



SFPKIW



CSEEI



CEPSEI

Höhere Fachprüfung Immobilienrecht 2018  
Schriftliche Prüfung

# Prüfung: Immobilienrecht

## Prüfungsfach: Unternehmensführung

© Schweizerische Fachprüfungskommission der Immobilienwirtschaft

### **MUSTERLÖSUNG**

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

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

### Hinweise für die Prüfungskandidaten

1. Bitte den Kopf jedes Blattes (Kandidaten-Nr.) **unbedingt** ausfüllen. Auf Zusatzblättern bitte unbedingt nebst der Kandidaten-Nummer auch den vollständigen Namen aufführen.
2. Die Lösungen sind im freien Raum unterhalb der Frage einzutragen.
3. Werden für die Lösungen zusätzliche Blätter benötigt, bitte unbedingt bei der Aufgabe einen entsprechenden Hinweis anbringen.
4. Ihre Lösungen müssen gut lesbar sein. Aufbau und Darstellung werden in die Bewertung miteinbezogen.
5. Die Teilantworten werden in abnehmender Reihenfolge bewertet. (Beispiel: Sind 8 Antworten verlangt und 10 Antworten werden aufgelistet, so werden nur die ersten 8 Antworten bewertet.)
6. Verfügbare Lösungszeit: **240 Minuten**
7. Sämtliche Lösungsblätter und Notizen sind abzugeben. **Fehlt die Lösung oder Teile davon, erfolgt keine Korrektur**
8. **Wird für die Beantwortung der Prüfungsaufgaben/Lösung eine BEGRÜNDUNG verlangt, so erfolgt KEINE Bewertung Ihres Lösungsvorschlages, falls die Begründung fehlt resp. falsch ist.**
9. **Bei Berechnungen ist der Lösungsweg ein integraler Bestandteil des Resultats. Ist das Resultat nicht schlüssig nachvollziehbar, erfolgt KEINE Bewertung Ihres Lösungsvorschlages insbesondere auch falls das Resultat stimmen sollte.**

### Abkürzungen

<b>OR</b>	Schweizerisches Obligationenrecht
<b>ZGB</b>	Schweizerisches Zivilgesetzbuch
<b>VMWG</b>	Verordnung über die Miete von Wohn- und Geschäftsraum
<b>VVG</b>	Bundesgesetz über den Versicherungsvertrag
<b>SIA</b>	Schweizerischer Ingenieur- & Architektenverein

Aufgaben	Thema	Anzahl Punkte	Seite
<b>A</b>	Personalwirtschaft	60	4
<b>B</b>	Rechtliche Führung	60	17
<b>C</b>	Finanzielle Führung	60	30
<b>D</b>	Unternehmensmarketing	60	46
<b>Total</b>		<b>240</b>	

### **Unibail-Rodamco Switzerland\***

**Unibail-Rodamco Switzerland (URS)** wurde 2010 als Aktiengesellschaft gegründet, und ist ein Tochterunternehmen der **Unibail-Rodamco (UR)**, dem französischen Immobilien- und Investmentunternehmen, das 2007 durch die Fusion der Unternehmen Unibail (Frankreich) und Rodamco Europe (Niederlande) entstanden ist. Der Hauptsitz von Unibail-Rodamco Switzerland befindet sich im Sihlcity-Einkaufszentrum in Zürich.

Das Mutterhaus Unibail-Rodamco gilt als grösster börsennotierter Immobilienkonzern Europas und als weltweit fünftgrösste Immobilienfirma – es ist an der Börse in Amsterdam im AEX und in Paris im CAC40 gelistet; sein Hauptsitz ist in Paris. Rund 2'000 Mitarbeiter sind weltweit für UR tätig; ihr Umsatz beträgt 1,6 Mrd. EUR, die Marktkapitalisierung beläuft sich auf 22,8 Mrd. EUR (per 31.12.2017).

UR ist Eigentümer vieler Geschäftsgrundstücke, insbesondere von **Einkaufszentren**. Die im Eigentum des Unternehmens befindlichen Grundstücke verteilen sich auf über 20 Grosstädte in elf Ländern Europas. In der Schweiz gehören bspw. das Einkaufszentrum Sihlcity, das Centre Balxert in Genf, das Berner Shoppyland Schönbühl und seit Ende 2017 die Mall of Switzerland in Luzern zum Immobilienportfolio von UR. Zur Betreuung dieser Schweizer Standorte sowie aus steuerlichen Gründen, wurde 2010 die Unibail-Rodamco Switzerland AG gegründet. Die URS AG verfügt z.Zt. über 45 Mitarbeiter (30 FTE).

Der Erwerb der Mall of Switzerland hat URS 450 Mio. CHF gekostet – es werden rund 5 Mio. Besucher pro Jahr erwartet. Mit diesem Erwerb ist UR weltweit die grösste Immobiliengruppe im Shoppingcenter-Sektor, die in 27 der attraktivsten Detailhandelsmärkten und Metropolen aktiv ist und über 104 Malls verfügt; diese zählen jährlich 1,2 Mrd. Besucher.

Unibail-Rodamco ist überzeugt, dass Shoppingcenter auch im Zeitalter des von Unternehmen wie Amazon angeführten Internet-Handels ertragreich sind. Der Aufschwung der Online-Händler hat in den letzten Jahren zwar zur Schliessung vieler Läden und zu tieferen Aktienkursen bei in diesem Sektor aktiven Immobilienfirmen geführt. Doch Unibail-Rodamco verfolgt die Strategie, sich zunehmend auf grosse Malls zu konzentrieren, in denen die Kundschaft auch durch Konzerte und andere Veranstaltungen bei guter Kauflaune gehalten werden sollen. Konzentration, Differenzierung und Innovation sind hier die Schlagworte. Das Immobilien-Portfolio von Unibail umfasst zu 87% Shoppingcenter, zu 7% Büroräumlichkeiten und Wohnungen und zu den restlichen 6% Kongresszentren.

*\*Der Fall ist fiktiv, auch wenn es Unibail-Rodamco wirklich gibt, und sie das grösste Immobilien- und Investmentunternehmen in Europa ist. Die Ausführungen zum Standort Zürich sowie gewisse weitere Angaben sind komplett fiktiv.*

**A Personalwirtschaft**

**60 Punkte**

**Aufgabe A1 - Organisationsform**

**16**

Im Jahre 2017 hat sich *Unibail-Rodamco* durch externes Wachstum zur grössten Immobiliengruppe im Shoppingcenter-Sektor entwickelt. Die Geschäftsleitungen der Ländergesellschaften sind nun vom Headquarter aufgefordert, einen Plan auszugestalten, wie sie ihre Tochterunternehmen gestalten sollen, damit diese effizient sind.

- a) In der Geschäftsleitung *Unibail-Rodamco Switzerland* wird diskutiert, ob nun Effizienz oder Effektivität gemeint sei; klären Sie die Situation, in dem Sie die beiden Begriffe definieren und den Ihrer Meinung nach richtigen Begriff für die organisatorische Neuausrichtung wählen. (4 Pkt)
- b) Welche Formen der Primärorganisation kennen Sie, resp. nennen Sie vier solche Formen. (2 Pkt)
- c) Wählen Sie **2** der in b) genannten Formen und nennen Sie pro Organisationsform je **2** Vor- und Nachteile in Stichworten. (4 Pkt)
- d) Wählen Sie die Ihrer Meinung nach geeignetste Organisationsform und begründen Sie Ihre Antwort. (6 Pkt)

Lösung a):

Effizienz: Eine Organisation ist effizient, wenn sie die richtigen Mittel einsetzt, um die angestrebten Ziele zu erreichen (to do things right). Fokus: Ressourceneffizienz (Miteinsatz) und Prozesseffizienz (Ablaufgestaltung).

Effektivität: Eine Organisation ist effektiv, wenn sie die richtigen Ziele anstrebt (to do the right things). Fokus: Zielsetzung.

Passender Begriff: Effizienz. Über die Wahl der richtigen Ziele entscheidet nicht die Organisationsform, aber sie hat Einfluss auf die Effizienz.

Lösung b):

- Funktionale Organisation
- Divisionale Organisation
- Matrixorganisation (Tensororganisation)
- Holdingorganisation

Lösung c):

**Divisionale:**

Vorteile:

Entlastung der Unternehmensführung, ermöglicht Delegation von Aufgaben, Verantwortung und Kompetenzen, bessere/schnellere Koordination und Entscheidungsfindung in Division, Ermöglichung der Division auf Umweltveränderungen zu reagieren (Flexibilität), Selbstständigkeit der Spartenleiter erhöht Motivation & ermöglicht Erfolgsbeurteilung, gute Personalentwicklung.

Nachteile:

Spartenegoismus und kurzfristige Gewinn- und Rentabilitätsorientierung, schlechte Ressourcenallokation und Redundanzen, Mehrbedarf an Leitungsstellen, erfordert Zentralfunktionen für übergreifende Koordination, Gefahr von Konflikten zwischen Divisionen.

**Matrixorganisation (und Tensororganisation):**

Vorteile:

Ganzheitliche, innovative Problemlösung unter Berücksichtigung verschiedenster Standpunkte, Entlastung der Unternehmensführung (durch spezialisierte Leitungsfunktionen), kurze Kommunikationswege, flexible Anpassung der Organisation an Markt/Wettbewerbserfordernisse, flache Hierarchie, gute Personalentwicklung.

Nachteile:

Problematische Kompetenzabgrenzung durch Mehrfachunterteilung und Machtkämpfe, schwierige und zeitintensive Koordinations- und Entscheidungsprozesse, zu viele Kompromisse, informationsintensiv, hoher Grad an Bürokratisierung, benötigt viele qualifizierte Führungskräfte.

**Holdingsorganisation:**

Vorteile:

Flexibilität (strategisch und strukturell), flache Hierarchie, Zuordnung von Aufgaben, Verantwortung und Kompetenzen, steuerliche Vorteile, Förderung von unternehmerischem Denken und Handeln.

Nachteile:

Widerstände von Tochtergesellschaft gegenüber Holding, exzessive Kontrollaktivitäten der Holding, Konflikte zwischen Mitarbeiter der Holding und den Tochtergesellschaften.

--	--

Lösung d):

→ *Funktionale Organisationform*

Die funktionale Organisationsform ist geeignet für KMUs mit überschaubarem und homogenem Leistungsprogramm und einer stabilen Unternehmensumwelt → dies kann im Falle der URS als gegeben betrachtet werden.

Da es sich bei der URS um ein mittelgrosses Unternehmen handelt, kann davon ausgegangen werden, dass die einzelnen Mitarbeiter vor allem spezifische Aufgaben lösen/bearbeiten, worin sie Spezialistenwissen entwickeln. Die funktionale Organisationsform fördert neben einer einfachen und überschaubaren Struktur auch die Nutzung von Spezialisierungseffekten (Erfahrungskurve und Economies of scale) und ist aufgrund ihrer geschlossenen und gut abgegrenzten Funktionsbereichen auch gut kontrollierbar.

--	--

<p><b>Aufgabe A2 - Systematische Personalentwicklung</b></p> <p>Die URS betreibt systematische Personalentwicklung.</p> <p>a) Welchen Nutzen verspricht sich die URS von der systematischen Personalentwicklung? Nennen Sie je <b>4 Nutzen</b>. (2 Pkt)</p> <p>b) Welchen Nutzen können die Mitarbeitenden der URS erwarten? Nennen Sie je <b>4 Nutzen</b>. (2 Pkt)</p> <p>Die Antworten sind in ganzen Sätzen zu formulieren. Stichworte genügen nicht.</p>	<b>4</b>	
<p><u>Lösung a):</u></p> <p><b><u>Nutzen für URS</u></b></p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Die Mitarbeitendenqualifikationen können für die aktuellen und zukünftigen Anforderungen erhalten und angepasst werden.</li><li>2. Die Umsetzung der Unternehmensstrategie wird plan- und sichtbar.</li><li>3. Die interne Personalgewinnung und –erhaltung wird gefördert. Es kann eine konstante Nachwuchssicherung (Nachfolgeplanung) erfolgen.</li><li>4. Das Image der URS als attraktiver Arbeitgeber wird gestärkt, was sowohl für den Umsatz wie für die externe Mitarbeitergewinnung von Vorteil ist (Wettbewerbsvorteil).</li></ol> <p><u>Lösung b):</u></p> <p><b><u>Nutzen Mitarbeitende:</u></b></p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Die Entwicklung und Entfaltung des eigenen Potenzials erhöht die Motivation und Zufriedenheit am Arbeitsplatz.</li><li>2. Ein hierarchischer Aufstieg und oder eine Fachkarriere ist möglich (Beförderung).</li><li>3. Die Arbeitsmarktfähigkeit bleibt erhalten, bzw. wird gesteigert durch wachsende Kompetenzen.</li><li>4. Die Angst vor Arbeitsplatzverlust wird kleiner.</li></ol>		

**Aufgabe A3 - Management by Objectives (MbO)**

5

Das Mitarbeiterportfolio der URS ist breit gefächert - Generalisten sowie hochqualifizierte Spezialisten in den jeweiligen Fachgebieten arbeiten für die URS. Die Geschäftsleitung spricht sich aufgrund dieser Ausgangslage für das Führungsmodell „Management by Objectives (MbO)“ nach Peter Drucker aus und stellt so sicher, dass eine strategische Personalentwicklung über alle Berufsprofile der URS hinweg stattfindet. Die Zielvorgaben (Objectives) müssen allesamt nach der SMART-Methode erfolgen.

- a) Nennen Sie die **5 Anforderungen** für die SMARTsteht. (2.5 Pkt)
- b) Nennen Sie je **3 Vor- und 2 Nachteile** der Führung nach MbO. (2.5 Pkt)

Lösung a):

- 1) Specific (konkret)
- 2) Measurable (messbar)
- 3) Achievable (erreichbar)
- 4) Result-oriented (ergebnisorientiert)
- 5) Time-related (termingebunden)

Lösung b):

Vorteile

- 1. Entspricht den Bedürfnissen der modernen Arbeitnehmer nach mehr Mitbestimmung und Gestaltungsspielraum.
- 2. Bezieht persönliche Ziele, Wünsche und Vorstellungen der Mitarbeiter mit ein
- 3. Individuelle Ziele werden (idealerweise) mit den Zielen des Unternehmens verknüpft.

Nachteile

- 1. erhöhter Zeitaufwand
- 2. Kontrolle des Mitarbeiters

**Aufgabe A4 - Massnahmen zur Personalfreistellung - Outplacement**

5

Herr Clemens Wittwer, leitender Immobilienbewirtschafter bei URS, erfüllt seit längerer Zeit die Funktionsanforderungen trotz diversen Unterstützungsmassnahmen nicht. Die Kündigung ist bereits ausgesprochen. Der HR-Chef Schweiz schlägt der URS-Geschäftsleitung ein Outplacement für Herrn Wittwer vor. Die Geschäftsleitung zeigt sich skeptisch in Bezug auf Kosten und den daraus resultierenden Nutzen für die URS.

Argumentieren Sie aus Sicht der Unternehmung gegenüber der Geschäftsleitung, was dafür und dagegen spricht. Nennen Sie

- a) **3** Vorteile des Outplacements sowie (3 Pkt)
- b) **2** Nachteile des Outplacements (2 Pkt)

Die Argumente sind in ganzen Sätzen vorzubringen.

Lösung a):

**Vorteile Outplacement**

1. Das Outplacement hat eine positive Signalwirkung auf die übrigen Mitarbeitenden. Sie nehmen zur Kenntnis, dass sich die Firma in solchen Fällen fair und aktiv um die ausscheidenden Mitarbeitenden kümmert und sie unterstützt. Die Motivation der Belegschaft bleibt erhalten, respektive das Betriebsklima verschlechtert sich nicht.
2. Das gute Image nach Aussen bleibt erhalten, da die URS die personalpolitische Verantwortung übernimmt. Die URS bleibt eine attraktive Arbeitgeberin. Allfällige negative Medienberichte können im besten Fall verhindert und oder abgeschwächt werden.
3. Eine spezialisierte Outplacement-Firma ist breiter verankert im externen Arbeitsmarkt und stellt dem gekündigten Mitarbeitenden darauf speziell qualifizierte Berater zur Seite.

Lösung b):

**Nachteile: Outplacement**

1. Die Outplacements verursachen je nach Dauer und Ausgestaltung hohe Kosten.
2. Mit einem Outplacement wird ein Präjudiz für die Zukunft geschaffen. Bei den verbleibenden Mitarbeitenden kann die Erwartungshaltung entstehen, dass sie in ähnlichen Situationen ebenfalls Anspruch auf ein Outplacement haben.

<p><b>Aufgabe A5 - Arbeitszeugnis</b></p> <p>Herr Clemens Wittwer, der ausscheidende, leitende Immobilienbewirtschafter, verlangt zeitnah ein Arbeitszeugnis.</p> <p>a) Nennen Sie <b>6</b> grundlegende Punkte, die Sie in einem Vollzeugnis (qualifiziertes Zeugnis) üblicherweise finden, wenn dieses vollständig ist und die Anforderungen der Erstellung eines Vollzeugnisses beachtet werden. Es genügen Stichworte. (3 Pkt)</p> <p>b) Herr Clemens Wittwer wünscht ausdrücklich, dass in seinem Vollzeugnis klar lesbar ist, dass die URS die kündigende Partei ist. Formulieren Sie unter Berücksichtigung von OR Art. 330a einen entsprechenden, möglichst kurzen Text. (2 Pkt)</p>	<p><b>5</b></p>	
<p><u>Lösung a):</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Identität des Arbeitnehmers und des Arbeitgebers</li> <li>2. Beginn und Ende des Arbeitsverhältnisses</li> <li>3. Detaillierte Auflistung der wichtigen Funktionen und der das Arbeitsverhältnis prägenden Tätigkeiten des Arbeitnehmers und deren Zeitdauer</li> <li>4. Aussagekräftige Bewertung der Leistung (Arbeitsqualität und -quantität) des Arbeitnehmers und seines Verhaltens</li> <li>5. Die rechtsgültige Unterschrift des Arbeitgebers</li> <li>6. Ausstellungsdatum (normalerweise wird das Arbeitszeugnis am letzten Tag des Arbeitsverhältnisses datiert)</li> </ol> <p><u>Lösung b):</u></p> <p>«Clemens Wittwer verlässt uns heute. Wir danken Clemens Wittwer für die Mitarbeit und wünschen ihm für die berufliche und private Zukunft alles Gute.»</p>		

### Aufgabe A6 - Anforderungsprofil

6

Erstellen Sie für die frei gewordene Stelle als Leiter/in Immobilienbewirtschaftung URS ein Anforderungsprofil.

- a) **Welche fünf klassischen Kompetenzbereiche** sind in einem vollständigen Anforderungsprofil einer Führungskraft abzubilden?  
Nennen Sie deren **4**. (2 Pkt)
- b) Erstellen Sie ein **vollständiges Anforderungsprofil**, gegliedert nach den unter a) genannten **Kompetenzbereichen** und konkret nach den nachfolgenden Angaben. Konzentrieren Sie sich auf aussagekräftige Stichworte. Sie sollen dem zuständigen HR Manager als Basis für die Textformulierung und Komplettierung der Vakanz Ausschreibung dienen. (4 Pkt)

Der Geschäftsleitung USR unterstellt, übernimmt der/die Leiterin Immobilienbewirtschaftung Zürich folgende Aufgaben:

- Personelle, fachliche und organisatorische Führung des Bewirtschaftungsteams mit rund 8 Mitarbeitenden
- Sicherstellen einer an Zielen und der Strategie ausgerichteten Bewirtschaftung des Immobilienportfolios aus einer integralen Sichtweise
- Proaktives Einbringen der ausgeprägten Fachkenntnisse zur Weiterentwicklung der Organisation sowie zur Optimierung der Prozesse und der IT-Tools
- Verantwortlich für den wirtschaftlichen Einsatz der vorgesehenen Investitionsmittel
- Sicherstellung der Mieterbetreuung und der Mieterzufriedenheit
- Steuern und Überwachen der externen Dienstleister, bspw. Reinigung und Aussenraumpflege
- Steuern und Überwachen des technischen Gebäudeunterhalts, insbesondere der fach- und sachgerechten Beschaffung

Für diese anspruchsvolle Funktion verfügen Sie über eine adäquate und marktgerechte Fachausbildung. Zudem verfügen Sie über Analytisches und strategisches Denkvermögen und setzen dieses gekonnt ein. Ein waches Interesse für die aktuellen Herausforderungen der Bewirtschaftungsbranche, eine hohe Sozialkompetenz sowie Kommunikations- und Verhandlungsgeschick runden Ihr Profil ab.

Lösung a):

- 1) Fachkompetenz
- 2) Methodenkompetenz
- 3) Sozialkompetenz
- 4) Persönlichkeitskompetenz / Selbstkompetenz / Ich-Kompetenz

Weiterer Lösungsvorschlag:

- Führungskompetenz

Lösung b):

**Fachkompetenz**

eidg. dipl. Immobilientreuhänder oder abgeschlossenes Studium (Hochschule oder Fachhochschule) ergänzt mit immobilienpezifischer Weiterbildung bspw. Master of Advanced Studies in Real Estate Management MREM

**Methodenkompetenz (mögliche Nennungen)**

- Situationsgerechte Kommunikations-, Informations- und Problemlösungstechniken
- Umgang mit Zeit / Zeitmanagement
- Entwicklung problemorientierter Analysefähigkeiten
- Organisationsfähigkeit
- Wissenschaftliches Arbeiten
- Präsentationstechniken
- selbständiges Arbeiten
- Problemlösungsfähigkeit
- kritisches Denken
- analytische Fähigkeiten
- Informationsmanagement
- Fähigkeit, Wissen zu transferieren
- Fähigkeit, Wissenslücken zu erkennen und zu schliessen

**Sozialkompetenz (mögliche Nennungen)**

- Kommunikationsfähigkeit (verbal und nonverbal), Motivationsfähigkeit, Begeisterungsfähigkeit, Überzeugungsfähigkeit, Konfliktfähigkeit, Kooperationsfähigkeit, Informationsfähigkeit, Vertrauensbildung
- Empathie
- Networking-Kompetenz
- Teamfähigkeit
- Motivierungsvermögen

Fortsetzung Lösung A6 b):

**Persönlichkeitskompetenz (mögliche Nennungen)**

- Eigene Normen und Werte
- Verantwortlichkeit
- Kreativität
- Aufgeschlossenheit
- Motivation
- Initiative und Engagement
- Lern- und Leistungsbereitschaft
- Flexibilität
- Ausdauer
- Kritikfähigkeit
- Emotionale Intelligenz

**Führungskompetenz**

mehrjährige Berufserfahrung in einer Führungsposition in der Immobilienbewirtschaftung in einem grösseren Unternehmen mit entsprechender Aufbau- und Ablauforganisation

--	--

**Aufgabe A7- Lohnpolitik**

Die URS überarbeitet nach sieben Betriebsjahren die Anstellungsbedingungen und macht sich gleichzeitig Gedanken zu einer stringenten Lohnpolitik. Dabei steht die **Lohngerechtigkeit** im Vordergrund.

- a) Definieren Sie den Begriff Lohnpolitik in einem Satz. (1 Pkt)
- b) Nennen Sie die **5 Dimensionen** der Lohngerechtigkeit, beschreiben Sie diese in ganzen Sätzen und nennen Sie je ein Beispiel. (10Pkt)

11

Lösung a):

Die Lohnpolitik bestimmt die Grundsätze und Werte, nach denen sich das Lohnsystem eines Unternehmens richtet.

Lösung b):

**Dimension 1: Anforderungsgerechtigkeit**

Sie beruht auf der Berücksichtigung des Schwierigkeitsgrades der Arbeit. Im Mittelpunkt stehen die Anforderungen, welche an die Mitarbeitenden gestellt werden. Ausgangspunkt ist eine definierte Normalleistung, die vom Mitarbeiter erwartet wird. Unterschiedliche Anforderungen werden unterschiedlich entlohnt. Dies können z.B. Verhandlungsgeschick, Marktkenntnisse oder Fremdsprachen sein, die in ihrer Ausprägung und Definition von Tätigkeiten, Stellen und Branchen abhängig sind. Das entsprechende Instrument für die Ausgestaltung einer anforderungsgerechten Entlohnung ist die Funktionsbewertung.

11	

**Dimension 2: Leistungsgerechtigkeit**

Der Lohn muss in einem ausgewogenen Verhältnis zur erbrachten Arbeitsleistung stehen. Damit wird eine über- oder unterdurchschnittliche Leistung berücksichtigt, welche quantitativ und qualitativ gemessen und definiert werden kann.

**Dimension 3: Verhaltensgerechtigkeit**

Das Arbeitsverhalten (gegenüber Kollegen/-innen, Vorgesetzten, Kunden, Öffentlichkeit, Umgang mit Einrichtungen usw.) wird bewertet. Allerdings muss durch den Einsatz von geeigneten Lohnformen die Voraussetzung dafür gegeben sein, dass der Lohn tatsächlich zu einem Verhaltensanreiz wird.

**Dimension 4: Sozialgerechtigkeit**

Hier geht es darum, ob den besonderen Gegebenheiten einer Stelle, z.B. extreme körperliche Belastungen, Nacharbeit, sehr unregelmässige Arbeitszeiten, Lärmbelastungen, Gesundheitsrisiken usw. im Lohn berücksichtigt werden. Auch die persönliche Situation der Mitarbeitenden wie z.B. körperliche Behinderung, das Alter oder andere Benachteiligungen und starke familiäre Belastungen können eine Rolle spielen und den Lohn in Hinsicht auf die soziale Gerechtigkeit mitbestimmen.

**Dimension 5: Marktgerechtigkeit**

Der Lohn, steht in mehrerlei Hinsicht im Marktwettbewerb: Einmal im Wettbewerb der Gleichqualifizierten, d. h. wie viel verdienen z. B. Immobilienbewirtschafter generell. Im Weiteren stehen die Löhne im Wettbewerb innerhalb einer Branche, d. h. wie hoch sind die Löhne bei den Mitbewerbern. Weitere externe Faktoren wie die Unternehmensgrösse, das Unternehmensimage oder die Arbeitgeberattraktivität machen den Wettbewerb bei den Löhnen aus.

--	--

**Aufgabe A8- Profit Center versus Cost Center**

8

Die URS überlegt sich, ihr Dienstleistungsportfolio und die entsprechenden Abteilungen künftig in Profitcenter zu gliedern.

- a) Bitte erläutern Sie in Stichworten den Begriff Profit-Center (2Pkt)
- b) Wie grenzt sich das Profit Center vom *Cost Center* ab? (2Pkt)
- c) Nennen Sie je 2 Vor- und Nachteile für die URS bei einer Umstellung auf Profit Center. (4Pkt)

Lösung a):

Profit-Center sind für den Erfolg ihrer wirtschaftlichen Aktivitäten verantwortlich, der als Differenz von Leistungen und Kosten ermittelt wird. Die PC-Organisation ist nach dem Objektprinzip gegliedert und ergebnisorientiert. Sie lässt sich nach: Produktlinien / Gebieten / Kundengruppen / Vertrieb bilden. Die Teilbereiche sind weitgehend autonom, «Unternehmen im Unternehmen»

Lösung b):

CC ist die Vorstufe des PC's. CC's bilden grosse Kostenstellen, deren Inhaber betriebswirtschaftlich nach der Höhe ihrer verursachten Kosten beurteilt werden. Die Leistungsmenge ist nicht vom Verantwortlichen beeinflussbar. Die CC sind business units, die vollständig für ihre Kosten verantwortlich sind, Oftmals sind CC's nach Funktionen gegliedert, somit lässt sich genau eruieren, welchen Beitrag jedes CC mit seiner Arbeit am Gesamterfolg des Unternehmens leistet.

Lösung c):

Vorteile:

- 1) Motivationsförderung
- 2) höhere Kostentransparenz

Weitere Lösungsvorschläge:

- marktgerechte Leistungen
- Höhere Flexibilität
- Effizienzsteigerung
- Unternehmerisches Denken der Mitarbeitenden
- make-or-buy-Entscheidung einfacher zu treffen

Fortsetzung Lösung A8:

**Nachteile:**

- 1) Fokus auf Umsatz(-steigerung) kann zur Vernachlässigung anderer Abteilungen/Leistungen führen
- 2) Vermeidung von Kosten (i.e. Ausbildung), die mittel- und langfristig wichtig sind, aber die Erfolgsrechnung des PC's nachteilig beeinflussen

Weitere Lösungsvorschläge:

- wenn Zielvorgaben für PC nicht mit Gesamtunternehmensziel abgestimmt sind, dann können sich negative Auswirkungen für Gesamtunternehmen ergeben
- exakte Erfolgsermittlung und Zuordnung auf einzelne PC's schwierig

--	--

## B) Rechtliche Führung

60 Punkte

### Aufgabe B1- Steuern

15

*Unibail-Rodamco Switzerland* AG verkaufte im August 2017 eine Liegenschaft (auf dem sich ein Wohngebäude mit 6 Wohnungen befindet) zum Preis von CHF 1.5 Mio. Die Liegenschaft liegt im Kanton Zürich. Gekauft wurde die Liegenschaft im September 2010 zu einem Preis von CHF 1 Mio. Die Liegenschaft wurde im Verlauf der Zeit um CHF 600'000 auf einen Buchwert von CHF 400'000 abgeschrieben.

Beim Verkauf sind Notar- und Anwaltskosten in der Höhe von CHF 12'000 angefallen (noch nicht verbucht).

URS macht neben dem Gewinn der aus dem Verkauf der Liegenschaften entsteht, einen Betriebsgewinn von CHF 5 Mio.

Der Gewinnsteuersatz im Kanton Zürich für die Gewinnsteuern beträgt 20%. Der Steuersatz im Kanton Zürich für die Grundstückgewinnsteuern beträgt 30%. Der Grundstückgewinnsteuersatz wird um 2% pro vollem Halbjahr reduziert. Bei der Berechnung darf angenommen werden, dass es sich um die effektiven Steuersätze handelt, die Abzugsfähigkeit der Steuern muss daher nicht mehr berücksichtigt werden (keine iterative Steuerberechnung).

- a) Erklären Sie den Unterschied zwischen dualistischem und monistischem System. (4 Pkt)
- b) Berechnen Sie die auf dem Verkauf anfallenden Kantonssteuern des Kantons Zürich einmal in der Annahme, dass das monistische System angewendet wird und einmal in der hypothetischen Annahme, dass das dualistische System angewendet wird. (6 Pkt)
- c) URS erhält im Jahr 2016 eine Dividende in der Höhe von CHF 1 Mio. von ihrer 100% Tochtergesellschaft. Beide Unternehmen sind in der Schweiz ansässig. Stimmen folgende Aussagen? (4 Pkt)
  1. Für die Berechnung des Beteiligungsabzugs ist der Bruttobeteiligungsertrag massgebend.
  2. Der Beteiligungsabzug folgt heute dem System der indirekten Freistellung.
  3. Die ausgeschüttete ordentliche Dividende unterliegt grundsätzlich der Verrechnungssteuer.
  4. Die geschuldete Verrechnungssteuer aufgrund einer ordentlichen Dividende kann gemeldet und muss deshalb nicht entrichtet werden.
- d) Wie berechne ich den effektiven Steuersatz, wenn der statutarische Gewinnsteuersatz 20% beträgt? (1Pkt)

Lösung a):

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

Beim monistischen System unterliegen neben den Gewinnen aus der Veräußerung von Privatvermögen auch die sog. Wertzuwachsgegewinne auf Geschäftsliegenschaften der Grundstücksgewinnsteuer. Im monistischen System sind somit Grundstücksgewinne im Geschäftsbereich nur insoweit der allgemeinen Einkommens- und Gewinnsteuer unterworfen, als diese wieder eingebrachte Abschreibungen darstellen.

Lösung b):

**Dualistischer Kanton:**

Verkaufserlös	1'500'000
Buchwert	-400'000
Notar- und Anwaltskosten	-12'000*
Gewinn aus Liegenschaftsverkauf	1'088'000
Übriger betrieblicher Gewinn	5'000'000
Total Gewinn	6'088'000
Gewinnsteuern 20%	<b>1'217'644</b>

**Total Steuerbelastung 1'217'644**

\* Evtl. wird in der Prüfung angenommen, dass diese Kosten noch nicht in den 5 Mio enthalten sind und dort abgezogen werden; beide Lösungswege werden als richtig bewertet.

**Monistischer Kanton:**

Anlagekosten	1'000'000
Buchwert	-400'000
Wieder eingebrachte Abschreibungen	600'000
Übriger Unternehmensgewinn	5'000'000
Total Gewinn	5'600'000
Gewinnsteuern 20%	<b>1'120'000</b>

Verkaufserlös	1'500'000
Anlagekosten	-1'000'000
Notar- und Anwaltskosten	-12'000
Gewinn aus Liegenschaftsverkauf	488'000
Grundstückgewinnsteuern 30%	146'400
Abzug für Haltedauer von 6 Jahren	-58'560
Grundstückgewinnsteuer 18%	<b>87'840</b>

**Total Steuerbelastung 1'207'840**

Lösung c):

- 1) Nein. Der Nettobeteiligungsertrag ist massgebend. Bruttodividendenertrag abzüglich Verwaltungs- und Finanzierungskosten.
- 2) Ja. Die Ermässigung des Steuerbetrags erfolgt im Verhältnis des Nettobeteiligungsertrages zum gesamten steuerbaren Reingewinn. Dies bedeutet, dass der Beteiligungsabzug ins sogenannte „Leere“ fallen kann (z.B. wenn weniger Gewinn als Nettobeteiligungsertrag besteht).
- 3) Ja. Gewinnanteile, auf von einem Inländer ausgegebenen Aktien, unterliegen der Verrechnungssteuer.
- 4) Ja. Im Inlandverhältnis besteht diese Möglichkeit in dem das Formular 103 (Deklaration der VST) und 106 (Meldung der VST) bei der Eidgenössischen Steuerverwaltung eingereicht wird.

Lösung d):

$$20/120=16.67\%$$

--	--

### Aufgabe B2 - Steuern

15

**Neue Ausgangslage:** URS (gegründet 1949) kaufte eine Liegenschaft (im Kanton Zürich) am 1.1. 1950 zu einem Preis von CHF 1 Mio. Aufgrund einer Immobilienkrise wurde das Grundstück im Jahr 1980 um CHF 800'000 auf einen Buchwert von CHF 200'000 abgeschrieben. Heute im Jahr 2017 hat das Grundstück einen Verkehrswert von CHF 1.5 Mio.

Nach Einreichen der Steuererklärung 2017 erlässt der Kanton Zürich eine definitive Veranlagung. In dieser wird zum bestehenden Gewinn, ein Gewinn von CHF 1.3 Mio aufgerechnet, da das Grundstück neu einen Verkehrswert von CHF 1.5 Mio hat (Differenz Verkehrswert zu Buchwert). Sie begründet dies damit, dass sie die Wertkorrektur zwar definitiv als Abschreibung qualifizierte und 1980 auch so veranlagte, nun aber eine Werterholung stattgefunden hätte.

- a) Wie beurteilen Sie das Vorgehen der Steuerverwaltung. Welches Prinzip kennt das Steuerrecht in diesem Zusammenhang, beschreiben Sie dieses kurz. (4 Pkt)
- b) Würden Sie den obigen Sachverhalt anders beurteilen, wenn es sich um eine Beteiligung handeln würde? (1 Pkt)
- c) Würden sie den obigen Sachverhalt anders beurteilen, wenn es sich gemäss Veranlagung des Jahres 1980 um eine Wertberichtigung und nicht um eine Abschreibung handeln würde? (1 Pkt)
- d) Geplant ist nun, dass 2 der 6 Wohnungen, die im Stockwerkeigentum stehen, von URS (welches MWST-pflichtig ist und diese für MWST-Zwecke nutzt) verkauft werden sollen. Die Wohnungen im Stockwerkeigentum befinden sich im Bau und sollen nach Beendigung des Baus verkauft werden. Die eine soll mit MWST (an eine juristische Person, welche diese weiter für MWST-Zwecke nutzt), die andere mit MWST an eine natürliche Person (welche diese für private Zwecke nutzt) erfolgen. Ist dies möglich (bitte begründen Sie ihre Antwort)? (3 Pkt)
- e) Neue Ausgangslage: Die Liegenschaft (Anschaffungswert CHF 1 Mio.) wurde im Jahr 2014 um CHF 800'000 auf einen Buchwert von CHF 200'000 abgeschrieben (die Abschreibung war aus handelsrechtlicher Sicht nicht notwendig). In der Veranlagung für das Steuerjahr 2014 erfolgt eine Aufrechnung mit der Begründung, dass Abschreibungen nur in der Höhe von 20% auf den Anschaffungskosten zugelassen sind (die Anwendung des Einmalerledigungsverfahrens findet keine Anwendung). In der Annahme, dass das Vorgehen der Steuerverwaltung korrekt war; Wie würden sich diese Aufrechnungen auf den steuerrechtlichen Gewinn und das Eigenkapital für das Jahr 2014 auswirken? (2 Pkt)
- f) In der Annahme, dass der handelsrechtliche Gewinn in den 2 folgenden Jahren gleichbleibt und handelsrechtlich keine weiteren Abschreibungen auf der Liegenschaft getätigt wurden, hätte die im Jahr 2014 aufgerechnete Abschreibung auf den steuerrechtlichen Gewinn und das Eigenkapital der Jahre 2015 und 2016 eine Auswirkung? Bitte berechnen und begründen Sie die Auswirkungen; das steuerbare Eigenkapital ist rollierend zu berechnen. (4 Pkt)

Lösung a):

Wenn die verbuchte Wertkorrektur als Rückstellung (wozu auch Wertberichtigungen gezählt werden) zu würdigen ist, kann die Veranlagungsbehörde diese Rückstellung in einer späteren Periode dem steuerbaren Gewinn wieder hinzurechnen, soweit sie geschäftsmässig nicht mehr begründet ist. Handelt es sich dagegen um eine Abschreibung, so kann die Steuerbehörde keine spätere Zuschreibung bzw. Wiederaufwertung verlangen. Steuerrechtlich gilt das Prinzip, dass Abschreibungen endgültig sind, Rückstellungen indes provisorisch (Siehe auch BGE 2C\_1082/2014 vom 29. September 2016).

Es darf daher nichts aufgerechnet werden, da die Abschreibung als definitiv beurteilt wird und somit nicht darauf zurückgegriffen werden kann. Über den Buchwert von CHF 1 Mio. darf zudem nicht aufgerechnet werden, da dort das Massgeblichkeitsprinzip der Handelsbilanz greift.

Gemäss dem Massgeblichkeitsprinzip gilt die Handelsbilanz als Grundlage für die steuerliche Gewinnermittlung. Das Steuerrecht sieht jedoch für die Bewertung der Aktiven und Passiven zum Teil abweichende Normen vor. Dies kann zu unterschiedlichen Werten in der Steuer- und Handelsbilanz führen so z.B. bei Abschreibungen).

Lösung b):

Nein, siehe oben, wenn eine Zusicherung bestand, dass es sich um eine Abschreibung handelt, dann könnte auch eine Beteiligung nicht aufgerechnet werden.

Lösung c):

Ja, denn Wertberichtigungen sind nicht definitiv und können wieder aufgerechnet werden (siehe oben). Aber eben nur bis zum Buchwert, eine weitere Aufrechnung ist auch hier nicht möglich.

Lösung d):

**Verkauf an eine natürliche Person**

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. Im Falle, dass die Wohnung an eine natürliche Person verkauft werden soll, welche diese für private Zwecke nutzen will, ist ein Verkauf mit MWST gar nicht möglich.

**Verkauf an eine juristische Person**

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.

--	--

Lösung e):

Handelsrechtlicher Gewinn vor Aufrechnung: CHF 500'000, Handelsrechtliches Eigenkapital vor Aufrechnung: CHF 2.5 Mio.

Steuerrechtlicher Gewinn 2014 nach Aufrechnung: CHF 500'000 + CHF 600'000 = CHF 1.1 Mio.

Steuerrechtliches Eigenkapital 2014 nach Aufrechnung: CHF 2'500'000 + CHF 600'000 = CHF 3.1 Mio.

*Für Korrekturzwecke zur Vereinfachung: von den Kandidaten wird lediglich die Auswirkung auf das steuerbare Ergebnis und Kapital erwartet; + CHF 600'000*

Lösung f):

Steuerrechtlicher Gewinn 2015 nach Aufrechnung: CHF 500'000 - CHF 200'000 = CHF 300'000

Steuerrechtliches Eigenkapital 2015 nach Aufrechnung: CHF 3'100'000 + 500'000 - CHF 200'000 = CHF 3.4 Mio.

Steuerrechtlicher Gewinn 2016 nach Aufrechnung: CHF 500'000 - CHF 200'000 = CHF 300'000

Steuerrechtliches Eigenkapital 2016 nach Aufrechnung: CHF 3'400'000 + CHF 500'000 - CHF 200'000 = CHF 3.7 Mio.

*Für Korrekturzwecke zur Vereinfachung: von den Kandidaten wird lediglich die Auswirkung auf das steuerbare Ergebnis und Kapital erwartet; - CHF 200'000*

--	--

### Aufgabe B3 – Lohnfortzahlung, Kündigung

15

Frau Miranda Schaller ist seit dem 1. Juli 2015 bei der URS in Zürich-Shilcity als Bewirtschaftsassistentin angestellt. Frau Schaller ist eine tüchtige Mitarbeitende, die keine Fehltage hat und nie krank war. Das änderte sich, nachdem sie im Herbst 2017 in Brasilien ihre Ferien verbrachte. Sie hatte sich mit dem Zika-Virus angesteckt. Normalerweise ist der Krankheitsverlauf mild und die Symptome sowie Genesungszeit ähneln einer schweren Grippe. Frau Miranda Schaller hatte es leider schwer erwischt. Deshalb wird sie immer wieder mit Rückfallsymptomen gezwungen, das Bett zu hüten und der Arbeit fern zu bleiben.

Konkret war Frau Schaller nach der Rückkehr aus ihren **zwei Wochen Ferien** (1. Oktober 2017 bis 15. Oktober 2017) ab dem 16. Oktober für **drei Wochen** krankgeschrieben. Vor den Brasilienferien hatte Frau Miranda Schaller im ganzen Jahr 2017 nur im Juni 2017 eine Woche Urlaub bezogen.

Sie ging danach, immer noch von der Erkrankung gezeichnet und mit starker Erschöpfung, wieder zur Arbeit. Sie erlitt am 15. Dezember 2017 einen Rückfall und musste bis zum 30. Januar 2018 zu Hause bleiben. Das sind insgesamt **6 ½ Wochen**. Die Krankheit und ihre 100% Arbeitsunfähigkeit wurden lückenlos von ihrem behandelnden Arzt mittels Arztzeugnis bestätigt und liegen dem HR vor.

Herr Marcel Huber, der Vorgesetzte von Frau Schaller, fragt sich, ob er all diese Absenzen bezahlen muss. Gehen Sie bei der Beantwortung der Fragen davon aus, dass die URS keine Krankentaggeldversicherung abgeschlossen hat.

- a) Nennen Sie alle gesetzlichen vorgesehenen Voraussetzungen (stichwortartig), damit eine Lohnfortzahlung des Arbeitsgesetzes nach OR allgemein zur Anwendung gelangt. Bitte nennen Sie den Artikel, in welchem diese Voraussetzungen aufgeführt sind. (2Pkt)
- b) Sind die Voraussetzungen im konkreten Fall erfüllt? Die Antwort ist für jede genannte Voraussetzung kurz zu begründen. (2Pkt)
- c) Bitte begründen Sie, ob Herr Huber sämtliche, der im Fall erwähnten Abwesenheiten (Ferien sowie Erkrankung direkt nach den Ferien, wie auch der Rückfall vom Dezember 2017) von Frau Schaller bezahlen muss. Nennen Sie die anwendbaren Gesetzesartikel. (3Pkt)

Auch wenn Herr Huber, der Vorgesetzte von Frau Schaller, grundsätzlich mit den Leistungen von Frau Schaller zufrieden war, will er Frau Schaller nicht mehr weiter beschäftigen. Die Assistenten sind chronisch überlastet und Herr Huber ist darauf angewiesen, dass er zeitnah eine neue Fachkraft einstellen und das Team entlasten kann. Er kündigt ihr deshalb am 25. Januar 2018 unter Einhaltung ihrer vertraglichen Kündigungsfrist von zwei Monaten auf Ende März 2018.

