Steigzonen	❑ richtig	X falsch

Lichtimmissionen	X richtig	❑ falsch

Lösung A4 — 2 Punkte

Konstruktionsfläche tragend	❑ richtig	X falsch
Nutzfläche	X richtig	❑ falsch
Verkehrsfläche	X richtig	❑ falsch
Konstruktionsfläche	❑ richtig	X falsch

Lösung A5 (Flächen SIA 416) — 4 Punkte

a. Verkehrsfläche

VF

Hauptnutzfläche

HNF

b. Aussen-Nutzfläche

ANF

c. Konstruktionsfläche (tragend)

KFT

Lösung A6 (Norm SIA 118) — 2 Punkte

a. Schweizerische Ingenieur- und Architektenverein

b. Allgemeine Bedingungen für Bauarbeiten

Lösung A7 (Bauabnahme/ Fristen) 4 Punkte

a. Mit Abnahme der Eigentumswohnungen per 31. Januar 2020

b. Totalunternehmer und Bauherr

c. Problematisch, da die Übergabe seitens des Totalunternehmers bereits 15 Tage vor der Übergabe an die Käufer erfolgt. Es resultiert eine Differenz von 15 Tagen, für die die Bauherrschaft gegenüber der Käuferschaft haftet (für offene und für verdeckte Mängel).

Lösung A8 (Hauptbereiche SIA 118) 3 Punkte

- Werkvertrag im Allgemeinen
- Vergütung der Leistungen des Unternehmers
- Bestellungsänderung
- Bauausführung
- Ausmass, Abschlagzahlungen, Sicherheitsleistungen und Schlussabrechnungen
- Abnahme des Werkes und Haftung für Mängel
- Vorzeitige Beendigung des Werkvertrages und Zahlungsverzug des Bauherrn

Lösung A9 (Raumplanungsgesetz) 2 Punkte

a. Nutzungspläne ordnen die zulässige Nutzung des Bodens, Art. 14 Abs. 1 Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG)

b. 15 Jahre, Art. 15 Abs. 1 Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG)

Lösung A10 (Ziele Raumplanungsgesetz) 2 Punkte

a. Die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen

b. Die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität

c. Kompakte Siedlungen zu schaffen

d. Die räumlichen Voraussetzungen für die Wirtschaft zu schaffen und zu erhalten

Weitere Möglichkeiten
Haushälterische Nutzung des Bodens
⇨ sie auch Art. 1 RPG

Lösung A11 (Solaranlagen) 2 Punkte

In Bau- und Landwirtschaftszonen bedürfen auf Dächern genügend angepasste Solaranlagen keiner Bewilligung, RPG Art. 18a Abs. 1.

Lösung A12 (Erschliessung Grundstücke) 2 Punkte

a. Wenn für die betreffende Nutzung hinreichende Zufahrt besteht

b. Wenn die erforderlichen Wasser, Energie- sowie Abwasserleitungen so nahe herangeführt sind, dass ein Anschluss ohne erheblichen Aufwand möglich ist

Lösung A13 (Zonenplan/ Verhältniszahlen) 7 Punkte

a)

a. Form des Grundstücks
b. Grundstückgrenzen
c. Waldgrenze angrenzend an Bauzonen
d. Zonenzugehörigkeit (Nutzungszonen)
e. Parzellen- und Gebäudenummer
f. Strassen

Weitere mögliche Antworten:

a. Gewässer
b. Grund- und Quellwasserschutzzone

b)

a. Ausnützungsziffer (AZ)= anrechenbare Bruttogeschossfläche / anrechenbare Grundstücksfläche
b. Baumassenziffer (BMZ)= oberirdische Baumasse / anrechenbare Grundstücksfläche
c. Überbauungsziffer (ÜZ)= maximal mögliche Gebäudegrundfläche / anrechenbare Grundstückfläche
d. Grünflächenziffer (GZ) = Grünfläche / anrechenbare Grundstückfläche

a) Beharrung auf Verbesserung

b) Minderwert

c) Rücktritt vom Vertrage

Lösung A14 (Eigentumsübertragung/ Wohnungsübergabe) 2 Punkte

Der Vorteil für den Bauherrn ist, dass das Geld überwiesen werden muss, da die Vorbehalte gemäss Zahlungsversprechen erfüllt sind. Der Nachteil für den Käufer ist, dass er – ohne die

Wohnung zu sehen (Übergabe), bereits das Eigentum antreten und den Kaufpreis bezahlen muss.

Auch andere Lösungen sind möglich.

Lösung A15 (Nachteile Werkvertrag) 4 Punkte

Mögliche Nachteile können sein:

- Zahlungen nach vorbestimmten Daten, hier besteht das Risiko, dass der Bauherr zu früh zu hohe Akontozahlungen leistet, da diese an ein Datum und nicht an den Baufortschritt geknüpft sind.
- Die Schlusszahlung ist innert 30 Tagen nach Bauende zur Zahlung fällig. In der Regel ist die Schlusszahlung nach Vorliegen der Baudokumentation und Mängelbehebung fällig. Eine Frist von 30 Tagen ist sehr kurz. Es kann sein, dass der Bauherr seine Ansprüche nicht mehr über einen Zahlungsrückbehalt absichern kann.

Dies sind mögliche Lösungen, weitere Lösungen sind, sofern die Begründung korrekt ist, auch möglich.

Lösung A16 (Garantiebestimmungen SIA 118) 3 Punkte

1. Die SIA 118 ist eine Norm und kein Gesetz und muss deshalb separat vereinbart haben, damit diese Gültigkeit hat.

2. Die SIA 118 beinhaltet folgende Bestimmungen während der Rügefrist von 2 Jahren:

    - Bis zu zwei Jahren nach Abnahme können sowohl offensichtlich als auch verdeckte Mängel zu jedem Zeitpunkt gerügt werden (als Info: SIA 118 Art. 172, 173)

    - Hierunter fallen auch Mängel, die zur Vermeidung weiteren Schadens unverzüglich behoben werden müssen. Doch hat der Besteller, der einen solchen Mangel nicht sofort nach der Entdeckung rügt, den weiteren Schaden selbst zu tragen, der bei unverzüglicher Behebung des entdeckten Mangels hätte vermieden werden können (als Info SIA 118 Art. 173).

Lösung A17 (Baugrund) 3 Punkte

1. Zuerst wird der Nachtrag inhaltlich geprüft, ob die Rechnung gestellten Leistungen tatsächlich den Baugrund betreffen *(1 Punkt)* und die Forderungen berechtigt sind.

Hier sind auch andere Lösungen möglich, sofern die Begründung nachvollziehbar ist.

2. Die Kosten können den Käufern nicht weiterverrechnet werden, da die Käufer schlüsselfertig erwerben und alle Leistungen inkludiert sind.