- d) Ist diese Kündigung gültig? Bitte begründen Sie Ihre Antwort unter Angabe des anwendbaren Artikels. (3Pkt)
- e) Wäre die Kündigung am 1. Dezember 2017 gültig gewesen? Nennen Sie den anwendbaren Gesetzesartikel im OR? (1Pkt)

f) Als Mitarbeiter/in der Personalabteilung werden Sie gebeten, im Zusammenhang mit der „causa Schaller“ eine Offerte für eine passende Krankentaggeldversicherung (KTG) einzuholen. Welche Vorteile bringt eine solche Versicherung für die URS?  
Nennen Sie deren 4. (4Pkt)

Lösung a):

Das Gesetz regelt in OR Art. 324a die zu erfüllenden Voraussetzungen wie folgt:

- Die Verhinderung liegt in der Person des Arbeitnehmers wie Krankheit, Unfall, Erfüllung gesetzlicher Pflichten oder Ausübung eines öffentlichen Amtes.
- Ein Arbeitnehmer ist ohne Verschulden an der Arbeitsleistung verhindert.
- Das Arbeitsverhältnis hat mehr als drei Monate gedauert oder ist für mehr als drei Monate eingegangen worden.

Lösung b):

Frau Schaller ist aufgrund der Zika-Virus-Erkrankung krankgeschrieben. Somit liegt die Abwesenheit in ihrer Person begründet (keine objektive Verhinderung).

Sie ist auch ohne Verschulden an der persönlichen Arbeitserfüllung verhindert. Sie ist krank, weil sie sich mit dem Zika-Virus infiziert hat. Der Arbeitsgeber kann ihr auch nicht vorwerfen, sie hätte die Reise nicht machen dürfen, denn das ginge zu weit (das Weisungsrecht des Arbeitgebers greift nicht so weit).

Da Frau Schaller seit dem 1. Juli 2016 bei der URS arbeitet, erfüllt sie auch die letzte Bedingung. Das Arbeitsverhältnis hat mehr als drei Monate gedauert.


Lösung c):

Die erste Absenz (Ferien) betrifft die Ferien vom 1. Oktober 2017 bis 15. Oktober 2017 (zwei Wochen). Frau Schaller befindet sich zur Zeit ihrer Ferien im 3. Dienstjahr (ab Juli 2017). Sie hat gemäss Gesetz pro Jahr 4 Wochen Ferien zugute (OR Art. 329a Abs.1). Die Woche Ferien vom Juni 2017 betrifft das zweite Dienstjahr (dauert bis Ende Juni 2017). Somit sind diese zwei Wochen Ferien bezahlt.

Die zweite Absenz (erste Erkrankung direkt im Anschluss an die Ferien) betrifft die Krankheit vom 16. Oktober 2017 für drei Wochen. Gemäss OR Art. 324a Abs. 2 hat der AG den Lohn im ersten Dienstjahr für drei Wochen, nachher für eine angemessene, längere Zeit zu entrichten. Diese längere Zeit wird im Gesetz nicht definiert. In der Praxis werden Skalen angewendet, im Falle von Frau Schaller ist die ZH Skala anzuwenden. Ab dem 1. Juli 2017 befindet sich Frau Schaller im dritten Dienstjahr. Das heisst, der AG hat im 3. Dienstjahr 9 Wochen Lohnfortzahlung zu bezahlen. Die drei Wochen Krankheit direkt nach dem Urlaub sind also bezahlt.

Die dritte Absenz betrifft die Zeit ab dem 15. Dezember 2017, also die 6 ½ Wochen. Da Frau Schaller noch immer im 3. Dienstjahr ist, hat sie noch 6 Wochen zugute, die ihr gemäss Züricher Skala bezahlt werden müssen. D.h. 0.5 Wochen sind nicht mehr bezahlt.

	Basler Skala BS, BL	Berner Skala BE, AG, OW, SG, West-CH	Zürcher Skala ZH, GR
1. Dienstjahr	3 Wochen	3 Wochen	3 Wochen
2. Dienstjahr	2 Monate	1 Monat	8 Wochen
3. Dienstjahr	2 Monate	2 Monate	9 Wochen
4. Dienstjahr	3 Monate	2 Monate	10 Wochen
5. Dienstjahr	3 Monate	3 Monate	11 Wochen
6. Dienstjahr	3 Monate	3 Monate	12 Wochen
7. Dienstjahr	3 Monate	3 Monate	13 Wochen
8. Dienstjahr	3 Monate	3 Monate	14 Wochen
9. Dienstjahr	3 Monate	3 Monate	15 Wochen
10. Dienstjahr	3 Monate	4 Monate	16 Wochen
11. Dienstjahr	4 Monate	4 Monate	17 Wochen

Lösung d):

OR Art. 336d Abs. 1lit b sieht vor, dass nach Ablauf der Probezeit der Arbeitgeber das Arbeitsverhältnis nicht kündigen darf, während ein Arbeitnehmer ohne sein Verschulden durch Krankheit oder Unfall ganz oder teilweise an der Arbeitsleistung verhindert ist und zwar im zweiten bis zum fünften Dienstjahr während 90 Tagen.

OR Art. 336d Abs.2 sagt, dass die Kündigung, die während einer solchen Sperrfrist erfolgt, nichtig ist.

Die hier ausgesprochene Kündigung erfolgt in so einer Sperrfrist, denn Frau Schaller befindet sich im 3. Dienstjahr und die Sperrfrist beläuft sich auf 90 Tage. Diese ist in der Folge noch nicht abgelaufen. Frau Schaller ist bis zum 30. Januar 2018 krankgeschrieben, sodass die Kündigung vom 25. Januar 2018 in die Sperrfrist fällt und somit nichtig ist.

Lösung e):

Ja, denn da war Frau Miranda Schaller nicht krank. Diese Kündigung wäre gültig gewesen. Die Kündigung wäre aber ab dem 15. Dezember 2017 unterbrochen gemäss OR Art. 336c Abs. 2 und erst nach Beendigung der Sperrfrist fortgesetzt worden.

Lösung f):

- 1) Die Krankentaggeldversicherung entlastet ein Unternehmen von der Lohnfortzahlungspflicht, wenn Angestellte wegen Krankheit oder Mutterschaft (länger) ausfallen
- 2) es bestehen verschiedene wählbare Varianten wie z.B. individuelle Warte-fristen
- 3) Die Lohnfortzahlungspflicht wird für Unternehmen kalkulierbar
- 4) Ein Unternehmen kann existenzsichernde Vorsorge für das Personal bieten

**Aufgabe B4 - Unternehmensrelevante Versicherungen**

**15**

- a) Ihre Cousine aus Paris arbeitet beim Mutterhaus UR und möchte nun ein paar Jahre in der Schweiz bei URS arbeiten. Sie ist nicht mit dem Schweizer Vorsorgesystem resp. dem Drei-Säulenprinzip vertraut. Erläutern Sie kurz die jeweiligen Vorsorgeziele der 1., 2. und 3. Säule. (3Pkt)
- b) Sie wird in der Schweiz keinen Militärdienst leisten. Wie begründen Sie den Abzug für die Erwerbsersatzordnung (EO)? (1Pkt)
- c) Ihre Cousine plant in den kommenden Jahren eine Familie. Sie möchte wissen, wie lange (in Wochen) sie in der Schweiz gesetzlich Mutterschaftsurlaub und auf wieviel Prozent ihres Lohnes Anspruch hat? (2Pkt)
- d) Angenommen, Ihre Cousine fängt nun Vollzeit bei URS an zu arbeiten, doch es gefällt ihr nicht, sie kündigt noch in der Probezeit und verlässt die Firma nach 11 Wochen. Sie ist überrascht, dass ihr Pensionskassenbeiträge trotz Probezeit abgezogen werden. Erklären Sie ihr wieso dies so ist, und auf welchen minimalen Betrag das Pensionskassengesetz diese Eintrittsschwelle festgesetzt hat. (3Pkt)
- e) Gilt die Beitragspflicht auch bei einer Temporärstelle, resp. spielt die Anstellungsdauer eine entscheidende Rolle? Erläutern Sie in 2-3 Sätzen. (2Pkt)

Tragischerweise verunfallt Herr Z., Sachbearbeiter bei der URS, bei einem Motorradunfall tödlich. Er war ledig und hatte keine Kinder.

- f) Seine Schwester meldet sich bei URS und fragt, ob sie als Alleinerbin auch sein Pensionskassengeld erbt? (2Pkt)
- g) Zudem moniert die Schwester von Herrn Z., dass die von ihrem Bruder geleisteten Pensionskassenbeiträge nicht hälftig bezahlt wurden, d.h. dass ihr Bruder mehr eingezahlt hat als URS. Ihres Wissens muss der Arbeitgeber aber mindestens die Hälfte der obligatorischen Pensionskassenbeiträge übernehmen. Warum kommt die Schwester zu dieser Schlussfolgerung? (2Pkt)

Lösung a):

- 1) Säule (staatliche Vorsorge, AHV / IV)  
Die AHV / IV sichert im Alter, bei Invalidität oder bei Erwerbsunfähigkeit die finanzielle Existenz.
- 2) Säule (berufliche Vorsorge, BVG)  
Mit der beruflichen Vorsorge soll die Fortsetzung des gewohnten Lebensstandards sichergestellt werden.
- 3) Säule (freiwilliges, privates Sparen und Versichern)  
Die 3. Säule dient zur Deckung von Vorsorgelücken, welche durch die 1. und 2. Säule nicht abgedeckt werden können

Lösung b):

Die Erwerbersatzordnung (EO) basiert auf dem Solidaritätsprinzip. Wer in der AHV obligatorisch versichert ist, bezahlt zusätzlich auch EO-Beiträge.

Lösung c):

Erwerbstätige Frauen haben Anspruch auf 14 Wochen Mutterschaftsurlaub. Als Entschädigung für den Verdienstaufschlag erhalten sie 80 Prozent des durchschnittlichen früheren Erwerbseinkommens, höchstens CHF 196.00 pro Tag.

Lösung d):

Der Beitritt zu einer Pensionskasse ist obligatorisch, falls Angestellte einen Jahreslohn von mehr als 21'150 Franken verdienen; Eintrittsschwelle gemäss Pensionskassengesetz. Die Versicherungspflicht beginnt mit Arbeitsantritt, also ab dem ersten Tag, egal ob Probezeit oder nicht. Dafür sind Mitarbeiter ab dem ersten Tag versichert.

Lösung e):

Keine Versicherungspflicht besteht, wenn das Arbeitsverhältnis von Anfang an auf weniger als drei Monate vereinbart wurde.

Lösung f):

Laut Gesetz über die berufliche Vorsorge (BVG) müsste keine Pensionskasse ein Todesfallkapital an die Erben auszahlen. Im Vordergrund steht der Schutz der nächsten Angehörigen. Stirbt zum Beispiel ein versicherter Familienvater, erhält die Witwe in der Regel eine Witwenrente, für Kinder gibt es Waisenrenten. Mehr sieht das BVG grundsätzlich nicht vor.

Die Pensionskassen dürfen aber freiwillig mehr zahlen, also überobligatorische Leistungen im Reglement vorsehen - wie zum Beispiel die Auszahlung eines Todesfallkapitals, wenn eine alleinstehende Person stirbt.

Lösung g):

Der Arbeitgeber muss nur mindestens gleich viel an die Vorsorgeeinrichtung entrichten, wie alle versicherten Personen seines Betriebes zusammen bezahlen. Aber es ist zulässig, dass die Beiträge der jüngeren Versicherten höher sind als die jeweiligen Arbeitgeberbeiträge, wenn es bei älteren Versicherten umgekehrt ist. Wie hoch die Beiträge der einzelnen Versicherten sind, regelt das Reglement der Pensionskasse.

--	--

**C) Finanzielle Führung 60 Punkte**

**Aufgabe C1 - Rechnungslegung**

Als börsenkotiertes Unternehmen hat *Unibail-Rodamco* die Pflicht, regelmässig und gemäss den Vorschriften der jeweiligen Börse über den Geschäftsgang Rechenschaft abzulegen.

- a) Welches sind die **Bestandteile der Rechnungslegung im weiteren Sinne**, welche dazu dienen im Rahmen eines Jahresabschlusses dieser Pflicht nachzukommen? (2 Pkt)
- b) Welches sind die **Bestandteile der Rechnungslegung im engeren Sinne**? Nennen Sie diese Bestandteile und erläutern Sie wo notwendig. (3Pkt)

5	

Lösung a):

Die Rechnungslegung im weiteren Sinne besteht aus folgenden Bestandteilen:

- Dem Geschäftsbericht (jährlich zu erstellen), der wiederum unterteilt werden kann in Jahresbericht (Lagebericht mit der Beschreibung des Geschäftsganges) und Jahresrechnung.

Lösung b)

Die Jahresrechnung, die häufig als Rechnungslegung im engeren Sinne bezeichnet wird, besteht aus:

- Bilanz
- Erfolgsrechnung
- Mittelflussrechnung
- Eigenkapitalveränderungsrechnung
- Anhang
- Zwischenberichterstattung (Halbjahres-, Quartalsberichte)
- Ad-hoc-Publizität (Offenlegung kursrelevanter Transaktionen oder Vorgänge)

<b>Aufgabe C2 - Rechnungslegung</b>	<b>5</b>	
a) Erläutern sie die <i>Agency-Theorie</i> in zwei bis drei Sätzen. (3Pkt) b) Welche Rolle spielt die Rechnungslegung im Rahmen der <i>Agency-Theorie</i> ? (2Pkt)		
<p><u>Lösung a):</u> Der Agent (Management / Geschäftsführer) wird vom Prinzipal (Eigentümer / Geldgeber) mit einer Aufgabe betraut (Leitung des Unternehmens). Dabei verfügt der Agent in aller Regel einerseits über mehr Informationen als der Prinzipal und hat andererseits unterschiedliche oder gar gegensätzliche Interessen. Dieses Spannungsfeld wird in der Agency-Theorie als Basis für das Informationsbedürfnis der Kapitalgeber und die Berichterstattungsinteressen des Managements angesehen.</p> <p><u>Lösung b):</u> Die Rechnungslegung ist eines der wichtigsten Instrumente für den Informationsfluss zwischen Kapitalgeber und Management bzw. zwischen Prinzipal und Agent. Sie dient dazu, das Spannungsfeld zwischen den beiden Parteien abzubauen.</p>		

<b>Aufgabe C3 - Governance</b>	<b>2</b>	
Definieren Sie den Begriff <i>Corporate Governance</i> . (2 Pkt)		
Der Begriff <i>Corporate Governance</i> fasst gemeinhin sämtliche Massnahmen zur Erhöhung der Transparenz, zur Verbesserung des Interessenausgleichs aller Stakeholder und zur effizienten Kontrolle von Management sowie Verwaltungsrat zusammen. Dazu gehören sowohl Massnahmen, welche sich aus der Informationsasymmetrie in der Agency-Theorie ergeben, wie auch solche die mit weiteren Stakeholdern zusammenhängen, wie zum Beispiel Interessen des Naturschutzes, der Nachhaltigkeit etc.		
<b>Aufgabe C4 - Governance</b>	<b>2</b>	
Was wird unter dem Begriff <i>Audit-Committee</i> verstanden? (2 Pkt)		
Das <i>Audit Committee</i> ist ein Ausschuss des Verwaltungsrates, der sich explizit mit Fragen der internen und externen Revision, dem Risk Management und der Rechnungslegung eines Unternehmens befasst.		

### Aufgabe C5 - Geldflussrechnung

14

Die Finanzchefin (CFO) des *Unibail-Rodamco* Mutterhauses bittet Sie als Finanzchef/-in der *Unibail-Rodamco Switzerland* die Plan-Geldflussrechnung für das Jahr 2018 zu aktualisieren. Es stehen Ihnen folgende Annahmen zum Geschäftsverlauf 2018 zur Verfügung (in CHF):

- |                                    |           |
|------------------------------------|-----------|
| • Abschreibungen                   | 2.5 Mio.  |
| • Ertrag aus Verkauf Wertschriften | 55.0 Mio. |
| • Jahresgewinn                     | 2.8 Mio.  |
| • Reduktion Bankschulden           | 29.3 Mio. |
| • Kauf von Renditeliegenschaften   | 20.7 Mio. |
| • Flüssige Mittel zu Beginn 2018   | 5.8 Mio.  |

- a) Erstellen Sie aufgrund der Annahmen die Geldflussrechnung (indirekte Methode) der *Unibail-Rodamco Switzerland*. Benutzen Sie dazu das Lösungsraster. (5Pkt)
- b) Die Finanzchefin erklärt Ihnen, dass Sie diese Information im Zusammenhang mit einer geplanten Akquisition einer Shopping Mall-Kette in Australien benötigt. Erklären Sie, warum die Finanzchefin nach dieser Information fragt? (2Pkt)
- c) Der Kaufpreis der Kette beträgt USD 24.7 Mrd. und wird zu einem Drittel in bar und zwei Dritteln in eigenen Aktien bezahlt. Angenommen, dass der Preis für die Akquisition im Januar 2019 beglichen werden muss und gemäss der Planungsrechnung der Bestand des Mutterhauses an flüssigen Mitteln am Jahresende 2018 USD 5.3 Mrd. beträgt, welche Punkte gibt es zu beachten und reichen die vorhandenen Mittel? (3 Pkt)
- d) Aufgrund Ihrer Analyse in Teilaufgabe c), was sind Ihre Empfehlungen an die CFO um die Finanzierung der Akquisition sicherzustellen? (2 Pkt).
- e) Zwei Drittel des Preises wird in eigenen Aktien bezahlt. Können Sie erklären, woher diese Aktien kommen? (2Pkt)

Lösung a):

Jahresgewinn	+ 2'8000'000
<u>Abschreibung</u>	<u>+ 2'5000'000</u>
<b>Geldfluss aus Geschäftstätigkeit</b>	<b>+ 5'300'000</b>
Ertrag aus Verkauf betriebsfr. Beteiligungen	+ 55'000'000
<u>Kauf von Renditeliegenschaften</u>	<u>- 20'700'000</u>
<b>Geldfluss aus Investitionstätigkeit</b>	<b>+ 34'300'000</b>
<u>Reduktion Bankschulden</u>	<u>- 29'300'000</u>
<b>Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>- 29'300'000</b>
Flüssige Mittel zu Beginn 2018	+ 5'800'000
Geldzufluss	+ 10'300'000
<b>Flüssige Mittel am Ende des Jahres</b>	<b>+ 16'100'000</b>

Lösung b):

Da ein Drittel der Akquisition in bar bezahlt werden soll, braucht die Finanzchefin ein genaueres Bild über die Liquiditätssituation der Gruppe, damit Sie abschätzen kann, ob die Barmittel aus eigenen Mitteln bezahlt werden können oder ob dafür Kredite aufgenommen werden müssen. Bei einer Akquisition in Milliardenhöhe ist der Betrag aus der Schweizer Gesellschaft natürlich vernachlässigbar.

Lösung c):

- USD 8.233 Mrd. müssen in bar bezahlt werden, was bedeutet, dass die Firma ca. 3 Mrd. weitere Mittel aufnehmen muss (1Pkt)
- Da für den Betrieb flüssige Mittel vorhanden sein müssen, muss die Firma weit mehr als 3 Mrd. aufnehmen (1Pkt)
- Es handelt sich nur um Planungszahlen, deshalb sollte noch eine Sicherheitsmarge einberechnet werden (1Pkt)

Lösung d):

- klassische Bankkredite, Konsortialkredite
- Bondemission
- Kapitalerhöhung über Ausgabe neuer Aktien
- Devestition von Anlagevermögen oder anderen Assets

Lösung e):

- Kapitalerhöhung über Ausgabe neuer Aktien
- Treasury Shares
- Eine Kombination davon
- Eine Kapitalerhöhung wird aufgrund des höheren Marktwertes der australischen Kette wahrscheinlich sein.

--	--

<p><b>Aufgabe C6 - Bilanz</b></p> <p>Die Bilanz unterscheidet sich von der Erfolgsrechnung dadurch, dass (bitte ankreuzen): (2 Pkt)</p> <p><i>Falsches Ankreuzen führt zu Punktabzug, wobei keine negativen Punkte vergeben werden können.</i></p>	2	
<p><input checked="" type="checkbox"/> sie einen stichtagsbezogenen Überblick gewährt.</p> <p><input type="checkbox"/> sie den Geldfluss aufzeigt.</p> <p><input type="checkbox"/> sie Aussagen über den Geschäftsgang in einer bestimmten Periode erlaubt.</p>		
<p><b>Aufgabe C7 – Geldflussrechnung</b></p> <p>Welche Aussage bezüglich der Geldflussrechnung ist falsch? Die Geldflussrechnung zeigt, ob (bitte ankreuzen): (2 Pkt)</p> <p><i>Falsches Ankreuzen führt zu Punktabzug, wobei keine negativen Punkte vergeben werden können.</i></p>	2	
<p><input type="checkbox"/> das operative Geschäft erfolgreich betrieben wird.</p> <p><input type="checkbox"/> die Firma Dividenden bezahlt.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> die Firma über eine hohe Eigenkapitalquote verfügt.</p>		
<p><b>Aufgabe C8 – Erfolgsrechnung</b></p> <p>Warum kann der Gewinn in der Erfolgsrechnung auch bei ordnungsgemässer Buchführung über operative Schwierigkeiten hinwegtäuschen (bitte ankreuzen)? (2 Pkt)</p> <p><i>Falsches Ankreuzen führt zu Punktabzug, wobei keine negativen Punkte vergeben werden können:</i></p>	2	
<p><input type="checkbox"/> Weil nicht alle Geschäftsfälle und Transaktionen erfasst werden.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Weil ein Aufbau des Lagerbestandes nicht sichtbar ist.</p> <p><input type="checkbox"/> Weil man nicht sieht wie das Unternehmen finanziert ist.</p>		

**Aufgabe C9 – Bilanz**

Wie kann es sein, dass ein operativ erfolgreiches Unternehmen in finanzielle Schieflage gerät (bitte ankreuzen)? (2 Pkt)

*Falsches Ankreuzen führt zu Punktabzug, wobei keine negativen Punkte vergeben werden können:*

- Wegen hohen Dividendenzahlungen.
- Wegen ungenügendem Augenmerk auf das Umlaufvermögen.
- Wegen zu hohem Leverage.

<b>2</b>	

**Aufgabe C10 - Bilanz**

Weshalb kann eine ausschliesslich auf die Bilanz konzentrierte Analyse eines Unternehmens aus Sicht der Gläubiger gefährlich sein? (2 Pkt)

Die Werthaltigkeit der Aktiven kann sich durch einen schlechten Geschäftsgang oder eine gesamtwirtschaftliche Rezession schnell verändern, z.B. fallen Preise einer Liegenschaft, Warenlager entwertet sich durch technologische Veränderung.

<b>2</b>	

Diese Bilanz und Erfolgsrechnung dient der Beantwortung der Fragen (C11 und C12)

<b>Bilanz</b>	in TCHF	in TCHF
	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
Flüssige Mittel	5'800	3'909
Wertschriften	55'235	44'379
Forderungen aus LuL	984	886
Handelsliegenschaften	48'560	38'520
Aktive Rechnungsabgrenzung	401	760
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>110'980</b>	<b>88'454</b>
Grundstücke	11'500	11'000
Renditeliegenschaften	271'000	236'000
Sachanlagen	2'800	1'800
Immaterielle Anlagen	1'200	1'200
Finanzanlagen	2'500	3'600
<b>Anlagevermögen</b>	<b>289'000</b>	<b>253'600</b>
<b>Total Aktiven</b>	<b>399'980</b>	<b>342'054</b>
Verbindlichkeiten aus LuL	6'209	5'215
Steuerverbindlichkeiten	4'573	2'751
Käuferanzahlungen	23'732	22'724
Passive Rechnungsabgrenzung	2'136	2'010
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	267'930	218'209
<b>Fremdkapital</b>	<b>304'580</b>	<b>250'909</b>

Aktienkapital	50'000	50'000
Agio	-	12'500
Gesetzliche Reserven	20'000	20'000
Reserven aus Kapitaleinlagen	12'500	-
Gewinnvortrag	9'545	6'168
Jahresergebnis	3'355	2'477
<b>Eigenkapital</b>	<b>95'400</b>	<b>91'145</b>
<b>Total Passiven</b>	<b>399'980</b>	<b>342'054</b>

<u>Erfolgsrechnung</u>	in TCHF	in TCHF
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Ertrag aus Verkauf	3'823	2'632
Ertrag aus Vermietung	14'658	13'511
Erfolg aus Neubewertung	1'345	1'069
<b>Erlös</b>	<b>19'826</b>	<b>17'212</b>
Technische Bewirtschaftung	-7'813	-6'721
Personalaufwand	-2'572	-2'432
Betriebsaufwand	-511	-467
Verwaltungsaufwand	-295	-226
Abschreibungen	-980	-833
<b>EBIT</b>	<b>7'655</b>	<b>6'533</b>
Finanzertrag	890	75
Finanzaufwand	-3'809	-2'898
<b>EBT</b>	<b>4'736</b>	<b>3'710</b>
Steuern	-1'381	-1'233
<b>Jahresergebnis</b>	<b>3'355</b>	<b>2'477</b>

<p><b>Aufgabe C11 - Rechnungsabgrenzungen</b></p> <p>Für den Jahresabschluss per 31.12.2017 muss die <i>Unibail-Rodamco Switzerland</i> noch diverse Abgrenzungsbuchungen vornehmen, damit die Jahresrechnung eine periodengerechte Abbildung zeigt.</p> <p><u>Aufgabe:</u>                  Führen Sie folgende Arbeiten durch:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Erstellen Sie für alle unten aufgeführten Sachverhalte den/die entsprechenden Buchungssatz/Buchungssätze. (6Pkt)</li> <li>Bestimmen Sie, welchen Effekt die Buchungen aus Aufgabe a) auf den Gewinn der <i>Unibail-Rodamco Switzerland</i> per 31.12.17 hat. (3Pkt)</li> </ol> <p><u>Sachverhalte:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Die Miete für die Büroräumlichkeiten bezahlt die <i>Unibail-Rodamco Switzerland</i> halbjährlich Ende September und Ende März im Voraus. Die Miete beträgt 27'500 CHF pro Monat.</li> <li>Für verschiedene Arbeiten im Zusammenhang mit der Überarbeitung der Strategie des Sihcity während des Jahres 2017 wird von Fahrländer und PwC eine Rechnung in Höhe von gesamthaft 123'000 CHF erwartet.</li> <li>Auf einem durch KMP verkauften Objektes in der Innenstadt von Genf ist noch die Provision von 3.5% ausstehend. Verkaufspreis des Objektes war 12.5 Mio CHF.</li> </ol>	<p><b>9</b></p>	
<p><u>Lösung a)</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Transitorische Aktiven / Mietaufwand 82'500 CHF (für Zahlung im August 2017 inklusive 2 Monate im 2018)</li> <li>2) Verwaltungsaufwand / Transitorische Passiven 123'000 CHF</li> <li>3) Provisionsaufwand / Transitorische Passiven 437'500 CHF</li> </ol> <p><u>Lösung b):</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Der Gewinn wird dadurch erhöht</li> <li>2) Der Gewinn wird dadurch geschmälert</li> <li>3) Der Gewinn wird dadurch geschmälert</li> </ol>		

**Aufgabe C12 - Kennzahlen**

Wie hoch ist die Eigenkapitalquote der *Unibail-Rodamco Switzerland*?  
Wie schätzen Sie die gegenwärtige Eigenkapitalquote ein? (2Pkt)

- $EK / \text{Total Aktiven } 95.4 \text{ Mio} / 399.98 = 23.85\%$
- Da es sich in erster Linie um kommerzielle Liegenschaften handelt, insbesondere Verkaufsflächen und der Retail Markt aufgrund des Onlinehandels grosser Konkurrenz unterliegt und die Margen unter Druck sind, ist die Eigenkapitalquote eher dürftig einzuschätzen.

<b>2</b>	

**Aufgabe C13 - Projektbewertung**

8

Wie erwähnt, sind die Margen im Detailhandel aufgrund der Online-Konkurrenz unter Druck, was sich auf die Erträge bei der Vermietung auswirkt. Deshalb hat *Unibail-Rodamco Switzerland* Fahrländer und PwC beauftragt ein neues Konzept für das Sihlcity zu erarbeiten bei dem auch mehr Veranstaltungen ins Konzept eingebettet werden. Das bedarf jedoch zusätzlicher Investitionen in die Liegenschaft.

Aufgabe:

- a) Erläutern Sie in **2 bis 3 Sätzen** die möglichen Arten einer Finanzierung für die Umsetzung des neuen Konzeptes. Beziehen Sie sich dabei auf die interne als auch die externe Sicht der Finanzierung. (2Pkt)
- b) Bevor Sie einen Entscheid über die Umsetzung des neuen Konzeptes treffen können, sollten Sie die finanzielle Realisationsmöglichkeit bzw. Rentabilität prüfen. Diesbezüglich ist Ihnen das *DCF*-Konzept bekannt (*Discounted - Cash - Flow - Method*). Folgender Tabelle entnehmen Sie die budgetierten Netto-Geldflüsse für das Projekt für die ersten fünf Jahre. Berechnen Sie auf Basis der gegebenen Zahlen und einem unterlegten Diskontsatz von 5% den *NPV* (*Net-Present-Value*) und beurteilen Sie auf Basis Ihres Resultates, ob sich die Realisierung des neuen Konzeptes überhaupt lohnt. (6Pkt)

Jahre:	T=0	T=1	T=2	T=3	T=4	T=5
Net Cash Flows*	-3.5	0.7	1.2	1.3	1.4	1.5
(in Mio. CHF)						

\* Hierbei handelt es sich um die erwarteten Zusatzerträge mit dem neuen Konzept

Lösung a):

Man unterscheidet zwischen unternehmensinterner und unternehmensexterner Finanzierung. Bei der unternehmensinternen Finanzierung finanziert sich das Unternehmen mit eigens verdientem Geld (=CF). Bei der unternehmensexternen Finanzierung unterscheidet man zwischen Kapitalmarkt - und Bankenfinanzierung. Auf dem Kapitalmarkt kann man sich z. B. mit Bonds, Commercial Papers und anderen Arten von Anleihen finanzieren. Bei der Bankenfinanzierung kann sich ein Unternehmen mit Bankdarlehen bzw. Konsortialdarlehen finanzieren.

Lösung b):

	0	1	2	3	4	5
Diskontierte CFs	-3.50	0.67	1.09	1.12	1.15	1.18
Diskontsatz	5%					
Summe CFs	1.71					

Der NPV ist grösser als 0, so ist das Projekt nicht verlustbringend. Je nach Einschätzung der Erfolgsaussichten des neuen Konzeptes und der sich daraus ergebenden Positionierung gegenüber neuen und bestehenden Mietern ist dies durchaus eine lohnenswerte Investition, insbesondere wenn dadurch Leerstände vermieden werden können.

--	--

**Aufgabe C14 - Leverage**

Neben der Eigenkapitalquote respektive dem Verschuldungsgrad der *Unibail-Rodamco* ist auch die Rentabilität entscheidend. Im Zusammenspiel von Rentabilität und Verschuldungsgrad spielt der Begriff „*Leverage-Effekt*“ bzw. Hebelwirkung eine wichtige Rolle.

Erläutern Sie die Idee und Funktionsweise des *Leverage-Effekts* in Bezug auf die Rentabilität eines Unternehmens. (3Pkt)

Die Idee der sogenannten Hebelwirkung des Fremdkapitals zu Gunsten der Eigenkapitalrentabilität, dem so genannten Leverage-Effekt, ist, dass Eigenkapital zu einem höheren Zinssatz verzinst werden muss als Fremdkapital.

Entsprechend fällt die Eigenkapitalrendite bei keinem oder tiefem Leverage tiefer aus. Setzt man nun anstelle von Eigenkapital Fremdkapital ein, profitiert man von tieferen Zinssätzen. Der Anteil des Eigenkapitals gegenüber dem Gesamtkapital nimmt ab, folglich steigt die Rendite des Eigenkapitals. Dies gilt natürlich nur solange, wie man mit dem eingesetzten Kapital höhere Erträge erzielen kann als man Zinskosten hat.

<b>3</b>	

**D) Unternehmensmarketing**

**60 Punkte**

**Aufgabe D1 – Leitbild**

**6**

- a) Definieren Sie in **2-3 Sätzen** den Begriff Unternehmensleitbild. (3 Pkt)
- b) Wie unterscheidet sich das Unternehmensleitbild von der Vision? (3 Pkt)

Lösung a):

Ein Unternehmensleitbild stellt eine Dokumentation dar, in welcher (im Idealfall) die im Unternehmen gültigen Werte und die Vision sowie die Strategie zur Realisierung dieser Vision formuliert sind. Das Leitbild dient der Identifikation, stellt also auch eine Art Visitenkarte des Unternehmens dar. Ebenso bietet es Orientierung und weist die Richtung.

Lösung b):

Die Vision dient der Orientierung, der Richtungsvorgabe; sie beschreibt einen idealen Zustand in der Zukunft. Aus dieser Vision ergeben sich Ziele. Die Mission und die Vision zusammen ergeben das Leitbild.



<p><b>Aufgabe D2 – Identität</b></p> <p>a) Wie definieren Sie den Begriff Unternehmensidentität? (2 Pkt)</p> <p>b) Aus welchen <b>6</b> gängigen Submerkmalen resp. Unterteilungen setzt sich die Unternehmensidentität zusammen? (3 Pkt)</p> <p>c) Wählen Sie eins der sechs Submerkmale aus Frage b) aus und definieren Sie dessen Sinn und Zweck. (2 Pkt)</p> <p>d) Wenden Sie Ihre Definition des Submerkmals aus Frage c) auf die URS an; nennen Sie <b>3</b> wesentliche Massnahmen, die Sie als Marketingleiter (in Bezug auf das spezifische Submerkmal) treffen würden. (6 Pkt)</p> <p>e) Wie definieren Sie den Begriff „Kohäsion“? (1 Pkt)</p>	<p><b>14</b></p>	
<p><u>Lösung a):</u>                  Unternehmensidentität oder auch Corporate Identity ist die Gesamtheit der Merkmale, die ein Unternehmen kennzeichnen und es von anderen Unternehmen unterscheiden. Die Corporate Identity ist damit das Selbstbild des Unternehmens, nicht zu verwechseln mit dem Fremdbild (Corporate Image).</p> <p><u>Lösung b):</u>                  Corporate identity, corporate design, corporate communication, corporate behaviour, corporate culture, corporate philosophy, corporate language.</p> <p><u>Lösung c) :</u>                  corporate design: Corporate identity, corporate design, corporate communication, corporate behaviour, corporate culture, corporate philosophy, corporate language.                  corporate communication : gesamte Unternehmenskommunikation, nach innen und nach aussen. CC findet seine Anwendung bei Werbemassnahmen, Öffentlichkeitsarbeit, sowie auch interner Kommunikation.                  corporate behavior: CB (Unternehmensverhalten) beschreibt das Verhalten ggü der Öffentlichkeit und den Anspruchsgruppen (Kunden, Lieferanten, Partner, Mitarbeiter). CB zeigt sich u.a. im Finanzgebaren, der Mitarbeiterführung, im realen Umgangston und in der Reaktion auf Kritik. CB ist die Beschreibung des Verhaltens eines Unternehmens nach aussen. Oft gibt es eine Diskrepanz zwischen Eigensichtweise, Leitlinien und den realen Handlungsweisen.</p>		

Fortsetzung Lösung c):

corporate philosophy: beinhaltet das Selbstverständnis des Unternehmensgründers und spiegelt seine ursprünglichen Intentionen wider. Sie bildet damit eine grundlegende Sinn- und Werteebene des Unternehmens mit basalen Informationen zu Werten, Normen und Rollen.

corporate culture: bezeichnet die Objekt- und Verhaltensebene des Unternehmens, wie das Unternehmen täglich arbeitet, und bildet damit die Konkretisierung der Unternehmensphilosophie.

corporate language: bezeichnet eine gezielte, spezifische Sprachebene, die im Unternehmen genutzt wird.

Lösung d):

Abzuleiten aus Antworten auf c).

Lösung e):

Kohäsion beschreibt das Phänomen des inneren Zusammenhaltes einer Gruppe. Die Bedingungen, unter denen sich ein Individuum veranlasst sieht, längere Zeit Mitglied einer Gruppe zu sein oder zu bleiben, nennt man Kohäsionsfaktoren.

--	--

**Aufgabe D3 – Wettbewerbsstrategie**

21

Sie sind Marketingleiter/in bei URS. Sie werden gebeten, an der nächsten Geschäftsleitungssitzung die «Wettbewerbsstrategie URS in Zeiten des digitalen Wandels» zu präsentieren

- a) Erarbeiten Sie einen „pitch“ für Ihren Vorschlag mit überzeugenden Argumenten für die gewählte Strategie (in **3-4 Sätzen**). (8Pkt)
- b) Die Immobilienbranche und insbes. die Shopping-Center-Branche ist einem harten Wettbewerb ausgesetzt. Erläutern Sie in **2-3 Sätzen**, warum die Branche dennoch attraktiv (für UR/URS) ist. (5Pkt)
- c) Wie kann sich die URS mit ihren Shoppingcentern langfristig gegenüber dem Onlinehandel behaupten? (8Pkt)

Sie **je 4** stichhaltige Argumente, die

- 1. für Shoppingcenter
- 2. für den Onlinehandel sprechen.

Lösung a):



	Vorteil	Nachteil
<b>Kostenführerschaft</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hohe Markteintrittsbarrieren</li> <li>• Gewinnerzielung auch bei starkem Wettbewerbsdruck</li> <li>• Starke Stellung gegenüber Lieferanten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Technologische Änderungen können Lerneffekte vernichten</li> <li>• Nachfrager „erlernen“ niedrige Kosten</li> </ul>
<b>Differenzierung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hohe Markenbindung</li> <li>• Eintrittsbarrieren durch Markenloyalität</li> <li>• Geringere Nachfragermacht wegen fehlender Alternativen</li> <li>• Schutz vor Ersatzprodukten durch Kundenloyalität</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Abstand der Kosten zum Kostenführer wird so groß, dass Preis für Kunden entscheidend</li> <li>• Nachahmung durch me-too-Produkte</li> <li>• Differenzierungsmerkmale verlieren im Zeitverlauf an Bedeutung</li> </ul>

Je nachdem auch Marktdurchdringungsstrategie

- mit dem aktuellen Angebot auf den Märkten wachsen, auf denen UR/URS bereits tätig ist
- Mit bewährtem Angebot mehr Umsatz generieren
- Bestehende Produkte an neue Kunden auf Stammmärkten verkaufen
- Kundenbedürfnisse und Entwicklung der Konkurrenz eng beobachten

Ziel:

- Umsatzsteigerung bei bestehenden Kunden
- Gewinnung von Neukunden auf bestehenden Märkten
- Steigerung des Marktanteils (Gewinnung von Kunden der Mitbewerber)

Lösung b):

URS: Hohe Margen durch Marktführerschaft, hohe Eintrittsbarrieren, da grosse Investitionsvolumen. jahrelange Erfahrung aus Mutterhaus/Wissen, das angezapft werden kann, inkl. Einfliegen von Experten aus Paris, starke Vernetzung international, etabliert im internationalen und Schweizer Markt, in Schweiz doch KMU mit kurzen Informationswegen, effizientem Arbeiten, Synergien aus Dachfirma nutzen.

extern, Markt: günstige Hypothekarzinsen, Baubranche unter Druck, mehr Geld in Mittelschicht vorhanden, Konsumenten wollen unterhalten werden, verbinden Einkauf mit Erlebnis, bereit, mehr auszugeben dafür, «work hard, play hard», praktisch, alles an einem Ort zu haben (Läden, Essen, Unterhaltung). Bei kalter Witterung gute Unterhaltung für ganze Familie, Verdichtung in Städten zu beobachten, somit mehr potentielle Kunden.

Lösung c):

1) 4 Argumente FÜR Shopping Center:

- 1) Käuferlebnis
- 2) Beratungsleistung
- 3) Haptische/physische Begutachtung des Produktes (bspw. Anprobe bei Bekleidung)
- 4) keine Schwierigkeiten bei Reklamation

Weitere Lösungsvorschläge:

- etc.

2) 4 Argumente FÜR Onlinehandel

- 1) Der Kauf ist zeit- und ortsunabhängig
- 2) Mehr Vergleichbarkeit bzgl. preis, da bspw. Vergleichs-Datenbanken (comparis etc.).
- 3) Ratings zur Produkten von anderen Käufern/Usern
- 4) Aufgrund von Such- und Filterkriterien schnellerer Einkauf

Weitere Lösungsvorschläge:

- Keine Transportkosten (Zeit und Geld), um sich physisch in ein Center zu begeben.
- Gewinnung von Kundendaten
- etc.

<p><b>Aufgabe D4 - Marktforschung</b></p> <p>Als Marketingverantwortliche/r der URS AG verfügen Sie über ein jährliches Budget von 85'000 CHF für Marktforschung.</p> <p>a) Die Marktforschung lässt sich in die Teilbereiche Primär- und Sekundärforschung einteilen. Erklären Sie den Unterschied der beiden Teilbereiche.                  Nennen Sie je <b>2</b> Vor- und Nachteile der Sekundärforschung. (4 Pkt)</p> <p>b) Warum wird überhaupt Marktforschung betrieben? (2Pkt)</p> <p>c) Investieren Sie dieses Budget für selber betriebene Marktforschung, oder geben Sie diese extern? Argumentieren Sie, warum Sie sich für die eine oder andere Vorgehensweise entscheiden. (3Pkt)</p> <p>d) Sie entscheiden sich, einen Teil Ihres Budgets in Sekundärforschung zum Thema Immobilienbewertung zu investieren.                  Nennen Sie mögliche Informationsquellen für entsprechende Sekundärforschung. (2Pkt)</p>	<p><b>11</b></p>	
<p><u>Lösung a):</u></p> <p>Primärforschung wird als eine empirische Methode genutzt, um neue, bisher noch nicht erfasste Daten zu erheben (field research). Sekundärforschung (desk research) dient sich zur Gewinnung von Marktinformationen an bereits vorhandenen Informationsquellen.</p> <p><b>Sekundärforschung</b></p> <p><u>Vorteile:</u></p> <p>Diese Art der Datenerhebung ist in der Regel kostengünstig und weniger zeitintensiv, da keine aufwendigen Studien geplant, realisiert, ausgewertet und interpretiert werden müssen.</p> <p><u>Nachteile:</u></p> <p>Die Daten sind oftmals veraltet, Auch die Konkurrenz hat Zugriff auf Sekundärdaten.</p> <p>Die Dauer bis zur Verfügbarkeit ist bei Bestellungen manchmal lang. Die Informationen sind meistens recht grob und unspezifisch</p>		

Lösung b):

Die Marktforschung ist ein Mittel um Informationen über den relevanten Absatzmarkt bzw. die Absatzmärkte eines Unternehmens zu erhalten.

Lösung c):

Buy:

Jede Arbeitsteilung bedarf der Koordination und bringt Transaktionskosten und -risiken (Zuverlässigkeit der Belieferung) mit sich. Man kann sich auch dafür entscheiden, statt bei nur einem („Single Sourcing“), bewusst bei mehreren Lieferanten zu kaufen, um Abhängigkeiten bzw. andere Nachteile zu vermeiden. MAFO-Institute sind auf Forschung spezialisiert und somit effizienter – man kann auf Experten zugreifen, die Erfahrung und Zuverlässigkeit in dem Bereich mitbringen. Es geht u.U. schneller, da Deadline eingehalten werden muss und sonst Verzugskosten anfallen (könnten). Nicht jede Marketingabteilung hat auch MAFO-Spezialisten im Team. Weniger Kräfte inhouse, die gebunden werden. Externe Datenerhebung kann u.U. zu mehr Akzeptanz auch auf GL-Stufe führen („objektiver Spezialist“ vs. „subjektiver Marketingmitarbeiter“).

Make: man hat die Daten „mehr im Griff“, hat sie selber erhoben; kennt die Branche und die entsprechenden relevanten Aspekte besser. Hat mehr Konstanz, nicht nur punktuelle Erhebungen, sondern regelmässige Analyse der Marktdaten (was bei einem externen Anbieter bei nur 85k CHF nicht drin liegt). Overheadkosten bereits im Budget drin.

Lösung d):

Innerbetriebliche Daten:

- Statistiken über Umsätze und Absatzzahlen
- Kostenrechnungen
- Deckungsbeitragsrechnungen
- Berichte von Aussendienstmitarbeitern
- Ergebnisse von Mitarbeiterumfragen
- Sonstige Statistiken z.B. über Reklamationen, Kundendaten, Lagerkapazitäten etc.
- Interne Publikationen
- Notizen persönlicher Gespräche mit Mitarbeitern des Unternehmens

Ausserbetriebliche Daten:

- Amtliche Statistiken z.B. vom Bundesamt für Statistik
- Daten, Fakten, Zahlen von Verbänden
- Informationen der Industrie- und Handelskammern und der Handwerkskammern
- Veröffentlichungen von Wirtschaftsinstituten
- Veröffentlichungen in Fachzeitschriften, Büchern, Tagespresse etc.
- Veröffentlichungen von Unternehmen (z.B. Jahresberichte, interne Hauszeitschriften oder Kataloge von Betrieben)
- Datenbanken im Internet (z.B. Daten von Online-Marktforschungsunternehmen)
- Daten von Messen, Kongressen und Vorträgen
- Informationen aus dem Internet, aus Gesetzestexten ec.

**Aufgabe D5 – Push und Pull**

8

Die Geschäftsleitung hält Sie an, intensive Vertriebspolitik zu betreiben. Sie sind vertraut mit der *Push-* und *Pull*-Strategie.

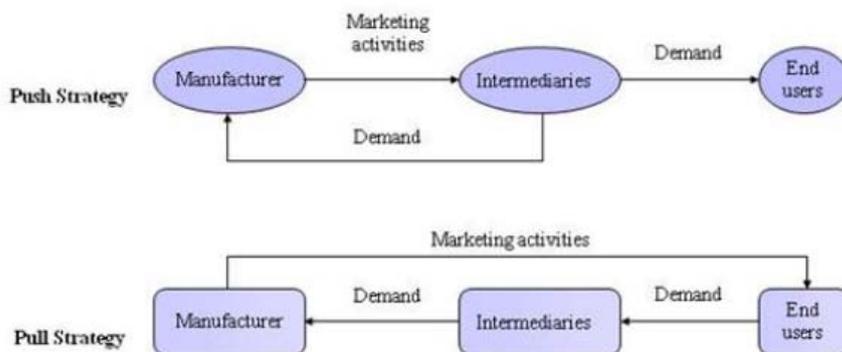
- a) Erklären Sie in je 1 Satz was *Push-* und *Pull*-Strategie theoretisch bedeutet. (4Pkt). Füllen Sie die Tabelle aus.
- b) Wie konkret gehen Sie vor um eine stringente *Push*-Strategie für URS umzusetzen? Welche Massnahmen treffen Sie? (4Pkt)

Lösung a):

Eine *Push*-Strategie wird eingesetzt, wenn ein Gut dem Konsumenten unbekannt ist und der Nutzen, den dieses Gut stiftet, signalisiert werden muss.

Bei der *Pull*-Strategie versucht das Unternehmen durch das Screening, sein Angebot nach der Nachfrage des Konsumenten strategisch auszurichten. Die *Pull*-Strategie zielt dabei auf den Endkonsumenten ab, der ein Produkt kaufen soll.

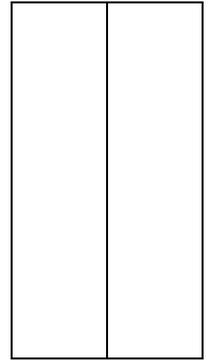
**Push versus Pull Strategy**



Lösung b):

Angebot muss bekannt gemacht werden. Strategie definieren. Bspw. Nischenstrategie oder me-too-Strategie oder Kooperationsstrategie. Nutzen, der den Kunden aufgezeigt wird muss mit gutem Marketing und Pricing auf den Markt gepusht werden.

Das Push-Prinzip eignet sich zum Beispiel für neue, innovative Produkte, die grossflächig auf dem Markt platziert werden sollen. Aber auch etablierte Markenprodukte lassen sich über die Push-Strategie verkaufen.





SFPKIW



CSEI



CEPSEI

## Höhere Fachprüfung Immobilienreuehand 2018 Schriftliche Prüfung

# Prüfung: Immobilienreuehand Prüfungsfach: Immobilienbewirtschaftung

© Schweizerische Fachprüfungskommission der Immobilienwirtschaft

### MUSTERLÖSUNG

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

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

### Hinweise für die Prüfungskandidaten

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

### Abkürzungen

<b>CHF</b>	Schweizer Franken
<b>OR</b>	Obligationenrecht
<b>SchKG</b>	Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs
<b>VMWG</b>	Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen
<b>ZGB</b>	Schweizerisches Zivilgesetzbuch
<b>ZPO</b>	Schweizerische Zivilprozessordnung

Aufgaben	Thema	Punkte	Seite
<b>A</b>	Mietrecht (1. Textaufgaben, 2. Multiple-Choice)	69	3
<b>B</b>	Versicherungsrecht (1. Multiple-Choice, 2. Allgemeine Fragen)	15	18
<b>C</b>	Fallbeispiele	36	22
	<b>Total</b>	<b>120</b>	

**A) MIETRECHT** **69 Punkte**

**1) Textaufgaben** **49 Punkte**

<p><b>Aufgabe A1</b></p> <p><b><u>Kontext</u></b></p> <p>Ein Mieter ist unzufrieden mit seinem Vermieter, denn dieser ist trotz mehrerer Telefonanrufe noch immer nicht auf seine Beschwerden über Mängel an der Mietsache eingegangen. Er bittet Sie um Rat zur Vorgehensweise. Sie empfehlen ihm, sich um eine Mietzinshinterlegung zu bemühen.</p> <p>Nennen Sie ihm die für dieses Vorgehen notwendigen Schritte unter Angabe der entsprechenden Gesetzesartikel.</p>	<b>10</b>	
<p><b><u>Lösung A1:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Eine angemessene Frist zur Bestellung des Mangels setzen und die Absicht signalisieren, den/die künftige Mietzins/e zu hinterlegen (Androhung der Hinterlegung). Dies mittels schriftliche Anzeige (Art. 259g Abs. 1 OR).</li><li>• Besteht der Mangel nach Ablauf der Frist fort, so muss der Mieter den Vermieter über die Hinterlegung in schriftlicher Form informieren und die fälligen Mietzinse beim, vom Kanton für zuständig erklärten Amt, hinterlegen (Art. 259g Abs. 1 OR).</li><li>• Innerhalb von 30 Tagen seit der Hinterlegung des 1. Mietzinses die Schlichtungsbehörde einschalten (Art. 259h Abs. 1 OR).</li></ul>		

**Aufgabe A2**

Sie arbeiten in einer Liegenschaftsverwaltung. Ihr Arbeitgeber bittet Sie, für einen Geschäftsmieter einen Staffelmietvertrag abzuschliessen.

Nennen Sie mindestens **4** wesentliche Elemente eines Staffelmietvertrags, vom Vertragsabschluss bis zum Inkrafttreten der Mietstaffeln. Jedes Element ergibt einen Punkt unter Angabe der entsprechenden gesetzlichen Grundlage.

4

Lösung A2:

1. Mietvertrag mindestens 3 Jahre (lit. a).
2. Der Mietzins darf höchstens einmal jährlich erhöht werden (lit. b).
3. Die Erhöhung muss in CHF betragsmässig festgelegt werden (lit. c).
4. Unter Vorbehalt der Anfechtung des Anfangsmietzinses (Art. 270 OR) und der Staffelungsklausel kann der Mieter den Mietzins während der Dauer der Mietstaffelung nicht anfechten (Art. 270d OR).

Weiter Lösungsvorschläge:

- In Kantonen, welche das Formular zur Mitteilung des Anfangsmietzinses vorschreiben: Die im Vertrag vorgesehenen Mietstaffeln müssen ausdrücklich im amtlichen Formular über die Festsetzung des Anfangsmietzinses genannt werden.
- Die Erhöhung des Mietzinses muss frühestens 4 Monate und spätestens einige Tage vor ihrem Inkrafttreten mit amtlichem Formular mitgeteilt werden (Art. 19 Abs. 2 VMWG).

**Aufgabe A3**

Sie führen am 15. Januar 2018 um 16.00 Uhr eine Wohnungsübergabe mit einem ausziehenden Mieter durch. Diese verläuft äusserst schlecht. Ihr Mieter ist sehr schlechter Laune und weigert sich, mit Ihnen zu kommunizieren. Er verweigert jegliche Unterschrift und verlässt abrupt die Wohnung. Sie stellen eine Reihe sehr beträchtlicher Schäden fest (gesprungenes Spülbecken, unzureichende Reinigung, zerrissene Sonnenstore, beschädigter Anstrich usw.). Zudem hat Ihnen die Buchhaltung vor diesem Termin mitgeteilt, dass der halbe Monat Januar noch nicht bezahlt sei.

**Aufgabe:**

Nennen Sie unter Angabe der entsprechenden Gesetzesartikel die Schritte, die Sie in dieser Situation unternehmen, um die Interessen des Eigentümers zu wahren.

**Lösung A3:**

1. Erstellen eines Wohnungsabnahmeprotokolls
2. Erstellen einer Austrittsvereinbarung
3. Mängel festhalten oder Dringlichkeit feststellen
4. Die Dringlichkeit der Mitteilung der Schäden an den Mieter festhalten (dringend, rasch, sofort, unverzüglich, in 2 bis 3 Tagen) sowie sofortige Mitteilung an den Mieter über Mängel, für die der Mieter einzustehen hat (Art. 267a Abs. 1 OR)
5. Vermerk, dass die Betreibung für den unbezahlten halben Mietzins einzuleiten sei (gemäss Art. 67 ff. SchKG)
6. Freigabe der Mietkaution zugunsten des Vermieters fordern

<b>6</b>	

#### Aufgabe A4

8

Nachdem ein Mieter in der Presse von einer Senkung des Hypothekarzinzsatzes vernommen hat, ersucht er Sie um eine Mietzinssenkung.

Der Mietvertrag dieses Mieters bezieht sich auf folgendes Objekt:

- 4½-Zimmer-Wohung, 122 m<sup>2</sup> im Zentrum von Lausanne zu einem monatlichen Nettomietzins von CHF 1'200.--.
- Mietvertragsabschluss am 15. Oktober 1989
- Dauer: Unbefristeter Mietvertrag
- Frühestmögliche Beendigung des Mietvertrages: 1. Juli 1990
- Automatische Verlängerung des Mietvertrages um je ein weiteres Jahr mit einer Kündigungsfrist von 3 Monaten.

#### Angaben:

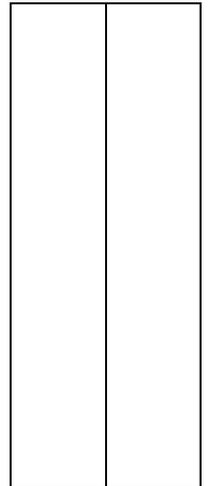
Dieser Mietvertrag wurde mit einem Hypothekarzins von 5.75% abgeschlossen, beim Stand des schweizerischen Landesindex der Konsumentenpreise (LIK) von 115.8 Punkten (September 1989, Basis 1982). Die Betriebskosten wurden am 31. Dezember 1988 festgesetzt.

Sie stellen auch fest, dass wegen wertvermehrender Arbeiten im Zusammenhang mit der Anbringung von Sonnenstoren am 1. Juni 1999 eine Mietzinserhöhung vorbehalten bleibt. Dieser Vorbehalt beläuft sich auf CHF 22.40. Die ursprünglichen Kriterien sind unverändert geblieben.

1. Nehmen Sie eine Mietzinsanpassung vor und berechnen Sie, Parameter für Parameter und in CHF, den neuen Mietzins, auf den Ihr Mieter Anspruch hätte. Folgende Kriterien gelten zum Prüfungszeitpunkt für diese Aufgabe:
  - Hypothekarzins von 1.5%
  - LIK 158.1, Basis 1982, Betriebskosten zum 31.12.2017 festgesetzt (pauschale Erhöhung von 0.5% pro Jahr)
2. Nennen Sie die möglichen Elemente, aufgrund derer Sie dieses Mietzinsherabsetzungsbegehren ablehnen könnten.

Lösung A4:

1. Hypothekarzins: von 5,75 % auf 1,5 % -  $(3 \times 2,5 \% / 14 \times 3 \% = 49,5 \% / -$   
33,11 %  
LIK  $(158,1 - 115,8) / 115,8 \times 100 \times 40 \%$ : +14,61 %  
Betriebskosten  $29 \times 0,5 \% =$  +14,5 %  
Vorbehalt CHF 22,40  
neuer Mietzins  $\text{CHF } 1'200 \times 4 \% = -48.00 / 1\ 200 - 48 + 22,40 =$   
CHF 1'174.40
2. Vergleichsmieten des Quartiers/des Ortes  
ungenügende Rendite



**Aufgabe A5**

Ein Mieter kommt mit folgender Fragestellung auf Sie zu:

Er möchte, dass Sie einen Waschturm (Tumbler und Waschmaschine) einbauen lassen und übermittelt Ihnen einen erhaltenen Kostenvoranschlag in Höhe von CHF 3'950.--. Der Mieter verfügt nicht über die nötigen finanziellen Mittel, um diese Kosten auf einen Schlag zu übernehmen. Daher bittet er Sie inständig darum, seinem Antrag, den Waschturm einzubauen, gegen eine geringe Mietzinserhöhung, die er als Gegenleistung akzeptieren könnte, zu entsprechen.

Der Mieter zahlt einen Nettomietzins von CHF 2'050.--. Berechnen Sie auf dieser Basis die Auswirkungen auf den Mietzins, sollte der Eigentümer diese Investition übernehmen.

Bitte erläutern Sie, wie Sie bei der Berechnung vorgehen auf der Grundlage der folgenden Angaben:

- Mehrwertanteil = 100 %
- Abschreibung über 15 Jahre

5

Lösung A5:

Investition CHF 3 950.00

Mehrwertanteil 100 %: CHF 3 950.00

Hypothekarzins:  $(1,5 + 0,5) / 2 = 1 \% \text{ bzw. CHF } 39.50$

Abschreibung:  $100 : 15 = 6,66 \% \text{ bzw. CHF } 263.35$

Zukünftiger Unterhalt: 10% der Summe für Abschreibung und Verzinsung,  
d.h.  $(39.50 + 263.35) \times 10\% = \text{CHF } 30.30$

Erhöhung: CHF 333.10 p.a. bzw. CHF 27.75 pro Monat

neuer Mietzins: CHF 2'077.75 pro Monat

### Aufgabe A6

9

Der Mieter Hermann sendet Ihnen ein Schreiben, in welchem er die Nebenkostenabrechnung anfechtet. Er argumentiert, die Inrechnungstellung der Nebenkosten sei ungültig, da sein Mietvertrag bezüglich Nebenkosten folgende Vereinbarung enthält:

„Sämtliche Nebenkosten wie z.B. [es folgt eine Liste] gehen zu Lasten des Mieters“.

Die Liste erwähnt unter anderem auch die Verrechnung von Nebenkosten im Zusammenhang mit einem Aufzug, obwohl es in dem betreffenden Gebäude überhaupt keinen Aufzug gibt. Sie müssen den Eigentümer (Ihren Kunden) kontaktieren, um ihn über die Situation in Kenntnis zu setzen, ihn zu beraten und insbesondere folgende Fragen zu beantworten:

- a) Was kann der Mieter verlangen?
- b) Welches Kapitel des Obligationenrechts findet Anwendung auf die Erstattung der zu Unrecht in Rechnung gestellten Nebenkosten? Welche verschiedenen Verjährungsfristen gelten?
- c) Erklären Sie dem Eigentümer für die Zukunft das korrekte Vorgehen, wenn er im laufenden Mietverhältnis eine Nebenkostenabrechnung einführen möchte.

Hinweis: Geben Sie die entsprechenden Gesetzesartikel an.

#### Lösung A6:

#### Lösung a):

Der Mietvertrag muss die zu Lasten des Mieters gehenden Nebenkosten genau umschreiben, so dass es für den Mieter erkennbar ist, welche Kosten zusätzlich zum Mietzins zu übernehmen sind (Art. 257a Abs. 2) (1 Punkt). Da die vorliegende Vereinbarung diesen Anforderungen nicht genügt, ist sie nichtig (1 Punkt). Der Mieter kann die Rückerstattung der bisher bezahlten Nebenkosten verlangen.

#### Lösung b):

ungerechtfertigte Bereicherung (Art. 62 ff. OR) (1 Punkt)/relative Verjährungsfrist: 1 Jahr ab Kenntnis des Schadens (Art. 67 Abs. 1 OR)(1 Punkt)/absolute Verjährungsfrist: Forderung einer Rückerstattung für den Zeitraum der letzten 10 Heizperioden (Art. 67 Abs. 1 OR).

#### Lösung c):

Vorgehen für die Zukunft:

1. Um eine rechtsgültige Nebenkostenregelung einzuführen, muss der Vermieter eine einseitige Vertragsänderung herbeiführen, und dies mit dem entsprechenden Formular (269d OR) der Mieter mitteilen.
2. Die Nebenkostenregelung hat genau anzugeben, welche Nebenkosten auf den Mieter überwält werden. Sodann sollte festgelegt werden, ob Pauschalzahlungen oder Akontozahlungen geleistet werden sollen (Art. 4 VMWG).

**Aufgabe A7**

Ihr bester Freund bittet Sie um Rat. Zum Ablaufzeitpunkt seines befristeten Mietvertrages hat er vor der Schlichtungsbehörde eine erstmalige Verlängerung von 2 Jahren erwirkt. Da er trotz intensiver Suche keine neue Wohnung gefunden hat, möchte er in der Wohnung verbleiben. Er fragt Sie, welche Rechte er in diesem Stadium des Verfahrens besitzt. Sie informieren ihn über seine Rechte und Pflichten sowie die einzuhaltenden Fristen.

Hinweis: Geben Sie die entsprechenden Gesetzesartikel an.

Lösung A7:

Er muss die Schlichtungsbehörde innerhalb einer Frist von 60 Tagen vor dem Ablauf der ersten Verlängerung anrufen. (Art. 273 Abs. 3 OR)

Er muss mit Beweismitteln (bspw. schriftliche Bewerbungsschreiben bei Liegenschaftsverwaltungen, Anfragen auf Inserate) belegen, dass er aktiv nach einer Wohnung gesucht und keine gefunden hat. Der Mieter muss im Rahmen einer Zweiterstreckung seine Erwartungen bezüglich des Ersatzobjektes erheblich einschränken; er hat jedes Angebot anzunehmen, das nicht aus triftigen Gründen untauglich erscheint.

<b>3</b>	

**Aufgabe A8**

In welchen Bereichen des Mietrechts ist die Schlichtungsbehörde befugt, den Parteien einen Urteilsvorschlag zu unterbreiten?

Hinweis: Geben Sie die entsprechenden Gesetzesartikel an.

4

Lösung A8:

- Mietzinshinterlegung (Art. 210 Abs. 1 lit. b ZPO)
- Schutz vor missbräuchlichen Miet- und Pachtzinsen (Art. 210 Abs. 1 lit. b ZPO)
- Schutz vor Kündigung oder Erstreckung des Mietverhältnisses (Art. 210 Abs. 1 lit. b ZPO)
- alle anderen vermögensrechtlichen Streitigkeiten bis zu einem Streitwert von CHF 5 000.00 (Art. 210 Abs. 1 lit. c ZPO)

**2) Multiple-Choice-Fragegruppen mit richtig/falsch Antworten 20 Punkte**

**Bewertung der Multiple-Choice-Fragen A9-A18**

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

Setzen Sie ein x entweder bei richtig oder bei falsch.

Für jede Wahlantwort gilt das folgende Bewertungsprinzip:

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

<b>Aufgabe A9</b>			<b>2</b>	
Sind die folgenden Aussagen über Mängel an der Mietsache richtig oder falsch?				
Der Mieter ist verpflichtet, Mängel, die er nicht selber zu beseitigen hat, dem Vermieter zu melden.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Der Vermieter ist verpflichtet, Mängel innerhalb von 30 Tagen ab Meldung durch den Mieter zu beseitigen.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Der Mieter kann seinen Mietvertrag fristlos kündigen, wenn ein Mangel den bestimmungsgemässen Gebrauch des Mietobjekts verunmöglicht oder stark beeinträchtigt.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Die Hauptfalleitung im Sanitärbereich ist durch Haushaltsabfälle aller Art verstopft. Der Vermieter ist berechtigt, die Reinigungskosten auf aller Mieter abzuwälzen.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		

<b>Aufgabe A10</b>		<b>2</b>	
Sind die folgenden Aussagen zur Übertragung des Mietverhältnisses richtig oder falsch?			
Der durch die Übertragung des Mietverhältnisses Begünstigte ist verantwortlich für die Zahlung der Heizkostenabrechnungen, die vor dem Datum der Übertragung erstellt wurden.	<input type="checkbox"/> richtig <input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Der durch die Übertragung des Mietverhältnisses Begünstigte erhält ein Widerspruchsrecht gegen den Anfangsmietzins.	<input type="checkbox"/> richtig <input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Sollte der durch die Übertragung des Mietverhältnisses Begünstigte mit dem Vermieter im Rahmen von dessen Geschäftstätigkeit in Konkurrenz stehen, könnte der Vermieter die Übertragung ablehnen.	<input type="checkbox"/> richtig <input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Der Vermieter ist nicht verpflichtet, die Ablehnung der Übertragung des Mietverhältnisses zu begründen.	<input type="checkbox"/> richtig <input type="checkbox"/> falsch	0.5	

<b>Aufgabe A11</b>		<b>2</b>	
Sind die folgenden Aussagen zur Auflösung des Mietverhältnisses richtig oder falsch?			
Die Partei, die eine ordentliche Kündigung anfigt, muss die Schlichtungsbehörde innerhalb von 20 Tagen nach Empfang der Kündigung anrufen.	<input type="checkbox"/> richtig <input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Die Kündigung von Wohn- und Geschäftsräumen muss durch den Vermieter und den Mieter per Einschreiben erfolgen.	<input type="checkbox"/> richtig <input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Die Kündigung ist gültig, wenn Frau Schmidt infolge des Todes ihres Mannes die Sterbeurkunde an den Vermieter übermittelt und diesem die Kündigung zum nächstmöglichen Termin mitteilt.	<input type="checkbox"/> richtig <input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Die Eheleute Frei bewohnen eine Familienwohnung in Genf. Aus beruflichen Gründen wird Herr Frei für ein Jahr ins Ausland versetzt. Die Kündigung des Mietverhältnisses, die nur durch Frau Frei ausgesprochen wird, ist gültig.	<input type="checkbox"/> richtig <input type="checkbox"/> falsch	0.5	

<b>Aufgabe A12</b>		<b>2</b>	
Sind die folgenden Aussagen zur den vom Mieter geleisteten Sicherheiten richtig oder falsch?			
Bei der Miete von Geschäftsräumen darf der Vermieter höchstens eine Sicherheitsleistung in Höhe von 6 Bruttomonatsmietzinsen verlangen.	<input type="checkbox"/> richtig <input checked="" type="checkbox"/> falsch	0.5	
In jedem Fall muss die Mietzinsgarantie ein Jahr nach Vertragsende von der Bank freigegeben werden.	<input type="checkbox"/> richtig <input checked="" type="checkbox"/> falsch	0.5	
Der Vermieter ist nicht berechtigt, Sicherheiten in bar oder in Form von Wertpapieren anzunehmen.	<input type="checkbox"/> richtig <input checked="" type="checkbox"/> falsch	0.5	
Die Leistung von Sicherheiten muss vertraglich festgelegt werden. Sie ist keine gesetzliche Anforderung, sondern ein vertragliche Pflicht des Mieters.	<input checked="" type="checkbox"/> richtig <input type="checkbox"/> falsch	0.5	

<b>Aufgabe A13</b>		<b>2</b>	
Sind die folgenden Aussagen zu Mietzinsanpassungen richtig oder falsch?			
Die Mitteilung einer Mietzinserhöhung für einen Parkplatz ist bei Mietern, die nicht im Gebäude wohnhaft sind, mittels einfachem Schreiben gültig.	<input checked="" type="checkbox"/> richtig <input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Das einzige Kriterium für die Mietzinsanpassung bei einem Mietvertrag für Geschäftsräume, der für einen festen Zeitraum von 3 Jahren abgeschlossen wurde, ist der schweizerische Landesindex der Konsumentenpreise.	<input type="checkbox"/> richtig <input checked="" type="checkbox"/> falsch	0.5	
Wird dem Mieter einer Wohnung eine Mietzinserhöhung mitgeteilt, muss dabei die vertragliche Kündigungsfrist zum nächstmöglichen Kündigungstermin sowie die siebentägige Abholfrist der Post eingehalten werden.	<input type="checkbox"/> richtig <input checked="" type="checkbox"/> falsch	0.5	
Eine Staffel eines Staffelmietvertrags muss frühestens 6 Monate vor ihrem Inkrafttreten mitgeteilt werden.	<input type="checkbox"/> richtig <input checked="" type="checkbox"/> falsch	0.5	

<b>Aufgabe A14</b>			<b>2</b>	
Sind die folgenden Aussagen zur Erstreckung des Mietverhältnisses richtig oder falsch?				
Der Mieter kann im Voraus aufgrund einer vertraglichen Vereinbarung auf sein Recht verzichten, eine Erstreckung seines Mietvertrages zu fordern.	<input type="checkbox"/> richtig	<input checked="" type="checkbox"/> falsch	0.5	
Ein Mieter, der ein befristetes Mietverhältnis abgeschlossen hat, kann 30 Tage vor Ablauf des Mietvertrags um eine Erstreckung ersuchen.	<input type="checkbox"/> richtig	<input checked="" type="checkbox"/> falsch	0.5	
Eine Erstreckung ist ausgeschlossen bei Ferienwohnungen, für die ein Mietvertrag für höchstens 3 Monate abgeschlossen wurde, sowie bei Garagen und Parkplätzen, die separat gemietet wurden.	<input checked="" type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Verlangt der Mieter eine zweite Erstreckung des Mietvertrags, muss er die Schlichtungsbehörde spätestens 60 Tage vor Ablauf der ersten Verlängerung anrufen.	<input checked="" type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	

<b>Aufgabe A15</b>			<b>2</b>	
Sind die folgenden Aussagen zu Mietverträgen richtig oder falsch?				
Die wesentlichen Elemente eines Mietvertrags sind das Mietobjekt, der vereinbarte oder bestimmbare Mietzins und die Fläche des Objekts.	<input type="checkbox"/> richtig	<input checked="" type="checkbox"/> falsch	0.5	
Ein Mietvertrag kann nur schriftlich oder stillschweigend abgeschlossen werden.	<input type="checkbox"/> richtig	<input checked="" type="checkbox"/> falsch	0.5	
Das amtliche Formular zur Mitteilung des Mietzinses ist beim Abschluss eines Mietvertrags schweizweit obligatorisch.	<input type="checkbox"/> richtig	<input checked="" type="checkbox"/> falsch	0.5	
Mietverträge unterstehen ausschliesslich den Artikeln 253 OR bis 273 <sup>c</sup> OR.	<input type="checkbox"/> richtig	<input checked="" type="checkbox"/> falsch	0.5	

<b>Aufgabe A16</b>			<b>2</b>	
Können die folgenden Kosten im Rahmen einer Heizkosten, Warmwasser- und Nebenkostenabrechnung auf die Mieter abgewälzt werden?				
Kosten für Kaminfeger	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Tankrevision	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Honorar für die Erstellung der Abrechnung	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Kauf eines Rasenmähers	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	

<b>Aufgabe A17</b>			<b>2</b>	
Ein Kunde legt Ihnen eine Endabrechnung im Zusammenhang mit der Renovation seines Gebäudes vor. Er bittet Sie um Rat im Hinblick auf die Mitteilung der Mietzinserhöhungen für wertvermehrende Arbeiten. Welche dieser Aussagen sind richtig oder falsch?				
Mietzinserhöhungen dürfen zum nächstmöglichen vertraglichen Kündigungstermin mitgeteilt werden, selbst wenn nicht alle Rechnungen bezahlt wurden.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Die Kosten für das Richtfest sowie für den Apéro an der Informationsveranstaltung für die Mieter dürfen in die Berechnung der Mietzinserhöhung einfließen.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Die Kosten für den Einbau eines Aufzugs dürfen zu 100% abgewälzt werden.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Gemäss VMWG ist es zulässig, pauschal einen Mehrwert von 40% bis 70% der Gesamtkosten der Arbeiten auf die Mieter abzuwälzen.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	

<b>Aufgabe A18</b>			<b>2</b>	
Herr Dupont ist Eigentümer einer 3-Zimmer-Wohnung in Lausanne. In diesem Kanton ist das Formular zur Mitteilung des Mietzinses obligatorisch. Der Anfangsmietzins wurde von seinem Mieter angefochten. Er wendet sich an Sie, um sich über seine Rechte und Pflichten zu informieren. Welche der folgenden Aussagen sind richtig oder falsch?				
Der Mieter kann den Anfangsmietzins innerhalb einer Frist von 30 Tagen ab Unterzeichnung des Mietvertrags anfechten.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Genau wie bei der Mitteilung der Kündigung ist der Vermieter bei der Mietzinserhöhung nicht verpflichtet, diese zu begründen.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Liegt die Nettorendite seines Gebäudes 1% über dem aktuellen Referenzzinssatz, kann er eine ungenügende Rendite des Objekts geltend machen.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Ist der neue Mietzins niedriger als der Mietzins des Vormieters, kann er den Anfangsmietzins nicht anfechten.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	

**B) VERSICHERUNGSRECHT**

**15 Punkte**

**1) Multiple-Choice-Fragegruppen mit richtig/falsch Antworten**

**8 Punkte**

**Bewertung der Multiple-Choice-Fragen A9-A18**

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

Setzen Sie ein x entweder bei richtig oder bei falsch.

Für jede Wahlantwort gilt das folgende Bewertungsprinzip:

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

<b>Aufgabe B1</b>			<b>2</b>	
Sie mieten Ihre erste Wohnung. Welche Versicherungen sollten Sie für Ihr neues Heim abschliessen.				
Gebäudeversicherung	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Hausratversicherung	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Gebäudehaftpflichtversicherung	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Rechtsschutzversicherung	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
<b>Aufgabe B2</b>			<b>2</b>	
Beurteilen Sie die folgenden Aussagen:				
Eine private Haftpflichtversicherung ist für Mieter obligatorisch.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Ein Gebäudeversicherungsvertrag kann gekündigt werden, wenn der Versicherte für einen gemeldeten Schaden von der Versicherung nicht entschädigt wurde.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Ein Ziegelstein fällt vom Dach des Gebäudes von Herrn Bolomey und beschädigt ein unter dem Gebäude parkiertes Auto. Die Gebäudehaftpflichtversicherung entschädigt den Fahrzeugbesitzer.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Bei einem Verkauf der Liegenschaft kann der Käufer die Sachversicherungen mit einer Frist von 30 Tagen nach erfolgter Handänderung kündigen.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	

<b>Aufgabe B3</b>		<b>2</b>	
Beurteilen Sie die folgenden Aussagen:			
Herr Krasniqi vergrössert sein Haus. Der Gebäudewert steigt von CHF 500'000.-- auf CHF 650'000.--. Er muss die Versicherungssumme seiner Hausratversicherung entsprechend anpassen.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5
	richtig	falsch	
Gemäss Gesetz wird eine Feuerversicherung schweizweit nur von privaten Versicherungsgesellschaften angeboten.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5
	richtig	falsch	
Sie sind Eigentümer eines Mehrfamilienhauses mit Mietwohnungen. Das Treppenhaus ist schlecht beleuchtet. Eine Person übersieht eine Stufe, stolpert und verletzt sich. Die Gebäudeversicherung übernimmt den Schaden.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5
	richtig	falsch	
Eine Erdbebenversicherung ist schweizweit nicht obligatorisch.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5
	richtig	falsch	

<b>Aufgabe B4</b>		<b>2</b>	
Beurteilen Sie die folgenden Aussagen:			
Ein Krieg bricht aus. Ihr Gebäude wird infolgedessen beschädigt. Die Gebäudeversicherung zahlt die Reparatur.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5
	richtig	falsch	
Als Mieter ist es ratsam, eine Gebäudeversicherung abzuschliessen, um sich vor Wasserschäden zu schützen.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5
	richtig	falsch	
Der Mieter Glauser spielt PlayStation. Der Controller gleitet ihm aus der Hand und zerschlägt eine Fensterscheibe. Seine Haftpflichtversicherung übernimmt diesen Schaden.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5
	richtig	falsch	
Erfolgt eine Anpassung der Vertragsbedingungen, kann ein Versicherungsvertrag vom Versicherten nicht gekündigt werden.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5
	richtig	falsch	

**1) Allgemeine Fragen**

**7 Punkte**

**Aufgabe B5**

**4**

Einleitung

Nach einer Mietdauer von 6 Jahren zieht Familie Grob aus ihrer 3-Zimmer-Wohnung aus. Bei der Wohnungsübergabe stellt der Vermieter diverse Mängel fest (übermässige Abnutzung): Kratzspuren von Katzen an der Tür (diverse), rauchgeschwärzte Wände, gebrochener Kühlschrankgriff und defekte Glaskeramikkochfelder des Herds infolge sehr mangelhafter Reinigung. Er macht Familie Grob für die Schäden verantwortlich.

**Aufgabe:**

- a) Welche Versicherung von Familie Grob muss die oben genannten Schäden abdecken?
- b) Nehmen Sie an, das Familie Grob vor 6 Jahren in eine Neuwohnung eingezogen ist und sich die Kosten der Instandsetzung der verschiedenen Wände auf CHF 6'000.-- belaufen. Erstellen Sie für die Versicherung der Mieter eine Abrechnung zu ihren Lasten. Ziehen Sie die üblichen Abschreibungen ab.
  - Die Kosten für den Ersatz Kühlschrankgriffs betragen CHF 250.—
  - Die Kosten für den Ersatz der Glaskeramikkochfelder belaufen sich auf CHF 560.--.

Lösung B5:

Lösung a):

Familie Grob muss sich an ihre Haftpflichtversicherung wenden.

Lösung b):

Kosten für den Neuanstrich der verschiedenen Wände: CHF 6'000.-- / 8 x 2 Jahre  
 = CHF 1'500.-- 25 % /

Kosten für den Ersatz des Kühlschrankgriffs: CHF 250.-- 100 %

Kosten für den Ersatz der Kochfelder CHF 560.-- (Abschreibung über 15 Jahre – 6 Jahre sind abgeschrieben = CHF 224.-- (CHF 560.--/. CHF 224.-- = CHF 336.--  
 zulasten der Mieter / Rechnungsbetrag = Total: CHF 2 400.-- + CHF 250.-- + 336.-- = CHF 2 986.--

**Aufgabe B6**

Einleitung

Herr Glauser verkauft sein Einfamilienhaus, um ein grösseres zu kaufen. Er möchte möglichst viele seiner Versicherungen aufrechterhalten.

**Aufgabe:**

Beantworten Sie kurz folgende Fragen:

- a) Kann seine bestehende Gebäudeversicherung auf das neue Haus übertragen werden?
- b) Herr Glauser hat vor 18 Monaten in seinem alten Haus einen Wasserschaden erlitten. Hat er trotz der verspäteten Meldung Anspruch auf eine Entschädigung?

3

Lösung B6:

Lösung a):

Nein, der Vertrag wird nicht auf das neue Haus übertragen, sondern auf den neuen Eigentümer. Gemäss Art. 54 VVG gehen mit einer Handänderung die Rechte und Pflichten aus den Versicherungsverträgen auf den Käufer über. Der Versicherte hat jedoch ein Recht auf eine vorzeitige Kündigung. Zudem kann die Versicherung den Vertrag innerhalb von 14 Tagen kündigen.

Lösung b):

Herr Glauser ist gedeckt. Nach Art. 46 Abs. 1 VVG verjähren die Forderungen aus dem Versicherungsvertrage zwei Jahre nach Eintritt der Tatsache, welche die Leistungspflicht begründet.

**C) FALLBEISPIELE**

**36 Punkte**

**Aufgabe C1**

**21**

Sie erhalten von verschiedenen Mietern Beschwerdebriefe über Herrn Müller, dessen Hund grundlos zu jeder Tages- und Nachtzeit bellen.

**Fragen:**

- a) Wie müssen Sie als Verwalter des betreffenden Gebäudes gegenüber dem Mieter Müller reagieren?
- b) Trotz Ihrer Reaktion ändert sich nichts. Sie erhalten weiterhin eine Vielzahl von Beschwerden. Was tun Sie?
- c) Nehmen Sie an, Sie müssten in diesem Fall weitere Massnahmen ergreifen. Nennen Sie die Gesetzesartikel, Fristen und Termine, die Sie einhalten müssten, um den Mietvertrag zu kündigen.
- d) Mehrere Monate sind vergangen, ohne dass sich Nachbarn beschwert haben. Herr Müller sendet Ihnen einen Brief. Er beschwert sich über die Kälte in seiner Wohnung. Diese sei auf die mangelnde Dichtigkeit der Fenster aus dem Jahr 1950 zurückzuführen. Welche Rechte hätte Herr Müller bezüglich des Mangels an der Sache, wenn Sie nicht auf diesen Brief reagieren?
- e) Aufgrund Ihrer Untätigkeit kommt Herr Müller 6 Monate später auf die Instandsetzung der Fenster zurück. Sie übermitteln sein Begehren an den Eigentümer des betreffenden Objekts. Dieser ist über das Verhalten von Herr Müller empört. Er weist Sie an, dessen Mietvertrag schnellstmöglich und egal aus welchem Grund zu kündigen. Sie teilen ihm eine vorzeitige Kündigung wegen des Verhaltens seines Hundes mit. Herr Müller will dies nicht akzeptieren. Welche Massnahmen muss er ergreifen, innerhalb welcher Frist und bei welcher Behörde?
- f) Wie wird der mit der Sache betraute Richter Ihrer Ansicht nach diese Kündigung auslegen?
- g) Nennen Sie **6** Gründe, aus denen eine Kündigung durch den Vermieter anfechtbar ist.

**Hinweis:** Geben Sie die entsprechenden Gesetzesartikel an.

Lösung C1:

Lösung a):

Schriftliche Ermahnung, dass er sich an die Regeln und mietrechtlichen Usancen halten müsse (Art. 257f Abs. 3 OR)

Lösung b):

Inverzugsetzung mit Kündigungsandrohung

Lösung c):

Kündigung gemäss 257f Abs. 3 OR, mit eine Frist von 30 Tagen auf Ende eines Monats

Lösung d):

- 1) Beseitigung der Mängel
- 2) verhältnismässige Mietzinsherabsetzung
- 3) Schadenersatz
- 4) Übernahme des Rechtsstreits mit einem Dritten
- 5) Mietzinshinterlegung

Lösung e):

Anfechten der Kündigung durch Anrufen der Schlichtungsbehörde innerhalb von 30 Tagen nach Empfang der Kündigung

Lösung f):

Der Richter wird die Kündigung zweifellos als Sanktionskündigung und daher als anfechtbar auslegen.

Lösung g):

- 1) weil der Mieter nach Treu und Glauben Ansprüche aus dem Mietverhältnis geltend macht = Sanktionskündigung;
- 2) weil der Vermieter eine einseitige Vertragsänderung zu Lasten des Mieters oder eine Mietzinsanpassung durchsetzen will = Pressionskündigung
- 3) allein um den Mieter zum Erwerb der gemieteten Wohnung zu veranlassen = «Congé-Vente-Kündigung»;
- 4) während eines mit dem Mietverhältnis zusammenhängenden Schlichtungs- oder Gerichtsverfahrens, ausser wenn der Mieter das Verfahren missbräuchlich eingeleitet hat
- 5) vor Ablauf von drei Jahren nach Abschluss eines mit dem Mietverhältnis zusammenhängenden Schlichtungs- oder Gerichtsverfahrens, in dem der Vermieter: 1. zu einem erheblichen Teil unterlegen ist 2. seine Forderung oder Klage zurückgezogen oder erheblich gemindert hat 3. auf die Anrufung des Gerichts verzichtet hat 4. mit dem Mieter einen Vergleich geschlossen oder sich sonst wie geeinigt hat
- 6) wegen Änderungen in der familiären Situation des Mieters, aus denen dem Vermieter keine wesentlichen Nachteile entstehen

**Aufgabe C2**

15

Sie schliessen im Namen von Herrn und Frau Huber einen Mietvertrag für eine 3-Zimmer-Wohnung in Lausanne ab. Der Mietvertrag soll am 15. Januar 2018 in Kraft treten. An diesem Datum führen Sie die Wohnungsübergabe durch.

**Fragen:**

- a) Bei der Wohnungsübergabe erscheinen die Mieter, ohne die vertragliche Mietzinsgarantie geleistet zu haben. Was unternehmen Sie aus streng rechtlicher Sicht? Welche Massnahme könnten Sie zusätzlich ergreifen, die eher auf Ihrer praktischen Erfahrung ruht?
- b) Am 20. Februar 2018 erhalten Sie per Post eine Anfechtung des Anfangsmietzinses, die an die Schlichtungsbehörde des Bezirks Lausanne adressiert ist. Wie reagieren Sie, um die Interessen des Eigentümers zu wahren?
- c) Sie werden von der Schlichtungsbehörde vorgeladen. Bei der Sitzung lässt die gegnerische Partei von Ihnen bestätigen, dass das Formular zur Mitteilung des Anfangsmietzinses fehlt. Wie muss die Schlichtungsbehörde reagieren und was muss sie tun?
- d) Nennen Sie mindestens **4** notwendige Elemente, die im Formular zur Mitteilung des Mietzinses aufgeführt sein müssen.
- e) Nennen Sie mindestens **3** Kantone, in denen die Verwendung des amtlichen Formulars obligatorisch ist.
- f) Sie befinden sich in einem Kanton, in dem das Formular zur Mitteilung des Mietzinses obligatorisch ist. Nennen Sie **4** Objektkategorien, für die der Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen nicht gilt.

**Hinweis:** Geben Sie die entsprechenden Gesetzesartikel an.

Lösung C2:

Lösung a):

Aufforderung zur Leistung der Mietzinsgarantie unter Androhung der Einleitung einer Betreibung auf Sicherheitsleistung, hilfsweise keine Schlüsselübergabe entsprechend der üblichen Praxis der Immobilienverwaltung

Lösung b):

Der Schlichtungskommission schreiben, um die Wirksamkeit der Anfechtung aufgrund der unangemessenen Frist zu bestreiten (30 Tage ab Schlüsselübergabe)

Lösung c):

Die Schlichtungsbehörde muss die Nichtigkeit des Anfangsmietzinses feststellen. 2. Die Schlichtungsbehörde muss den Anfangsmietzins neu festlegen. 3. Dabei muss sie sich auf absolute und/oder relative Kriterien stützen.

Lösung d):

- 1) Genehmigung des Formulars durch den Kanton
- 2) Höhe des Mietzinses und der Nebenkosten, die vom Vormieter geschuldet waren, sowie das Datum ihres Wirksamwerdens
- 3) Höhe des neuen Mietzinses und der neuen Nebenkosten
- 4) genaue Begründung der eventuellen Erhöhung
- 5) Recht der Mieter auf Mietzinsanfechtung im Sinne von Art. 270 Abs. 1 OR
- 6) Anfechtungsfrist und Adresse der Schlichtungsbehörden für Mietsachen

Lösung e):

- 1) Waadt
- 2) Freiburg
- 3) Nidwalden

Weitere Lösungsvorschläge:

Zug, Genf, Zürich, Neuenburg

Lösung f):

- 1) Parkplätze, die gesondert vermietet werden
- 2) Ferienwohnungen, die für höchstens 3 Monate vermietet werden
- 3) Miete von luxuriösen Wohnungen und Einfamilienhäusern mit 6 oder mehr Wohnräumen, ohne Anrechnung der Küche
- 4) Wohnräume, deren Bereitstellung von der öffentlichen Hand gefördert wurde und deren Mietzinse durch eine Behörde kontrolliert werden

--	--



SFPKIW



CSEEI



CEPSEI

Höhere Fachprüfung Immobilienreuehand 2018  
Schriftliche Prüfung

# Prüfung: Immobilienreuehand

## Prüfungsfach: Immobilienvermarktung

© Schweizerische Fachprüfungskommission der Immobilienwirtschaft

### MUSTERLÖSUNG

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

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

### Hinweise für die Prüfungskandidaten

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

### Beilagen

- 1) Lagepläne
- 2) Katasterplan
- 3) Grundrisspläne
- 4) Wohnungsmix inkl. geplantes Mietzinsniveau
- 5) Konkurrenzanalyse Teil 1 (Miete) und Teil 2 (Stockwerkeigentum)
- 6) Vermarktungsmassnahmen
- 7) Homegateinserat
- 8) Kurzbaubeschrieb
- 9) Analyse Wüest Partner AG

### Abkürzungen

HNF = Hauptnutzfläche  
Resp. = Respektive  
Ger. = Gerundet  
Mt. = Monat  
Inkl. = Inklusiv  
Gem. = Gemäss

Aufgaben	Thema	Anzahl Punkte	Seite
<b>A</b>	Immobilienmarketing	30	3
<b>B</b>	Liegenschaftsverkauf	30	9
<b>C</b>	Praktische Arbeit	60	18
	<b>Total</b>	<b>120</b>	

**A) Immobilienmarketing 30 Punkte**

**A1) Fragegruppe mit richtig / falsch Antworten 12 Punkte**

**Bewertung Fragegruppe A1.1 – A1.6**

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

Setzen Sie ein x entweder bei richtig oder bei falsch.