Lösung A18 (Beurkundung/ Eigentumsübertragung) 2 Punkte

- Beurkundung Kaufvertrag = Verpflichtungsgeschäft (Vertrag)
- Eigentumsübertragung = Verfügungsgeschäft (Übergabe)
  (1 Punkt für den korrekten Unterschied)
- Die Eigentumsübertragung ist notwendig für die Übergabe, da eine Übergabe nicht durch die blosse Übergabe, sondern nur per Eigentumsänderung im Grundbuch erfolgen kann (Grundstücke sind immobil).

Lösung A19 (Mängel) 3 Punkte

Ja., es liegt ein Mangel vor.

Die Charakteristiken eines Mangels sind:

- Abweichung vom Vertrag
- Fehlen einer zugesicherten Eigenschaft

Lösung A20 (Mängelrüge) 2 Punkte

Prüfung des Kaufvertrages und Feststellung, dass die Mängelrechte des Bauherrn an die Käuferschaft abgetreten worden sind.

Mitteilung an den Käufer, dass die Bau AG gemäss Kaufvertrag nicht mehr für die Mängelbehebung zuständig ist und er sich an den Totalunternehmer wenden muss.

Lösung A21 (Verkauf letzte Wohnung) 3 Punkte

Mögliche Antworten sind:

- Die Anmerkung «Begründung von Stockwerkeigentum vor Erstellung der Baute» kann im Grundbuch gelöscht werden und muss demzufolge nicht mehr im Grundstücksbeschrieb aufgeführt werden, da die Erstellung der Baute abgeschlossen ist.
- Datum der Beurkundung und Eigentumsübertragung kann zum selben Zeitpunkt sein
- Die Kaufpreiszahlung wird auf den Ablauf angepasst, da die Beurkundung und Eigentumsübertragung zusammenfallen.
- In Bezug auf die Rügefrist beträgt diese nicht mehr 2 Jahre, sondern 2 Jahre – die bereits seit Übergabe verstrichene Zeit, da die Bau AG vom Totalunternehmer nur insgesamt eine 2-jährige Rügefrist hat
- Vertragseintritte vermerken wie z.B. Verwaltungsvertrag, etc., da die Käuferschaft in die bestehenden Verträge eintreten soll und davon Kenntnis haben soll

Teil B Gesetz & Steuern 90 Punkte

Lösung B1 2.5 Punkte

Hinterlässt der verheiratete Erblasser keine Nachkommen, so fällt die ganze Erbschaft an den Stamm der Eltern.	❑ richtig	X falsch
Mit dem Stamm der Urgrosseltern hört die Erbberechtigung der Verwandten auf.	❑ richtig	X falsch
Der Pflichtteil für eine eingetragene Partnerin oder einen eingetragenen Partner beträgt die Hälfte.	X richtig	❑ falsch
Das Gesetz sieht zwei Grundformen von Verfügungen von Todes wegen vor: Letztwillige Verfügungen und Erbverträge.	X richtig	❑ falsch
Eine letztwillige Verfügung kann einzig durch öffentliche Beurkundung oder eigenhändig errichtet werden.	❑ richtig	X falsch

Lösung B2 3.5 Punkte

Das Stockwerkeigentum gibt dem Miteigentümer das Sonderrecht, bestimmte Teile eines Gebäudes ausschliesslich zu benutzen und innen auszubauen.	X richtig	❑ falsch
Mit dem Erwerb des Stockwerkeigentums gehen auch das Sonderrecht am Boden der Liegenschaft und ein allfälliges Baurecht auf den Erwerber über.	❑ richtig	X falsch
Der anteilsmässige Wert eines Stockwerkeigentums am Gesamtwert einer Liegenschaft oder des Baurechts wird mit der Wertquote ausgedrückt.	X richtig	❑ falsch
Um ein Reglement über die Verwaltung und Benutzung im Grundbuch anmerken zu lassen, braucht es die Zustimmung der Mehrheit der Stockwerkeigentümer, die zugleich zu mehr als der Hälfte anteilsberechtigt ist.	X richtig	❑ falsch
Die Versammlung der Stockwerkeigentümer wählt den Verwalter der Liegenschaft und beaufsichtigt diesen.	X richtig	❑ falsch
Die Begründung von Stockwerkeigentum erfolgt durch ein öffentlich beurkundetes Rechtsgeschäft.	❑ richtig	X falsch
Die Versammlung der Stockwerkeigentümer ist stets beschlussfähig, wenn die Hälfte aller Stockwerkeigentümer anwesend oder vertreten ist.	❑ richtig	X falsch

Lösung B3 — 3.5 Punkte

Verträge über Arbeitsleistungen, die keiner besonderen Vertragsart des Obligationenrechts unterstellt werden können, unterstehen den Vorschriften des Werkvertrags.	❑ richtig	X falsch
Beim Werkvertrag und beim Auftrag ist der Besteller, bzw. der Auftraggeber verpflichtet, eine Vergütung zu leisten.	❑ richtig	X falsch
Ist die Beseitigung eines Mangels nur mit unverhältnismässigem Aufwand möglich, kann der Besteller bei einem auf seinem Grund und Boden errichteten Werk die Abnahme verweigern und Schadenersatz fordern.	❑ richtig	X falsch
Möchte ein Besteller ein bestelltes, noch nicht vollendetes Werk nicht mehr, so kann er vom Werkvertrag zurücktreten, wenn er den Unternehmer schadlos hält und ihm die bereits geleistete Arbeit vergütet.	X richtig	❑ falsch
Der Auftrag kann vom Auftraggeber jederzeit grundlos widerrufen werden. Der Auftragnehmer seinerseits braucht für den Widerruf des Auftrags hingegen einen besonderen Grund.	❑ richtig	X falsch
Der Beauftragte muss den Auftrag immer persönlich ausführen.	❑ richtig	X falsch
Der Sorgfaltsmassstab ist beim Werkvertrag und beim Auftrag gleich.	X richtig	❑ falsch

Lösung B4 — 4 Punkte

In einem Mietverhältnis umfasst die Leistungspflicht des Mieters von Gesetzes wegen stets die Bezahlung des Mietzinses und der Nebenkosten	❑ richtig	X falsch
Bezahlt ein Mieter den fälligen Mietzins für seine Wohnung nicht, so kann der Vermieter mit einer Frist von mindestens 30 Tagen auf Ende eines Monats kündigen.	❑ richtig	X falsch
Bei der Vermietung von Immobilien dürfen maximal drei Monatsmieten als Sicherheit (Mietkaution) verlangt werden.	❑ richtig	X falsch
Der Vermieter kann die Zustimmung bei einer Untermiete verweigern, wenn der Mieter den Untermietzins nicht bekanntgibt.	X richtig	❑ falsch
Der Mieter kann sich bei einer vorzeitigen Rückgabe der Mietsache von seinen Verpflichtungen gegenüber dem Vermieter befreien, wenn er einen neuen Mieter vorschlägt, der bereit ist, den Mietvertrag zu übernehmen.	❑ richtig	X falsch
Endet ein befristetes Mietverhältnis und setzen die Parteien das Mietverhältnis stillschweigend fort, so entsteht ein neues befristetes Mietverhältnis von der gleichen zeitlichen Dauer wie das vorhergegangene.	❑ richtig	X falsch
Wenn die Parteien bei der Kündigung einer Wohnungsmiete die Fristen von Art. 266c OR nicht beachten, ist diese Kündigung nichtig.	❑ richtig	X falsch