Für jede Wahlantwort gilt das folgende Bewertungsprinzip:

Richtige Antwort = 0.5 Punkte = 0.5

Falsche Antwort = 0.0 Punkte = 0.0

<b>Aufgabe A1.1</b>			<b>2</b>	
Der Unterschied zwischen Marketing und Verkauf liegt vor allem ...				
..im zeitlichen Horizont. Marketing ist langfristig angelegt, Verkauf immer kurzfristig.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
..in der Betrachtungsweise. Marketing betrifft den ganzen bearbeiteten Markt, Verkauf hingegen immer nur ein Marktsegment.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
...im geografischen Fokus. Marketing betrifft internationale und nationale Aspekte, Verkauf die lokalen Aspekte des Anbietens und Veräußerns von Immobilien.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
...in der Bedeutung für die Wertschöpfung des Unternehmers. Marketing führt nicht zu ermittelbar messbaren Ergebnissen, Verkauf sehr wohl.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	

<b>Aufgabe A1.2</b>			<b>2</b>	
Definieren Sie duales Marketing.				
Es sind zwei Personen für die Vermarktung eines Objektes zuständig.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Sowohl Beschaffungs- wie auch Absatzmarketing gleichzeitig betreiben.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Es müssen sowohl Unternehmen wie Objekte vermarktet werden.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Es sollten zwei oder mehr ernsthafte Interessenten pro Objekt vorgewiesen werden können.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
<b>Aufgabe A1.3</b>			<b>2</b>	
Welche der folgenden Aussagen entsprechen einem Marktpotenzial?				
Die Vielfältigkeit eines Marktes wird als Marktpotenzial bezeichnet.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Die maximale Aufnahmefähigkeit des Marktes für ein bestimmtes Gut wird als Marktpotenzial bezeichnet.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Der erkennbare Teil einer Marke wird als Marktpotenzial bezeichnet.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Der effektiv realisierte Umsatz einer Unternehmung wird als Marktpotenzial bezeichnet.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
<b>Aufgabe A1.4</b>			<b>2</b>	
Marketingmassnahmen im Beschaffungsmarketing können sein:				
Baustellenbesichtigung.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Image-Inserate der Immobilienunternehmung im Marktgebiet.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Aufbau eines CRM.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Homegateinserate.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	

<b>Aufgabe A1.5</b>			<b>2</b>	
Was ist eine Sekundärforschung?				
Das Referenzieren von bestehenden Studien.	<input checked="" type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Analyse der Stärken und Schwächen der Konkurrenz.	<input type="checkbox"/> richtig	<input checked="" type="checkbox"/> falsch	0.5	
Studium von aussagekräftigen Daten über den Immobilienmarkt.	<input checked="" type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Analyse der Anspruchsgruppen nach demografischen Kriterien.	<input type="checkbox"/> richtig	<input checked="" type="checkbox"/> falsch	0.5	

<b>Aufgabe A1.6</b>			<b>2</b>	
Welche Aussage weisen Sie der Stufe „Selbstverwirklichung“ (Maslow) zu?				
Hauptsache ein Dach über dem Kopf.	<input type="checkbox"/> richtig	<input checked="" type="checkbox"/> falsch	0.5	
Mein Haus ist Ausdruck meiner Identität.	<input checked="" type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Wohnen wie es meinem Stand gebührt.	<input type="checkbox"/> richtig	<input checked="" type="checkbox"/> falsch	0.5	
Mein Haus hat eine Zentralheizung.	<input type="checkbox"/> richtig	<input checked="" type="checkbox"/> falsch	0.5	

**A2) Allgemeine Fragen**

**18 Punkte**

<b>Aufgabe A2.1</b>	<b>2</b>	
Wie erreicht eine Immobilienunternehmung eine sogenannte "Alleinstellung" (Unique Selling Proposition)? Nennen Sie 2 Beispiele.		
<u>Lösung A2.1:</u> 1) Ein Unternehmen erhält den Vermarktungsauftrag für sämtliche Wohnimmobilien einer grossen Pensionskasse. 2) Das Unternehmen wird zur führenden Anbieterin von Einfamilienhäusern in der oberen Preisklasse in einer bestimmten Region.		
<b>Aufgabe A2.2</b>	<b>2</b>	
Definieren Sie Kommunikation.		
<u>Lösung A2.2:</u> Kommunikation ist ein Instrument im Marketingmix, um der Zielgruppe das Unternehmen und die angebotenen Leistungen darzustellen und mit ihnen in Interaktion zu treten.		

<b>Aufgabe A2.3</b> Was ist eine Swot-Analyse?	2	
<u>Lösung A2.3:</u> Analyse von Stärken und Schwächen sowie der Chancen und Gefahren.		

<b>Aufgabe A2.4</b> Durch welche Faktoren wird die Positionierung einer zu vermarktenden Liegenschaft beeinflusst? Nennen Sie 4 Faktoren.	2	
<u>Lösung A2.4:</u> 1. Die Lage 2. Die Architektur 3. Die Zielgruppe 4. Der Preis  <u>Weiterer Lösungsvorschlag:</u> • Der Innenausbau		

<b>Aufgabe A2.5</b>	<b>4</b>	
Erläutern Sie die Begriffe Wert und Preis bezogen auf Immobilien.		
<p><u>Lösung A 2.5:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Wert:</b> Der Wert ist eine theoretische Grösse und bemisst sich nach der individuellen Einschätzung des Nutzers.</li> <li>• <b>Preis:</b> Der Preis ist das Ergebnis eines Anpassungs- und Verhandlungsprozesses, in dem sich die Wertvorstellungen von Anbieter und Abnehmer ausgleichen.</li> </ul>		

<b>Aufgabe A2.6</b>	<b>6</b>	
Nennen Sie 4 Faktoren, durch welche sich der Immobilienmarkt von anderen Gütermärkten unterscheidet und wie sich diese Faktoren auswirken.		
<p><u>Lösung A2.6:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li><b>1. Immobilien sind statisch:</b> Die Lage einer Immobilie ist unveränderlich und kann veränderten Marktbedürfnissen nicht angepasst werden.</li> <li><b>2. Immobilien sind unverzichtbar:</b> Es kann beinahe jeder zum Kundenkreis gezählt werden.</li> <li><b>3. Immobilien sind Unikate:</b> Der Vergleich einzelner Immobilien im entsprechenden Marktsegment ist erschwert.</li> <li><b>4. Immobilien sind politisch beeinflusst:</b> Raumplanung, Steuergesetze, Bauvorschriften etc. Dies hat Auswirkungen auf den Preis.</li> </ol>		

**B) Liegenschaftsverkauf 30 Punkte**

**B1) Fragegruppe mit richtig / falsch Antworten 12 Punkte**

**Bewertung Fragegruppe B1.1 – B1.6**

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

Für jede Wahlantwort gilt das folgende Bewertungsprinzip:

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

<b>Aufgabe B1.1</b>			<b>2</b>	
Welche Vertragspunkte gehören zu den objektiv-wesentlichen Vertragspunkten bei einem Grundstückkaufvertrag?				
Zahlungsmodalitäten	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Besitzesantritt	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Grundbuchliche Einträge	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Hypotheken	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
<b>Aufgabe B1.2</b>			<b>2</b>	
Was versteht man im Zusammenhang mit der Unterzeichnung eines Kaufvertrages unter «höherer Gewalt»?				
Ungewöhnliche Kaltwetterperiode	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Kriegsmobilmachung	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Konkurs des Generalunternehmers	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Auflage im Zusammenhang mit einem archäologischen Fund	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	

<b>Aufgabe B1.3</b>			<b>2</b>	
Qualifizieren Sie folgende Aussagen zum Stockwerkeigentum:				
Für Stockwerkeigentumsanteile müssen eigene Grundbuchblätter eröffnet werden.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Für Miteigentumsanteile müssen keine eigenen Grundbuchblätter eröffnet werden.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Stockwerkeigentum gilt als qualifiziertes Miteigentum.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Das Reglement für Stockwerkeigentum muss im Grundbuch angemerket werden, damit es für die Stockwerkeigentümer verbindlich ist.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	

<b>Aufgabe B1.4</b>			<b>2</b>	
Als Bestandteile des Eidgenössischen Grundbuchs gelten:				
Gläubigerregister	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Tagebuch	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Grundbuchpläne/Liegenschaftsverzeichnis	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Grundkataster	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	

<b>Aufgabe B1.5</b>			<b>2</b>	
Qualifizieren Sie folgende Aussagen zur öffentlichen Beurkundung:				
Die öffentliche Beurkundung bewirkt die obligatorische Bindung der Parteien.	<input checked="" type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Das Hauptverfahren im Beurkundungsverfahren wird auch Rogation genannt.	<input type="checkbox"/> richtig	<input checked="" type="checkbox"/> falsch	0.5	
Die Vertragsparteien können in allen Kantonen selber entscheiden, ob sie die Urkunde selber lesen oder sich vorlesen lassen möchten.	<input type="checkbox"/> richtig	<input checked="" type="checkbox"/> falsch	0.5	
Das limitierte Vorkaufsrecht muss nicht öffentlich beurkundet werden.	<input type="checkbox"/> richtig	<input checked="" type="checkbox"/> falsch	0.5	
<b>Aufgabe B1.6</b>			<b>2</b>	
Welche Aussagen zum Eigentumserwerb sind korrekt?				
Bei einem Grundstückerwerb durch Erbgang handelt es sich um einen deklaratorischen Eigentumserwerb.	<input checked="" type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Bei einer Schenkung eines Grundstücks handelt es sich um einen konstitutiven Eigentumserwerb.	<input checked="" type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Der ausserbuchliche Eigentumserwerb wird auch konstitutiver Eigentumserwerb genannt.	<input type="checkbox"/> richtig	<input checked="" type="checkbox"/> falsch	0.5	
Mit dem Abschluss des Kaufvertrages wird der Käufer Eigentümer (Verpflichtungsgeschäft).	<input type="checkbox"/> richtig	<input checked="" type="checkbox"/> falsch	0.5	

**B2) Allgemeine Fragen**

**18 Punkte**

**Aufgabe B2.1**

Ihr Vater verkauft seine Eigentumswohnung und bittet Sie um Rat.

- a) Erklären Sie ihm den Unterschied zwischen einer Konventionalstrafe und dem Haftgeld/Reuegeld.
- b) Welcher Unterschied besteht zwischen dem Haftgeld und dem Reuegeld?

3

Lösung B2.1:

Lösung a):

Die Konventionalstrafe wird zur Sicherung der Übertragung des Grundeigentums bzw. der Bezahlung des Kaufpreises vereinbart.

Durch das Haftgeld/Reuegeld wird der Rücktritt vom Vertrag geregelt und gleichzeitig erschwert.

Lösung b):

Bei Einseitigkeit spricht man von einem Haftgeld, bei Gegenseitigkeit von einem Reuegeld.

**Aufgabe B2.2**

Es gibt bekanntlich positive und negative Dienstbarkeiten.

- a) Nennen Sie den Hauptunterschied zwischen diesen beiden Dienstbarkeiten.
- b) Machen Sie **je 1** Beispiel dazu.

Lösung B2.2:

Lösung a):

Inhalt einer positiven Dienstbarkeit ist ein Dulden.

Inhalt einer negativen Dienstbarkeit ist ein Unterlassen.

Lösung b):

Positive Dienstbarkeit: Fuss- und Fahrwegrecht, Durchleitungsrecht, Mitbenüt-  
zungsrecht etc.

Negative Dienstbarkeit: Bauverbot, Gewerbeverbot etc.

4	

<p><b>Aufgabe B2.3</b></p> <p>Ihre Freundin kauft eine Wohnung in der neuen Überbauung «Dorfstrasse» und erhält den Kaufvertrag. Sie bittet Sie um Rat, da sie sich unter gewissen Formulierungen im Kaufvertrag nur wenig vorstellen kann.</p> <p>a) «Der Käuferschaft ist bekannt, dass die Aufteilungspläne nicht die Wirkung von Grundbuchplänen haben. »          Bitte erläutern Sie.</p> <p>b) «Das eidgenössische Grundbuch ist für das Gebiet Dorfstrasse noch nicht eingeführt. »          Bitte erläutern Sie.</p> <p>c) «Die Gewährleistung und Haftung der Verkäuferschaft für Sach- und Rechtsmängel an Grund und Boden des Verkaufsobjekts wird hiermit wegbedungen.»</p> <p>c1) Erklären Sie Ihrer Freundin den Unterschied zwischen der Sach- und der Rechtsgewährleistung.          c2) Machen Sie je ein Beispiel für die Sach- und die Rechtsgewährleistung.</p> <p>d) Neben der Gewährleistung und Haftung für Grund und Boden ist diese für die Baute sehr bedeutend. Auf welche SIA-Norm wird sich in den meisten Kaufverträgen für einen Neubau bezogen?</p> <p>e) Im Kaufvertrag wird auch die «Überbindungspflicht» resp. Die «Pflicht zur weiteren Überbindung» genannt.          e1) Was ist darunter zu verstehen, erläutern Sie.          e2) Machen Sie ein Beispiel dazu.</p>	<p>11</p>	
<p><u>Lösung B2.3:</u></p> <p><u>Lösung a):</u>          Man kann sich nicht auf die Angaben in den Plänen verlassen. Es ist Sache der Käuferschaft, diese Pläne auf die Übereinstimmung mit den tatsächlichen Verhältnissen zu überprüfen.</p> <p><u>Lösung b):</u>          Es kann sich niemand darauf verlassen, dass die eingetragenen Rechte und Lasten auch tatsächlich bestehen und dass keine weiteren Rechte und Lasten ausser den eingetragenen bestehen.</p> <p><u>Lösung c1):</u>          Bei der Rechtsgewährleistungspflicht haftet der Verkäufer dafür, dass kein Dritter Rechte aus der Liegenschaft ableitet, die das Eigentum in irgendeiner Art schmälern würden, ausser die im Kaufvertrag erwähnten.          Bei der Sachgewährleistungspflicht haftet der Verkäufer dafür, dass das Grundstück keine körperlichen oder wirtschaftlichen Sachmängel aufweist, die den Wert und die Tauglichkeit zum vorausgesetzten Gebrauch erheblich mindern.</p>		

Lösung c2):

Rechtsgewährleistung: Ein Dritter hat ein Baurecht auf der Parzelle, welche der Verkäufer dem Käufer verkauft.

Sachgewährleistung: Das Wohnhaus verfügt nicht über eine Heizanlage, weshalb es im Winter nicht bewohnt werden kann.

Lösung d):

SIA-Norm 118

Lösung e1):

Die Käuferschaft verpflichtet sich, sämtliche Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag einem allfälligen Rechtsnachfolger zu überbinden.

Lösung e2):

Z.B. Eintritt in Verträge, die die Verkäuferschaft abgeschlossen hat (z.B. Contractingvertrag, Verwaltungsvertrag etc.).

--	--

**C) Praktische Arbeit**

**60 Punkte**

Wir schreiben das Jahr 2017, in welchem die Firma Bau AG das Grundstück Kataster 3020 in Schaffhausen erworben hat, auf welchem sie auf 11'686 m<sup>2</sup> das Neubauprojekt Sennenwies mit fünf gut ausgestatteten Mehrfamilienhäusern plant. Das Projekt setzt sich wie folgt zusammen:

- 18 2½-Zimmerwohnungen
- 20 3½-Zimmerwohnungen
- 33 4½-Zimmerwohnungen
- 1 Gewerbefläche mit 214 m<sup>2</sup>, divers unterteilbar, Ausbau durch die Bau AG gem. Mieterwunsch
- 73 Einstellplätze
- 6 Motorradplätze

Um später eine effiziente Vermarktung zu erzielen, bittet die Bau AG Sie bereits beim Kauf des Grundstückes um Ihre professionelle Beratung. Hierfür stehen Ihnen folgende Unterlagen zur Verfügung:

- Lagepläne
- Katasterplan
- Grundrisspläne
- Wohnungsmix inkl. geplantes Mietzinsniveau
- Konkurrenzanalyse Teil 1 (Miete) und Teil 2 (Stockwerkeigentum)
- Vermarktungsmassnahmen
- Kurzbaubeschrieb
- Analyse Wüestpartner

Ziel der Bau AG ist es, bei Bezug der Wohnungen im Jahr 2018 sämtliche Einheiten abgesetzt zu haben.

<p><b>Aufgabe C1</b></p> <p>Sie sondieren die Unterlagen und empfehlen im Hinblick auf das angestrebte Vermarktungsziel, zwei Häuser zu Stockwerkeigentum auszuscheiden.</p> <p>Nennen Sie je <b>2</b> Vorteile und <b>2</b> Nachteile, die dieses Vorgehen mit sich bringen würde.</p>	<b>4</b>	
<p><u>Lösung C1:</u></p> <p><u>Vorteile:</u></p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Diversifizierung im Projekt – es können unterschiedliche Zielgruppen angesprochen werden</li><li>2. Es besteht kein Klumpenrisiko (71 Mietwohnungen sind eine grosse Absatzmenge)</li></ol> <p><u>Weiterer Lösungsvorschlag:</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Quersubventionierung für die Bau AG</li></ul> <p><u>Nachteile:</u></p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Grösserer Vorbereitungsaufwand für die Vermarktung</li><li>2. Es sind zahlreiche Neubauprojekte (STOWE) auf dem Markt</li></ol> <p><u>Weitere Lösungsvorschläge:</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Grösserer Aufwand im Hinblick auf die Betreuung der Kaufinteressenten</li><li>• Höhere Transaktionskosten (Stowe-Begründung, Handänderungsgebühren, etc.)</li></ul>		

**Aufgabe C2**

Entgegen Ihrer Empfehlung entscheidet sich der Auftraggeber dafür, das Projekt vollständig zu vermieten und beauftragt Sie mit der Vermarktung. In einer ersten Phase ist die Vermietung recht gut angelaufen und in allen Häusern konnten Wohnungen vermietet werden. Als primäre Zielgruppe haben Sie Senioren, Familien und junge Paare definiert und die Wohnungen haben bei diesen Segmenten sehr guten Anklang gefunden. Seit einiger Zeit stagniert die Vermietung allerdings und Sie konnten keinen weiteren Vermietungserfolg mehr erzielen. Eine interne Analyse zeigt, dass Sie hauptsächlich 2.5 und 3.5 Zimmerwohnungen in den Häusern 3 bis 5 abgesetzt wurden.

Sie beschliessen deshalb, eine weitere Zielgruppe anzusprechen.

Welche ist das? Begründen Sie Ihre Aussage.

3

Lösung C2:

- **Wohngemeinschaften.**

Aufgrund der Zimmeranzahl und der grosszügigen Grundrisse sind die Wohnungen ideal für eine WG. Hinzu kommt, dass der Mietzins für Schaffhausen eher hoch ist und somit die Mietkosten in einem attraktiven Rahmen gehalten werden können.

<p><b>Aufgabe C3</b></p> <p>Welchen Grund kann es haben, dass die Vermietung stagniert?</p>	<b>2</b>	
<p><u>Lösung C3:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Weitere Neubauprojekte sind auf den Markt gekommen</li> <li>• Der Mietzins ist vergleichsweise recht hoch</li> <li>• Der Markt ist gesättigt</li> <li>• Mietvertragsmodalitäten</li> </ul>		
<p><b>Aufgabe C4</b></p> <p>Trotz intensiver Vermietungsbemühungen gemäss dem beiliegenden Vermarktungsplan zeigt auch die Vermarktung der Gewerbeflächen keinerlei Erfolg und die Bau AG erwartet, dass die Flächen innerhalb der nächsten zwölf Monate vermietet sind. Hierzu offeriert die Bau AG, die Flächen nach den Wünschen der zukünftigen Zielgruppe auszubauen.</p> <p>Nennen Sie <b>6</b> lage- und projektadäquate Zielgruppen.</p>	<b>3</b>	
<p><u>Lösung C4:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Kinderkrippe</li> <li>2. Arztpraxis</li> <li>3. (Tier-) Arzt</li> <li>4. Physiotherapie</li> <li>5. Coiffeur, Maniküre, Pediküre...</li> <li>6. Bäckerei/Café/Snackbar</li> </ol> <p><u>Weitere Lösungsvorschläge:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sportstudio (Yoga, Pilates,...)</li> <li>• Reinigung</li> <li>• Atelier/Büro</li> </ul>		

<p><b>Aufgabe C5</b></p> <p>Die Bau AG bemängelt Ihr Inserat für die Gewerbefläche auf der Onlineplattform Homegate (siehe Beilage Nr. 7). Sie studieren das Inserat daraufhin.</p> <p>Nennen Sie <b>6</b> grundlegende Fehler, die Sie bei der Erstellung des Inserates gemacht haben.</p>	<p><b>3</b></p>	
<p><u>Lösung C5:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Keine guten Fotos/Visualisierungen</li> <li>2. Titel nicht aussagekräftig/Neugier erweckend</li> <li>3. Unterteilungsmöglichkeiten werden nicht explizit aufgezeigt</li> <li>4. Grundriss fehlt</li> <li>5. Adresse sehr wage</li> <li>6. Zielgruppen werden nicht angesprochen</li> </ol> <p><u>Weitere Lösungsvorschläge:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Das Inserat hebt sich nicht ab</li> <li>• Keine Angaben zu den NK</li> <li>• Keine Angaben zu dem Ausbau</li> </ul>		
<p><b>Aufgabe C6</b></p> <p>Positionieren Sie die Gewerbefläche</p>	<p><b>2</b></p>	
<p><u>Lösung C6:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Eröffnen Sie mitten im Neubaugebiet Ihr massgeschneidertes Business</li> </ul>		

**Aufgabe C7**

Nennen Sie **6 weitere** Vermarktungsmassnahmen inkl. deren Kosten, die Sie ergreifen um das gewünschte Vermarktungsziel der Bau AG zu erreichen. Beachten Sie hierbei das Ihnen zu Verfügung stehende Restbudget gemäss Massnahmenplan sinnvoll einzusetzen.

7

Lösung C7:

- |                                      |              |           |
|--------------------------------------|--------------|-----------|
| 1. Inserate im Immoscout             | CHF 1'200    |           |
| 2. Kontaktaufnahme zum Gewerbeverein | keine Kosten |           |
| 3. Ausweitung der APG Plakataktion   | CHF 3'000    | CHF 7'000 |
| 4. Buswerbung                        | CHF 5'000    |           |
| 5. AdWords                           | CHF 1'000    | CHF 2'000 |
| 6. Internetbanner                    | CHF 3'000    | CHF 5'000 |

Weitere Lösungsvorschläge:

- |  |           |           |
|--|-----------|-----------|
| • Newsletter an potenzielle Interessenten      | CHF 0     | CHF 2'500 |
| • Social Media Kampagne                        | CHF 1'000 | CHF 2'500 |
| • Flyeraktion/Streuwurfsendung in der Region   | CHF 1'000 | CHF 3'000 |
| • Messeteilnahme                               | CHF 5'000 |           |
| • Visualisierung unter Berücksichtigung der ZG | CHF 5'000 |           |
| • Professionelle Fotos                         | CHF 2'000 |           |

**Aufgabe C8**

Ihr Auftraggeber ist aufgrund des einbrechenden Vermarktungserfolges verunsichert und bittet Sie um ein ausführliches Vermarktungsreporting.

Welche **10** essentiellen Punkte muss dieses beinhalten?

5

Lösung C8:

1. Eingesetzte Marketinginstrumente
2. Geplante Marketinginstrumente
3. Anzahl bestehender Kontakte
4. Anzahl neu hinzugekommener Kontakte
5. Angaben zu den Kontakten, wie z.B. Name, Branche, Wünsche,....
6. Information, wie die Interessenten auf das Projekt aufmerksam wurden (Homegate, Immoscout, Zeitung, Tag der offenen Tür,.....)
7. Gründe, weshalb sie sich interessieren
8. Anzahl der Besichtigungen
9. Anzahl vermarkteter Einheiten insgesamt
10. Anzahl vermarkteter Einheiten nach Wohnungstypen

Weitere Lösungsvorschläge:

- Anzahl vermarkteter Einheiten nach Wohnungstypen
- Absagegründe und Anzahl der Absagen
- Restbudget
- Übersicht, wie die Drittkosten eingesetzt wurden
- Individuelle Erfahrungen
- Korrekturvorschläge

**Aufgabe C9**

Aufgrund des zurückhaltenden Vermarktungserfolges und des stichhaltigen Reportings hat sich die Bau AG nun entscheiden, Ihrer ursprünglichen Empfehlung zu folgen und zwei Häuser zu Stockwerkeigentum auszuscheiden. Um eine seriöse Auswahl der Häuser treffen zu können, bittet die Bau AG Sie um eine Grundrissbeurteilung sämtlicher Wohnungen.

Zeigen Sie für folgende 3.5 Zimmer Wohnungen jeweils **3** positive und **3** negative Grundrissaspekte auf

9

Lösung C9:

- 1.0.3, 1.1.6, 1.2.9, 1.3.12, 2.0.3, 2.1.6, 2.2.9, 2.3.12

Positiv:

1. Waschmaschine/Tumbler in der Wohnung
2. Reduit
3. Beide Badezimmer mit Fenster

Weitere Lösungsvorschläge:

- Bad/Dusche mit Doppellavabo + separates WC
- Gute Wohnungsausrichtung
- Schlafzimmer sind separiert

Negativ:

1. Zimmer eher klein
2. Recht viel Verkehrsfläche
3. Kochen/Essen eher dunkel

**- 3.4.13 und 4.4.13**

Positiv:

1. Waschmaschine/Tumbler in der Wohnung
2. Badezimmer mit Fenster/Terrasse
3. Gute Wohnungsausrichtung

Weiterer Lösungsvorschlag:

- Riesige Terrasse

Negativ:

1. Kleine Schlafzimmer
2. Lage Badezimmer
3. Wohnen/Essen/Kochen eher klein

Weiterer Lösungsvorschlag:

- Riesige Terrasse

**- 5.0.3, 5.1.6, 5.2.10, 5.3.14**

Positiv:

1. Waschmaschine/Tumbler in der Wohnung
2. Badezimmer mit Tageslicht
3. Bad/DU/WC mit Doppellavabo und separate DU/WC

Weiterer Lösungsvorschlag:

- Schlafen/Wohnen gut separiert

Negativ:

1. Zimmer schlauchig
2. Küchenbereich und Flurbereich sehr dunkel
3. Dusche/WC kein Fenster

--	--

**Aufgabe C10**

Welche Häuser empfehlen Sie aufgrund Ihrer Grundrissanalyse zu Stockwerkeigentum auszuscheiden?

Nennen Sie **3** Gründe für Ihre Empfehlung.

Lösung C10:

Häuser 1 und 2

Begründung:

- Grössere Wohnungsgrundrisse
- Guter Wohnungsmix
- Keine Gewerbeflächen
- Ruhigere Lage
- (- Tiefgarage ist separat)

4	

**Aufgabe C11**

Die Bau AG möchte, unabhängig davon, welche weiteren Wohnungen/Häuser zu Stockwerkeigentum ausgeschieden werden, die Wohnungen 1.4.13 und 2.4.13 im Stockwerkeigentum verkaufen.

Welche **2** räumlichen/baulichen Massnahmen empfehlen Sie Ihrem Auftraggeber zu tätigen um dieses stockwerkeigentumstauglich zu machen?

Begründen Sie Ihre Aussage.

4

Lösung C11:

1. WC und Waschen zusammenlegen und eine separate Dusche einbauen (Bad/WC und separate Dusche/WC sind bei Wohnungen dieser Art unabdingbar).
2. Da nun eine separate Dusche vorhanden ist, kann die Dusche beim Master-Badezimmer weggelassen werden und das Master-Bad zugunsten des kleinen Schlafzimmers verkleinert werden. Somit kann ein grösserer Kleiderschrank eingebaut werden, was für die Wohnungsgrösse angemessen ist.

<p><b>Aufgabe C12</b></p> <p>Die Bau AG hat Sie beauftragt, sämtliche notariellen und grundbuchrelevanten Massnahmen aufzugleisen. Welche Informationen und Unterlagen müssen Sie beim Notar zur Erstellung der Begründungsurkunde einreichen?                  Nennen Sie <b>5</b>.</p>	<p><b>5</b></p>	
<p><u>Lösung C12:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Wertquotenberechnung</li> <li>2. Aufteilungspläne</li> <li>3. Reglement für STWE</li> <li>4. (Informationen zur) Nutzungs- und Verwaltungsordnung für ME</li> <li>5. Sonderrechtsbeschriebe zu den einzelnen StWE / Nutzungsbestimmungen</li> </ol> <p><u>Weitere Lösungsvorschläge:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Eigentümer mit vollständigen Personalien</li> <li>• Gemeinde, in der das Grundstück liegt und Parzellennummer</li> <li>• Vollmacht</li> <li>• (- GB-Auszug ist nicht erforderlich, da für jede Urkundsperson elektronisch verfügbar, Bewertung mit 0.5 Punkten)</li> </ul>		
<p><b>Aufgabe C13</b></p> <p>Die Tiefgarage verfügt insgesamt über 73 Einstell- und sechs Motorradabstellplätze, wovon 40 Garagenplätze und zwei Motorradabstellplätze den Eigentumswohnungen zugeteilt werden sollen. Diese sollen zukünftig frei handelbar sein und beliebig verkauft werden können.                  Welche <b>3</b> Möglichkeiten gibt es in Bezug auf die Aufteilung der Garagenplätze?</p>	<p><b>3</b></p>	
<p><u>Lösung C13:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Aufteilen zu Miteigentum</li> <li>2. Selbstständige und dauernde Benützungsrechte im Sinne von Dienstbarkeiten</li> <li>3. Reglementarische, ausschliessliche Benützungsrechte</li> </ol>		

**Aufgabe C14**

Geben Sie Ihre Empfehlung für einen marktgerechten Verkaufspreis pro m<sup>2</sup> HNF für folgende Wohnungsgrößen ab.

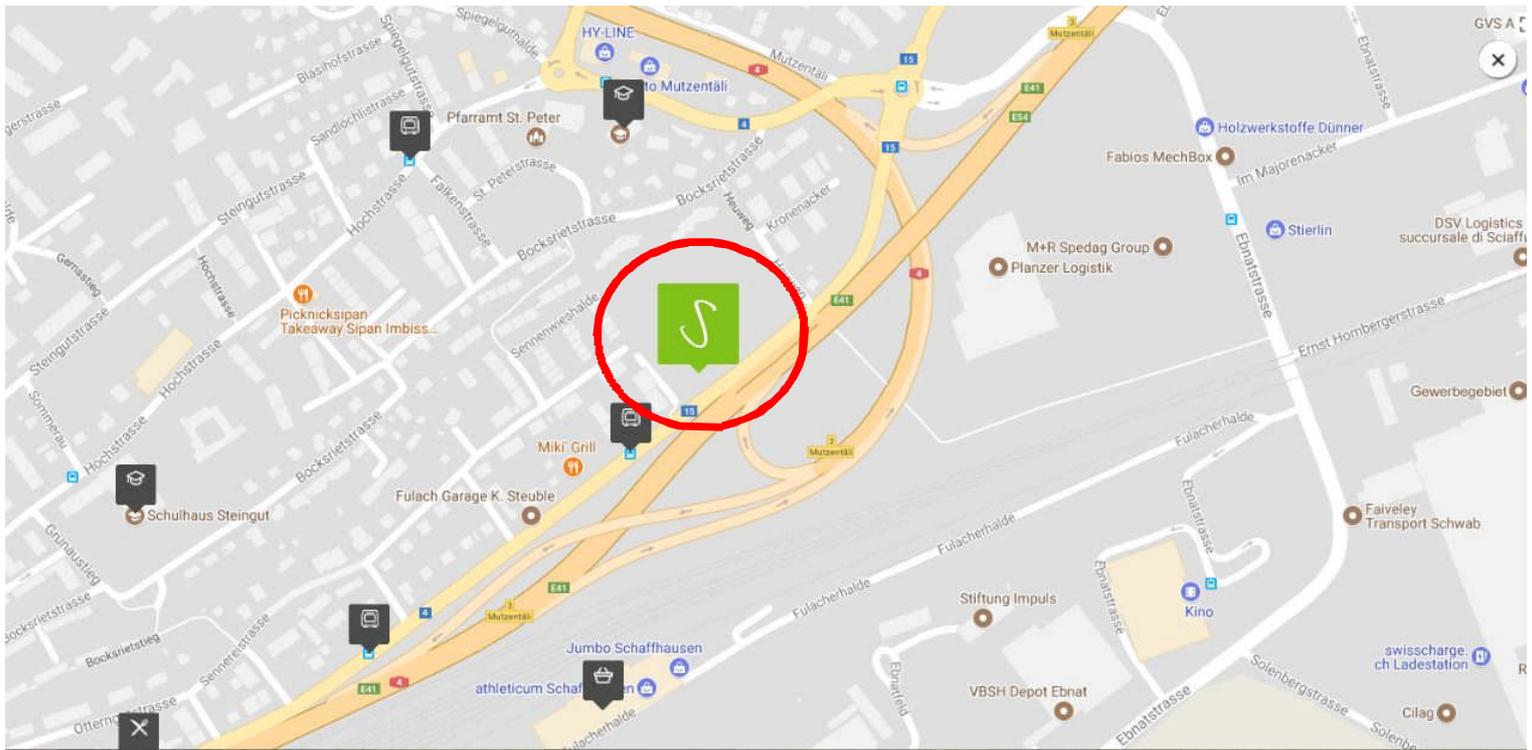
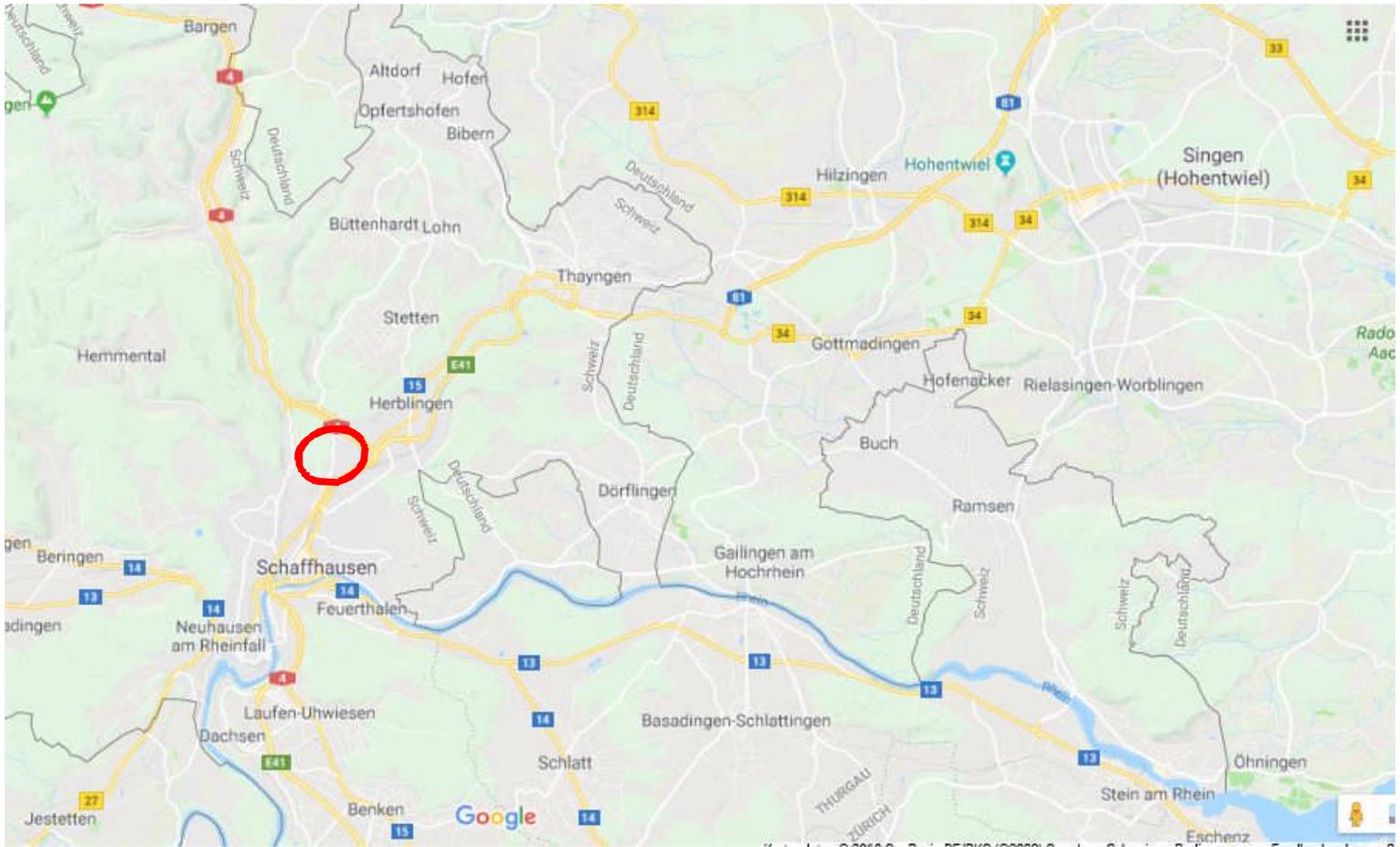
Lösung C4:

- 2.5 Zimmerwohnung: CHF 6'800 – CHF 7'000
- 3.5 Zimmerwohnung: CHF 6'600 - CHF 6'800
- 4.5 Zimmerwohnung: CHF 6'400 – CHF 6'600

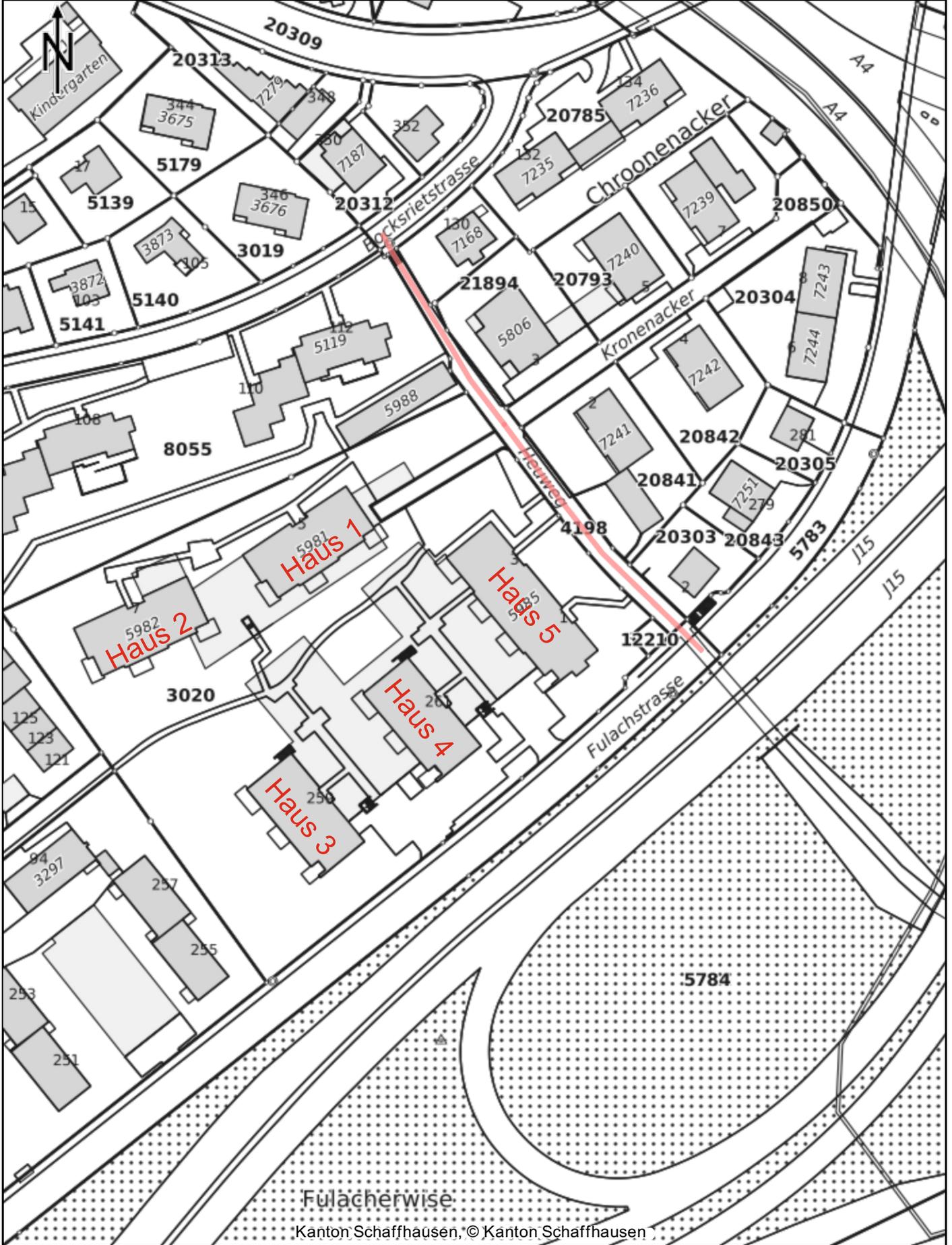
<b>6</b>	

Beilage 1

Lagepläne



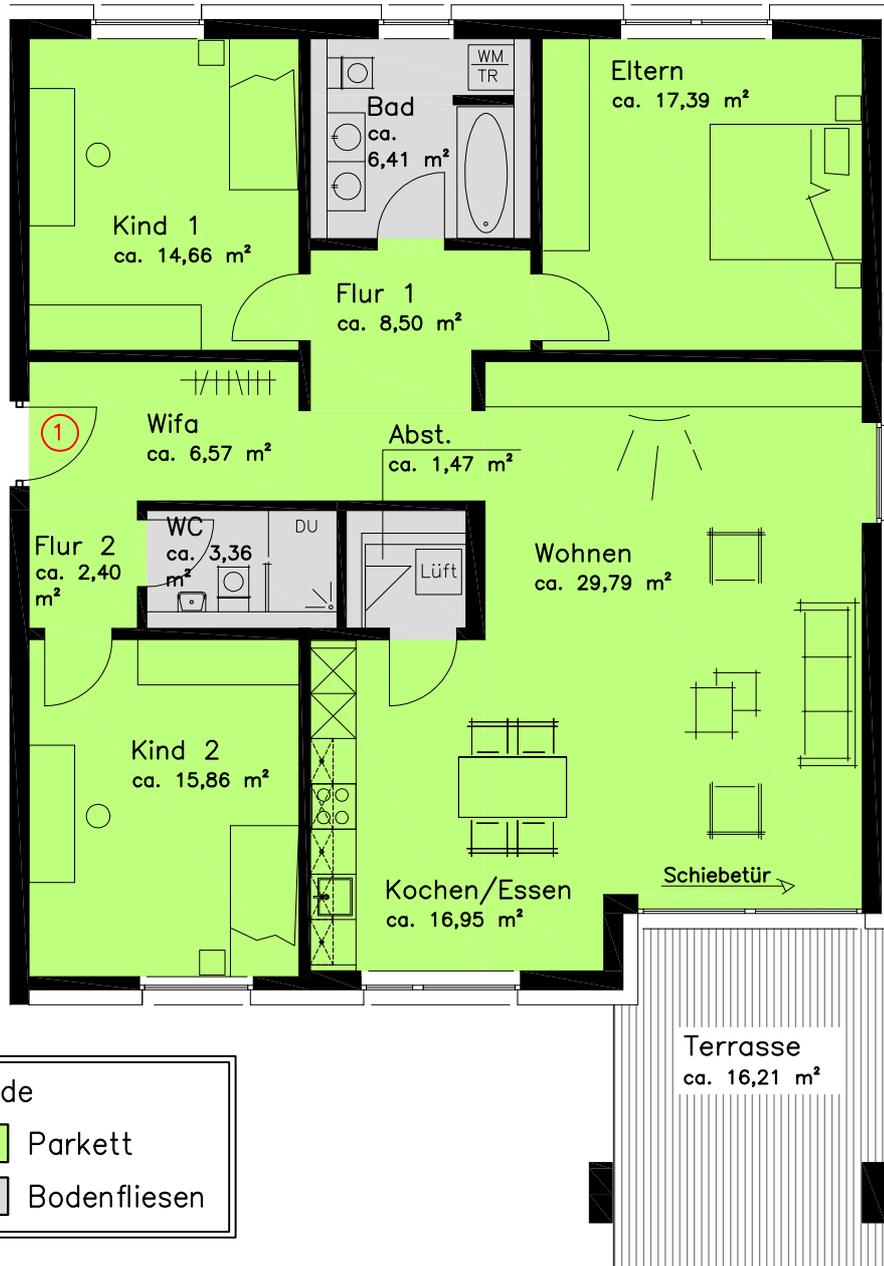
Diese Karte stellt einen Zusammenschluss von amtlichen Daten verschiedener Stellen dar. Keine Garantie für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität. Rechtsverbindliche Auskünfte erteilen allein die zuständigen Behörden.