Eine Mietzinserhöhung muss dem Mieter gemäss Gesetz mindestens zehn Tage vor Beginn der Kündigungsrist auf einem amtlichen Formular mitgeteilt und begründet werden.	X richtig	❑ falsch

Lösung B5 — 3.5 Punkte

Das Grundpfand basiert auf einem öffentlich beurkundeten Rechtsgeschäft und entsteht grundsätzlich mit der Eintragung in das Grundbuch.	X richtig	❑ falsch
Ein Stockwerkeigentümer kann seinen Stockwerksanteil nur mit einem Grundpfand belegen, wenn die anderen Stockwerkeigentümer zustimmen.	❑ richtig	X falsch
Die Schuldbetreibung wird entweder auf dem Wege der Pfändung, der Pfandverwertung oder des Konkurses durchgeführt.	X richtig	❑ falsch
Der Vertrag, der ein Vorkaufsrecht an einem Grundstück begründet, bedarf zur Gültigkeit der einfachen Schriftlichkeit	❑ richtig	X falsch
Ein Vorkaufsrecht an einem Grundstück darf für höchstens zehn Jahre im Grundbuch vorgemerkt werden.	❑ richtig	X falsch
Eine natürliche Person ist handlungsfähig, wenn sie volljährig und rechtsfähig ist.	❑ richtig	X falsch
Das Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG) enthält einen Erlaubnisvorbehalt bezüglich der Veräusserung von Schweizerischem Boden an ausländische Personen.	X richtig	❑ falsch

Lösung B6 — 2 Punkte

Gemäss dem Raumplanungsgesetz (RPG) unterscheiden Nutzungspläne zwischen Bau-, Landwirtschafts- und Erholungszonen. Die Kantone können weitere Nutzungszonen vorsehen.	❑ richtig	X falsch
Land ist gemäss RPG erschlossen, wenn es zu Fuss erreichbar ist.	❑ richtig	X falsch
Für die Einsicht in Nutzungspläne wird ein berechtigtes Interesse verlangt.	❑ richtig	X falsch
Planungszonen dürfen für längstens fünf Jahre festgelegt werden, ausser das kantonale Recht sieht eine Verlängerung dieser Frist vor.	X richtig	❑ falsch

Lösung B7 — 3 Punkte

Im monistischen Grundstückgewinnsteuer-System werden bei Veräusserungen von Liegenschaften im Geschäftsvermögen keine Grundstückgewinnsteuern sondern lediglich Gewinnsteuern erhoben.	❑ richtig	X falsch

Die Schenkungssteuern sind im kantonalen und kommunalen Recht geregelt.	X richtig	❑ falsch
Mehrwertsteuern sind direkte Steuern.	❑ richtig	X falsch
Die Vermietung von Gebäuden zu Wohnzwecken ist eine von der Mehrwertsteuer ausgenommene Leistung, kann jedoch optiert werden.	❑ richtig	X falsch
Der in Deutschland lebende Karl, welcher in Davos eine Ferienwohnung besitzt, ist in der Schweiz aufgrund der Ferienwohnung beschränkt steuerpflichtig.	X richtig	❑ falsch
Bei einem Erbgang wird keine Grundstückgewinnsteuer erhoben bzw. diese wird aufgeschoben.	X richtig	❑ falsch

Lösung B8 — 8 Punkte

a. Bei der Erfüllbarkeit einer Forderung ist der Schuldner berechtigt zu leisten und der Gläubiger verpflichtet, die Leistung anzunehmen.
   Bei der Fälligkeit einer Forderung darf der Gläubiger fordern und der Schuldner muss leisten.
b. Bei einem Auftrag ist bloss ein sorgfältiges Tätigwerden geschuldet.
   Bei einem Werkvertrag ist ein Erfolg geschuldet.
c. Bei der formellen Enteignung wird das Eigentum formell dem Enteigner übertragen.
   Bei der materiellen Enteignung verbleibt das Eigentum beim bisherigen Eigentümer. Der bisherige Eigentümer wird jedoch in der Nutzung seines Eigentums derart eingeschränkt, dass die Wirkung einer formellen Enteignung gleichkommt.
d. Ein anfechtbarer Vertrag ist gültig, solange keine Anfechtung erfolgt.
   Ein nichtiger Vertrag ist von Gesetzes wegen ungültig.
e. Erstklass-Forderungen sind privilegierte Forderungen, die im Konkurs zuerst befriedigt werden.
   Gläubiger der dritten Klassen werden erst befriedigt, wenn sämtliche Gläubiger der vorgehenden Klassen vollständig befriedigt wurden.
f. Dispositives Recht umfasst Rechtsvorschriften, die durch Vereinbarung der Parteien abgeändert werden können.
   Zwingendes Recht umfasst Rechtsvorschriften, welche durch die Parteien nicht wegbedungen werden können.

g. Eigentum ist ein dingliches Recht, welches die volle Herrschafts- und Verfügungsgewalt über eine Sache einräumt.
   Besitz ist die Sachherrschaft (tatsächliche Gewalt) über eine Sache.
h. Absolute Empfangstheorie: Der Fristenlauf beginnt, sobald die Willenserklärung den Machtbereich des Empfängers erreicht.
   Relative Empfangstheorie: Der Fristenlauf beginnt mit der tatsächlichen Abholung der Willenserklärung durch den Empfänger.

Lösung B9 — 6 Punkte

a. Altlasten sind sanierungsbedürftige belastete Standorte.
b. Das Akzessionsprinzip besagt, dass die Bestandteile einer Sache das Schicksal der Hauptsache teilen.
c. Der Verursacher eines Schadens oder eines Aufwandes trägt die daraus resultierenden Kosten.
d. Definiert die Art und Weise, wie ein Rechtsgeschäft abgeschlossen werden muss, damit es gültig ist.
e. Grundstücke sind Liegenschaften, in das Grundbuch aufgenommene selbständige und dauernde Rechte, Bergwerke und Miteigentumsanteile an Grundstücken.
f. Nutzungspläne ordnen die zulässige Nutzung des Bodens.

Lösung B10 — 1.5 Punkte

1. Die Landschaft ist zu schonen
2. Die Siedlungen sind nach den Bedürfnissen der Bevölkerung zu gestalten und ihre Ausdehnung zu begrenzen
3. Für die öffentlichen oder im öffentlichen Interesse liegenden Bauten und Anlagen sind sachgerechte Standorte zu bestimmen.