Beilage 3  
Grundrisspläne

# BV: Überbauung "Sennenwies-Halde", CH-8200 Schaffhausen

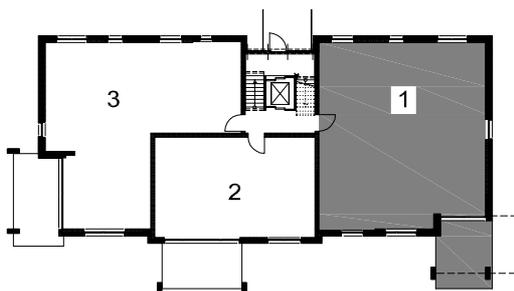
Haus 1+2



Legende	
	Parkett
	Bodenfliesen



## Übersicht Haus



M 1:100

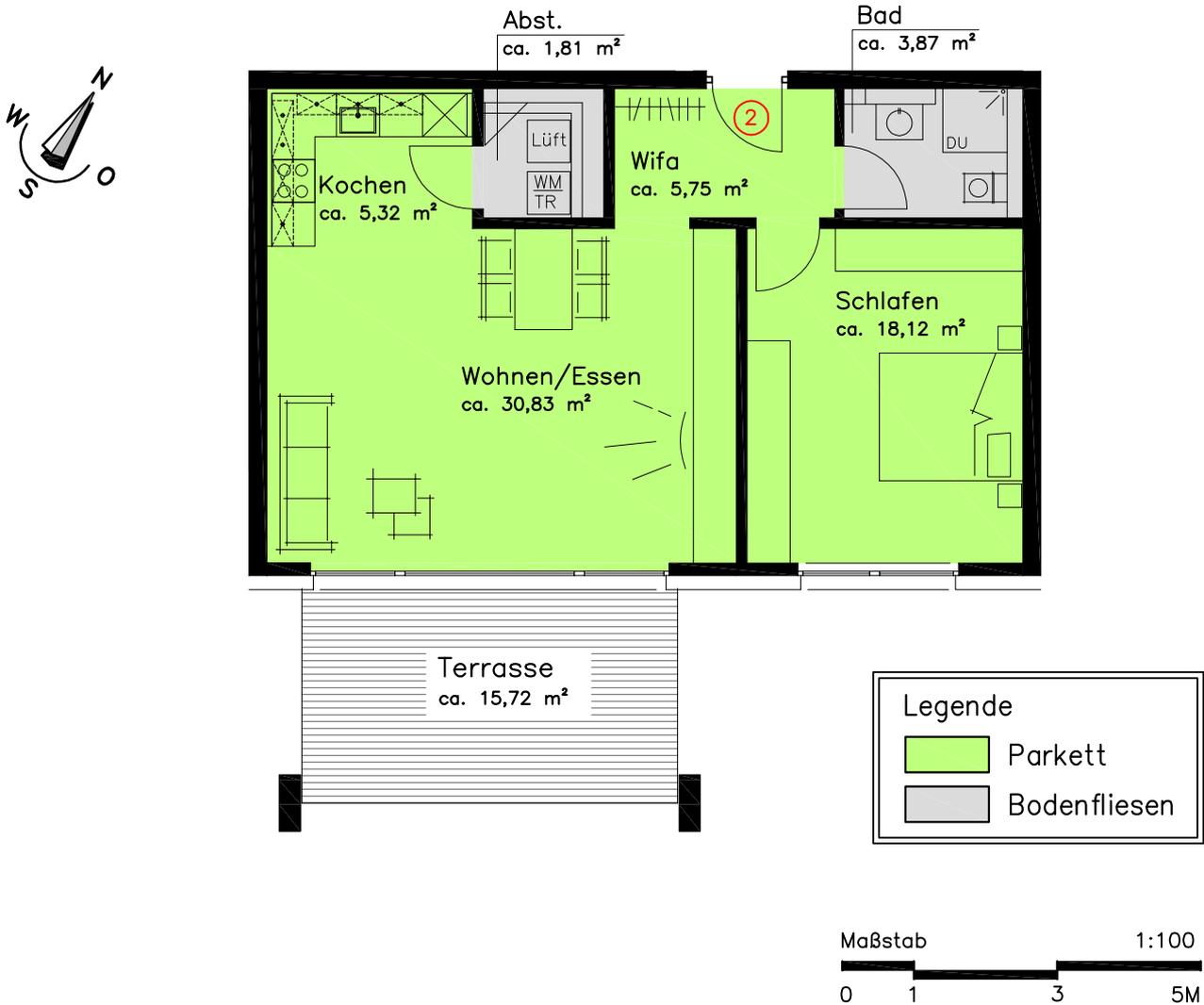
## Wohnungen

1.0.1 / 1.1.4 / 1.2.7 / 1.3.10 / 2.0.1 / 2.1.4 / 2.2.7 / 2.3.10

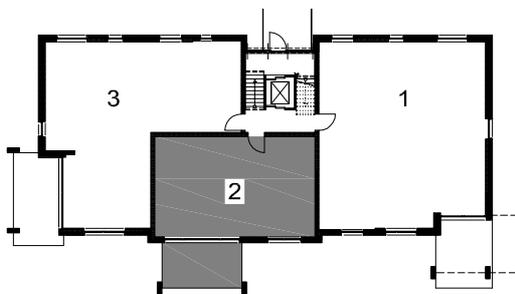
Stockwerk	EG - 3. OG
Anzahl Zimmer	4,5
Netto Wohnfläche	123,36m <sup>2</sup>

# BV: Überbauung "Sennenwies-Halde", CH-8200 Schaffhausen

Haus 1+2



## Übersicht Haus



### Wohnungen

1.0.2 / 1.1.5 / 1.2.8 / 1.3.11 / 2.0.2 / 2.1.5/2.2.8 / 2.3.11

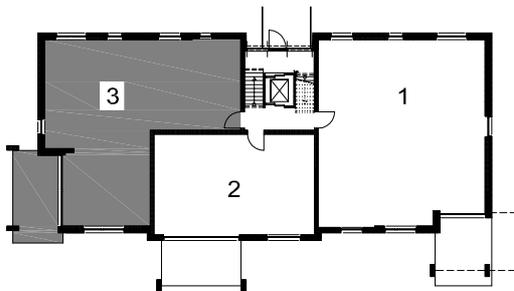
Stockwerk	EG - 3. OG
Anzahl Zimmer	2,5
Netto Wohnfläche	65,70m <sup>2</sup>

# BV: Überbauung "Sennenwies-Halde", CH-8200 Schaffhausen

Haus 1+2



## Übersicht Haus



### Wohnungen

1.0.3 / 1.1.6 / 1.2.9 / 1.3.12 / 2.0.3 / 2.1.6 / 2.2.9 / 2.3.12

Stockwerk	EG - 3. OG
Anzahl Zimmer	3,5
Netto Wohnfläche	106,56m <sup>2</sup>



# BV: Überbauung "Sennenwies-Halde", CH-8200 Schaffhausen

Haus 1+2



Legende	
	Parkett
	Bodenfliesen

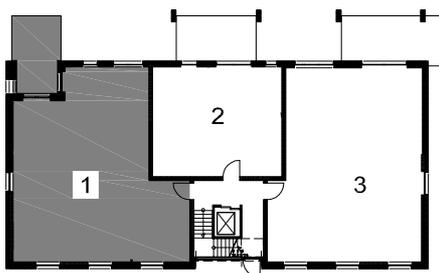
Wohnungen 1.4.13 / 2.4.13	
Stockwerk	DG
Anzahl Zimmer	4,5
Netto Wohnfläche	140,21m²

# BV: Überbauung "Sennenwies-Halde", CH-8200 Schaffhausen

Haus 3+4



## Übersicht Haus



## Wohnungen

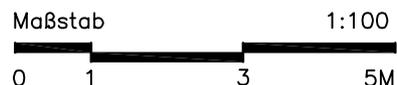
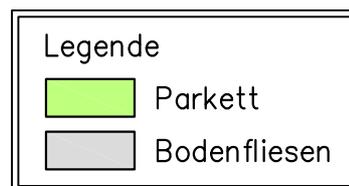
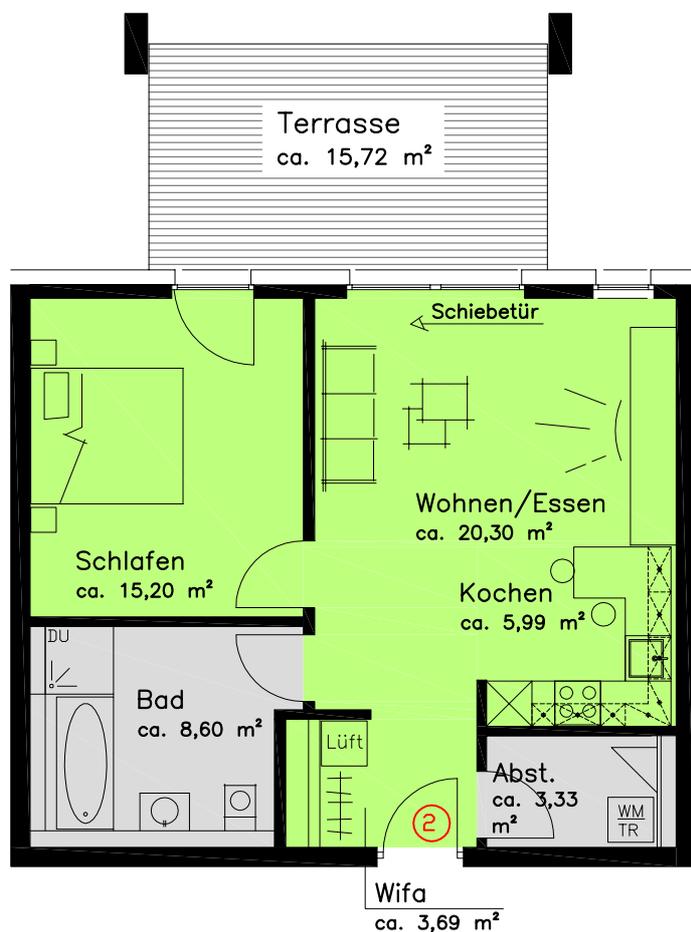
3.0.1 / 3.1.4 / 3.2.7 / 3.3.10 / 4.0.1 / 4.1.4 / 4.2.7 / 4.3.10

Stockwerk	EG - 3. OG
Anzahl Zimmer	4,5
Netto Wohnfläche	112,30m <sup>2</sup>

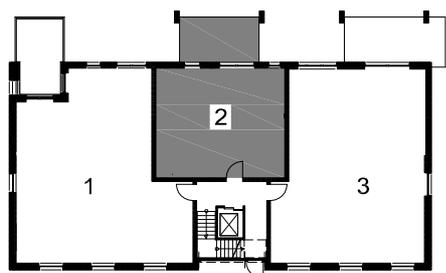
M 1:100

# BV: Überbauung "Sennenwies-Halde", CH-8200 Schaffhausen

Haus 3+4



## Übersicht Haus



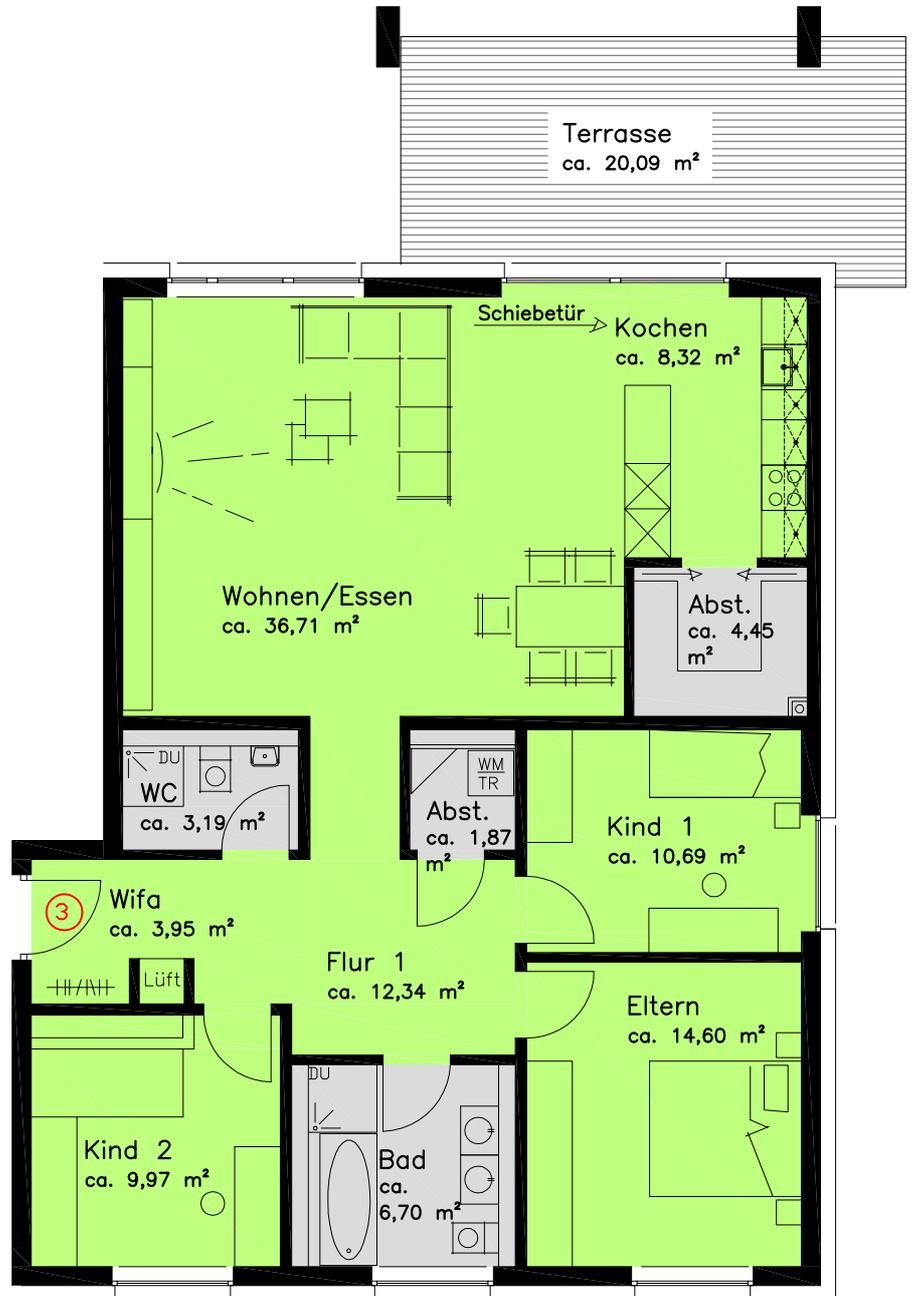
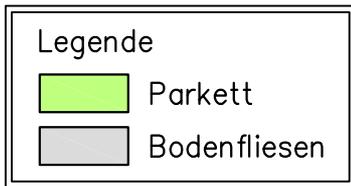
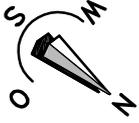
### Wohnungen

3.0.2 / 3.1.5 / 3.2.8 / 3.3.11 / 4.0.2 / 4.1.5 / 4.2.8 / 4.3.11

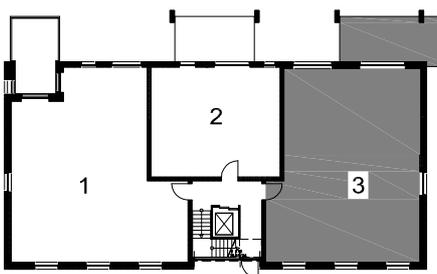
Stockwerk	EG - 3. OG
Anzahl Zimmer	2,5
Netto Wohnfläche	57,11m <sup>2</sup>

# BV: Überbauung "Sennenwies-Halde", CH-8200 Schaffhausen

Haus 3+4



## Übersicht Haus



### Wohnungen

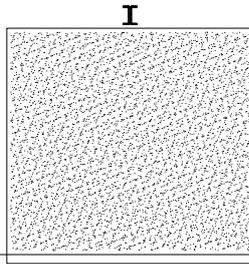
3.0.3 / 3.1.6 / 3.2.9 / 3.3.12 / 4.0.3 / 4.1.6 / 4.2.9 / 4.3.12

Stockwerk	EG - 3. OG
Anzahl Zimmer	4,5
Netto Wohnfläche	112,79m <sup>2</sup>

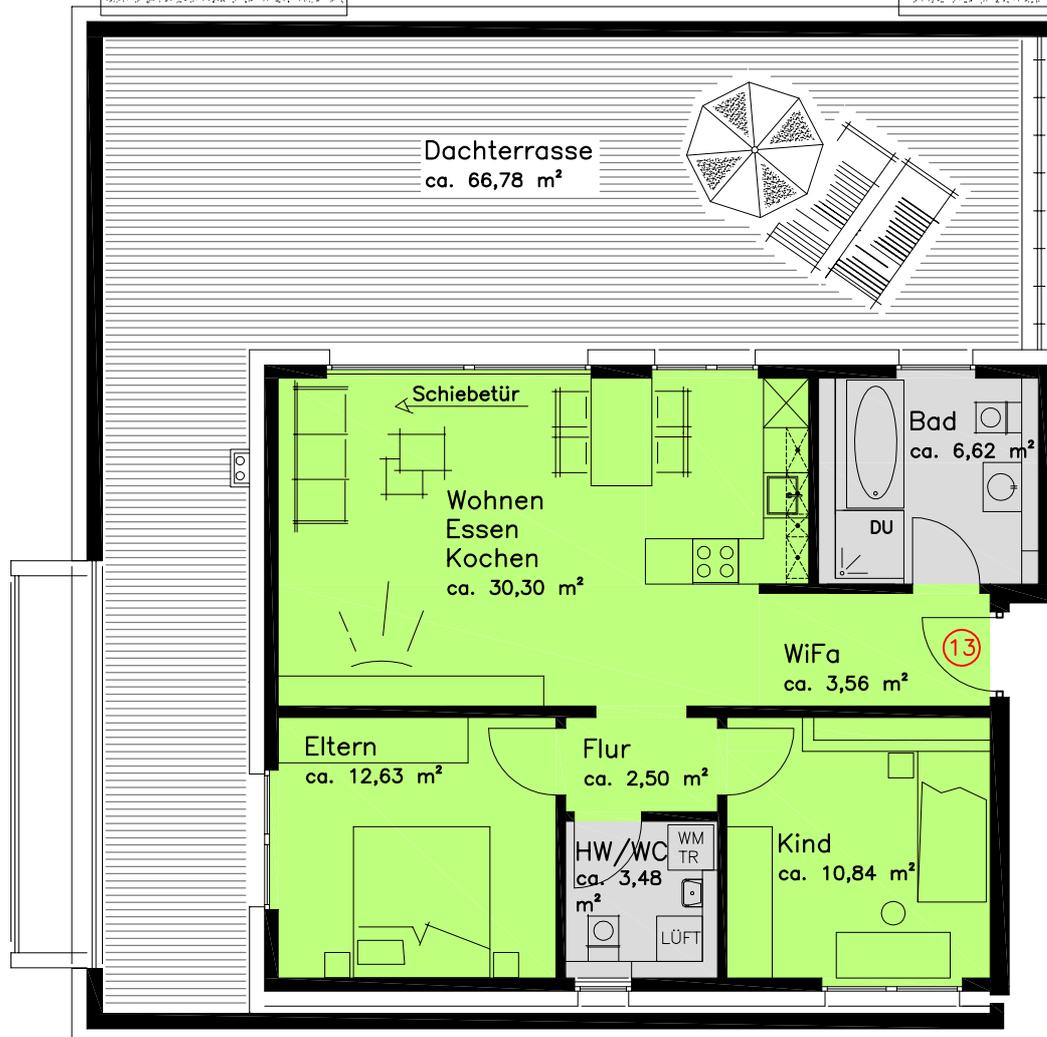
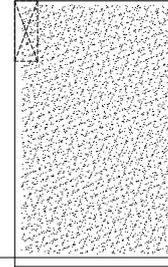
M 1:100

# BV: Überbauung "Sennenwies-Halde", CH-8200 Schaffhausen

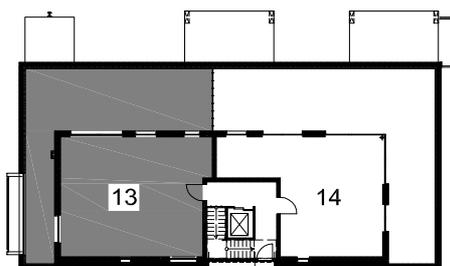
Haus 3+4



Legende	
	Parkett
	Bodenfliesen



## Übersicht Haus



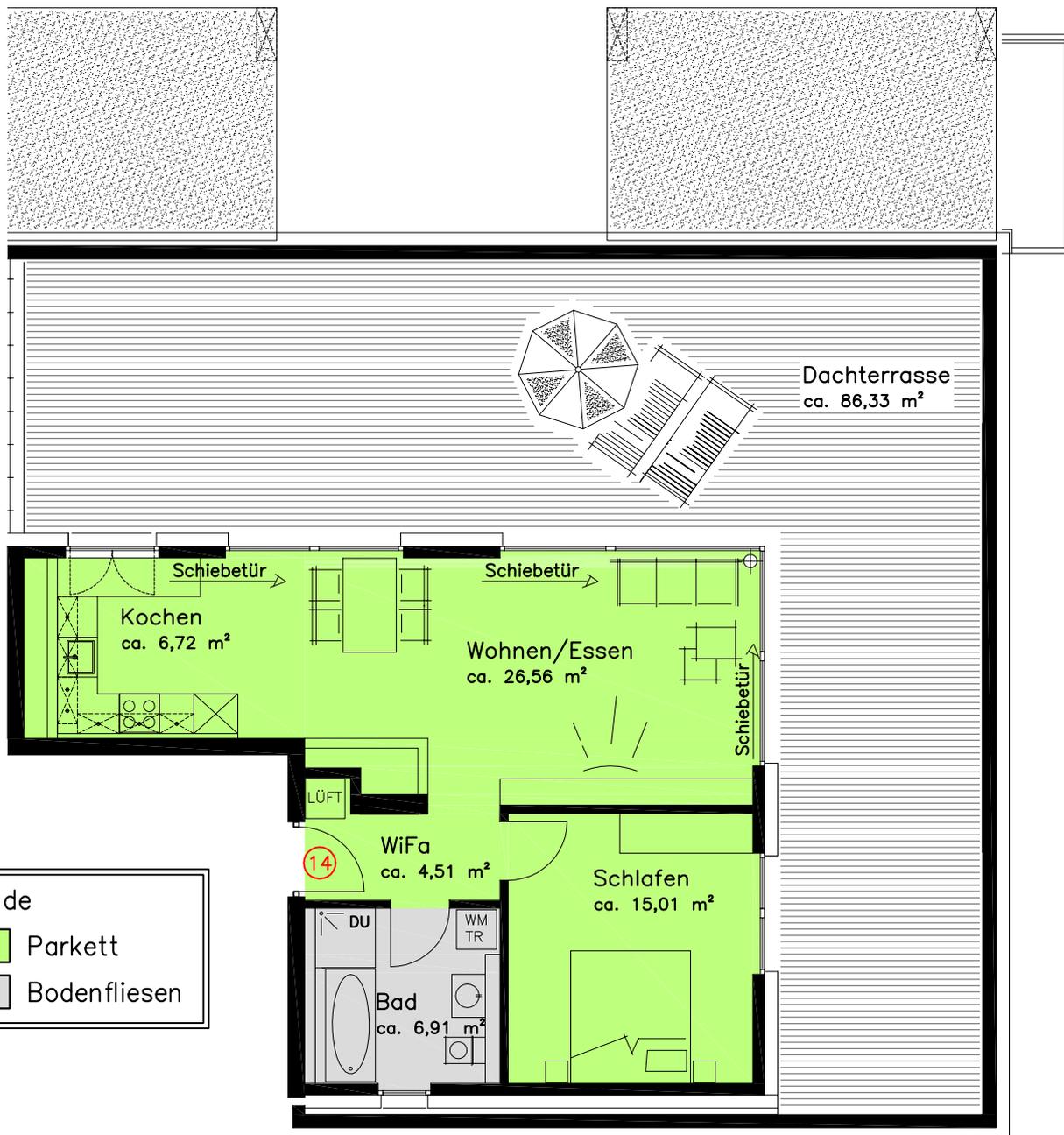
M 1:100

Wohnungen  
3.4.13 / 4.4.13

Stockwerk	DG
Anzahl Zimmer	3,5
Netto Wohnfläche	69,93m <sup>2</sup>

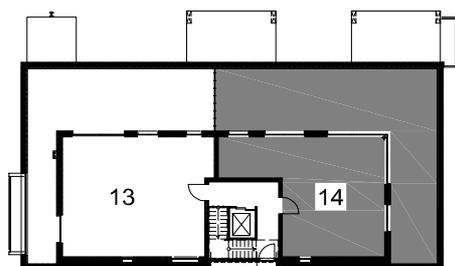
# BV: Überbauung "Sennenwies-Halde", CH-8200 Schaffhausen

Haus 3+4



Legende	
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:lightgreen; border:1px solid black;"></span>	Parkett
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:lightgrey; border:1px solid black;"></span>	Bodenfliesen

## Übersicht Haus



M 1:100

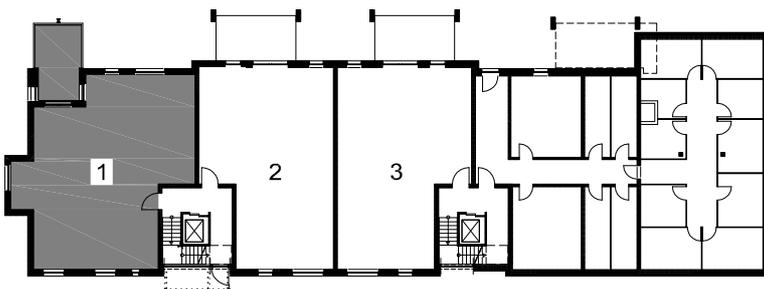
Wohnungen  
3.4.14 / 4.4.14

Stockwerk	DG
Anzahl Zimmer	2,5
Netto Wohnfläche	59,71m <sup>2</sup>

# BV: Überbauung "Sennenwies-Halde", CH-8200 Schaffhausen Haus 5



## Übersicht Haus



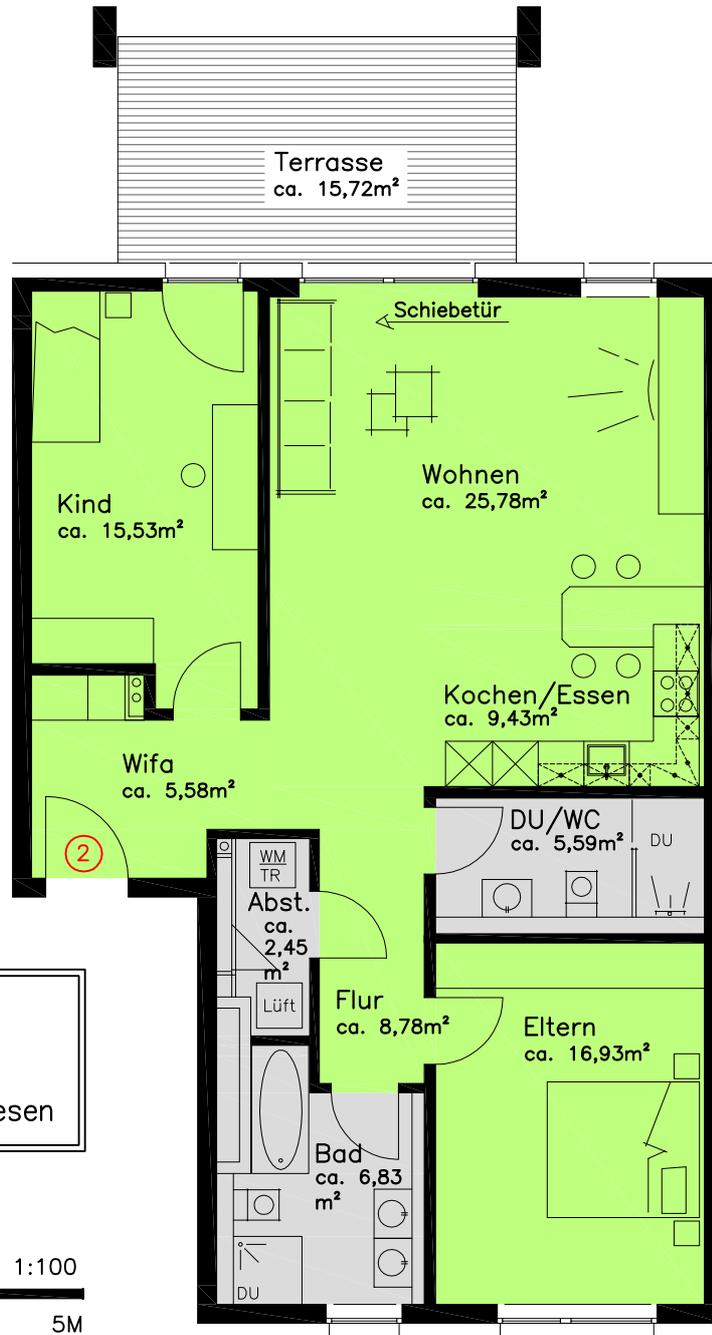
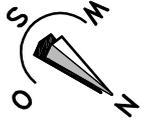
M 1:100

## Wohnungen

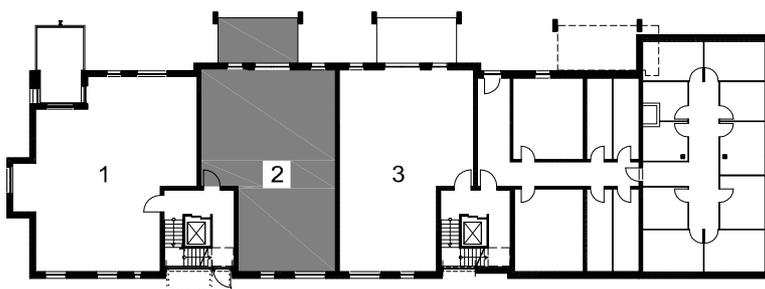
5.0.1 / 5.1.4 / 5.2.8 / 5.3.12

Stockwerk	EG - 3. OG
Anzahl Zimmer	4,5
Netto Wohnfläche	112,26m <sup>2</sup>

# BV: Überbauung "Sennenwies-Halde", CH-8200 Schaffhausen Haus 5



## Übersicht Haus



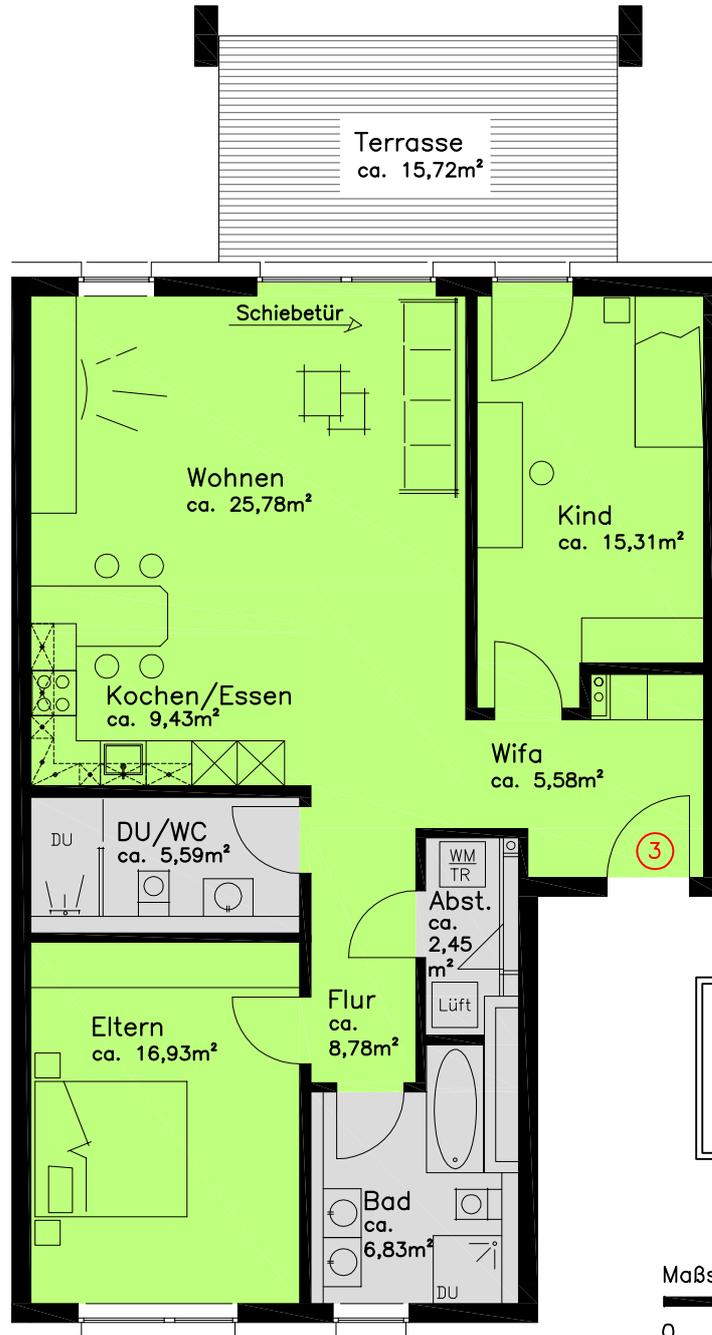
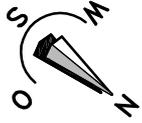
M 1:100

## Wohnungen

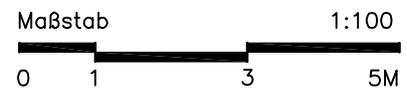
5.0.2 / 5.1.5 / 5.2.9 / 5.3.13

Stockwerk	EG - 3. OG
Anzahl Zimmer	3,5
Netto Wohnfläche	96,90m <sup>2</sup>

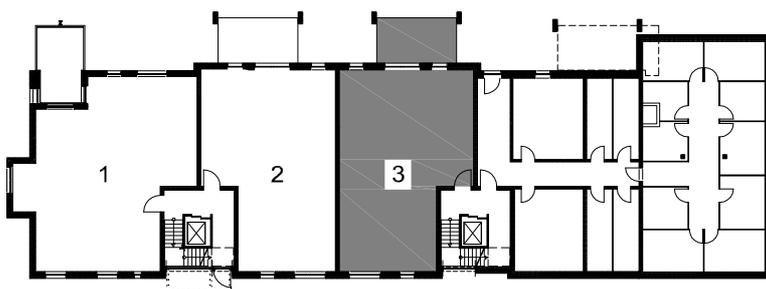
# BV: Überbauung "Sennenwies-Halde", CH-8200 Schaffhausen Haus 5



Legende	
	Parkett
	Bodenfliesen



## Übersicht Haus



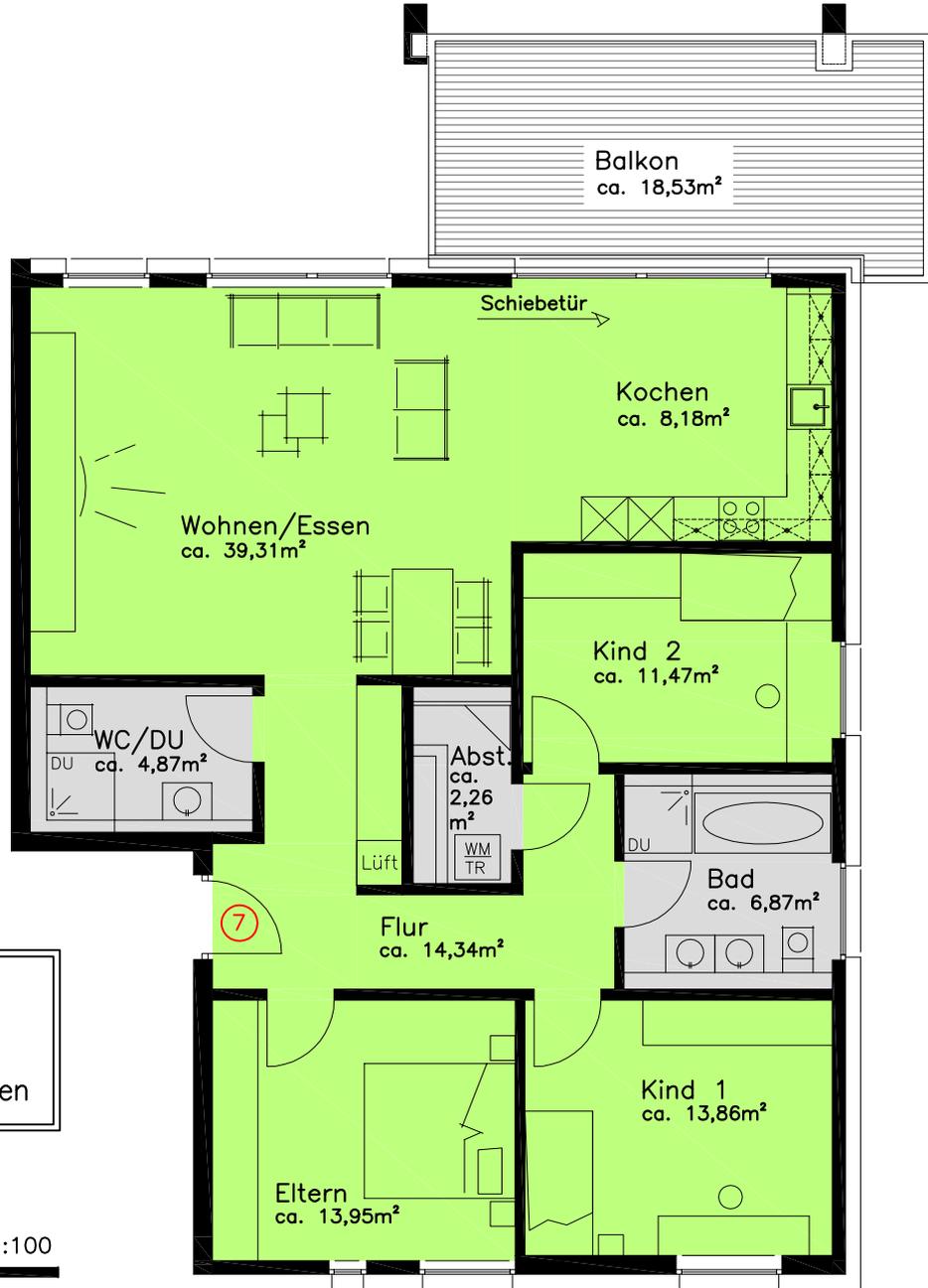
M 1:100

## Wohnungen

5.0.3 / 5.1.6 / 5.2.10 / 5.3.14

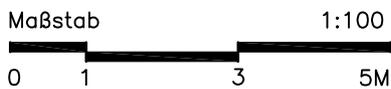
Stockwerk	EG - 3. OG
Anzahl Zimmer	3,5
Netto Wohnfläche	96,68m <sup>2</sup>

# BV: Überbauung "Sennenwies-Halde", CH-8200 Schaffhausen Haus 5

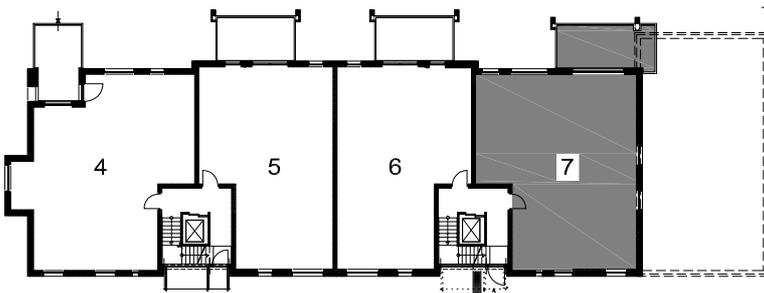


**Legende**

- Parkett
- Bodenfliesen



## Übersicht Haus



M 1:100

### Wohnungen

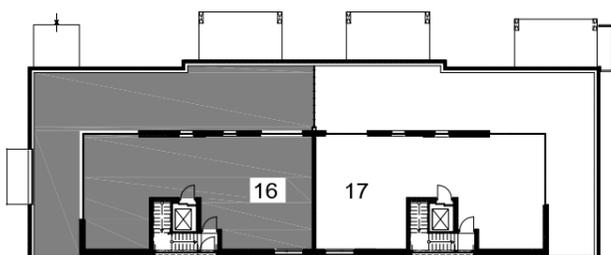
5.1.7 / 5.2.11 / 5.3.15

Stockwerk	EG - 3. OG
Anzahl Zimmer	4,5
Netto Wohnfläche	115,11m <sup>2</sup>

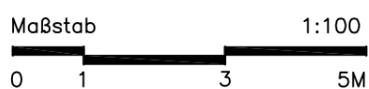
# BV: Überbauung "Sennenwies-Halde", CH-8200 Schaffhausen Haus 5



## Übersicht Haus



Legende	
<span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color:lightgreen; border:1px solid black;"></span>	Parkett
<span style="display:inline-block; width:15px; height:10px; background-color:lightgray; border:1px solid black;"></span>	Bodenfliesen

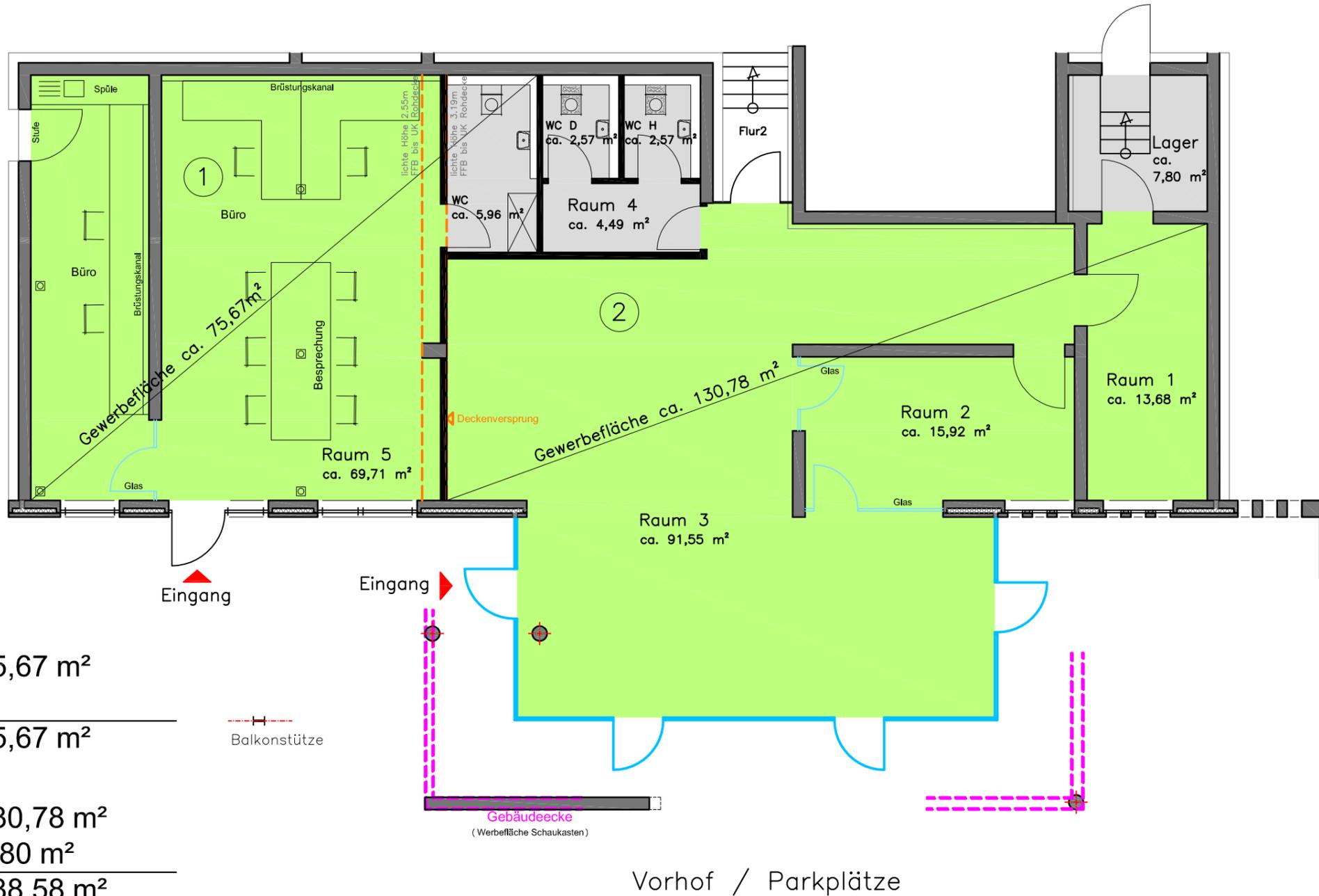


Wohnungen  
5.4.16 / 5.4.17

Stockwerk	DG
Anzahl Zimmer	3,5
Netto Wohnfläche	104,59m <sup>2</sup>



# BV: Überbauung "Sennenwies-Halde", CH-8200 Schaffhausen Haus 4



① Gewerbefläche = 75,67 m<sup>2</sup>

Gesamtfläche = 75,67 m<sup>2</sup>

② Gewerbefläche = 130,78 m<sup>2</sup>

Lagerfläche = 7,80 m<sup>2</sup>

Gesamtfläche = 138,58 m<sup>2</sup>

Gesamtfläche 1+2 = 214,25 m<sup>2</sup>

Balkonstütze

Gebäudeecke  
(Werbefläche Schaukasten)

Vorhof / Parkplätze

Legende

- Parkett
- Bodenfliesen
- Bodendosen  
Elektro etc.

Maßstab



1:100

## Beilage 4

### Wohnungsmix inkl. geplantes Mietzinsniveau

Projekt Sennenwies Schaffhausen

Haus 1	Typ	Whg. Nr.	HNF (ger.)	Aussenfläche (ger.)	CHF/m2 HNF (ger.)	Netto MZ / Mt.
EG	4.5	1.0.1	123.00m <sup>2</sup>	16.00m <sup>2</sup>	214	2 190.00
	2.5	1.0.2	66.00m <sup>2</sup>	16.00m <sup>2</sup>	224	1 230.00
	3.5	1.0.3	107.00m <sup>2</sup>	18.00m <sup>2</sup>	224	2 000.00
1.OG	4.5	1.1.4	123.00m <sup>2</sup>	16.00m <sup>2</sup>	210	2 150.00
	2.5	1.1.5	66.00m <sup>2</sup>	16.00m <sup>2</sup>	218	1 200.00
	3.5	1.1.6	107.00m <sup>2</sup>	18.00m <sup>2</sup>	220	1 960.00
2.OG	4.5	1.2.7	123.00m <sup>2</sup>	16.00m <sup>2</sup>	214	2 190.00
	2.5	1.2.8	66.00m <sup>2</sup>	16.00m <sup>2</sup>	225	1 240.00
	3.5	1.2.9	107.00m <sup>2</sup>	18.00m <sup>2</sup>	224	2 000.00
3.OG	4.5	1.3.10	123.00m <sup>2</sup>	16.00m <sup>2</sup>	222	2 280.00
	2.5	1.3.11	66.00m <sup>2</sup>	16.00m <sup>2</sup>	236	1 300.00
	3.5	1.3.12	107.00m <sup>2</sup>	18.00m <sup>2</sup>	236	2 100.00
DG	4.5	1.4.13	140.00m <sup>2</sup>	163.00m <sup>2</sup>	274	3 200.00

Haus 2	Typ	Whg. Nr.	HNF (ger.)	Aussenfläche (ger.)	CHF/m2 HNF (ger.)	Netto MZ / Mt.
EG	4.5	2.0.1	123.00m <sup>2</sup>	16.00m <sup>2</sup>	221	2 270.00
	2.5	2.0.2	66.00m <sup>2</sup>	16.00m <sup>2</sup>	229	1 260.00
	3.5	2.0.3	107.00m <sup>2</sup>	18.00m <sup>2</sup>	233	2 080.00
1.OG	4.5	2.1.4	123.00m <sup>2</sup>	16.00m <sup>2</sup>	218	2 230.00
	2.5	2.1.5	66.00m <sup>2</sup>	16.00m <sup>2</sup>	224	1 230.00
	3.5	2.1.6	107.00m <sup>2</sup>	18.00m <sup>2</sup>	229	2 040.00
2.OG	4.5	2.2.7	123.00m <sup>2</sup>	16.00m <sup>2</sup>	221	2 270.00
	2.5	2.2.8	66.00m <sup>2</sup>	16.00m <sup>2</sup>	231	1 270.00
	3.5	2.2.9	107.00m <sup>2</sup>	18.00m <sup>2</sup>	233	2 080.00
3.OG	4.5	2.3.10	123.00m <sup>2</sup>	16.00m <sup>2</sup>	230	2 360.00
	2.5	2.3.11	66.00m <sup>2</sup>	16.00m <sup>2</sup>	242	1 330.00
	3.5	2.3.12	107.00m <sup>2</sup>	18.00m <sup>2</sup>	244	2 180.00
DG	4.5	2.4.13	140.00m <sup>2</sup>	163.00m <sup>2</sup>	274	3 200.00

Haus 3	Typ	Whg. Nr.	HNF (ger.)	Aussenfläche (ger.)	CHF/m2 HNF (ger.)	Netto MZ / Mt.
EG	4.5	3.0.1	112.00m <sup>2</sup>	15.00m <sup>2</sup>	212	1 980.00
	2.5	3.0.2	57.00m <sup>2</sup>	16.00m <sup>2</sup>	251	1 190.00
	4.5	3.0.3	113.00m <sup>2</sup>	20.00m <sup>2</sup>	223	2 100.00
1. OG	4.5	3.1.4	112.00m <sup>2</sup>	15.00m <sup>2</sup>	209	1 950.00
	2.5	3.1.5	57.00m <sup>2</sup>	16.00m <sup>2</sup>	244	1 160.00
	4.5	3.1.6	113.00m <sup>2</sup>	20.00m <sup>2</sup>	218	2 050.00
2. OG	4.5	3.2.7	112.00m <sup>2</sup>	15.00m <sup>2</sup>	214	2 000.00
	2.5	3.2.8	57.00m <sup>2</sup>	16.00m <sup>2</sup>	253	1 200.00
	4.5	3.2.9	113.00m <sup>2</sup>	20.00m <sup>2</sup>	223	2 100.00
3. OG	4.5	3.3.10	112.00m <sup>2</sup>	15.00m <sup>2</sup>	238	2 220.00
	2.5	3.3.11	57.00m <sup>2</sup>	16.00m <sup>2</sup>	261	1 240.00
	4.5	3.3.12	113.00m <sup>2</sup>	20.00m <sup>2</sup>	230	2 170.00
DG	3.5	3.4.13	70.00m <sup>2</sup>	67.00m <sup>2</sup>	334	1 950.00
DG	2.5	3.4.14	60.00m <sup>2</sup>	86.00m <sup>2</sup>	360	1 800.00

Haus 4	Typ	Whg. Nr.	HNF (ger.)	Aussenfläche (ger.)	CHF/m2 HNF (ger.)	Netto MZ / Mt.
EG	4.5	4.0.1	112.00m <sup>2</sup>	15.00m <sup>2</sup>	193	1 800.00
	2.5	4.0.2	57.00m <sup>2</sup>	16.00m <sup>2</sup>	232	1 100.00
	4.5	4.0.3	113.00m <sup>2</sup>	20.00m <sup>2</sup>	202	1 900.00
		Gewerbefläche	214.00m <sup>2</sup>	0.00m <sup>2</sup>	180	3 210.00
1. OG	4.5	4.1.4	112.00m <sup>2</sup>	15.00m <sup>2</sup>	195	1 820.00
	2.5	4.1.5	57.00m <sup>2</sup>	16.00m <sup>2</sup>	227	1 080.00
	4.5	4.1.6	113.00m <sup>2</sup>	20.00m <sup>2</sup>	207	1 950.00
2. OG	4.5	4.2.7	112.00m <sup>2</sup>	15.00m <sup>2</sup>	199	1 860.00
	2.5	4.2.8	57.00m <sup>2</sup>	16.00m <sup>2</sup>	234	1 110.00
	4.5	4.2.9	113.00m <sup>2</sup>	20.00m <sup>2</sup>	212	2 000.00
3. OG	4.5	4.3.10	112.00m <sup>2</sup>	15.00m <sup>2</sup>	225	2 100.00
	2.5	4.3.11	57.00m <sup>2</sup>	16.00m <sup>2</sup>	242	1 150.00
	4.5	4.3.12	113.00m <sup>2</sup>	20.00m <sup>2</sup>	218	2 050.00
DG	3.5	4.4.13	70.00m <sup>2</sup>	67.00m <sup>2</sup>	334	1 950.00
DG	2.5	4.4.14	60.00m <sup>2</sup>	86.00m <sup>2</sup>	360	1 800.00

Haus 5	Typ	Whg. Nr.	HNF (ger.)	Aussenfläche (ger.)	CHF/m2 HNF (ger.)	Netto MZ / Mt.
EG	4.5	5.0.1	112.00m <sup>2</sup>	15.00m <sup>2</sup>	203	1 890.00
	3.5	5.0.2	97.00m <sup>2</sup>	16.00m <sup>2</sup>	215	1 740.00
	3.5	5.0.3	97.00m <sup>2</sup>	16.00m <sup>2</sup>	225	1 820.00
1. OG	4.5	5.1.4	112.00m <sup>2</sup>	15.00m <sup>2</sup>	198	1 850.00
	3.5	5.1.5	97.00m <sup>2</sup>	16.00m <sup>2</sup>	214	1 730.00
	3.5	5.1.6	97.00m <sup>2</sup>	16.00m <sup>2</sup>	214	1 730.00
	4.5	5.1.7	115.00m <sup>2</sup>	19.00m <sup>2</sup>	217	2 080.00
2. OG	4.5	5.2.8	112.00m <sup>2</sup>	15.00m <sup>2</sup>	204	1 900.00
	3.5	5.2.9	97.00m <sup>2</sup>	16.00m <sup>2</sup>	220	1 780.00
	3.5	5.2.10	97.00m <sup>2</sup>	16.00m <sup>2</sup>	220	1 780.00
	4.5	5.2.11	115.00m <sup>2</sup>	19.00m <sup>2</sup>	222	2 130.00
3. OG	4.5	5.3.12	112.00m <sup>2</sup>	15.00m <sup>2</sup>	214	2 000.00
	3.5	5.3.13	97.00m <sup>2</sup>	16.00m <sup>2</sup>	226	1 830.00
	3.5	5.3.14	97.00m <sup>2</sup>	16.00m <sup>2</sup>	226	1 830.00
	4.5	5.3.15	115.00m <sup>2</sup>	19.00m <sup>2</sup>	227	2 180.00
DG	3.5	5.4.16	105.00m <sup>2</sup>	110.00m <sup>2</sup>	269	2 350.00
	3.5	5.4.17	105.00m <sup>2</sup>	110.00m <sup>2</sup>	273	2 390.00

### Tiefgarage

73	Einstellplätze	à	140.00
6	Motorradeinstellplätze	à	80.00

## Beilage 5

### Konkurrenzanalyse, Teil 1 Miete

Adresse	Zimmer	m <sup>2</sup>	Netto/Mt	NK	Brutto/Mt	MZ/ m <sup>2</sup> p.a	Bemerkungen
Hochstrasse 41	2.5	55	720	210	930	157	
Windeggstieg/ Felsgasse	2.5	65	1 080	150	1 230	199	
Sommerau 4	2.5	68	1 350	250	1 600	238	
Bachstrasse 8	2.5	58	1 110	450	1 560	230	
Rheinhof 1	2.5	65	890	70	960	164	
Neustadt 2	2.5	61	860	210	1 070	169	
Bahnhofstrasse 46	2.5	80	1 320	220	1 540	198	
Thayngerstrasse 51	2.5	65	1 115	150	1 265	206	
Mühlentalstrasse 2	2.5	75	1 200	180	1 380	192	
Fulachstrasse 165	2.5	74	990	200	1 190	161	
Thayngnerstrasse 51	2.5	64	980	150	1 130	184	
Unterstadt 38/40	2.5	67	1 350	210	1 560	242	Erstvermietung nach Totalsanierung
Nordstrasse 58 B	3	78	1 000	340	1 340	154	
Hochstrasse 244	3	70	1 080	170	1 250	185	
Im Ried 6	3	76	1 120	230	1 350	177	
Finsterwaldstr. 90	3	80	1 045	235	1 280	157	
Steinguthalde 2	3	75	1 040	210	1 250	166	
Ungarbühlstrasse 71	3	85	1 020	190	1 210	144	
Rietstrasse 181	3	70	1 015	214	1 229	174	
Zedernweg 4	3	70	978	245	1 223	168	
Wiesenweg 13	3	62	970	180	1 150	188	
Grünaustieg 7	3	68	900	200	1 100	159	
Stimmerstrasse 106	3	61	860	210	1 070	169	
Stimmerstrasse 110	3	78	860	210	1 070	132	
Grubensteig 20	3	74	1 100	220	1 320	178	
Winkelriedstrasse 19	3	66	970	202	1 172	176	
Winkelriedstrasse 13	3	66	970	219	1 189	176	
Im Riet 6	3	85	1 341	249	1 590	189	
Artilleriestrasse 11	3	104	1 340		1 340	155	
Lärchenstrasse 8	3	70	1 080	190	1 270	185	
Ahornstrasse 40	3.5	75	1 120	170	1 290	179	
Im Eschengut 14	3.5	68	1 090	170	1 260	192	
Im Eschengut 16	3.5	68	1 080	170	1 250	191	
Winkelriedstrasse 71	3.5	71	1 070	280	1 350	181	
Winkelriedstrasse 18	3.5	70	1 100	270	1 370	189	
Unterstadt 38/40	3.5	77	1 120	220	1 340	175	
Hauentalstrasse 152	3.5	87	1 040	210	1 250	143	
Hauentalstrasse 159	3.5	75	980	175	1 155	157	
Kasinogässchen 24	3.5	80	970	180	1 150	146	
Jägerstrasse 1	3.5	69	990		990	172	
Hauentalstrasse 109	3.5	84	792	320	1 112	113	
Hauentalstrasse 23	3.5	73	800	275	1 075	132	
Lunastrasse 8	3.5	75	990	155	1 145	158	
Birchweg 47	3.5	69	980		980	170	
Fronwagplatz	3.5	180	2 500	250	2 750	167	
Albulastrasse 11	3.5	97	1 200	221	1 421	148	
Ebnatstrasse 52	3.5	90	1 460	220	1 680	195	
Sommerau 4	3.5	95	1 480	170	1 650	187	
Steingutstrasse 32	3.5	96	1 490	170	1 660	186	
Weinsteig 143	3.5	105	1 680		1 680	192	
Weinsteig 208	3.5	89	1 320	170	1 490	178	
Weinsteig 21	3.5	73	1 090	175	1 265	179	

Bachstrasse 40	3.5	75	1 250	180	1 430	200	Erstvermietung nach Totalsanierung
Kreuzgasse 6	3.5	75	1 300	250	1 550	208	Erstvermietung nach Totalsanierung
Klushau 4	3.5	110	1 990	200	2 190	217	Neubau
Windeggstiege/ Felsgasse	3.5	105	1 920	220	2 140	219	Neubau
Windeggstiege/ Felsgasse	3.5	120	2 610	260	2 870	261	Neubau
Thayngerstrasse 51	3.5	95	1 740	170	1 910	220	Neubau
Oberstadt 3	3.5	130	2 285	200	2 485	211	Neubau
Ahornstrasse 1	3.5	104	2 030	280	2 310	234	Neubau
Ahornstrasse 3	3.5	104	2 090	280	2 370	241	Neubau
Lärchenstrasse 7	4	91	1 480	210	1 690	195	
Lärchenstrasse 10	4	90	1 480	220	1 700	197	
Lärchenstrasse 10	4	86	1 315	200	1 515	183	
Im Riet 6	4	90	1 520	337	1 857	203	
Birchweg 51	4	77	1 290		1 290	201	
Stimmerstrasse 76	4	93	1 010	230	1 240	130	
Stimmerstrasse 94	4	73	1 000	231	1 231	164	
Furkastrasse 10	4	64	800	240	1 040	150	
Birchweg 13	4	62	895	275	1 170	173	
Sonnenburggutstr.	4.5	84	1 350	270	1 620	193	
Artillerdiestrasse 11	4.5	120	1 520	220	1 740	152	
Steingutstrasse 32	4.5	118	2 290	190	2 480	233	
Steingutstrasse 31	4.5	100	1 320	250	1 570	158	
Vorstadt 69	4.5	114	2 040	100	2 140	215	
Bleichstrasse 4	4.5	110	1 980		1 980	216	
Nordstrasse 58	4.5	119	1 560	352	1 912	157	
Winkelriedstrasse 9	4.5	72	1 070	260	1 330	178	
Alpenstrasse 95	4.5	112	1 780	100	1 880	191	
Birchweg 43	4.5	80	1 096	362	1 458	164	
Grafenbuckstrasse 6	4.5	114	1 557	233	1 790	164	
Vorstadt 40/42	4.5	104	1 695	285	1 980	196	
Grafenbuckhalde 8	4.5	135	1 775	300	2 075	158	
Bordergasse 53	4.5	150	2 320	320	2 640	186	
Mühlentalstrasse 2	4.5	124	2 200	320	2 520	213	
Münsterplatz 26	4	90	2 090	450	2 540	279	
Ahornstrasse 1	4.5	119	2 040	310	2 350	206	
Steingutstrasse 25	4.5	93	1 290	250	1 540	166	
Thayngerstrasse 51	4.5	110	1 950	190	2 140	213	Neubau
Thayngerstrasse 53	4.5	125	2 420	190	2 610	232	Neubau
Steingutstrasse 32	4.5	128	2 200	190	2 390	206	Neubau
Windeggstiege/ Felsgasse	4.5	117	2 070	260	2 330	212	Neubau
Windeggstiege/ Felsgasse	4.5	145	2 525	320	2 845	209	Neubau
Ahornstrasse 1	4.5	119	2 270	310	2 580	229	Neubau
Ahornstrasse 3	4.5	124	2 090	310	2 400	202	Neubau
Ahornstrasse 3	4.5	126	2 080	320	2 400	198	Neubau
Ahornstrasse 3	4.5	119	2 150	310	2 460	217	Neubau
Ahornstrasse 5	4.5	115	1 848	280	2 128	193	Neubau
Ahornstrasse 5	4.5	116	1 985	280	2 265	205	Neubau
Unterstadt 38/40	4.5	115	1 975	240	2 215	206	Erstvermietung nach Totalsanierung
Lunastrasse 8	5.5	135	1 370	155	1 525	122	
Birchweg 47	5.5	155	1 260	210	1 470	98	
Fronwagplatz	5.5	128	1 320	250	1 570	124	
Albulastrasse 11	5.5	115	1 100	221	1 321	115	
Artillerdiestrasse 11	5.5	160	1 310	220	1 530	98	
Steingutstrasse 32	6.5	150	1 400	190	1 590	112	
<b>Total</b>		<b>9 062</b>	<b>150 297</b>		<b>173 433</b>	<b>199</b>	

## Beilage 5

### Konkurrenzanalyse, Teil 2 Stockwerkeigentum

Adresse	Zimmer	Etage	m <sup>2</sup>	VP/m <sup>2</sup> h	Kaufpreis	Baujahr	Bemerkungen
Randenstrasse 175	2.5	EG	77	6 364	SFr. 490 000	2016	Projekt Lahnhalde, Garage CHF 38'000
Randenstrasse 175	2.5	1	77	6 623	SFr. 510 000	2016	Projekt Lahnhalde
Randenstrasse 175	2.5	2	77	6 753	SFr. 520 000	2016	Projekt Lahnhalde
Hauentalstrasse 7	2.5	1	73	9 041	SFr. 660 000	2018	Attikawohnung, Neubau
Randenstrasse 175	3.5	1	95	6 842	SFr. 650 000	2016	Projekt Lahnhalde
Randenstrasse 175	3.5	2	95	6 947	SFr. 660 000	2016	Projekt Lahnhalde
Schlössliweg 16/18	3.5	EG	114	6 009	SFr. 685 000	2018	Neubauprojekt Schösslipark Garage CHF 35'000
Schlössliweg 16/18	3.5	EG	113	5 929	SFr. 670 000	2018	Neubauprojekt Schösslipark
Schlössliweg 16/18	3.5	EG	115	5 957	SFr. 685 000	2018	Neubauprojekt Schösslipark
Schlössliweg 16/18	3.5	EG	115	5 957	SFr. 685 000	2018	Neubauprojekt Schösslipark
Schlössliweg 16/18	3.5	EG	113	5 929	SFr. 670 000	2018	Neubauprojekt Schösslipark
Schlössliweg 16/18	3.5	1	115	5 783	SFr. 665 000	2018	Erstvermietung nach Totalsanierung
Thaynggerstrasse 67	3.5	3	148	6 723	SFr. 995 000	2017	Attika, Neubau, Garage CHF 35'000
Breitenaustrasse 170a	3.5	3	115	9 000	SFr. 1 035 000	2018	Neubauprojekt
Guggerhalde	3.5		103	7 864	SFr. 810 000	2017	Neubauprojekt
Hauentalstrasse 171	4.5	1	90	4 222	SFr. 380 000	1966	saniert, Garagenbox CHF 25'000
Randenstrasse 175	4.5	1	117	6 581	SFr. 770 000	2016	Projekt Lahnhalde
Randenstrasse 175	4.5	2	117	6 667	SFr. 780 000	2016	Projekt Lahnhalde
Randenstrasse 175	4.5	Attika	156	9 295	SFr. 1 450 000	2016	Projekt Lahnhalde
Hauentalstrasse 7	4.5	1	136	6 471	SFr. 880 000	2018	Neubau
	4.5		197	4 670	SFr. 920 000	2017	Terrassenwohnung Neubauprojekt Ammonit
Hauentalstrasse 7	4.5	EG	136	6 904	SFr. 939 000	2018	
Zimmerweg 4	4.5	EG	115	9 304	SFr. 1 070 000	2017	Letzte Wohnung Neubau, Garage CHF 40'000
Breitenaustrasse 170a	4.5	3	154	8 961	SFr. 1 380 000	2018	Neubau
Breitenaustrasse 166a	4.5		196	7 612	SFr. 1 492 000	2018	Terrassenwohnung
Randenstrasse 175	5.5	EG	149	6 040	SFr. 900 000	2016	Projekt Lahnhalde
Schlössliweg 16/18	5.5	EG	152	5 855	SFr. 890 000	2018	Neubauprojekt Schösslipark
Schlössliweg 16/18	5.5	1	152	5 789	SFr. 880 000	2018	Neubauprojekt Schösslipark
Rehgüetli	5.5		181	8 564	SFr. 1 550 000	2018	
Säntisstrasse 29	6.5	1	173	5 173	SFr. 895 000	1985	Maisonette, Garage CHF 30'000
<b>Total</b>			<b>3 766</b>	<b>6 789</b>	<b>SFr. 25 566 000</b>		



# Beilage 7 Homegate-Inserat

Gewerbefläche in Neubau zu vermieten

### Übersicht

Fulachstrasse/Sennereistrasse/Heu  
8200 Schaffhausen  
städtisch

### Gewerbe

Nutzfläche: 219 m<sup>2</sup>  
Baujahr: 2018  
Verfügbar: nach Vereinbarung

Miete/m<sup>2</sup>/Jahr: CHF 214.--

### Lage

Lageplan

Steuerrechner

### Arbeitswegberechnung

Auto  Öffentl. Verkehr

[ Adresse des Wohnortes ]

Route berechnen

Öffentl. Verkehr: 200 m  
Autobahn: 900 m  
Einkauf: 700 m

### Bilder



Bild vergrößern

### Beschreibung

Nahe dem wunderschönen Stadtkern von Schaffhausen liegt die neue Überbauung "Sennenwies".

Neben 71 Mietwohnungen im Eigentumsstandard vermieten wir eine nach Vereinbarung verfügbare Gewerbefläche mit insgesamt 219 m<sup>2</sup>.

In nur einer Gehminute von der Bushaltestelle "Sennerei" ist die Liegenschaft zu erreichen. Ebenfalls ist die Autobahn nahe gelegen was das Erreichen sehr komfortabel gestaltet. In der Tiefgarage der Liegenschaft können Parkplätze dazu gemietet werden.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? - Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Mietobjekte dieses Anbieters

### Kontakt

Um den Inserenten zu kontaktieren, nutzen Sie bitte das Kontaktformular.

### Online bewerben



Jetzt online bewerben

Kontaktieren Sie direkt den Inserenten:

Anrede \*  
 Frau  Herr

Vorname \*

Name \*

Telefon \*  
 oder

E-Mail \*

Strasse, Nr. \*

PLZ \* Ort \*

Land \*

Geburtsdatum \*

Bürgerort / Nationalität \*

Zivilstand \*  
Bitte wählen Sie

Anzahl Personen \*

Beruf \*

Arbeitgeber \*

Einkommen

Bemerkung

Kopie an mich senden

Senden

\* Pflichtfeld



## Kurzbaubeschrieb

Die gesamte Überbauung wird im Minergie-Standard geplant und erstellt.

<b>Entrée</b>	Jede Wohnung verfügt über stromsparende LED Deckeneinbauspots und Gegensprechanlage
<b>Küchen</b>	Hoch moderne Einbauküchen mit kunstharzbeschichteten Fronten weiss, Arbeitsfläche Granitabdeckung schwarz, hochwertige Verblendung beige, LED_Unterbau Beleuchtung,  Geschirrspüler / Einbauschränk mit Gefrierteil / Abzugshaube / Glaskeramikherd mit 4 Induktionskochfelder und Pfannenset / Einbauherd mit Ober- und Unterhitze, Heissluft und elektrischer Zeitschaltuhr / Steamer
<b>Badezimmer</b>	LED Deckeneinbauspots / Badewanne, weiss / Lavabo, Keramik / Dusche mit flach gefliesten Duschbereich, Duschwände aus Glas / moderne Armaturen
<b>Bodenbeläge</b>	
<i>Entrée / Zimmer und Küche</i>	schwarz geräucherte Eiche, fertig versiegelt im Haus 2 und 3. Weiss geölter Eichenparkett im Haus 1, 4 und 5
<i>Badezimmer</i>	moderne Vollsteinzeugplatten in Natur und Schieferoptik, Farbe anthrazit
<i>Balkon / Terrasse</i>	Sichtbetonoberfläche sandgestrahlt
<b>Wandbeläge</b>	Abrieb 1mm, Farbe weiss
<b>Deckenbeläge</b>	Weissputz, weiss gestrichen

<b>Fenster</b>	Kunststofffenster, 3-fach verglast. Im EG zusätzlich abschliessbare Griffe, Öffnungsart > Dreh- oder Schiebefenster
<b>Storen</b>	Voll elektronisch gesteuerte Verbund-Rafflamellen Storen mit gebördelten Lamellen (ca. 90 mm breit)
<b>Sonnenschutz</b>	Knickarmmarkise auf Balkon aus Aluminium, mit versteckt eingebauter Stoffspannfeder, Bedienung manuell
<b>Elektroinstallationen</b>	Pro Zimmer eine Multimedia-Steckdose, im Wohnbereich zwei. Pro Zimmer mind. 2 Steckdosen im Wohn- und Essbereich, 3-dreifach Steckdosen davon jeweils eine geschaltet
<b>Wärmeverteilung</b>	Fussbodenheizung, 1 Handtuchradiator mit Elektroheizeinsatz pro Wohnung
<b>Lüftungsanlagen</b>	Minergie Komfortlüftung, separat regulierbar über Stufenschalter
<b>Waschen/Trockner</b>	In jeder Wohnung ist eine Waschmaschine sowie ein Tumbler vorhanden (Nasszelle oder Reduit)
<b>Aufzug</b>	Personenlifte 630 kg, behindertengerecht, 8-10 Personen

**Änderungen vorbehalten**

## Immobilienpreise pro m<sup>2</sup>

für Eigentumswohnungen

für die Gemeinde

Schaffhausen (2939)

### Inhalt

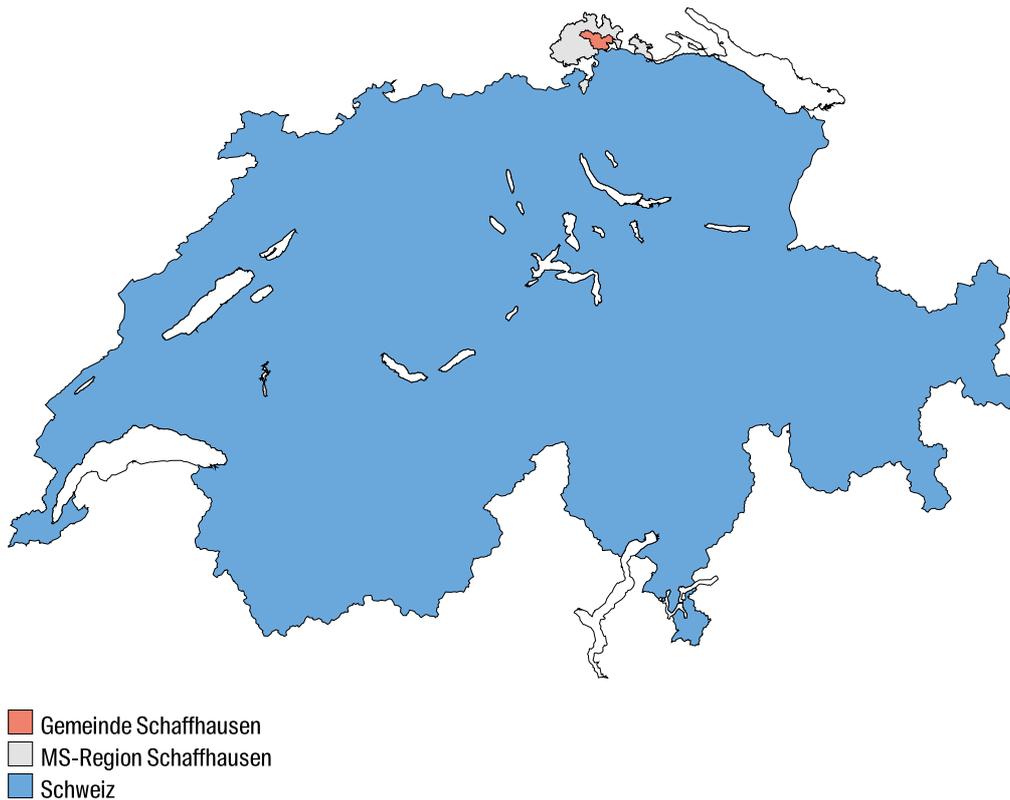
---

Immobilienpreise pro m <sup>2</sup>	2
Datengrundlagen	3

---

### Informationen zur Lage der Gemeinde

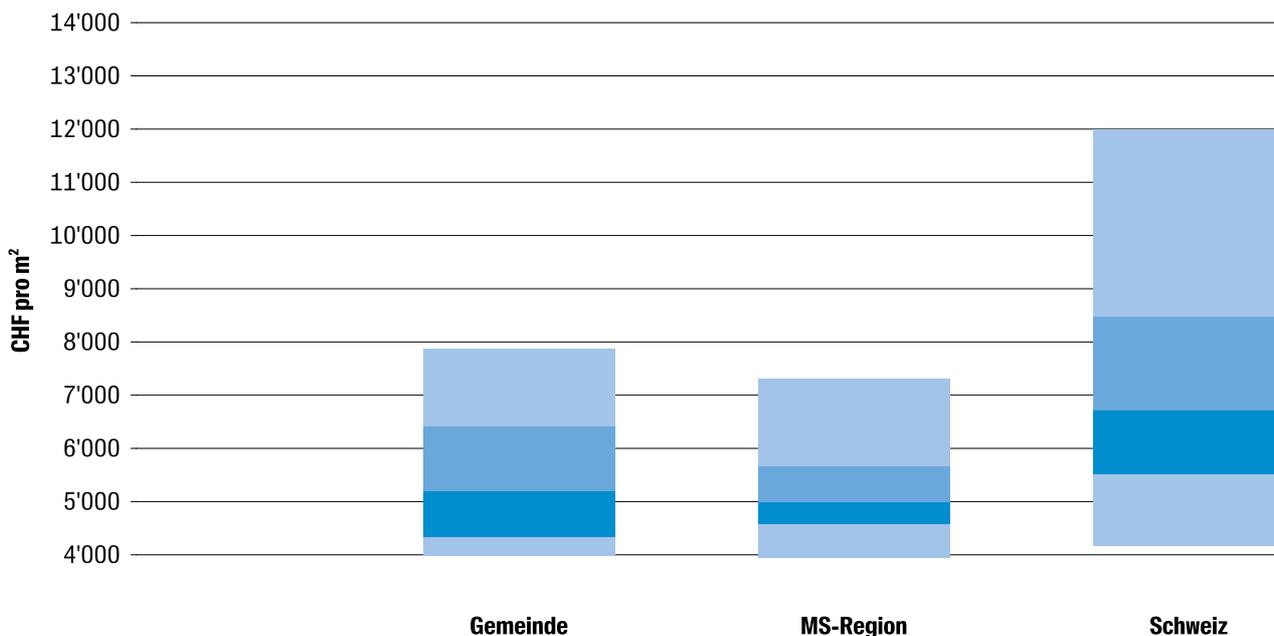
MS-Region Schaffhausen (50)



## Immobilienpreise pro m<sup>2</sup>

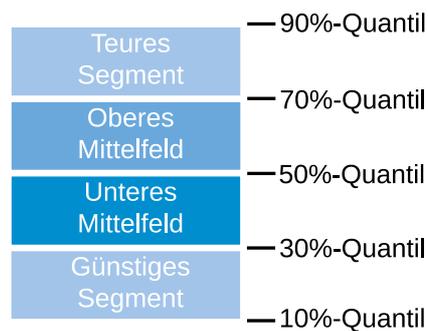
für standardisierte 4-Zimmer-Eigentumswohnungen (Kaufpreis pro m<sup>2</sup> in CHF)

Quantil	Gemeinde Schaffhausen	MS-Region Schaffhausen	Schweiz
90%	7'860	7'300	12'000
70%	6'410	5'660	8'490
50% (Median)	5'200	4'990	6'710
30%	4'340	4'590	5'520
10%	3'970	3'940	4'170



### Glossar

Quantile sind Streuungsindikatoren, die eine statistische Verteilung in gleiche Teile gliedern. Das 50-Prozent-Quantil einer Preisverteilung entspricht dem Median und bildet die Grenze zwischen der teuren und der preisgünstigen Hälfte der Angebote. Entsprechend markiert das 10-Prozent-Quantil die Preisgrenze zwischen den 10 Prozent günstigsten und den übrigen Angeboten, das 90-Prozent-Quantil jene zwischen den 10 Prozent teuersten und den restlichen Angeboten.



## Datengrundlagen

### Immobilienpreise

Quelle	Immo-Monitoring Wüest Partner AG
Erhebungsstand	2017-09-30
Letzte Aktualisierung	2017-10-26
Nächste Aktualisierung	2018-01-20
Raumkodierung	OG-2017

### Disclaimer

**Diese Daten und Informationen sind ausschliesslich zur Information bestimmt. Der Nutzer dieser Daten und Informationen trägt das Risiko für deren weitere Verwendung. Die Wüest Partner AG übernimmt für diese Daten und Informationen keine Gewähr, insbesondere nicht für ihre Vollständigkeit, Richtigkeit, Kontinuität, Verfügbarkeit und Aktualität. Jede diesbezügliche Haftung ist ausgeschlossen.**



SFPKIW



CSEEI



CEPSEI

Höhere Fachprüfung Immobilienreuehand 2018  
Schriftliche Prüfung

# Prüfung: Immobilienreuehand

## Prüfungsfach: Immobilienbewertung

„Teil 1: Begriffe und Grundlagen, Theorie“

© Schweizerische Fachprüfungskommission der Immobilienwirtschaft

### **MUSTERLÖSUNG**

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

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

### Hinweise für die Prüfungskandidaten

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

### Beilagen

keine

### Abkürzungen

<b>OR</b>	Schweizerisches Obligationenrecht
<b>ZGB</b>	Schweizerisches Zivilgesetzbuch
<b>VMWG</b>	Verordnung über die Miete von Wohn- und Geschäftsraum
<b>LK</b>	Landesindex der Konsumentenpreise
<b>StWE</b>	Stockwerkeigentum
<b>MWST</b>	Mehrwertsteuer

Aufgaben	Thema	Anzahl Punkte	Anzahl Punkte	Seite
A	Multiple-Choice-Fragen		10	3
B	Fragen aus der Praxis		15	5
C	Wissensfragen		20	8
<b>Total</b>			<b>45</b>	

Übersicht		Anzahl Punkte
Teil 1	Begriffe und Grundlagen, Teil 1 Theorie	45
Teil 2	Begriffe und Grundlagen, Teil 2 Praxis	45
Teil 3	Bewertung – Praktische Aufgabe	150
<b>Total</b>		<b>240</b>

**A) Multiple-Choice-Fragen** **10 Punkte**

**Fragegruppe mit richtig / falsch Antworten**

**Bewertung Fragegruppe A1 – A4**

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

Setzen Sie ein x entweder bei richtig oder bei falsch.

Für jede Wahlantwort gilt das folgende Bewertungsprinzip:

Richtige Antwort = 0.5 Punkte = 0.5

Falsche Antwort = 0.0 Punkte = 0.0

<b>Aufgabe A1</b>			<b>2</b>	
Welche Aussagen in Bezug auf die Ertragswertmethode treffen zu?				
Mietzinseinnahmen gemäss Mietvertrag sind ausschliesslich massgebend.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Einnahmen und Ausgaben sind zu vernachlässigen.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Leerstände werden nicht berücksichtigt.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Es muss eine hohe Bruttorendite erzielt werden.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		

<b>Aufgabe A2</b>			<b>2</b>	
Sie vermieten einem Verwandten Lagerräume von 1'000 m <sup>2</sup> zu 50% des Marktwertes (Mietwert CHF 50 pro m <sup>2</sup> ) über die nächsten drei Jahren.				
Dies muss in einer Bewertung nicht berücksichtigt werden.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Der fehlende Ertrag nennt man Verlust an Nutzungspotential.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Dieser fehlende Ertrag entspricht einem temporären Minderwert.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
In einer DCF-Berechnung kann der günstige Mietertrag aufgezeigt werden.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		

<b>Aufgabe A3</b>			<b>2</b>	
Entscheiden Sie, welche Faktoren bei einer Bewertung zwingend berücksichtigt werden müssen.				
Limitiertes Vorkaufsrecht ohne Eintragung im Grundbuch.	<input type="checkbox"/> richtig	<input checked="" type="checkbox"/> falsch	0.5	
Eingetragenes Wohnrecht zu Gunsten Anna Meier.	<input checked="" type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Nutzniessung zu Gunsten des verstorbenen Peter Müller.	<input type="checkbox"/> richtig	<input checked="" type="checkbox"/> falsch	0.5	
Besucherparkplatz bei STWE.	<input type="checkbox"/> richtig	<input checked="" type="checkbox"/> falsch	0.5	
<b>Aufgabe A4</b>			<b>4</b>	
Mit welchen Methoden kann eine Immobilie bewertet werden?				
Discountermethode	<input type="checkbox"/> richtig	<input checked="" type="checkbox"/> falsch	0.5	
Vergleichswertmethode	<input type="checkbox"/> richtig	<input checked="" type="checkbox"/> falsch	0.5	
WACC-Methode	<input type="checkbox"/> richtig	<input checked="" type="checkbox"/> falsch	0.5	
Realwertmethode	<input checked="" type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Hedonische Berechnung	<input checked="" type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Gebäudeversicherungsmethode	<input type="checkbox"/> richtig	<input checked="" type="checkbox"/> falsch	0.5	
Ertragswertmethode	<input checked="" type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
DCF-Methode	<input checked="" type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	

**B) Fragen aus der Praxis**

**15 Punkte**

**Aufgabe B1**

- a) Was bedeutet DCF?
- b) Bei welchen Objekten wird die DCF-Methode angewandt – nennen Sie **zwei** typische Beispiele.
- c) Welche Angaben benötigen Sie für die Berechnung des DCF-Wertes? Nennen Sie **sechs**.

6

Lösung B1:

Lösung a):

Discounted Cash Flow / Ertragswertverfahren der Investitionsrechnung

Lösung b):

Mehrfamilienhäuser, Gewerbebauten mit MZ-Einnahmen, etc..

Lösung c):

- 1) Mieterträge
- 2) Leerstände
- 3) Steuern
- 4) Versicherung
- 5) Verwaltungskosten
- 6) Betriebskosten

Weitere Lösungsvorschläge zu c):

- Unterhaltskosten
- Renovationszyklus

**Aufgabe B2**

Suchen Sie die **5** Fehler und geben Sie dazu eine Begründung ab. Es sind keine Schreib- oder Grammatikfehler gesucht. Sollte ein Fehler mehrfach auftreten gilt dieser als ein Fehler.

Suchen Sie die 5 grössten Fehler und geben Sie dazu eine Begründung ab. Es sind keine Schreib- oder Grammatikfehler gesucht. Sollte ein Fehler mehrfach auftreten gilt dieser als ein Fehler.

**Berechnung der Gebäudekosten**

Das Gebäude entspricht einem durchschnittlich ausgebauten Einfamilienhaus in einer Landregion.

	Kubikmeter	CHF / m <sup>3</sup>	Total
Einfamilienhaus	800	1'500	CHF 1'200'000
<b>Gebäudekosten</b>			<b>CHF 1'200'000</b>

**Verkehrswert**

Der Neuwert beinhaltet die Wiederbeschaffungskosten, bzw. Ersatzkosten, die für die Neuherstellung eines gleichen Gebäudes zum Bewertungszeitpunkt erforderlich wären.

BKP		% Anteil	Neuwert
0	Vorbereitungsarbeiten	0%	CHF 0
1	Gebäudekosten	100%	CHF 1'200'000
2	Betriebseinrichtungen	0%	CHF 0
3	Umgebung	20%	CHF 240'000
4	Baunebenkosten	10%	CHF 144'000
Wertminderung gemäss separater Berechnung			-CHF 208'000
<b>Neuwert</b>			<b>CHF 1'584'000</b>
<b>Verkehrswert</b>			<b>CHF 1'384'000</b>

Lösung B2:

1. Kubikmeterpreis ist zu hoch für ein durchschnittliches Einfamilienhaus .
2. BKP-Nummern stimmen nicht.
3. Umgebungskosten sind zu hoch für ein normales Einfamilienhaus.
4. Baunebenkosten werden von Gebäude – und Umgebungskosten berechnet.  
Demzufolge wären dies CHF 120'000
5. Verkehrswert ist falsch / Landanteil ist nicht enthalten.