Lösung B11 — 1 Punkte

Ein Vertrag ist nichtig, wenn er einen unmöglichen oder widerrechtlichen Inhalt hat oder gegen die guten Sitten verstösst.

Art. 20 Abs. 1 OR

Lösung B12 10 Punkte

1a)

Voraussetzungen Sachgewährleistung:

- Vorliegen eines Sachmangels
- Bestehen des Sachmangels im Zeitpunkt des Gefahrenübergangs
- Keine Kenntnisse des Käufers vom Sachmangel
- Unverzügliche Prüfung und rechtzeitig Mängelrüge durch den Käufer
- Wahrung der Verjährungsfrist
- Keine Haftungsbeschränkung

Voraussetzungen Rechtsgewährleistung:

- Bestehen des Rechtmangels im Zeitpunkt des Vertragsschlusses
- Keine Kenntnisse des Käufers des Rechtsmangels
- Übergabe des Kaufgegenstands an den Käufer
- Teilweise oder vollständige Entwehrung
- Keine vertragliche Haftungsbeschränkung
- Wahrung der Verjährungsfrist

1b)

Bei der Sachgewährleistung stehen dem Käufer folgende Ansprüche zu:

- Wandlung
- Minderung
- Ersatzlieferung bei Gattungskauf

1c)

Ja

(Begründung, für die maximale Punktezahl nicht notwendig: Zwischen der Sach- bzw. Rechtsgewährleistung und der Haftung nach Art. 97 ff. OR besteht alternative Konkurrenz.)

Lösung B13 4 Punkte

a. Gemäss Art. 37 SchKG umfasst der Ausdruck "Grundpfandrecht" das Folgende Grundpfandverschreibung, den Schuldbrief, die Grundpfandrechte des bishe Rechtes, die Grundlast und jedes Vorzugsrecht auf bestimmte Grundstücke sowi Pfandrecht an der Zugehör eines Grundstücks".

b. Der Schuldner kann sich mit Beschwerde gegen eine Betreibung auf Pfändung oder Konkurs wehren und fordern, dass der Gläubiger vorerst das Pfand in Anspruch nimmt.
c. Nach Wahl des Gläubigers findet eine Pfandverwertung oder, je nach Person des Schuldners, eine Betreibung auf Pfändung oder auf Konkurs statt.
d. Der Betreibungsbeamte stellt dem betreibenden Pfandgläubiger einen Pfandausfallschein aus.

Lösung B14 — 1.5 Punkte

a. Wenn der Mieter sich weigert, dem Vermieter die Bedingungen der Untermiete bekannt zu geben.

b. Wenn die Bedingungen der Untermiete im Vergleich zu denjenigen des Hauptmietvertrages missbräuchlich sind.

c. Wenn dem Vermieter aus der Untermiete wesentliche Nachteile entstehen.

Lösung B15 — 5 Punkte

a. Der Vermieter muss die Kündigung dem Mieter und dem Ehegatten je mit separatem Schreiben zustellen

   Art. 266n OR

b. Ein Ehegatte kann nur mit der ausdrücklichen Zustimmung des anderen, einen Mietvertrag kündigen.

   Art. 266m Abs. 1 OR (und Art. 169 Abs. 1 ZGB)

   Die Nennung eines Artikels genügt für die volle Punktevergabe.

c. Die Kündigung ist nichtig.

Lösung B16 — 2 Punkte

1. Es muss sich um Investitionen handeln, die dem Energiesparen und dem Umweltschutz dienen oder um Rückbaukosten im Hinblick auf den Ersatzneubau.

2. Es muss ein Reineinkommens-Verlust vorliegen (d.h. im Entstehungsjahr konnten die Unterhaltskosten nicht vollständig berücksichtigt werden, da ein Reineinkommens-Verlust bestand)

3. Der Abzug darf maximal auf drei Jahre verteilt werden.

Lösung B17 1 Punkte

Verluste aus sieben der Steuerperiode vorangegangenen Geschäftsjahren.

Lösung B18 5.5 Punkte

a. Die gesetzlichen Erbteile betragen:

- Antonia ½
- Carlo und Carla je 1/4

Die Pflichtteile betragen:

- Antonia 1/4
- Carlo und Carla je 3/16

Die verfügbare Quote beträgt 3/8

b. Eine Kündigung ist nur durch die Erben gemeinsam möglich, weshalb Antonia zusammen mit Carlo und Carla die Wohnung künden muss.

Die Kündigung ist mit der gesetzlichen Frist auf den nächsten gesetzlichen Termin möglich.

c. Gemäss dem Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland bedürfen gesetzliche Erben im Sinne des schweizerischen Rechts im Erbgang keiner Bewilligung. Die Mutter von Anton gehört zum Kreis seiner gesetzlichen Erben, weshalb keine Bewilligung notwendig ist.

Lösung B19 3 Punkte

a.

- Max und Laura können eine Klage gegen Moritz auf Ausschluss aus der Stockwerkeigentümergemeinschaft einleiten.
- Art. 649b ZGB

b.

- Durch das Verhalten von Moritz oder das Verhalten von Personen, denen er den Gebrauch an der Sache überlassen oder für die er einzustehen hat, müssen Verpflichtungen gegenüber Max und/oder Laura schwer verletzt werden.
- Die Verletzung muss zur Folge haben, dass Max und/oder Laura die Fortsetzung der Gemeinschaft nicht zugemutet werden kann.

c. Ja, da die Betreibung eines Erotiketablissements führt zu erheblichen Immissionen, was in einer Wohnzone für die anderen Stockwerkeigentümer nicht zumutbar ist.

Lösung B20 — 5 Punkte

a.

- Der Vermieter muss Tim
  - Schriftlich
  - eine mindestens 30 tägige Zahlungsfrist ansetzen
  - und ihm androhen, dass bei unbenütztem Ablauf der Frist das Mitverhältnis gekündigt werde (Kündigungsandrohung).
- Bezahlt der Mieter innert der gesetzten Frist nicht, so kann der Vermieter
  - mittels amtlichen Formulars
  - das Mietverhältnis mit einer Frist von mindestens 30 Tagen auf Ende eines Monats künden.

b. Das Erstreckungsbegehren ist
- innert 30 Tagen nach Empfang der Kündigung
- bei der Schlichtungsbehörde in Miet- und Pachtsachen einzureichen.

c. Das Mietverhältnis kann höchstens um vier Jahre erstreckt werden.

d. Bei einer Kündigung wegen Zahlungsrückstand des Mieters ist eine Erstreckung ausgeschlossen, weshalb vorliegend keine Chance auf eine Erstreckung besteht.

Lösung B21 — 5.5 Punkte

a. Erlös CHF 950'000
./. Anlagekosten CHF 550'000 (Kaufpreis CHF 500'000 + wertvermehrende Investitionen CHF 50'000)
= steuerbarer Grundstückgewinn CHF 400'000

b. Die Grundstückgewinnsteuer wird aufgeschoben, da es sich um eine Ersatzbeschaffung handelt.

Variante 1

c. Einkommenssteuer (Bund und Kanton) auf dem gesamten Gewinn von CHF 550'000 (CHF 950’000 – CHF 400'000)

d. Es werden Sozialversicherungsbeiträge erhoben.

Variante 2

e. **Kanton St. Gallen**: Einkommenssteuer auf den wiedereingebrachten Abschreibungen
   Anschaffungswert CHF 550'000 (CHF 500’000 zzgl. CHF 50'000)
   ./. aktueller Buchwert CHF 400'000
   = CHF 150'000
   Kanton Zürich: Grundstückgewinnsteuer auf Wertzuwachsgewinn
   Verkaufspreis CHF 950'000
   ./. CHF 550'000
   = CHF 400'000
   Bund: Einkommenssteuer auf dem gesamten Veräusserungsgewinn
   Verkaufspreis CHF 950'000
   ./. aktueller Buchwert CHF 400'000
   = CHF 550'000

Lösung B22 — 9 Punkte

a. Von der Mehrwertsteuer ausgenommen (ohne MWST)
   Art. 21 Abs. 2 Ziffer 20 MWSTG

b. Eigenverbrauch
   Die X AG gilt nun als Endverbraucherin. Da die Übertragung von der Mehrwertsteuer ausgenommen wird, muss durch die Nutzungsänderung ein Eigenverbrauch abgerechnet werden und die Vorsteuer zurückbezahlt werden.

   - 2001
     Kaufpreis Gebäude CHF 3'000’000 x 7.6% = CHF 228'000
     ./. Abschreibung CHF 216'600 (jährlich 5 % x 19 Jahre = 95 %)
     = CHF 11'400
   - 2008
     alles werterhaltend und keine Grossrenovation = CHF 0
   - 2010
     CHF 1'000'000 x 7.6 % = CHF 76'000
     ./. Abschreibung CHF 38'000 = (5 % x 10 Jahre = 50 %)
     CHF 38'000
   - 2019

CHF 100'000 (CHF 50'000 plus CHF 50'000) x 7.7 % = CHF 7'700.

Abschreibung CHF 385 (5 % x 1 Jahr)

CHF 7'315

- 2020

  CHF 0 oder keine Angaben (1 Punkt)

- Total Eigenverbrauch CHF 56'715.00

c. Übertragung im Meldeverfahren

Teil C Portfoliomanagement 60 Punkte

Lösung C1 2 Punkte

Die **SIA d0165** regelt die “Finanzkennzahlen von Immobilien”.	❑ richtig	x falsch
Gemäss **Swiss GAAP FER 26** (Rechnungslegung Personalvorsorge-einrichtungen) sind die Ertragswert- und die Substanzwertmethode für die Wertermittlung von Immobilienanlagen zulässig.	❑ richtig	x falsch
Der **ROIC** setzt den bereinigten Gesamterfolg zuzüglich Zinsaufwand in Relation zum durchschnittlichen Gesamtfondsvermögen.	x richtig	❑ falsch
Für Immobilienanlagen trifft es zu, dass der **CFROI** und die **Nettorendite** identisch sind.	❑ richtig	x falsch

Lösung C2 2 Punkte

Als **Corporate Real Estate Management (CREM)** wird das umfassende, betriebliche Immobilienmanagement bezeichnet, welches durch ein Unternehmen erfolgt, dessen Kerngeschäft nicht das Immobilienmanagement ist.	x richtig	❑ falsch
Bei Investitionsentscheiden kann zwischen zwei Ansätzen unterschieden werden. Beim **„Top-down“-Ansatz** wird als erstes das Portfolio als Ganzes analysiert und dient dadurch als Grundlage für eine sinnvolle strategische Planung der einzelnen Objekte. Beim **„Bottom-up“-Ansatz** erfolgt als erstes die Analyse auf den einzelnen Objekten, bevor die Portfoliostrategie bestimmt wird.	❑ richtig	x falsch
Einen „**Share Deal**“ nennt man einen Immobilienkauf, den zwei verschiedene voneinander unabhängige Investoren gemeinsam durchführen. Sie werden als Miteigentümer ins Grundbuch eingetragen.	❑ richtig	x falsch
Als „**Volatilität**“ wird die negative Abweichung vom erwarteten Wert bezeichnet und ist ein Synonym für „Risiko“.	❑ richtig	x falsch

Lösung C3 2 Punkte

Als „**Portfoliomanagement**“ wird die Analyse, Planung, Steuerung und Kontrolle von einzelnen Immobilien bezeichnet.	❑ richtig	x falsch

Unter den Begriff „**CAPEX**“ (Capital Expenditure) fallen langfristige Investitionsausgaben (Modernisierungs- und Revitalisierungsmassnahmen) mit grösserem Volumen.	x richtig	❑ falsch
Dem (CAPEX) gegenüber werden die laufenden Betriebsausgaben als „**OPEX**“ (Operational Expenditure) bezeichnet.	x richtig	❑ falsch
Als „**Leverage Effekt**“ wird die Hebelwirkung des Fremdkapitals bezeichnet. Die Eigenkapitalrendite kann durch den Einsatz von Fremdkapital (anstelle von Eigenkapital) gesteigert werden. Voraussetzung für den positiven Leverage-Effekt ist, dass die Eigenkapitalrendite über dem Fremdkapitalzins liegt.	❑ richtig	x falsch

Lösung C4 — 3 Punkte

a)

Rentabilität (Rendite): Beschreibt den Ertrag, der aus der Investition in eine Anlage resultiert.
Liquidität (Verfügbarkeit): Drückt aus, wie schnell der investierte Betrag wieder liquide (Bargeld oder Bankguthaben) umgewandelt werden kann. Je kleiner der Zeitraum, umso liquider die Vermögensanlage.

Sicherheit (Risiko): Als Ziel steht der Erhalt des Vermögens. Sicherheit kann z.B. durch die Steuerung des Vermögens (Diversifikation) erreicht werden.

b)

Die drei Ziele stehen in **gegenseitiger Abhängigkeit und Konkurrenz** (*Zielkonflikt*). Eine Anlage mit hoher Sicherheit und hoher Liquidität wird weniger rentabel ausfallen (Risikoanteil niedriger). Eine Anlage mit hoher Rentabilität und hoher Sicherheit ist nicht liquide. Geldanlagen mit hoher Rentabilität und schneller Verfügbarkeit sind risikoreich (niedrige Sicherheit).

c)

Nachhaltigkeit (ev. wird auch Ethik genannt).