5

**Aufgabe B3**

Erklären Sie den Grundsatz des Bewertungs-Axiom.

2

Lösung B3:

Der Wert eines jeden Gutes bemisst sich nach dem Nutzen, den es in Zukunft erbringen vermag.

**Aufgabe B4**

Nennen Sie 4 häufige Gründe für eine Bewertung.

2

Lösung B4:

- 1) Verkauf
- 2) Erbgang
- 3) Finanzierung
- 4) güterrechtliche Trennung

Weitere Lösungsvorschläge:

- Kauf
- Übertrag (z.B von Privatperson in AG, etc.)

**C) Wissensfragen**

**20 Punkte**

**Aufgabe C1**

Welche Entwertungen von Liegenschaften kennen Sie.

Bitte nennen Sie **3** Beispiele.

**2**

Lösung C1:

- 1) Verlust an Nutzungspotential
- 2) Aufgelaufener Erneuerungsfonds
- 3) Temporärer Mehr- oder Mindernutzen

**Aufgabe C2**

Nennen Sie die Hauptgruppen des BKP 0 bis 6 und geben Sie je **2** Beispiele der BKP-Gruppe an.

**6**

Lösung C2:

BKP	Hauptgruppe	Beispiel
0	Grundstück	Handänderungskosten / Erwerb
1	Vorbereitungsarbeiten	Abbruchkosten / Pfählungen
2	Gebäude	Rohbau 1 oder 2 / Honorare etc.
3	Betriebseinrichtungen	Kranbahn / Spritzkabine / etc.
4	Umgebung	Gartenanlage / Wege / etc.
5	Baunebenkosten	Gebühren / Wettbewerbskosten / Bewilligung
6	Reserven	

<p><b>Aufgabe C3</b>                      Nennen Sie <b>3</b> Beispiele für temporären Minderertrag.</p>	<b>1.5</b>	
<p><u>Lösung C3:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Aktuell zu tiefe Mieterträge</li> <li>2. Umbau, d.h. die Vermieter erhalten eine Rückvergütung</li> <li>3. Temporärer, absehbare Leerstände über z. B. die nächsten 6 Monate</li> </ol>		
<p><b>Aufgabe C4</b>                      Nennen sie <b>3</b> Bewertungsmodelle zur Ermittlung von Landwerten.</p>	<b>1.5</b>	
<p><u>Lösung C4:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Residualwertmethode</li> <li>2. Lageklassenmethode</li> <li>3. Strukturzahl</li> </ol>		
<p><b>Aufgabe C5</b>                      Welche <b>2</b> Konzepte sind für die Bestimmung des Diskontsatzes verbreitet?</p>	<b>3</b>	
<p><u>Lösung C5:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Konzept der Opportunitätskosten (Ableitung vom Finanzmarkt)</li> <li>2. WACC / Konzept der durchschnittlichen Kapitalkosten), Weighted Average Cost of Capital</li> <li>3. Ableitung vom Immobilienmarkt</li> </ol>		

**Aufgabe C6**

Erklären Sie den Unterschied zwischen dem nominalen und dem realen Zinssatz.

Bei welcher Bewertungsmethode kommen diese zur Anwendung?

3

Lösung C6:

Unterschied:

Nominaler Zinssatz: Teuerungserwartung ist nicht berücksichtigt.

Realer Zinssatz: Teuerungserwartung ist im Zinssatz berücksichtigt.

Methode: DCF

**Aufgabe C7**

Rechnen Sie anhand der unten aufgeführten Zahlen folgende nachhaltige Renditen aus:

- Bruttorendite
- Nettorendite
- Eigenkapitalrendite

Für die Berechnung können Sie mit folgenden Zahlen rechnen:

- Anlagekosten CHF 950'000
- Mietzinse gemäss Mietverträgen CHF 45'000 pro Jahr
- Mietwerte CHF 55'000 pro Jahr
- Bewirtschaftungskosten 20 % von den jährlichen Erträgen
- Fremdkapital CHF 600'000 zu 3 %

Lösung C7:

1.  $100\% / 950'000 * 55'000 = 5.78\% \dots\dots\dots$
2.  $100\% / 950'000 * (55'000 * 80\%) = 4.63\% \dots\dots\dots$
3.  $55'000 - 11'000 - 18'000 = 26'000$  pro Jahr  
 Bei EK von 350'000 bleibt CHF 26'000 ergibt einen Zinssatz von **7.43 %**.....

<b>3</b>	



SFPKIW



CSEEI



CEPSEI

Höhere Fachprüfung Immobilienreuehand 2018  
Schriftliche Prüfung

# Prüfung: Immobilienreuehand

## Prüfungsfach: Immobilienbewertung

### „Teil 2: Begriffe und Grundlagen, Praxis“

© Schweizerische Fachprüfungskommission der Immobilienwirtschaft

## MUSTERLÖSUNG

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

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

### Hinweise für die Prüfungskandidaten

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

### Beilagen

keine

### Abkürzungen

<b>OR</b>	Schweizerisches Obligationenrecht
<b>ZGB</b>	Schweizerisches Zivilgesetzbuch
<b>VMWG</b>	Verordnung über die Miete von Wohn- und Geschäftsraum
<b>LK</b>	Landesindex der Konsumentenpreise
<b>StWE</b>	Stockwerkeigentum
<b>MWST</b>	Mehrwertsteuer

Aufgaben	Thema	Anzahl Punkte	Seite
A	Aufgabengruppe Fallbeispiel	45	3
	<b>Total</b>	<b>45</b>	

Übersicht	Anzahl Punkte	
Teil 1	Begriffe und Grundlagen, Teil 1 Theorie	45
Teil 2	Begriffe und Grundlagen, Teil 2 Praxis	45
Teil 3	Bewertung – Praktische Aufgabe	150
	<b>Total</b>	<b>240</b>

**A) Aufgabengruppe Fallbeispiel**

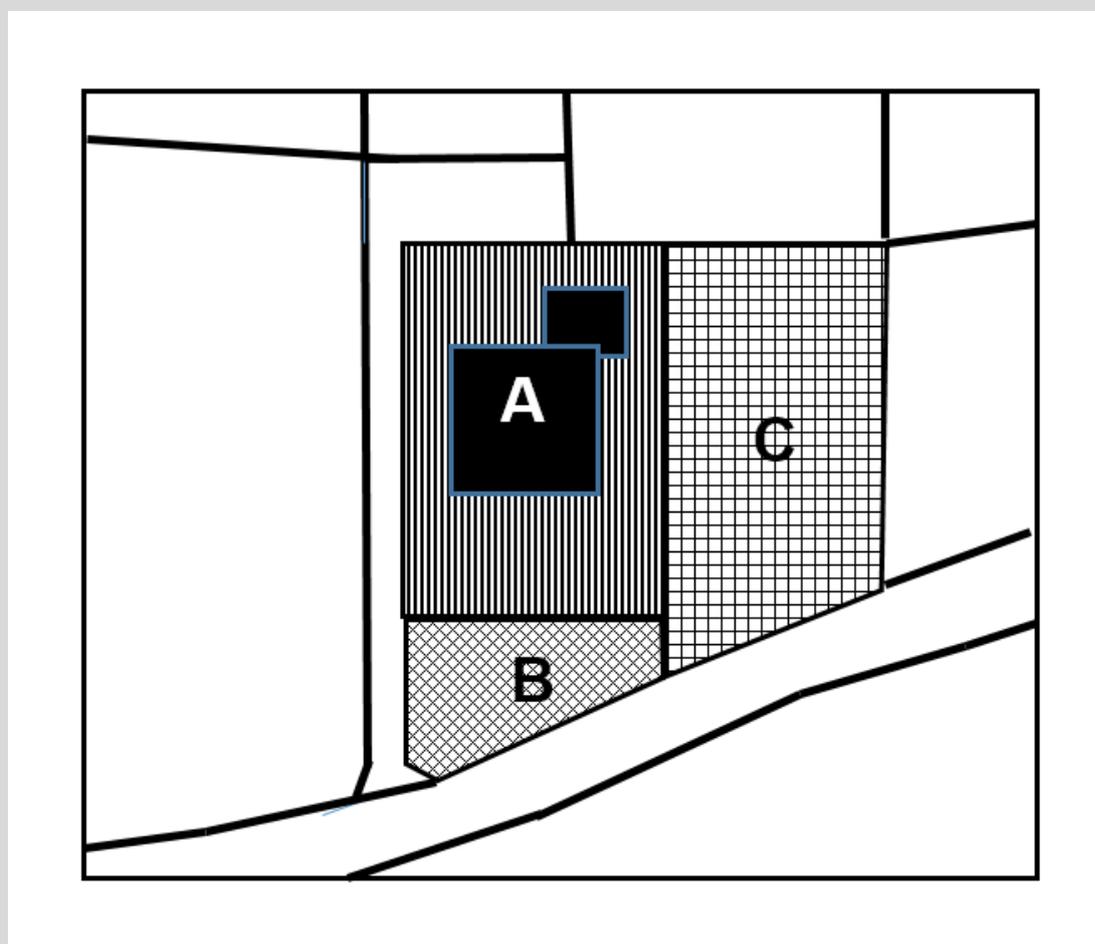
**45 Punkte**

**Aufgabe A1**

Die Aufgaben A1 bis A6 beziehen sich auf diese Ausgangslage.

Die Grundstückteile A, B, C sind ein Grundstück in einem locker überbauten Einfamilienhausquartier. Die schwarzen Quadrate sind ein EFH mit ca. 200 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit angebauter Garage. Die Grenzabstände mit 5 und 10 m wurden berücksichtigt. Die Grösse des gesamten Grundstücks beträgt 1'300 m<sup>2</sup>, davon fallen 600m<sup>2</sup> auf den Grundstückteil A, 170m<sup>2</sup> auf den Grundstückteil B und 530m<sup>2</sup> auf den Grundstückteil C.

Nennen Sie die Fachbegriffe für diese 3 Grundstückteile A, B und C bezüglich dem Land.



Skizze Katasterplanausschnitt.

Lösung A1:

- A: **Bebauter, ausgenützter Grundstücksteil**
- B: **Mehrumschwung**
- C: **Baulandreserve**

3	

**Aufgabe A2**

- a) Wie wird der Wert des Grundstückteils A berechnet?
- b) Wo findet man die Abstandsvorschriften?

4

Lösung A2:

- a) Relativer Landwert des bebauten Grundstückteils z. B. mit Lageklasse.
- b) BZO oder PBG

**Aufgabe A3**

Wie begründen Sie den Wert des Grundstückteils B?

3

Lösung A3:

Der Wert des Grundstückteils B entspricht der Ausnützung, die auf das Nachbargrundstück A übertragbar ist.

<p><b>Aufgabe A4</b>                  Welche 4 Methoden kennen Sie um den Grundstückteil C zu berechnen?</p>	<b>4</b>	
<p><u>Lösung A4:</u>                  Gleichsetzung mit dem Kaufpreis (absoluter Landwert)                  Preisvergleich (absoluter Landwert)  <u>Hilfsmethoden:</u>                  Lageklassen-Methode (relativer Landwert)                  Rückwärtsrechnung aus Ertragswert                  Rückwärtsrechnung aus Verkaufspreisen</p>		
<p><b>Aufgabe A5</b>                  Berechnen Sie den Wert für den Grundstückteil A (600 m<sup>2</sup>) CHF 530/m<sup>2</sup>.                  Wie hoch ist der Ansatz pro m<sup>2</sup> von Grundstückteil B (170 m<sup>2</sup>) und Grundstückteil C (530 m<sup>2</sup>)? Antwort bitte in CHF/m<sup>2</sup> mit einer kurzen Begründung.</p>	<b>5</b>	
<p><u>Lösung A5:</u>                  A: <math>600 \text{ m}^2 \times \text{CHF}/\text{m}^2 \ 530 = \text{CHF } 318'000</math>                  B: tiefer z. B. <math>\frac{1}{2}</math> von A, 265 CHF/m<sup>2</sup> entspricht ca. rund CHF 45'000 Bereitschaft zum mehr für ein Grundstück zu zahlen. Der Wert der übertragbaren Ausnützung entspricht dem Wert des Grundstücks B.                  C: höher z:B. 660 CHF/m<sup>2</sup> unbebaut mit neuen Möglichkeiten, bebaut ca. 80% gegenüber unbebaut 100%.rund CHF 350'000</p>		

**Aufgabe A6**

Erklären Sie den Unterschied zwischen Bauland und Landreserve.

2	

Lösung A6:

- Bauland ist neu mit einer Einheit zu bebauen
- Landreserve ist ein nicht ausgenützter Anteil zu einem bebauten Grundstück z. B. für einen Anbau.

**Aufgabe A7**

4

Die Aufgaben A7 – A10 sind aufeinander abgestimmt.

Liegenschaften mit 35 x 2½-Zimmer Alters-Wohnungen, Total 1675 m<sup>2</sup> Wohn-/Mietfläche, Nebenräumen, Garagen, Parkplätzen.

Baujahr 1970. Die Gebäudehülle wurde 2005 umfassend renoviert und präsentiert sich in gutem Zustand. Die Installationen (elektrische und sanitäre), die Küchen und Nasszellen sind 50-jährig und sanierungsbedürftig.

Annahmen:

Landwert: CHF 2'200'000

Gebäudeneuwert: CHF 7'000'000

Gebäudetypische Umgebungsanlage

Bitte erstellen Sie eine Substanz- / Realwert Berechnung.

Begründen Sie Ihren geschätzten Renovationsbedarf.

Lösung A7:

CHF 2'200'000 Landwert

CHF 7'000'000 Gebäude Neuwert

CHF 840'000 Umgebung und BN ca. 12 %

CHF - 3'350'000 – 3'500'000 Renovationsbedarf (CHF 2'000 /m<sup>2</sup> oder 100'000 pro Wohnung)

ca. CHF 6'690'000 Verschiedene Varianten sind möglich:

Gebäude	100%	7 000 000	200 000
Konstruktion	41%	2 870 000	82 000
Fassade	5%	350 000	10 000
Fenster	5%	350 000	10 000
Dach	5%	350 000	10 000
Heizung	4%	280 000	8 000
<b>Verteilung</b>	<b>4%</b>	<b>280 000</b>	<b>8 000</b>
<b>Sanitär</b>	<b>4%</b>	<b>280 000</b>	<b>8 000</b>
<b>Elektro</b>	<b>5%</b>	<b>350 000</b>	<b>10 000</b>
<b>Lift</b>	<b>5%</b>	<b>350 000</b>	<b>10 000</b>
<b>Küche</b>	<b>7%</b>	<b>490 000</b>	<b>14 000</b>
<b>Bad</b>	<b>7%</b>	<b>490 000</b>	<b>14 000</b>
<b>Oberflächen</b>	<b>8%</b>	<b>560 000</b>	<b>16 000</b>
<b>z. B. ohne Lift</b>	<b>35%</b>	<b>2 450 000</b>	
Zuschlag bewohnt	10%	700 000	
	45%	3 150 000	

**Aufgabe A8**

Die 35 Wohnungen erzielen nach der Renovation einen Mietertrag von CHF 400'000.-.  
 Die Garagen CHF 20'000.-. Vor der Renovation ist der Mietertrag CHF 300'000  
 Bewirtschaftungsaufwand CHF 40'000.-. Barwert der zukünftigen Erneuerungen  
 CHF 1'700'000.-.

Wie berücksichtigen Sie die anstehende Renovation in der Ertragswertberechnung?

Berechnen Sie.

4

Lösung A8:

CHF 400'000

CHF +20'000

CHF -40'000 Bewirtschaftungskosten ca. 9.5% (Variante + Erneuerungsraten ca. 8.5% - 12.5%)

CHF 380'000 Nettoertrag

Barwert oder Kapitalisierung 10'850'000

- Renovation - 3'350'000

- Barwert Erneuerungen Folgerenovationen 1'700'000

= 5'800'000

- temporärer Mindernutzen z. B. 3 Jahre 1 Jahre Mietertrag CHF 300'000 (1 -2 Jahr ohne Ertrag) – Minderertrag 600'000.

CHF 5'200'000

Verschiedene Lösungsmöglichkeiten. Auch DCF möglich

<p><b>Aufgabe A9</b></p> <p>a) Welches ist der Verkehrswert der Liegenschaft der Real-/Substanzwert oder der Ertragswert?</p> <p>b) Wie nennt man die Differenz?</p>	<p><b>2</b></p>	
<p><u>Lösung A9:</u></p> <p>a) Der Ertragswert.</p> <p>b) Verlust an Nutzungspotential.</p>		
<p><b>Aufgabe A10</b></p> <p>Wie hoch schätzen Sie den Anteil der Wertvermehrung in %, welchen Sie auf den Mietzins überwälzen können?</p>	<p><b>2</b></p>	
<p><u>Lösung A10:</u></p> <p>36% wertvermehrend mit 1% gerechnet.</p>		
<p><b>Aufgabe A11</b></p> <p>Können Sie bei einer vermieteten Liegenschaft die Mietzinse jederzeit frei anpassen?</p> <p>Begründen Sie Ihre Antwort stichwortartig.</p>	<p><b>2</b></p>	
<p><u>Lösung A11:</u></p> <p>Nein.</p> <p>Mietrecht muss beachtet werden.</p>		

<p><b>Aufgabe A12</b>                  Bei der Bewertung eines Wohnrechts brauchen Sie eine bestimmte Tabelle als Hilfsmittel.                   Wie heißt diese und wer sind die Autoren?</p>	<b>2</b>	
<p><u>Lösung A12:</u>                  Mortalitätstabelle / Mittlere Lebenserwartung                  Stauffer/Schaetzle</p>		

<p><b>Aufgabe A13</b>                  Sie haben den Verkehrswert eines EFH berechnet und kennen den Mietwert, den konsumtiven Nutzen, den Bewirtschaftungsaufwand, sowie die Fremdkapitalkosten und verzichten auf die Eigenkapitalverzinsung. Die Lebensdauer der 91-jährigen Frau beträgt 4.55 Jahre.                   a) Beschreiben Sie stichwortartig und chronologisch die Berechnung des Kapitalwertes der Nutzniessung.                   b) Was ist im Bewirtschaftungsaufwand enthalten?</p>	<b>5</b>	
<p><u>Lösung A13:</u>                  a) Mietwert + Konsumtiven Nutzen – Bewirtschaftungsaufwand- Fremdkapitalkosten ergeben den Liegenschaftenertrag mit Nutzniessung und konsumtivem Anteil                  Barwertfaktor von 4.55 ergibt den Kapitalwert                   b) Verwaltungskosten, Gebühren, Versicherungen, Periodischer Unterhalt, Mietzinsrisiko</p>		

**Aufgabe A14**

Beschreiben Sie stichwortartig und chronologisch die Berechnung des Verkehrswertes mit Berücksichtigung der Nutzniessung (A13, 91-Jährige Frau, 4.55 Jahre). Ausgangslage ist der unbelastete Verkehrswert.

Begründen Sie Ihre Wahl der Anzahl Jahre, die Sie berücksichtigen.

3

Lösung A14:

Verkehrswert unbelastet

Abzinsung Verkehrswert EFH um Wartefrist z. B. 5 Jahre +1 Jahr Kündigung und Räumung.

= Verkehrswert mit Berücksichtigung der Nutzniessung



SFPKIW



CSEEI



CEPSEI

Höhere Fachprüfung Immobilienrecht 2018  
Schriftliche Prüfung

# Prüfung: Immobilienrecht

## Prüfungsfach: Immobilienbewertung

### „Teil 3: Bewertung – Praktische Aufgabe“

© Schweizerische Fachprüfungskommission der Immobilienwirtschaft

## MUSTERLÖSUNG

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

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

### Hinweise für die Prüfungskandidaten

1. Bitte den Kopf jedes Blattes (Kandidaten-Nr.) **unbedingt** ausfüllen. Auf Zusatzblättern bitte unbedingt nebst der Kandidaten-Nummer auch den vollständigen Namen aufführen.
2. Die Lösungen sind im freien Raum unterhalb der Frage einzutragen.
3. Werden für die Lösungen zusätzliche Blätter benötigt, bitte unbedingt bei der Aufgabe einen entsprechenden Hinweis anbringen.
4. Ihre Lösungen müssen gut lesbar sein. Aufbau und Darstellung werden in die Bewertung mit einbezogen.
5. Die Teilantworten werden in steigender Reihenfolge bewertet. (Beispiel: Sind 8 Antworten verlangt und 10 Antworten werden aufgelistet, so werden nur die ersten 8 Antworten bewertet.)
6. Verfügbare Lösungszeit: **150 Minuten**
7. Sämtliche Lösungsblätter und Notizen sind abzugeben. **Fehlt die Aufgabe oder Teile davon, erfolgt keine Korrektur**

### Beilagen

keine

### Abkürzungen

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

Aufgaben	Thema	Anzahl Punkte	Seite
A	Aufgabengruppen Allgemeine Fragen	46	3
B	Aufgabengruppen Bewertungswissen	67	10
C	Aufgabengruppen Berechnungen	37	22
<b>Total</b>		<b>150</b>	

Übersicht	Anzahl Punkte
Teil 1 Begriffe und Grundlagen, Teil 1 Theorie	45
Teil 2 Begriffe und Grundlagen, Teil 2 Praxis	45
Teil 3 Bewertung – Praktische Aufgabe	150
<b>Total</b>	<b>240</b>

**A) Aufgabengruppe Allgemeine Fragen 46 Punkte**

<p><b>Aufgabe A1</b>                  Mit welchen Begriffen umschreiben Sie den „roten Faden“ einer Schätzung?                  Nennen Sie <b>2</b> Begriffe.</p>	<p><b>2</b></p>	
<p><u>Lösung A1:</u>  <u>Bewertungszweck</u></p> <p>1) Auftrag                  2) Absicht</p> <p><u>Weiterer Lösungsvorschlag:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Szenario</li> </ul>		
<p><b>Aufgabe A2</b>                  In welche Bestandteile können Schätzungsobjekte gegliedert werden?                  Nennen Sie <b>4</b>.</p>	<p><b>2</b></p>	
<p><u>Lösung A2:</u></p> <p>1) separate Grundstücke                  2) separate Bauten                  3) separate Teilflächen                  4) separate Objektteile</p>		
<p><b>Aufgabe A3</b>                  Welches sind die <b>4</b> wichtigsten Merkmale des Verkehrswertes?</p>	<p><b>2</b></p>	
<p><u>Lösung A3:</u></p> <p>1) Marktorientiert                  2) für neutrale Dritte                  3) innerhalb angemessener Frist                  4) unter normalen Umständen</p>		

**Aufgabe A4**

Nennen Sie **4** Eigentümer-Verhaltensweisen, die sich von Objekt zu Objekt unterscheiden können.

2

Lösung A4:

- 1) Anlage-, Finanzierungsverhalten
- 2) Gewinnerwartung
- 3) Unterhalts- und Betriebsverhalten
- 4) Investitionsverhalten

**Aufgabe A5**

Nennen Sie **3** Objekte vom Raumplanungsgesetz.

3

Lösung A5:

- 1) Vermeidung der Zersiedelung des Territoriums
- 2) Vermeidung von Landgewinnung
- 3) Schützen von landwirtschaftlichen Flächen, Wald etc.

<p><b>Aufgabe A6</b>                      Nach welcher(n) Schätzungsmethode(n) werden nachhaltige reine Renditeobjekte geschätzt?</p>	1	
<p><u>Lösung A6:</u>                      Ertragsmethode (DCF)</p>		
<p><b>Aufgabe A7</b>                      Definieren Sie den Begriff des Baugrundstücks</p>	1	
<p><u>Lösung A7:</u>                      Ein Baugrundstück ist ein Grundstück, das gemäss den öffentlich-rechtlichen Vorschriften mit Gebäuden bebaut werden darf.</p>		
<p><b>Aufgabe A8</b>                      Welcher relative Landwert in % des Gesamtanlagewertes entspricht einer Lageklasse 4.0?</p>	2	
<p><u>Lösung A8:</u>  <math>4.0 \times 6.25\% = 25.0\%</math></p>		
<p><b>Aufgabe A9</b>                      Welche öffentlich-rechtlichen Vorschriften, Parameter, Regeln etc. limitieren ein Gebäudevolumen? Nennen Sie 4.</p>	2	
<p><u>Lösung A9:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Baulinien</li> <li>2) Grenz- und Gebäudeabstände</li> <li>3) max. Längen und Breiten</li> <li>4) max. Höhen, Geschosszahl</li> </ol> <p><u>Weiterer Lösungsvorschlag:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nutzungs- und Bauziffern (AZ u.a.)</li> </ul>		

<p><b>Aufgabe A10</b>                      Bei unbebautem Land wird zwischen zwei Arten von Landwerten unterschieden. Welche?</p>	<b>2</b>	
<p><u>Lösung A10:</u>                      1) relativer Landwert                      2) absoluter Landwert</p>		
<p><b>Aufgabe A11</b>                      Welche Methoden dienen zur Berechnung des Neuwertes eines alten Gebäudes</p>	<b>2</b>	
<p><u>Lösung A11:</u>                      Baukubus x m3-Preis                      Geschossfläche x m2-Ansatz                      evtl. Elementkosten u.a.</p>		
<p><b>Aufgabe A12</b>                      Welchen BKP*-Positionen entspricht der Realwert?  <i>*Baukostenplan</i></p>	<b>2</b>	
<p><u>Lösung A12:</u>                      BKP 0 bis 5</p>		
<p><b>Aufgabe A13</b>                      Worin unterscheidet sich der Neuwert-m<sup>3</sup>-Preis eines neuen Gebäudes von demjenigen eines älteren Gebäudes? Nennen Sie 4 Punkte.</p>	<b>4</b>	
<p><u>Lösung A13:</u>                      1) In den Kosten der Anpassung der neuen Normen.                      2) In der typologischen Obsoleszenz (Gebäude ohne Lift etc.)                      3) In der neuen Konstruktionstechniken (Automatisierung etc.)                      4) Im Fassadenschmuck, Balkenanlage/Simse und andere Details</p>		

**Aufgabe A14**

Nennen Sie 4 Beispiele von aussergewöhnlichen Werke, bei denen der Marktwert überbewertet wird.

4

Lösung A14:

- 1) Klassifizierte Denkmäler
- 2) Werke, die an einem gefährlichen Ort gelagert sind
- 3) Seltene Objekte
- 4) Werke, die auf die spezifischen Wünsche des Besitzers eingehen aber keinen Käufer finden.

**Aufgabe A15**

Welche Einflussfaktoren beeinflussen den m<sup>3</sup>-Preis?

Nennen Sie 4 Einflussfaktoren.

4

Lösung 15:

- 1) Erreichbarkeit
- 2) Stadt / Land
- 3) Materialqualität
- 4) Konstruktionsvolumen

<p><b>Aufgabe A16</b>                  Welche Standards oder gesetzlichen Richtlinien sind in der Schweiz für die Immobilienbewertung von Bedeutung?                  Nennen Sie <b>2</b>.</p>	<b>2</b>	
<p><u>Lösung A116:</u>                  1) Swiss Valuation Standard                  2) Swiss Gaap Fer  <u>Weiterer Lösungsvorschlag:</u>                  • OR</p>		
<p><b>Aufgabe A17</b>                  Nennen Sie <b>3</b> wesentliche Elemente für die Verfassung des Baurechts.</p>	<b>3</b>	
<p><u>Lösung A17:</u>                  1) Eigenschaft der Liegenschaft                  2) Vertragsdauer                  3) Lizenzgebühr</p>		
<p><b>Aufgabe A18</b>                  Welche Fachverbände erlassen Empfehlungen und Richtlinien im Immobilienbewertungswesen?                  Nennen Sie <b>2</b>.</p>	<b>2</b>	
<p><u>Lösung A18:</u>                  1) Schweizerische Schätzungsexperten-Kammer SEK/SVIT.                  2) Schweizerische Vereinigung kantonaler Grundstückbewertungsexperten SVKG.  <u>Weitere Lösungsvorschläge:</u>                  • Schweizerischer Immobilienschätzer-Verband SIV.                  • Verein amtlicher und unabhängiger Schätzer VAS.                  • Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein SIA.</p>		

**Aufgabe A19**

Nennen Sie 4 Gründe, welche für eine Immobilie als Anlageobjekt spricht.

2

Lösung A19:

- 1) Anlagesicherheit / Geldentwertungsschutz
- 2) Aufwertungsgewinne
- 3) Steuervorteile
- 4) Verfügbarkeit laufender Erträge

Weitere Lösungsvorschläge:

- Diversifizierung des Anlageportfolios
- Ausnützung des Leverage-Effektes

**Aufgabe A20**

Der Grundbuchauszug beinhaltet zahlreiche und sehr wichtige Daten für den Immobilienbewerter.

Nennen Sie 4 davon.

2

Lösung A20:

- 1) Liegenschaftsbeschrieb
- 2) Grundeigentümer und Eigentumsart
- 3) Dominierte Grundstücke
- 4) Dienstbarkeiten

Weitere Lösungsvorschläge:

- Grundlasten
- Vormerkungen
- Anmerkungen
- Grundpfandrecht

**B) Aufgabengruppe Bewertungswissen 67 Punkte**

<p><b>Aufgabe B1</b>                      Welche Grundbucheintragungen können sich auf eine Schätzung auswirken?                      Nennen sie 3.</p>	<b>3</b>	
<p><u>Lösung B1:</u>                      1) Dienstbarkeiten                      2) Vormerkungen                      3) Anmerkungen</p>		
<p><b>Aufgabe B2</b>                      Definieren Sie die beiden Begriffe „Mietzins“ (Miettertrag) und „Mietwert“.</p>	<b>2</b>	
<p><u>Lösung B2:</u>                      Mietzins: tatsächliche Mietzinse nach Mietvertrag                      Mietwert: geschätzter erzielbarer Mietzins pro Jahr</p>		
<p><b>Aufgabe B3</b>                      Welche Kriterien beeinflussen die Erzielbarkeit von Mietzinsen?                      Nennen Sie 3 Kriterien.</p>	<b>3</b>	
<p><u>Lösung B3:</u>                      1) Mietrechtl. Verhältnisse (Vertrag)                      2) Wirtschaftl. Verhältnisse (Markt)                      3) Bauliche Verhältnisse (Objekt)</p>		

<p><b>Aufgabe B4</b>                      Nennen Sie aktuelle Wohntrends. Nennen Sie <b>3</b> Trends.</p>	<b>3</b>	
<p><u>Lösung B4:</u></p> <p>1) Grosse Räume                      2) grosse Wohnung                      3) grosser Balkon</p> <p><u>Weitere Lösungsvorschläge:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Loft</li> <li>• offene Küchen</li> <li>• keine Raum-Hierarchie</li> <li>• Homeoffice</li> <li>• Parkett</li> <li>• Helligkeit</li> </ul>		
<p><b>Aufgabe B5</b>                      Welche approx Flächen entsprechen dem Wohnungstyp:                      2-1/2-Zimmerwohnung                      4-Zimmerwohnung</p>	<b>2</b>	
<p><u>Lösung B5:</u></p> <p>2-1/2-Zi:      65 m2 NWF                                       75 m2 BGF</p> <p>4-Zi:            85 m2 NWF                                       100 m2 BGF</p>		
<p><b>Aufgabe B6</b>                      Definieren Sie „Markt“ in einem kurzen prägnanten Satz.</p>	<b>1</b>	
<p><u>Lösung B6:</u></p> <p>Übereinstimmung (Schnittstelle, Treffpunkt) von Angebot und Nachfrage</p>		

<p><b>Aufgabe B7</b>                  Aus welchen <b>3 Hauptkomponenten</b> besteht der Kapitalisierungssatz?</p>	<b>2</b>	
<p><u>Lösung B7:</u>                  1) Basiszinssatz                  2) Zuschläge                  3) Korrekturen</p>		
<p><b>Aufgabe B8</b>                  Welche Komponenten des Kapitalisierungssatzes werden durch die herrschenden Markt- und Wirtschaftsverhältnisse beeinflusst?</p>	<b>3</b>	
<p><u>Lösung B8:</u>                  Marktverhältnisse wirken auf Zinssatz Eigenkapital und auf die Korrekturen                   Gesamtwirtschaftliche Verhältnisse beeinflussen den Zinssatz des Fremdkapitals</p>		
<p><b>Aufgabe B9</b>                  Wie überprüfen Sie die festgesetzten Kostenzuschläge beim Kapitalisierungssatz auf ihre Plausibilität?</p>	<b>2</b>	
<p><u>Lösung B9:</u>                  Durch Vergleich, ob die Risiken und Kosten (Amortisierung und Unterhaltskosten) der Abrechnung der Liegenschaften Verwaltung entsprechen.</p>		

<p><b>Aufgabe B10</b>                  Sie verfügen über den Mieterspiegel (Mietzinszusammenstellung) einer grösseren vermieteten Liegenschaft.                   Geben Sie in Stichworten an, was Sie damit im Zusammenhang mit einer Immobilienschätzung machen. Nennen Sie <b>3</b> Beispiele.</p>	<b>3</b>	
<p><u>Lösung B10:</u></p> <p><b>Vergleichen</b> mit den ortsüblichen Markt-Mietzinsen</p> <p><b>Kontrollieren</b> Vollständigkeit                  Leerstände                  Unerklärliche Mietzinsdifferenzen                  Mietrechtliche Basis (Hypothekarzins, Indexstand)                  Anpassungsmöglichkeiten</p> <p><b>Erkennen</b> befristete Verhältnisse wie Mehr- oder Mindererträge, Dienstbarkeiten usw.                  separate Objekte/Wertelemente für besondere Verhältnisse</p> <p><b>Festlegen</b> Mietwerte, evtl. von Mietzinsen abweichend</p>		
<p><b>Aufgabe B11</b>                  Sie verfügen über die Liegenschaftsabrechnung (Buchhaltung) einer grösseren vermieteten Liegenschaft über die vergangenen 5 Jahre.                   Geben Sie in Stichworten an, was Sie damit im Zusammenhang mit einer Immobilienschätzung machen. Nennen Sie drei Möglichkeiten.</p>	<b>3</b>	
<p><u>Lösung B11:</u></p> <p><b>Feststellen</b> durchschnittliche Beträge für:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Betriebskosten (Steuern, Abgaben, Versicherungen)</li> <li>• Kosten für Unterhalt und Reparaturen</li> <li>• Ertragsverluste, Leerstände</li> <li>• Verwaltungskosten</li> </ul> <p><b>Vergleichen</b> Durchschnittszahlen tatsächliche Kosten mit den Ertragsanteilen aus der Zinssatzberechnung</p> <p><b>Feststellen</b> Zeitpunkte und Kosten von ertragsbeeinflussenden Investitionen (für Beurteilung technisches Alter)</p>		

**Aufgabe B12**

Welchen finanzmathematischen Faktor verwendet man, wenn man den heutigen Wert künftiger Mietzinse berechnen möchte?

1

Lösung B12:

Abzinsungsfaktor

**Aufgabe B13**

Was sind nachschüssige Zinse bei einer Aufzinsung?

1

Lösung B13:

Die Zinsen sind hierbei im nach hinein gerechnet, d.h. sie werden vom Kapitalwert am Anfang des Jahres ermittelt und jeweils am Ende des Jahres zugeschlagen.

**Aufgabe B14**

Welchen finanzmathematischen Faktor wird verwendet, um den Wert des heutigen angehäuften Kapitals zu berechnen, wenn jedes Jahr der gleiche Betrag gespart wird?

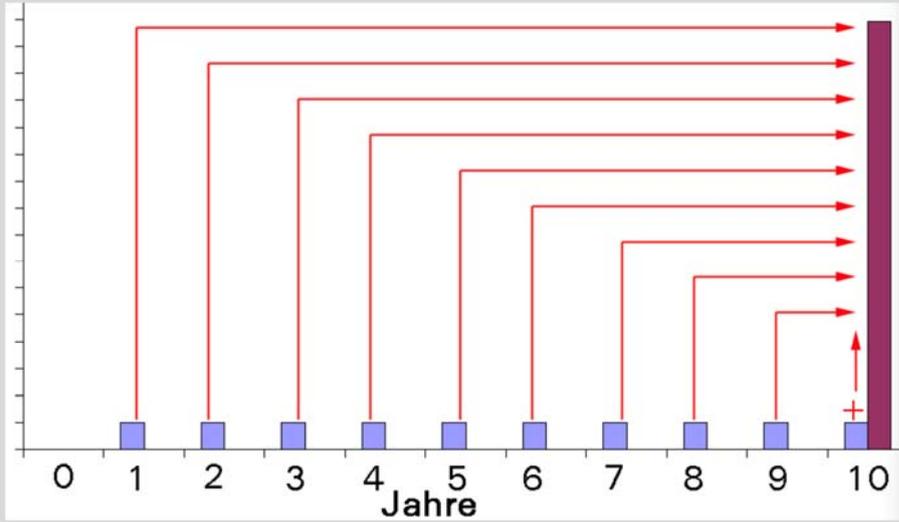
1

Lösung B14:

Rentenbarwertfaktor

**Aufgabe B15**

Welcher Wert wird mittels dieser Berechnung und nachstehender Grafik gesucht?  
(10 Jahr;  $p = 10\%$ )



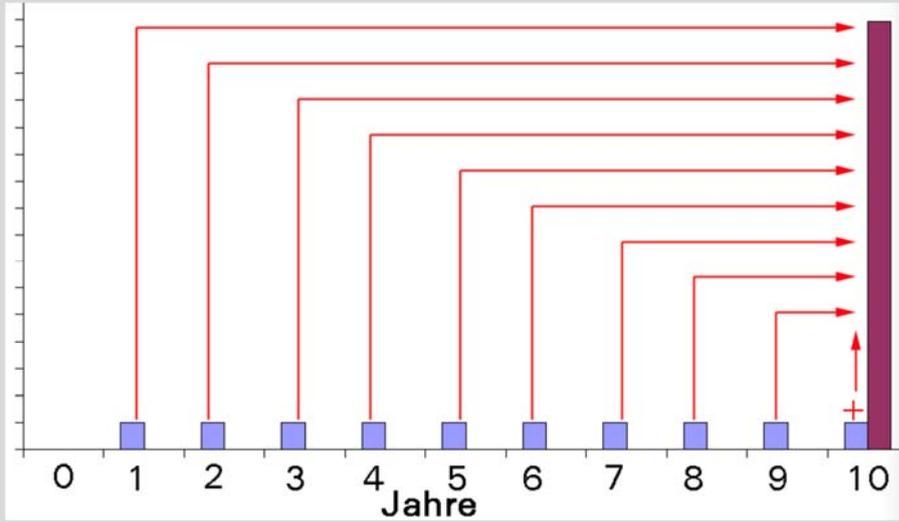
Lösung B15:

Rentenendwert

2

**Aufgabe B16**

Welcher finanzmathematische Faktor wird bei dieser Berechnung und nachstehenden Grafik verwendet? (10 Jahr;  $p = 10\%$ )



Lösung B16:

Annuitätenfaktor

2

<p><b>Aufgabe B17</b>                      Wo liegt das Risiko bei einer DCF-Methode?</p>	<b>1</b>	
<p><u>Lösung B17:</u>                      Discounted-Cash-Flow-Modelle sind leistungsfähig, aber sie sind nur so gut wie die eingegebenen Daten. Wie das Axiom sagt, "Müll rein, Müll raus". Kleine Änderungen der Eingaben können zu großen Änderungen des geschätzten Wertes führen, und jede Annahme hat das Potenzial, die Genauigkeit der Schätzung zu beeinträchtigen.</p>		
<p><b>Aufgabe B18</b>                      Wie werden in einer DCF-Berechnung die Steuern berücksichtigt? Gibt es Ausnahmen?</p>	<b>3</b>	
<p><u>Lösung B18:</u>                      Verkehrswerte gelten grundsätzlich vor dem Versteuern. Vermögens-, Einkommens- und andere Steuern sind in der DCF-Methode nicht zu berücksichtigen.                      Ausnahme : Liegenschaftssteuern welche in den Betriebskosten erfasst werden.</p>		
<p><b>Aufgabe B19</b>                      Sie überprüfen eine DCF-Bewertung und stellen fest, dass eine Teuerung im Zinssatz berücksichtigt wurde.                      Welche Bedeutung hat dies für die Cashflows?                      Wie müssen sie korrekt abgebildet werden?</p>	<b>2</b>	
<p><u>Lösung B19:</u>                      Den Geldfluss muss nicht ändern.                      Der Geldfluss muss ohne Teuerung abgebildet werden.</p>		

<p><b>Aufgabe B20</b>                  Sie stellen fest, dass in einer DCF-Tabelle ein konstanter Teuerungsfaktor eingebaut ist, mit welchem die Erträge der Phase 1 von Jahr zu Jahr höher eingesetzt werden. Die geplanten baulichen Massnahmen werden mit den konkreten Beträgen gemäss Kostenvoranschlag eingesetzt.                   Inwiefern ist dieses Vorgehen problematisch? Bitte begründen Sie Ihre Antwort kurz und präzise.</p>	3	
<p><u>Lösung B20:</u>                  Wenn einzelne Erträge oder Kosten in bestimmten Jahren der Phase 1 aus nicht teuerungsbedingten Gründen ändern (z.B. wegen baulichen Massnahmen, vertraglichen Gründen u.a.), werden sie im betreffenden Jahr mit den konkreten Beträgen eingesetzt.                   Dies verfälscht die Berechnung.</p>		

<p><b>Aufgabe B21</b>                  Wenn eine Frau heute 81 Jahre alt ist und ein unentgeltliches und lebenslanges Wohnrecht an einer Wohnung besitzt, dessen heutiger marktorientierter Mietwert pro Jahr CHF 24'000 beträgt. Welches ist der heutige Wert dieses Wohnrechtes, wenn der Zinssatz 3.5% beträgt?                   Wie beurteilen Sie die Verzinsung von 3.5%?                   Ertrag pro Jahr CHF 24'000                  Zinssatz Netto 3.5%</p>	3	
<p><u>Lösung B21:</u>                  Lebenserwartung gem. Mortalitätstabelle &gt; restliche Lebenserwartung 10.96, gerundet 11 Jahre                   Barwert des WR :                   BW-Faktor für 3.5% und 11 Jahre = 9,002                   CHF 24'000 x 9.002 = CHF 216'048                   Gemäss BG-Entscheid ist aus Sicht des Wohnberechtigten der Zinssatz 3.5%.</p>		

<p><b>Aufgabe B22</b>                  a) Was ist eine Umsatzmiete?                  b) Wo wird Sie angewandt?</p>	<p><b>2</b></p>	
<p><u>Lösung B22:</u>                  a) Ist ein Prozentsatz des effektiv erzielten Umsatzes eines Betriebes pro Jahr.                  b) Die Umsatzmiete wird bei Objekten der Handels-, Gewerbe- und Gastgewerbebranche vermehrt angewendet.</p>		
<p><b>Aufgabe B23</b>                  Realzinssatz                  a) Was ist ein Realzinssatz?                  b) Wie wird er festgelegt)</p>	<p><b>3</b></p>	
<p><u>Lösung B23:</u>                  a) Im Immobilienwesen wird als Vergleichszinssatz der Realzinssatz verwendet, nämlich der Prozentsatz der um die Teuerung reduzierten Bundesobligationsrendite)                  b) Per Stichjahr werden üblicherweise die Jahresdurchschnitte der vergangenen 10 Jahre verwendet, nämlich der 10-Jahre-Durchschnitt der 10-jährigen Bundesobligation abzüglich des 10-Jahres Durchschnitt der mittleren Jahresteuern.</p>		