Lösung C5 — 2 Punkte

- Core
- Core+
- Value Added (oder Value Enhanced)
- Opportunistic

Lösung C6 3 Punkte

	Strategie **Core**	Strategie **Core+**
Investitionsaspekt	Bestandes Immobilien	Bestandes Immobilien
Lage / Markt	Sehr gute Lagen an zentralen Standorten / A-Lagen	Zentrale Lagen in kleineren Ballungszentren als Core
Cashflow	**Hohe Cashflow Rate,** keine bis wenige Leerstände, hohe Bonität der Mieter, zahlungskräftige Mieter Nutzer, keine/wenige Klumpenrisiken	**Hohe Cashflow Rate**, aber Mietvertragslaufzeiten tiefer als bei Core
Fremdkapital-Einsatz	Fremdkapitalquote gering (0-50%)	Mehr Fremdkapital als Core 50-60%
Wertentwicklung	Geringes Wertsteigerungspotenzial	Wertsteigerungspotenzial höher als bei Core, da Risiko auch höher
Risiko / Volatilität	Gering	Risiko höher als bei Core (Gründe: Abstriche bei Lage und Objekt, sowie kürzere Laufzeiten Mietverträge, Höhere FK-Quote)
Anlagehorizont / Haltedauer	Lange Haltedauer >10 Jahre	Haltedauer tiefer als bei Core = unter 10 Jahre
Liquidationsrisiko	Geringes Risiko, jederzeit veräusserbar, da hohe Nachfrage nach solchen Liegenschaften	Risiko grösser als bei Core, trotzdem noch tief resp. Verkauf aufgrund der Nachfrage kein Problem.
Rendite (breite Bandbreite zulassen)	2-5 %	4-6%
Instandsetzungs-bedarf	Keine oder nur geringer Instandsetzungsbedarf	Gering

	Strategie **Value enhanced / Value Added**	Strategie **Opportunistic**
Investitionsaspekt	Sanierungs- und Neupositionierungsobjekte	Objekte für Entwicklung
Lage / Markt	Objekte an B-Lagen	Objekte an B- und C-Lagen
Cashflow	Hohe Leerstandsquote sind akzeptiert, geringe Anzahl von Mietern mit guter Bonität/Qualität, Klumpenrisiken bei Laufzeiten und Mietern	Hohe Leerstandsquote, tiefe Mieterträge, geringe Bonität der Mieter, Mietermix nicht attraktiv, kurze Laufzeiten der Mietverträge,
Fremdkapital-Einsatz	Hoch, Fremdkapital auch ohne Besicherung möglich, hoher Leverage	Hohe bis sehr hohe Fremdkapitalquote, hoher Leverage, Fremdkapital auch ohne Besicherung möglich
Wertentwicklung	Grosses Potenzial	Sehr grosses Wertsteigerungspotenzial
Risiko / Volatilität	Hohes Risiko aufgrund FK-Quote, Mietermix, Mieterstruktur, Lage etc.	Sehr hohes Risiko aufgrund hoher Fremdfinanzierung, tiefen Mieterträgen, Klumpenrisiken, Vermietungsrisiken
Anlagehorizont / Haltedauer	Bis zu 8 Jahren	Ca. 1-4 Jahre
Liquidationsrisiko	Erhöht, da weniger Investoren auf diesem Markt	Geringe Liquidität, wenige Investoren auf diesem Markt, erschwerte Verkaufsbedingungen
Rendite (breite Bandbreite zulassen)	5-7 %	6-9 %
Instandsetzungs-bedarf	Erhöht bis hoch	Weitrechende Sanierungsmassnahmen erforderlich

Lösung C7 1 Punkte

- **Haupttreiber ist der Kapitalmarkt** (Angebotsseite / Investoren)
- Mehrjährige **Tiefzinspolitik der Nationalbanken**
- Allgemeiner **Anlagedruck von Investoren** (v. a. bei institutionellen Investoren)
- Keine bis **negative Renditen Anlagen** bei Obligationen / Staatsanleihen / →Immobilien im Vergleich noch attraktiv
- Die **Negativzinsthematik** zwingt Investoren ihr Geld zu investieren
- Hoher Leverage-Effekt möglich aufgrund der günstigen Konditionen bei Hypotheken

Lösung C8 5 Punkte

a)

1. Nachfrage nach Wohnraum in Grossstädten (A-Lagen) weiterhin gut / Risiko von Leerständen geringer.
2. Wertsteigerung des Portfolios aufgrund des Anlagedrucks / tiefe Kapitalisierungssätze.
3. Nachfrage nach Immobilienfonds steigt / Wert des Fondsanteils steigt.

b)

Chance

Positiver Diversifikationseffekt
Durch das zusätzliche Kapital kann das Portfolio erweitert werden, was sich positiv auf die Diversifikation auswirkt. Das Risiko sinkt.

Erhöhung Management Fee Einnahmen
Durch die Portfolio Ausweitung nimmt das Gesamtanlagevermögen (GAV) zu, was wiederum die Management Fees erhöht, da diese auf dem GAV oder NAV berechnet werden.

Risiko

Verwässerung der Rendite
Aufgrund des aktuellen Immobilienmarktes, wird es in Schweizer Grossstädten (= Anlagestrategie) schwierig werden Bruttorenditen von 4 % zu erreichen. Folglich könnte eine Portfolioerweiterung möglicherweise nur erfolgen, wenn zu deutlichen tieferen Bruttorenditen eingekauft wird. Dies würde zu einer Verwässerung der Bruttorendite führen.

Umkämpfter Investitionsmarkt
Der hohe Anlagedruck (v. a. von institutionellen Investoren) führt zu einer hohen Nachfrage nach Immobilien. Möglicherweise könnte dadurch nicht das ganze Kapital oder nicht in der gewünschten Zeit strategiekonforme Investitionen erfolgen.

Lösung C9 3 Punkte

a)

- Investitionen in den Bestand (Instandsetzungen / Neubauprojekte)
- Rückzahlung von Fremdkapital

- Mindest-Zielrendite gegen unten anpassen
- Ausweitung Investitionsfokus auf B-Lagen/C-Lagen
- Minimales Investitionsvolumen gegen unten anpassen
- Geografische Ausweitung: z. B. Westschweiz / Tessin

b)

Anpassung des Anlagereglements

c)

Aufnahme Fremdkapital (je nach Richtlinien)

Lösung C10 — 4 Punkte

a)

- Factsheet / Basisinformationsblatt
- Anlagereglement
- Fondsprospekt
- Jahresbericht / Halbjahresbericht / Geschäftsbericht
- Fondsbroschüren
- Fondsvertrag
- Benchmark-Berichte

b)

- Agio / Disagio
- Ausschüttung / Ausschüttungsquote / Ausschüttungsrendite
- Fremdfinanzierungsquote
- Anlagerendite
- TER (Fondsbetriebsaufwandquote)
- Verwaltungsgebühr
- Fondsvolumen
- Mietausfallquote / Leerstände
- Investitionsfokus (Segmente)
- Volatilität
- Sharpe Ratio
- Ausgabekommission / Rücknahmekommission
- Kursverlauf
- Fondsleitung
- Unterhaltsquote
- Div. Renditekennzahlen

Listen nicht abschliessend.

Lösung C11 — 1 Punkte

Verkehrswert des Fonds an einem bestimmten **Stichtag** abzüglich der Verpflichtungen und geteilt **durch die Anzahl ausstehender Anteilscheine**.

Lösung C12 1 Punkte

Der Begriff Agio kommt bei den **Immobilienfonds** vor (*Aufpreis Fondsanteil gegenüber innerem Wert des Fonds*). Diese werden im Gegensatz zu anderen Anlagefonds nicht zum Nettoinventarwert (NAV) gehandelt, sondern der Preis resultiert aus dem entsprechenden Angebot und Nachfrage. Ist die **Nachfrage für den Fonds sehr hoch**, kann der **Preis für einen Anteil über dem NAV** zu liegen kommen. Der daraus resultierende **Aufpreis** wird Agio genannt.

Lösung C13 3 Punkte

a)

Sale & Lease Back (Transaktion),

b) Ziel der Frage: Double-Net und Triple-Net-Verträge

Double-Net-Mietvertrag

Folgende Kosten können durch die vertragliche Vereinbarung auf den Mieter überwälzt werden:

- Steuern und Abgaben
- Betriebskosten / Versicherungen
- Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten für das Innere des Gebäudes

Triple-Net-Mietvertrag (angelsächsische Verträge)

Folgende Kosten können durch die vertragliche Vereinbarung auf den Mieter überwälzt werden

- Steuern und Abgaben
- Betriebskosten / Versicherungen
- Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten gesamthaft (für das Innere des Gebäudes, als auch für Dach- und Fach)

Dach- und Fachvertrag

Folgende Kosten können durch die vertragliche Vereinbarung auf den Mieter überwälzt werden

- Betriebskosten
- Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten für das Innere des Gebäudes

Lösung C14 10 Punkte

a)

Lösungsweg Berechnung Mietertrag Soll:

Beschrieb: Marktwert 2019 / 100 x Bruttorendite 2019

Berechnung: 7‘600‘000 / 100 % x 4.34 % = **CHF 329‘840**

Oder falls über Mietzinsausfallquote gerechnet:

Berechnung: 320‘000 / (100% - 2.98%) x 100 % = **CHF 329‘828.90** (od. CHF 329‘829.00)

b)

Lösungsweg Berechnung Cashflow:

Beschrieb: (Marktwert 2018 + Marktwert 2019) x 0.5 / 100 % x Cash-Flow-Rendite

Berechnung: (7‘500‘000 + 7‘600‘000) x 0.5 / 100 % * 2.23 % = **CHF 168‘365.00**

c)

Lösungsweg Berechnung Instandsetzungskosten:

Beschrieb: Mietertrag Ist / 100 x Instandsetzungsquote

Berechnung: 320‘000 / 100 % x 12.5 % = **CHF 40‘000**

d)

Lösungsweg Berechnung Total Return:

Beschrieb:

Schritt 1: Marktwert 2019 – Marktwert 2018 = Wertveränderung in CHF

Schritt 2: Wertveränderung in CHF / 0.5 x (Marktwert 2018 + Marktwert 2019) = Wertveränderung in %

Schritt 3: Cashflow Rendite (gegeben) + Wertveränderungsrendite

Berechnung:

Schritt 1: CHF 7‘600‘000 – 7‘500‘000 = CHF 100‘000

Schritt 2: CHF 100‘000 / (0.5 x (7‘600‘000 + 7‘500‘000)) = 1.32 %

Schritt 3: 2.23 % + 1.32 % = **3.55 %**

Lösung C15 — 6 Punkte

Moderne Portfoliotheorie von Harry Markowitz. Das Prinzip des Modells beruht auf Investitionen auf dem Kapitalmarkt. Das Modell zeigt, dass mittels Diversifikation von nicht vollkommen korrelierenden Anlagen die Rendite des Portfolios unverändert bleibt, aber gleichzeitig das Gesamtrisiko minimiert werden kann.

Capital Asset Pricing Model (CAPM-Model). Beim CAPM-Model handelt es sich um die Weiterentwicklung der „Modernen Portfoliotheorie“ von Markowitz. Dabei wird auf die Berechnung der Korrelation der Kapitalanlagen untereinander verzichtet und nur die Volatilität der einzelnen Anlagen relativ zum Markt betrachtet. Beim CAPM-Model erfolgt somit eine Zerlegung des Risikos in zwei Komponenten (systematisches und unsystematisches Risiko). Das unsystematische Risiko kann durch Diversifikation reduziert werden, das systematische Risiko nicht. Das Model beschreibt die lineare

Abhängigkeit der zu erwartenden Rendite unter Berücksichtigung einer Risikogrösse. Gesucht wird das effiziente Portfolio, welches bei gegebener Rendite ein minimales Risiko, resp. bei gegebenen Risiko eine maximale Rendite aufweist.

Asset Liability Management (ALM) Aktiver Portfolio Ansatz bei Versicherungen und Pensionskassen hinsichtlich der Steuerung von Kapitalanlagen (Aktivseite) und Verpflichtungen (Passivseite) unter Berücksichtigung der drei investorenrelevanten Faktoren: Rendite (Erfolg), Risiko, und Liquidität.

Scoring Modell Scoring-Modelle, oder auch Punktewertungsverfahren werden zu den mehrdimensionalen Bewertungsverfahren gezählt. Hierbei werden monetäre und nicht-monetäre Faktoren gleichzeitig berücksichtigt, verschieden gewichtet und bewertet.

Index Modell, Ziel des Index-Modells ist die Vereinfachung hin zu nur einem oder wenigen Einflussfaktoren.

Nicht abschliessend, weitere Modelle möglich.

Lösung C16 — 6 Punkte

Kurzfristig:

Lieg. 7: Vermietungsmassnahmen steigern, mehr Ertrag, tieferer Leerstand

Lieg. 11: Vermietungsmassnahmen steigern, externe Vermarktungsfirma, mehr Ertrag, tiefere Leerstände

Lieg. 8: Vermietungsmassnahmen steigern, mehr Ertrag, tieferer Leerstand

Langfristig:

Lieg. 1: Marktmiete abklären und Vorbereitungen für Vertragsverlängerungen treffen für Büromieter, mehr oder gleicher Ertrag, höherer Verkehrswert

Lieg. 2: Marktmiete abklären und Vorbereitungen für Vertragsverlängerungen treffen für Büromieter, mehr oder gleicher Ertrag, höherer Verkehrswert

Lieg. 11: neu positionieren Retail, Büro oder Wohnen, mehr Ertrag, höherer Verkehrswert und tieferen Leerstand

Lieg. 12: Vermietungsmassnahmen für Neubau eng begleiten, mehr Ertrag, tiefere Leerstände und höheren Verkehrswert

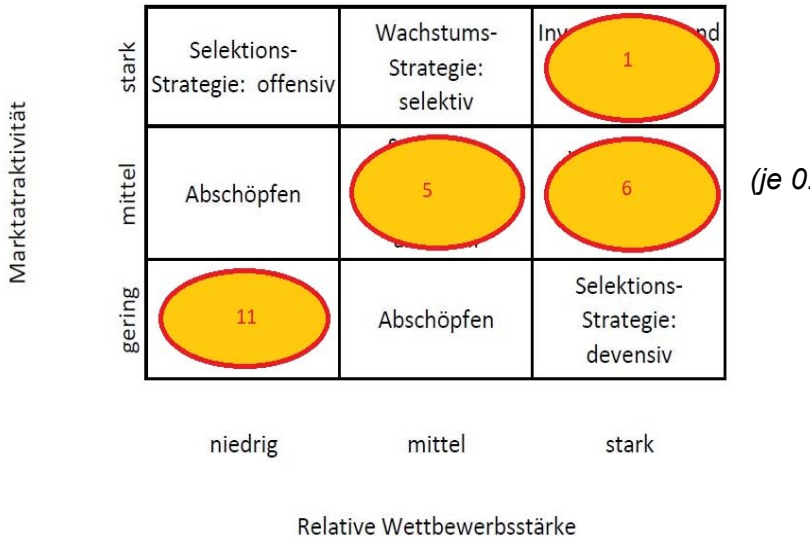
nicht abschliessend

Lösung C17

6 Punkte

Marktattraktivität				
stark	Selektions-Strategie: offensiv	Wachstums-Strategie: selektiv	Investitions- und Wachstums-Strategie
mittel	Abschöpfen	Selektions-Strategie: Entwicklung abwarten	Wachstums-Strategie: selektiv
gering	Desinvestition	Abschöpfen	Selektions-Strategie: defensiv
	niedrig	mittel	stark

Relative Wettbewerbsstärke



(0.5 Punkte)

(je 0.5 Punkte, total 1 Punkt)

(0.5 Punkte)

Teil D Finanzierung 30 Punkte

Lösung D1 2 Punkte

Zuwanderung und Bevölkerungswachstum sind die wichtigsten Nachfragetreiber für Immobilien.	x richtig	❑ falsch
Stagnierende Reallöhne wirken sich positiv auf die Immobilien aus.	❑ richtig	x falsch
Das Wirtschaftswachstum hat keinen Einfluss auf die Immobilienpreise.	❑ richtig	x falsch
Das Bevölkerungswachstum in der Schweiz liegt 2019 bei ca. 5%.	❑ richtig	x falsch

Lösung D2 2 Punkte

Die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus ist ein Verfassungsauftrag.	x richtig	❑ falsch
Liegenschaften gemeinnütziger Bauträger sind der Spekulation entzogen.	x richtig	❑ falsch
In der Regel treten private Unternehmen als gemeinnützige Bauträger auf.	❑ richtig	x falsch
Gemeinnütziger Wohnungsbau richtet sich an sämtliche Bevölkerungsschichten.	❑ richtig	x falsch

Lösung D3 2 Punkte

- Risiko einer Scheidung, wodurch das Haus für eine Partei nicht mehr tragbar wird.
- Risiko einer Arbeitsstelle an einem anderen Ort. Umzug und Hypothek müsste vorzeitig aufgelöst werden.
- Haus wird aufgrund familiärer Situation zu klein und ein Umzug wird zwingend.
- Eine allfällige Auflösung kostet sehr viel.

Lösung D4 2 Punkte

1. Von Bestandesmieten wird gesprochen, wenn Objekte vermietet sind.

2. Angebotsmieten bezieht sich auf jene Mieten, mit welchen auf Portalen oder in Inseraten für neue Mieter geworben wird.

Lösung D5 1.5 Punkte

- Unabhängig des aktuellen Zinsumfeldes müssen die Banken mit einem kalkulatorischen Zins von 5% rechnen
- Da die Immobilienpreise in der Vergangenheit stark gestiegen sind muss absolut gesehen ein höherer Betrag durch die Bank finanziert werden.
- Die Zinslast auf diesen Betrag sollte 1/3 des Einkommens nicht übersteigen

Lösung D6 3 Punkte

a. Eingriff des Staates
zur Festlegung der Mietobergrenze

b. Investoren könnten abgeschreckt werden
Verzögernde/ausbleibende Investitionen/Renovationen
Abnahme der Standortattraktivität

c. Die Mietpreise sich schlagartig wieder dem Marktpreis anpassen

Lösung D7 2 Punkte

a. In Zentren ist der Erwerb von Eigentum mit einer 80%-Belehnung für über 80% der Haushalte nicht möglich.
Der Jura weisst einer der höchsten Raten auf für Haushalte, welche sich eine 80%-Belehnung leisten können.
Prekär ist die Lage im Nordosten der Schweiz
Im Durchschnitt können sich weniger als 50% in der Schweiz eine 80%ige Belehnung leisten.

b. Der kalkulatorische Zinssatz müsste gesenkt.

Lösung D8 4 Punkte

Bei Hypothekarfinanzierungen ist ein Mindestanteil an Eigenmitteln am Belehnungswert, welche nicht aus dem Guthaben der 2.Säule stammen, Voraussetzung. Dieser Mindestanteil beträgt 10 %.

Zusätzlich ist eine allfällige Differenz zwischen höherem Kaufpreis (bzw. höheren Anlagekosten) und tieferem Belehnungswert vollständig aus Eigenmitteln zu finanzieren, welche nicht aus der 2. Säule stammen.

Die Hypothekarschuld ist innert maximal 15 Jahren auf 2/3 des Belehnungswerts der Liegenschaft zu amortisieren. Diese Amortisation hat linear zu erfolgen, beginnend spätestens 12 Monate nach der Auszahlung.

Lösung D9 1.5 Punkte

a. CHF 1’280’000 oder mit Verpfändung 2a CHF 1'440'000

b. Sparkontoguthaben CHF 160'000 oder 3a bis max. 60’ und Sparkontoguthaben entsprechend.

Lösung D10 6 Punkte

a. CHF 900'000

b. Einkommen CHF 170'000.00 / 3 = CHF 56'666.66 / 6% = CHF 944’444

Maximale Hypothek von CHF 944'444*)*

c. Miteigentum

d. <u>Festhypothek</u>

Vorteil: fester Zinssatz

Nachteil: langfristig gebunden

<u>Liborhypothek</u>

Vorteil: flexibel

Nachteil: Schwankungen

Lösung D11 4 Punkte

a. Ertragswert CHF 2'197'895 (2.2 Mio.)

b. Änderung Eigenmittel: Es müssen neu 25 % eigene Mittel eingebracht werden.

Änderung Amortisation: Innert max. 10 (bisher 15) Jahren auf 2/3 des Belehnungswertes.

c. CHF 850'000, genau: CHF 851'558