<p><b>Aufgabe B24</b>                  Gibt es einen Unterschied zwischen Rendite und Kapitalisierungssatz?                  Begründen Sie bitte Ihre Antwort kurz und präzise.</p>	<b>3</b>	
<p><u>Lösung B24:</u>                  Ja, grundsätzlich nicht das Gleiche, Renditen sind nicht Kapitalisierungssätze.                  Einzig bei Neubauten entspricht der Kapitalisierungssatz der Bruttorendite.                  Die Rendite, die eine Immobilie zu einem bestimmten Zeitpunkt abwirft, ist nicht gleich wie der Zinssatz der in einer Bewertung als Berechnungsfaktor eingesetzt wird. Die Differenz entsteht durch zusätzliche Wertelemente, die nach der Berechnung des Ertragswertes zur Wirkung kommen, hauptsächlich durch die Technische Entwertung.</p>		
<p><b>Aufgabe B25</b>                  Ein Gebäude wird voraussichtlich in spätestens 5 Jahren abgebrochen. Zurzeit ist es noch voll nutzbar und erbringt einen Ertrag.                  Wie hoch ist der Wert für diese befristete Nutzungsdauer?                  Berechnen Sie den <b>Reduktionswert</b> (kein Barwert!) (s. Tabelle in der Beilage)                  Bruttoertrag (jährlich konstant) CHF 100'000                  Nettozinssatz 4%                  Nutzungskosten 1.25%                  Rückstellungen 0%                  Bruttozinssatz 5.25%</p>	<b>5</b>	
<p><u>Lösung B25:</u>                  Unbefristeter EW:  <math>100'000 / 5.25\% = \text{CHF } 1'904'762</math>                  Reduktion des unbefristeten Ertrages:                  Reduktionsfaktor für 4% und 5 Jahre: <math>\text{CHF } 1'904'762 \times 0.178 = \text{CHF } 339'048</math></p>		

<p><b>Aufgabe B26</b>                  Ein Kunde von Ihnen prüft den Kauf einer Liegenschaft und bittet Sie um Beratung.                  Mehrfamilienhaus mit 6 Wohnungen. Die Bruttorendite wird in den Verkaufsunterlagen mit 8% angegeben.                  Was können sie daraus schliessen und wie beurteilen Sie die Rendite?</p>	<p><b>2</b></p>	
<p><u>Lösung B26:</u>                  Je höher die Bruttorendite umso grösser die Wahrscheinlichkeit, dass ein grosser Renovationsbedarf besteht. Liegenschaft wird als Cash Cow genutzt. Wohnbauten weisen aufgrund der Nachfrage in der Regel einen wesentlich tieferen Wert auf.</p>		
<p><b>Aufgabe B27</b>                  Sie lesen in einem Fachartikel folgendes:  <i>„Für Renditeobjekte herrscht nach wie vor ein Nachfragemarkt. Trotz knappem Angebot hat der Immobilienbestand in diesem Segment in der Schweiz zugenommen. Dies ist vor allem auf die Korrektur des Kapitalisierungssatzes zurückzuführen.“</i>                  Teilen Sie diese Meinung? Begründen Sie Ihre Antwort.</p>	<p><b>3</b></p>	
<p><u>Lösung B27:</u>                  Aufgrund des knappen Angebotes und der fehlenden alternativen Finanzanlagen sind Investoren bereit, eine tiefere Rendite auf dem investierten EK in Kauf zu nehmen.</p>		



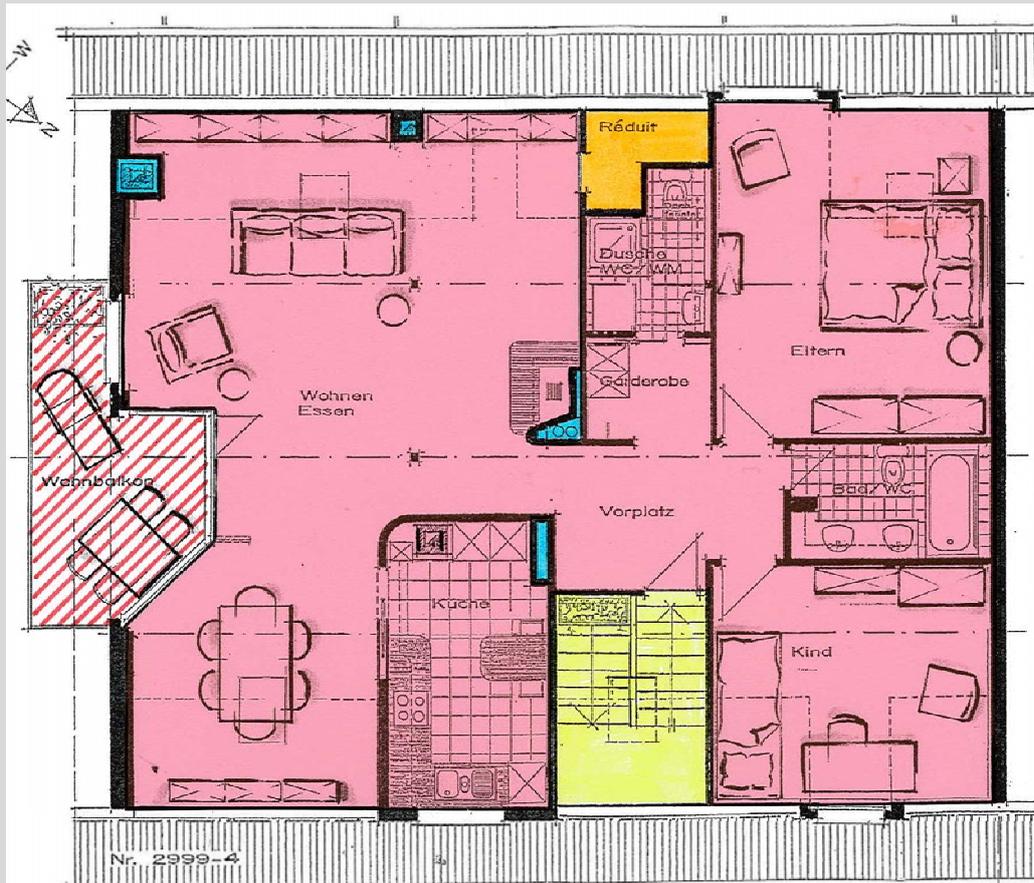
<b>Aufgabe C2</b>					<b>6</b>	
Bestimmen Sie den Mietwert (Ertrag) der folgenden Liegenschaft:						
UG	Einstellhalle für 10 Personenwagen à Fr. 130.00 Lagerräume 100 m2 à Fr. 75.00					
EG	Restaurant (60 Sitzplätze) mit Bar (15 Sitzplätze) Jahresumsatz total Fr. 1'100'000.00 Umsatzmiete 8,0%, mindestens jedoch Fr. 90'000.00					
1. OG	Büroräume 200 m2 à Fr. 220.00					
2. OG	4 Wohnungen à Fr. 1'650.00					
DG	2 Maisonnette-Wohnungen à Fr. 2'550.00					
<u>Lösung C2:</u>						
Einstellhalle	10 x	12 x	130	15'600	1	
Lager	100 x		75	7'500	1	
Restaurant	1'100'000 x	8% =	88'000	90'000	1	
Büros	200 x		220	44'000	1	
Wohnungen	4 x	12 x	1'650	79'200	1	
Wohnungen	2 x	12 x	2'550	61'200	1	
<b>Ertrag</b>	<b>= Mietwert total pro Jahr</b>			<b>297'500</b>		

<b>Aufgabe C3</b>				<b>6</b>
Bestimmen Sie den Bruttozinssatz anhand folgender Angaben:				
Ertrag	gesamter Mietwert pro Jahr	CHF.	240'000	
	3.00%			
Kosten	jährliche Betriebskosten	CHF	10'000	
	jährliche Kosten für Unterhalt und Reparaturen	CHF	30'000	
	jährliche Ertragsverluste	CHF	5'000	
	jährliche Verwaltungskosten	CHF	15'000	
Rückstellungen	Erforderliche jährliche Rückstellungen			
	Pauschaler Prozentzuschlag 0.60%			
<u>Lösung C3:</u>				
	Kapitalzins		3.00%	
	Rückstellungen jährlich		<u>0.60%</u>	
	Summe Kapitalzins + Rückstellungen jährlich		3.60%	
	Kosten	jährliche Betriebskosten	CHF 10'000	
		jährliche Kosten für Unterhalt und Reparaturen	CHF 30'000	
		jährliche Ertragsverluste	CHF 5'000	
		jährliche Verwaltungskosten	<u>CHF 15'000</u>	
	Summe Kosten		CHF 60'000	
Dreisatz	3.60%	entspr. 240'000 - 60'000	=	180'000
	3.60%	/ 180'000 x 240'000	=	4.80%
Bruttozinssatz =	4.80%	entspr.	CHF	240'000

**Aufgabe C4**

Bezeichnen Sie nachstehend die Flächen (rosa, gelb, orange, blau und rot schraffiert) gemäss SIA 416:

*(Die Zusatzbedingung, dass Querschnitte von Schächten und Kaminen unter 0.25m<sup>2</sup> zur Konstruktionsfläche gehören ist ausser Acht zu lassen, da im Plan eine detaillierte Bemessung fehlt.)*



5

**Lösung C4:**

- Hauptnutzfläche HNF (rot)
- Nebennutzfläche NNF (orange)
- Verkehrsfläche VF (gelb)
- Funktionsfläche FF (blau)
- Aussennutzfläche ANF (rot schraffiert)

**Aufgabe C5**

Aufgabe DCF

Ein Mehrfamilienhaus an guter Lage in Bern wurde laufend saniert. Für das Jahr 2020 steht die letzte Sanierungsetappe an, danach kann die Liegenschaft als neuwertig bezeichnet werden.

Der aktuelle jährliche Ertrag beträgt CHF 1'770'196.

Im Jahr 2020 werden Küchen und Leitungen für CHF 1'610'000 erneuert. Die Rückstellungen betragen CHF 332'086 und werden nach Sanierung neu berechnet. Die Reproduktionskosten betragen Fr. 36'800'000.

Der Nettozinssatz beläuft sich auf 3,50%.

Weitere Angaben:

- Wertvermehrender Anteil: 60%
- Lebensdauer: 30 Jahre für die Küchen und 50 Jahre für die Leitungen
- Einbusse der Mieteinnahmen während dem Umbaujahr : CHF 200'000
- Nutzungskosten CHF 345'000
- Investitionszyklus: 30 Jahre / 30% der Reproduktionskosten

1. Berechnen Sie den auf die Mieter überwälzbaren wertvermehrenden Anteil.
2. Erstellen Sie gemäss obengenannten Angaben und eigenen Berechnungen die DCF. Bitte benutzen Sie dafür die beiliegende DCF-Tabelle.

17

Lösung:

**1. Überwählbarer wertvermehrender Anteil :**

Wertvermehrende Investitionen 2020:

Sanierung von Küchen und Leitungen 2020 für Fr. 1'610'000.00

Davon 60% wertvermehrend Fr. 966'000.00

**Amortisationssatz**

Durchschnittliche Lebensdauer  
 (30 Jahre Küchen/ 50 Jahre Leitungen) 40 Jahre =  $100/40 = 2,50\%$

**Verzinsungssatz** ((akt. Ref.zins + 0,50%)/2) =  $(1,50+0,50)/2 = 1,00\%$

**Unterhaltssatz** (pauschal 1%) = 0,3875%  
 oder 1% = 1,00%

**Total Wertvermehrender Anteil in %** = **4.5%**

**Entspricht im Jahr 2020 Fr. 43'470**

**(4 Punkte)**

--	--

DCF-/MW-Investitionen							
Jahr	enter	2018	2019	2020	2021	2022	∞
Einnahmen							
Ausgaben							
Jährliche Rückstellungen							
Auflösung Rückstellungen							
Einmalige Investition							
Cashflow, bzw. Cashdrain							
Ertragswert, kapitalisiert mit 3.50%							
Diskontieren über Jahre	0	1	2	3	4	5	5
Zinssatz	3.50%	3.50%	3.50%	3.50%	3.50%	3.50%	3.50%
Diskontfaktor	1.000	0.966	0.934	0.902	0.871	0.842	0.842
Diskontierter Cashflow							
<b>DCF-Summe</b>							
<b>Bruttorendite</b>							

DCF-/WV-Investitionen							
Jahr	enter	2018	2019	2020	2021	2022	∞
<b>Einnahmen</b>	0	1 770 196	1 770 196	1 570 196	1 813 666	1 813 666	1 813 666
<b>Ausgaben</b>	0	-345 000	-345 000	-345 000	-345 000	-345 000	-345 000
<b>Jährliche Rückstellungen</b>	0	-332 086	-332 086	-332 086	-223 214	-223 214	-223 214
<b>Auflösung Rückstellungen</b>	0			996 258			
<b>Einmalige Investition</b>	0			-1 610 000			
<b>Cashflow, bzw. Cashdrain</b>	0	1 093 110	1 093 110	279 368	1 245 452	1 245 452	1 245 452
<b>Ertragswert, kapitalisiert mit 3.50%</b>	0						
Diskontieren über Jahre	0	1	2	3	4	5	5
Zinssatz	3.50%	3.50%	3.50%	3.50%	3.50%	3.50%	3.50%
Diskonifaktor	1.000	0.966	0.934	0.902	0.871	0.842	0.842
Diskontierter Cashflow	0	1 056 145	1 020 430	251 974	1 085 339	1 048 637	29 961 051
<b>DCF-Summe</b>							<b>34 423 575</b>
WV Investition 2020	43 470.00						
Jährliche Nutzungskosten	345 000.00			Jährliche Rückstellungen			
<b>Bruttorendite</b>	5.27			Erneuerungskosten			
				38 410 000 X 30%		11 523 000.00	
				Endwertfaktor	3.5% und 30 Jahre	51.623	223 214.46
				Rückstellungsrate			-223 214.46



Barwerttabelle Endwert (Rentenendwert)



**Rentenendwertfaktoren für jährlich nachschüssige Zahlungen**

Excel-Funktion Direkteingabe: =BW(Zinssatz; Jahre; 1)

Umrechnung auf jährlich vorschüssig: Ablesen bei 1 Jahr mehr, abzählen 1,000

Jahre	2.00%	2.25%	2.50%	2.75%	3.00%	3.25%	3.50%	3.75%	4.00%	4.25%	4.50%	4.75%	5.00%	5.25%	5.50%	5.75%	6.00%	6.25%	6.50%
1	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
2	2.020	2.022	2.025	2.028	2.030	2.033	2.035	2.038	2.040	2.043	2.045	2.048	2.050	2.053	2.055	2.058	2.060	2.063	2.065
3	3.060	3.068	3.076	3.083	3.091	3.099	3.106	3.114	3.122	3.129	3.137	3.145	3.153	3.160	3.168	3.176	3.184	3.191	3.199
4	4.122	4.137	4.153	4.168	4.184	4.199	4.215	4.231	4.246	4.262	4.278	4.294	4.310	4.326	4.342	4.358	4.375	4.391	4.407
5	5.204	5.230	5.256	5.283	5.309	5.336	5.362	5.389	5.416	5.443	5.471	5.498	5.526	5.553	5.581	5.609	5.637	5.665	5.694
6	6.308	6.348	6.388	6.428	6.468	6.509	6.550	6.591	6.633	6.675	6.717	6.759	6.802	6.845	6.888	6.932	6.975	7.019	7.064
7	7.434	7.491	7.547	7.605	7.662	7.721	7.779	7.839	7.898	7.958	8.019	8.080	8.142	8.204	8.267	8.330	8.394	8.458	8.523
8	8.583	8.659	8.736	8.814	8.892	8.972	9.052	9.133	9.214	9.297	9.380	9.464	9.549	9.635	9.722	9.809	9.897	9.987	10.077
9	9.755	9.854	9.955	10.056	10.159	10.263	10.368	10.475	10.583	10.692	10.802	10.914	11.027	11.141	11.256	11.373	11.491	11.611	11.732
10	10.950	11.076	11.203	11.333	11.464	11.597	11.731	11.868	12.006	12.146	12.288	12.432	12.578	12.726	12.875	13.027	13.181	13.337	13.494
11	12.169	12.325	12.483	12.644	12.808	12.974	13.142	13.313	13.486	13.662	13.841	14.023	14.207	14.394	14.583	14.776	14.972	15.170	15.372
12	13.412	13.602	13.796	13.992	14.192	14.395	14.602	14.812	15.026	15.243	15.464	15.689	15.917	16.149	16.386	16.626	16.870	17.118	17.371
13	14.680	14.908	15.140	15.377	15.618	15.863	16.113	16.368	16.627	16.891	17.160	17.434	17.713	17.997	18.287	18.582	18.882	19.188	19.500
14	15.974	16.244	16.519	16.800	17.086	17.379	17.677	17.981	18.292	18.609	18.932	19.262	19.599	19.942	20.293	20.650	21.015	21.387	21.767
15	17.293	17.609	17.932	18.262	18.599	18.943	19.296	19.656	20.024	20.400	20.784	21.177	21.579	21.989	22.409	22.838	23.276	23.724	24.182
16	18.639	19.005	19.380	19.764	20.157	20.559	20.971	21.393	21.825	22.267	22.719	23.183	23.657	24.143	24.641	25.151	25.673	26.207	26.754
17	20.012	20.433	20.865	21.307	21.762	22.227	22.705	23.195	23.698	24.213	24.742	25.284	25.840	26.411	26.996	27.597	28.213	28.845	29.493
18	21.412	21.893	22.386	22.893	23.414	23.950	24.500	25.065	25.645	26.242	26.855	27.485	28.132	28.798	29.481	30.184	30.906	31.648	32.410
19	22.841	23.385	23.946	24.523	25.117	25.728	26.357	27.005	27.671	28.357	29.064	29.791	30.539	31.309	32.103	32.919	33.760	34.626	35.517
20	24.297	24.912	25.545	26.197	26.870	27.564	28.280	29.017	29.778	30.563	31.371	32.206	33.066	33.953	34.868	35.812	36.786	37.790	38.825
21	25.783	26.472	27.183	27.918	28.676	29.460	30.269	31.106	31.969	32.861	33.783	34.735	35.719	36.736	37.786	38.871	39.993	41.152	42.349
22	27.299	28.068	28.863	29.686	30.537	31.418	32.329	33.272	34.248	35.258	36.303	37.385	38.505	39.664	40.864	42.106	43.392	44.723	46.102
23	28.845	29.699	30.584	31.502	32.453	33.439	34.460	35.520	36.618	37.756	38.937	40.161	41.430	42.747	44.112	45.528	46.996	48.519	50.098
24	30.422	31.367	32.349	33.368	34.426	35.525	36.667	37.852	39.083	40.361	41.689	43.069	44.502	45.991	47.538	49.145	50.816	52.551	54.355
25	32.030	33.073	34.158	35.286	36.459	37.680	38.950	40.271	41.646	43.076	44.565	46.115	47.727	49.406	51.153	52.971	54.865	56.836	58.888
26	33.671	34.817	36.012	37.256	38.553	39.905	41.313	42.781	44.312	45.907	47.571	49.305	51.113	52.999	54.966	57.017	59.156	61.388	63.715
27	35.344	36.601	37.912	39.281	40.710	42.201	43.759	45.386	47.084	48.858	50.711	52.647	54.669	56.782	58.989	61.296	63.706	66.225	68.857
28	37.051	38.424	39.860	41.361	42.931	44.573	46.291	48.088	49.968	51.935	53.993	56.148	58.403	60.763	63.234	65.820	68.528	71.364	74.333
29	38.792	40.289	41.856	43.498	45.219	47.022	48.911	50.891	52.966	55.142	57.423	59.815	62.323	64.953	67.711	70.605	73.640	76.824	80.164
30	40.568	42.195	43.903	45.695	47.575	49.550	51.623	53.799	56.085	58.486	61.007	63.656	66.439	69.363	72.435	75.664	79.058	82.625	86.375
31	42.379	44.145	46.000	47.951	50.003	52.160	54.429	56.817	59.328	61.971	64.752	67.680	70.761	74.004	77.419	81.015	84.802	88.789	92.989
32	44.227	46.138	48.150	50.270	52.503	54.855	57.335	59.947	62.701	65.605	68.666	71.894	75.299	78.890	82.677	86.674	90.890	95.339	100.03
33	46.112	48.176	50.354	52.652	55.078	57.638	60.341	63.195	66.210	69.393	72.756	76.309	80.064	84.031	88.225	92.657	97.343	102.30	107.54
34	48.034	50.260	52.613	55.100	57.730	60.511	63.453	66.565	69.858	73.342	77.030	80.934	85.067	89.443	94.077	98.985	104.18	109.69	115.53
35	49.994	52.391	54.928	57.615	60.462	63.478	66.674	70.061	73.652	77.459	81.497	85.778	90.320	95.139	100.225	105.68	111.43	117.55	124.03
36	51.994	54.570	57.301	60.200	63.276	66.541	70.008	73.689	77.598	81.751	86.164	90.853	95.836	101.13	106.77	112.75	119.12	125.89	133.10
37	54.034	56.797	59.734	62.855	66.174	69.704	73.458	77.452	81.702	86.226	91.041	96.168	101.63	107.44	113.64	120.24	127.27	134.76	142.75
38	56.115	59.075	62.227	65.584	69.159	72.969	77.029	81.356	85.970	90.890	96.138	101.74	107.71	114.08	120.89	128.15	135.90	144.18	153.03
39	58.237	61.405	64.783	68.387	72.234	76.341	80.725	85.407	90.409	95.753	101.46	107.57	114.10	121.07	128.54	136.52	145.06	154.20	163.97
40	60.402	63.786	67.403	71.268	75.401	79.822	84.550	89.610	95.026	100.82	107.03	113.68	120.80	128.43	136.61	145.37	154.76	164.83	175.63
41	62.610	66.221	70.088	74.228	78.663	83.416	88.510	93.970	99.827	106.11	112.85	120.08	127.84	136.17	145.12	154.73	165.05	176.13	188.05
42	64.862	68.711	72.840	77.269	82.023	87.127	92.607	98.494	104.82	111.62	118.92	126.78	135.23	144.32	154.10	164.62	175.95	188.14	201.27
43	67.159	71.257	75.661	80.394	85.484	90.958	96.849	103.19	110.01	117.36	125.28	133.80	142.99	152.90	163.58	175.09	187.51	200.90	215.35
44	69.503	73.861	78.552	83.605	89.048	94.915	101.24	108.06	115.41	123.35	131.91	141.16	151.14	161.93	173.57	186.16	199.76	214.46	230.35
45	71.893	76.523	81.516	86.904	92.720	98.999	105.78	113.11	121.03	129.59	138.85	148.86	159.70	171.43	184.12	197.86	212.74	228.86	246.32
50	84.579	90.758	97.484	104.81	112.80	121.50	131.00	141.36	152.67	165.02	178.50	193.24	209.35	226.96	246.22	267.28	290.34	315.56	343.18
55	98.587	106.67	115.55	125.32	136.07	147.91	160.95	175.32	191.16	208.63	227.92	249.21	272.71	298.68	327.38	359.10	394.17	432.96	475.88
60	114.05	124.45	135.99	148.81	163.05	178.89	196.52	216.14	237.99	262.34	289.50	319.79	353.58	391.31	433.45	480.52	533.13	591.93	657.69
65	131.13	144.33	159.12	175.71	194.33	215.25	238.76	265.21	294.97	328.48	366.24	408.80	456.80	510.95	572.08	641.11	719.08	807.19	906.79
70	149.98	166.54	185.28	206.52	230.59	257.91	288.94	324.20	364.29	409.92	461.87	521.06	588.53	665.48	753.27	853.49	967.93	1098.7	1248.1
75	170.79	191.37	214.89	241.80	272.63	307.97	348.53	395.10	448.63	510.19	581.04	662.64	756.65	865.05	990.08	1134.4	1300.9	1493.4	1715.7
80	193.77	219.12	248.38	282.21	321.36	366.72	419.31	480.34	551.24	633.67	729.56	841.19	971.23	1122.8	1299.6	1505.8	1746.6	2027.8	2356.3
85	219.14	250.13	286.28	328.49	377.86	435.64	503.37	582.81	676.09	785.71	914.63	1066.4	1245.1	1455.7	1704.1	1997.1	2343.0	2751.4	3234.0
90	247.16	284.80	329.15	381.50	443.35	516.53	603.21	705.99	827.98	972.92	1145.3	1350.4	1594.6	1885.7	2232.7	2646.8	3141.1	3731.4	

Barwerttabelle Lebenserwartungsfaktoren



**Mittlere Restlebenserwartung**

Bundesamt für Statistik, Bundesamt für Sozialversicherung  
 Barwerttafeln Stauffer/Schätzle 2001

Männer			
Alter	Restliche Lebenserwartung in Jahren	Alter	Restliche Lebenserwartung in Jahren
1	78.17	51	30.94
2	77.19	52	30.02
3	76.20	53	29.10
4	75.21	54	28.19
5	74.22	55	27.28
6	73.22	56	26.39
7	72.22	57	25.52
8	71.23	58	24.65
9	70.23	59	23.79
10	69.23	60	22.94
11	68.24	61	22.10
12	67.25	62	21.26
13	66.25	63	20.44
14	65.26	64	19.62
15	64.27	65	18.82
16	63.28	66	18.04
17	62.29	67	17.26
18	61.31	68	16.50
19	60.35	69	15.76
20	59.41	70	15.02
21	58.48	71	14.30
22	57.55	72	13.58
23	56.26	73	12.87
24	55.70	74	12.19
25	54.80	75	11.52
26	53.91	76	10.87
27	53.03	77	10.24
28	52.15	78	9.62
29	51.27	79	9.02
30	50.38	80	8.44
31	49.50	81	7.88
32	48.62	82	7.34
33	47.72	83	6.82
34	46.82	84	6.32
35	45.92	85	5.84
36	45.00	86	5.42
37	44.07	87	5.05
38	43.13	88	4.72
39	42.19	89	4.44
40	41.25	90	4.21
41	40.31	91	3.96
42	39.37	92	3.67
43	38.43	93	3.40
44	37.49	94	3.14
45	36.55	95	2.87
46	35.61	96	2.62
47	34.67	97	2.42
48	33.73	98	2.22
49	32.80	99	2.03
50	31.86	100	1.85

Frauen			
Alter	Restliche Lebenserwartung in Jahren	Alter	Restliche Lebenserwartung in Jahren
1	86.19	51	37.43
2	85.21	52	36.48
3	84.23	53	35.54
4	83.24	54	34.60
5	82.25	55	33.66
6	81.25	56	32.72
7	80.25	57	31.79
8	79.25	58	30.86
9	78.26	59	29.93
10	77.26	60	29.01
11	76.26	61	28.09
12	75.27	62	27.18
13	74.27	63	26.27
14	73.28	64	25.36
15	72.28	65	24.46
16	71.29	66	23.56
17	70.30	67	22.67
18	69.31	68	21.79
19	68.33	69	20.91
20	67.36	70	20.04
21	66.38	71	19.17
22	65.41	72	18.30
23	64.45	73	17.44
24	63.48	74	16.59
25	62.52	75	15.76
26	61.56	76	14.92
27	60.60	77	14.10
28	59.63	78	13.29
29	58.67	79	12.49
30	57.70	80	11.72
31	56.73	81	10.96
32	55.76	82	10.24
33	54.79	83	9.53
34	53.82	84	8.86
35	52.85	85	8.21
36	51.88	86	7.59
37	50.91	87	7.00
38	49.94	88	6.45
39	48.96	89	5.93
40	47.99	90	5.46
41	47.02	91	4.99
42	46.06	92	4.52
43	45.09	93	4.08
44	44.12	94	3.66
45	43.16	95	3.26
46	42.20	96	2.93
47	41.24	97	2.68
48	40.29	98	2.46
49	39.33	99	2.27
50	38.38	100	2.09

→ Das Bundesamt für Sozialversicherungen BSV wird die Restlebensdauertabellen voraussichtlich im Jahr 2011 neu berechnen und publizieren.

Barwerttabelle Endwert (Rentenendwert)



**Rentenendwertfaktoren für jährlich nachschüssige Zahlungen**  
 Excel-Funktion Direkteingabe: =BW(Zinssatz; Jahre; 1)  
 Umrechnung auf jährlich vorschüssig: Ablesen bei 1 Jahr mehr, abzählen 1,000

Jahre	2.00%	2.25%	2.50%	2.75%	3.00%	3.25%	3.50%	3.75%	4.00%	4.25%	4.50%	4.75%	5.00%	5.25%	5.50%	5.75%	6.00%	6.25%	6.50%
1	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
2	2.020	2.022	2.025	2.028	2.030	2.033	2.035	2.038	2.040	2.043	2.045	2.048	2.050	2.053	2.055	2.058	2.060	2.063	2.065
3	3.060	3.068	3.076	3.083	3.091	3.099	3.106	3.114	3.122	3.129	3.137	3.145	3.153	3.160	3.168	3.176	3.184	3.191	3.199
4	4.122	4.137	4.153	4.168	4.184	4.199	4.215	4.231	4.246	4.262	4.278	4.294	4.310	4.326	4.342	4.358	4.375	4.391	4.407
5	5.204	5.230	5.256	5.283	5.309	5.336	5.362	5.389	5.416	5.443	5.471	5.498	5.526	5.553	5.581	5.609	5.637	5.665	5.694
6	6.308	6.348	6.388	6.428	6.468	6.509	6.550	6.591	6.633	6.675	6.717	6.759	6.802	6.845	6.888	6.932	6.975	7.019	7.064
7	7.434	7.491	7.547	7.605	7.662	7.721	7.779	7.839	7.898	7.958	8.019	8.080	8.142	8.204	8.267	8.330	8.394	8.458	8.523
8	8.583	8.659	8.736	8.814	8.892	8.972	9.052	9.133	9.214	9.297	9.380	9.464	9.549	9.635	9.722	9.809	9.897	9.987	10.077
9	9.755	9.854	9.955	10.056	10.159	10.263	10.368	10.475	10.583	10.692	10.802	10.914	11.027	11.141	11.256	11.373	11.491	11.611	11.732
10	10.950	11.076	11.203	11.333	11.464	11.597	11.731	11.868	12.006	12.146	12.288	12.432	12.578	12.726	12.875	13.027	13.181	13.337	13.494
11	12.169	12.325	12.483	12.644	12.808	12.974	13.142	13.313	13.486	13.662	13.841	14.023	14.207	14.394	14.583	14.776	14.972	15.170	15.372
12	13.412	13.602	13.796	13.992	14.192	14.395	14.602	14.812	15.026	15.243	15.464	15.689	15.917	16.149	16.386	16.626	16.870	17.118	17.371
13	14.680	14.908	15.140	15.377	15.618	15.863	16.113	16.368	16.627	16.891	17.160	17.434	17.713	17.997	18.287	18.582	18.882	19.188	19.500
14	15.974	16.244	16.519	16.800	17.086	17.379	17.677	17.981	18.292	18.609	18.932	19.262	19.599	19.942	20.293	20.650	21.015	21.387	21.767
15	17.293	17.609	17.932	18.262	18.599	18.943	19.296	19.656	20.024	20.400	20.784	21.177	21.579	21.989	22.409	22.838	23.276	23.724	24.182
16	18.639	19.005	19.380	19.764	20.157	20.559	20.971	21.393	21.825	22.267	22.719	23.183	23.657	24.143	24.641	25.151	25.673	26.207	26.754
17	20.012	20.433	20.865	21.307	21.762	22.227	22.705	23.195	23.698	24.213	24.742	25.284	25.840	26.411	26.996	27.597	28.213	28.845	29.493
18	21.412	21.893	22.386	22.893	23.414	23.950	24.500	25.065	25.645	26.242	26.855	27.485	28.132	28.798	29.481	30.184	30.906	31.648	32.410
19	22.841	23.385	23.946	24.523	25.117	25.728	26.357	27.005	27.671	28.357	29.064	29.791	30.539	31.309	32.103	32.919	33.760	34.626	35.517
20	24.297	24.912	25.545	26.197	26.870	27.564	28.280	29.017	29.778	30.563	31.371	32.206	33.066	33.953	34.868	35.812	36.786	37.790	38.825
21	25.783	26.472	27.183	27.918	28.676	29.460	30.269	31.106	31.969	32.861	33.783	34.735	35.719	36.736	37.786	38.871	39.993	41.152	42.349
22	27.299	28.068	28.863	29.686	30.537	31.418	32.329	33.272	34.248	35.258	36.303	37.385	38.505	39.664	40.864	42.106	43.392	44.723	46.102
23	28.845	29.699	30.584	31.502	32.453	33.439	34.460	35.520	36.618	37.756	38.937	40.161	41.430	42.747	44.112	45.528	46.996	48.519	50.098
24	30.422	31.367	32.349	33.368	34.426	35.525	36.667	37.852	39.083	40.361	41.689	43.069	44.502	45.991	47.538	49.145	50.816	52.551	54.355
25	32.030	33.073	34.159	35.286	36.459	37.680	38.950	40.271	41.646	43.076	44.565	46.115	47.727	49.406	51.153	52.971	54.865	56.836	58.888
26	33.671	34.817	36.012	37.256	38.553	39.905	41.313	42.781	44.312	45.907	47.571	49.305	51.113	52.999	54.966	57.017	59.156	61.388	63.715
27	35.344	36.601	37.912	39.281	40.710	42.201	43.759	45.386	47.084	48.868	50.711	52.647	54.669	56.782	58.989	61.296	63.706	66.225	68.857
28	37.051	38.424	39.860	41.361	42.931	44.573	46.291	48.088	49.968	51.935	53.993	56.148	58.403	60.763	63.234	65.820	68.528	71.364	74.333
29	38.792	40.289	41.856	43.498	45.219	47.022	48.911	50.891	52.966	55.142	57.423	59.815	62.323	64.953	67.711	70.605	73.640	76.824	80.166
30	40.568	42.195	43.903	45.695	47.575	49.550	51.623	53.799	56.085	58.486	61.007	63.656	66.439	69.363	72.435	75.664	79.058	82.625	86.375
31	42.379	44.145	46.000	47.951	50.003	52.160	54.429	56.817	59.328	61.971	64.752	67.680	70.761	74.004	77.419	81.015	84.802	88.789	92.989
32	44.227	46.138	48.150	50.270	52.503	54.855	57.335	59.947	62.701	65.605	68.666	71.894	75.299	78.890	82.677	86.674	90.890	95.339	100.036
33	46.112	48.176	50.354	52.652	55.078	57.638	60.341	63.195	66.210	69.393	72.756	76.309	80.064	84.031	88.225	92.657	97.343	102.300	107.54
34	48.034	50.260	52.613	55.100	57.730	60.511	63.453	66.565	69.858	73.342	77.030	80.934	85.067	89.443	94.077	98.985	104.18	109.69	115.53
35	49.994	52.391	54.928	57.615	60.462	63.478	66.674	70.061	73.652	77.459	81.497	85.778	90.320	95.139	100.25	105.68	111.43	117.55	124.03
36	51.994	54.570	57.301	60.200	63.276	66.541	70.008	73.689	77.598	81.751	86.164	90.853	95.836	101.13	106.77	112.75	119.12	125.89	133.10
37	54.034	56.797	59.734	62.855	66.174	69.704	73.458	77.452	81.702	86.226	91.041	96.168	101.63	107.44	113.64	120.24	127.27	134.76	142.75
38	56.115	59.075	62.227	65.584	69.159	72.969	77.029	81.356	85.970	90.890	96.138	101.74	107.71	114.08	120.89	128.15	135.90	144.18	153.03
39	58.237	61.405	64.783	68.387	72.234	76.341	80.725	85.407	90.409	95.753	101.46	107.57	114.10	121.07	128.54	136.52	145.06	154.20	163.97
40	60.402	63.786	67.403	71.268	75.401	79.822	84.550	89.610	95.026	100.82	107.03	113.68	120.80	128.43	136.61	145.37	154.76	164.83	175.63
41	62.610	66.221	70.088	74.228	78.663	83.416	88.510	93.970	99.827	106.11	112.85	120.08	127.84	136.17	145.12	154.73	165.05	176.13	188.05
42	64.862	68.711	72.840	77.269	82.023	87.127	92.607	98.494	104.82	111.62	118.92	126.78	135.23	144.32	154.10	164.62	175.95	188.14	201.27
43	67.159	71.257	75.661	80.394	85.484	90.958	96.849	103.19	110.01	117.36	125.28	133.80	142.99	152.90	163.58	175.09	187.51	200.90	215.36
44	69.503	73.861	78.552	83.605	89.048	94.915	101.24	108.06	115.41	123.35	131.91	141.16	151.14	161.93	173.57	186.16	199.76	214.46	230.35
45	71.893	76.523	81.516	86.904	92.720	98.999	105.78	113.11	121.03	129.59	138.85	148.86	159.70	171.43	184.12	197.86	212.74	228.86	246.32
50	84.579	90.758	97.484	104.81	112.80	121.50	131.00	141.36	152.67	165.02	178.50	193.24	209.35	226.96	246.22	267.28	290.34	315.56	343.18
55	98.587	106.67	115.55	125.32	136.07	147.91	160.95	175.32	191.16	208.63	227.92	249.21	272.71	298.68	327.38	359.10	394.17	432.96	475.88
60	114.05	124.45	135.99	148.81	163.05	178.89	196.52	216.14	237.99	262.34	289.50	319.79	353.58	391.31	433.45	480.52	533.13	591.93	657.69
65	131.13	144.33	159.12	175.71	194.33	215.25	238.76	265.21	294.97	328.48	366.24	408.80	456.80	510.95	572.08	641.11	719.08	807.19	906.79
70	149.98	166.54	185.28	206.52	230.59	257.91	288.94	324.20	364.29	409.92	461.87	521.06	588.53	665.48	753.27	853.49	967.93	1098.7	1248.1
75	170.79	191.37	214.89	241.80	272.63	307.97	348.53	395.10	448.63	510.19	581.04	662.64	756.65	865.05	990.08	1134.4	1300.9	1493.4	1715.7
80	193.77	219.12	248.38	282.21	321.36	366.72	419.31	480.34	551.24	633.67	729.56	841.19	971.23	1122.8	1299.6	1505.8	1746.6	2027.8	2356.3
85	219.14	250.13	286.28	328.49	377.86	435.64	503.37	582.81	676.09	785.71	914.63	1066.4	1245.1	1455.7	1704.1	1997.1	2343.0	2751.4	3234.0
90	247.16	284.80	329.15	381.50	443.35	516.53	603.21	705.99	827.98	972.92	1145.3	1350.4	1594.6	1885.7	2232.7	2646.8	3141.1	3731.4	4436.6
100	312.23	366.85	432.55	511.72															

Barwerttabelle Reduktion



**Reduktionsfaktor für das Reduzieren befristeter Kapitalbeträge**

Keine direkte Excel-Funktion

Reduktionsfaktor = 1 minus Diskontfaktor

Jahre	2.00%	2.25%	2.50%	2.75%	3.00%	3.25%	3.50%	3.75%	4.00%	4.25%	4.50%	4.75%	5.00%	5.25%	5.50%	5.75%	6.00%	6.25%	6.50%
1	0.020	0.022	0.024	0.027	0.029	0.031	0.034	0.036	0.038	0.041	0.043	0.045	0.048	0.050	0.052	0.054	0.057	0.059	0.061
2	0.039	0.044	0.048	0.053	0.057	0.062	0.066	0.071	0.075	0.080	0.084	0.089	0.093	0.097	0.102	0.106	0.110	0.114	0.118
3	0.058	0.065	0.071	0.078	0.085	0.091	0.098	0.105	0.111	0.117	0.124	0.130	0.136	0.142	0.148	0.154	0.160	0.166	0.172
4	0.076	0.085	0.094	0.103	0.112	0.120	0.129	0.137	0.145	0.153	0.161	0.169	0.177	0.185	0.193	0.200	0.208	0.215	0.223
5	0.094	0.105	0.116	0.127	0.137	0.148	0.158	0.168	0.178	0.188	0.198	0.207	0.216	0.226	0.235	0.244	0.253	0.261	0.270
6	0.112	0.125	0.138	0.150	0.163	0.175	0.186	0.198	0.210	0.221	0.232	0.243	0.254	0.264	0.275	0.285	0.295	0.305	0.315
7	0.129	0.144	0.159	0.173	0.187	0.201	0.214	0.227	0.240	0.253	0.265	0.277	0.289	0.301	0.313	0.324	0.335	0.346	0.356
8	0.147	0.163	0.179	0.195	0.211	0.226	0.241	0.255	0.269	0.283	0.297	0.310	0.323	0.336	0.348	0.361	0.373	0.384	0.396
9	0.163	0.181	0.199	0.217	0.234	0.250	0.266	0.282	0.297	0.312	0.327	0.341	0.355	0.369	0.382	0.395	0.408	0.421	0.433
10	0.180	0.199	0.219	0.238	0.256	0.274	0.291	0.308	0.324	0.340	0.356	0.371	0.386	0.401	0.415	0.428	0.442	0.455	0.467
11	0.196	0.217	0.238	0.258	0.278	0.297	0.315	0.333	0.350	0.367	0.384	0.400	0.415	0.430	0.445	0.459	0.473	0.487	0.500
12	0.212	0.234	0.256	0.278	0.299	0.319	0.338	0.357	0.375	0.393	0.410	0.427	0.443	0.459	0.474	0.489	0.503	0.517	0.530
13	0.227	0.251	0.275	0.297	0.319	0.340	0.361	0.380	0.399	0.418	0.436	0.453	0.470	0.486	0.501	0.517	0.531	0.545	0.559
14	0.242	0.268	0.292	0.316	0.339	0.361	0.382	0.403	0.423	0.442	0.460	0.478	0.495	0.511	0.527	0.543	0.558	0.572	0.586
15	0.257	0.284	0.310	0.334	0.358	0.381	0.403	0.424	0.445	0.464	0.483	0.501	0.519	0.536	0.552	0.568	0.583	0.597	0.611
16	0.272	0.300	0.326	0.352	0.377	0.401	0.423	0.445	0.466	0.486	0.506	0.524	0.542	0.559	0.575	0.591	0.606	0.621	0.635
17	0.286	0.315	0.343	0.369	0.395	0.419	0.443	0.465	0.487	0.507	0.527	0.546	0.564	0.581	0.598	0.613	0.629	0.643	0.657
18	0.300	0.330	0.359	0.386	0.413	0.438	0.462	0.485	0.506	0.527	0.547	0.566	0.584	0.602	0.619	0.634	0.650	0.664	0.678
19	0.314	0.345	0.374	0.403	0.430	0.455	0.480	0.503	0.525	0.547	0.567	0.586	0.604	0.622	0.638	0.654	0.669	0.684	0.698
20	0.327	0.359	0.390	0.419	0.446	0.473	0.497	0.521	0.544	0.565	0.585	0.605	0.623	0.641	0.657	0.673	0.688	0.703	0.716
21	0.340	0.373	0.405	0.434	0.462	0.489	0.514	0.538	0.561	0.583	0.603	0.623	0.641	0.659	0.675	0.691	0.706	0.720	0.734
22	0.353	0.387	0.419	0.449	0.478	0.505	0.531	0.555	0.578	0.600	0.620	0.640	0.658	0.676	0.692	0.708	0.722	0.737	0.750
23	0.366	0.401	0.433	0.464	0.493	0.521	0.547	0.571	0.594	0.616	0.637	0.656	0.674	0.692	0.708	0.724	0.738	0.752	0.765
24	0.378	0.414	0.447	0.479	0.508	0.536	0.562	0.587	0.610	0.632	0.652	0.672	0.690	0.707	0.723	0.739	0.753	0.767	0.779
25	0.390	0.427	0.461	0.492	0.522	0.550	0.577	0.602	0.625	0.647	0.667	0.687	0.705	0.722	0.738	0.753	0.767	0.780	0.793
26	0.402	0.439	0.474	0.506	0.536	0.565	0.591	0.616	0.639	0.661	0.682	0.701	0.719	0.736	0.751	0.766	0.780	0.793	0.806
27	0.414	0.452	0.487	0.519	0.550	0.578	0.605	0.630	0.653	0.675	0.695	0.714	0.732	0.749	0.764	0.779	0.793	0.805	0.817
28	0.426	0.464	0.499	0.532	0.563	0.592	0.618	0.643	0.667	0.688	0.708	0.727	0.745	0.761	0.777	0.791	0.804	0.817	0.829
29	0.437	0.475	0.511	0.545	0.576	0.604	0.631	0.656	0.679	0.701	0.721	0.740	0.757	0.773	0.788	0.802	0.815	0.828	0.839
30	0.448	0.487	0.523	0.557	0.588	0.617	0.644	0.669	0.692	0.713	0.733	0.751	0.769	0.785	0.799	0.813	0.826	0.838	0.849
31	0.459	0.498	0.535	0.569	0.600	0.629	0.656	0.681	0.704	0.725	0.744	0.763	0.780	0.795	0.810	0.823	0.836	0.847	0.858
32	0.469	0.509	0.546	0.580	0.612	0.641	0.667	0.692	0.715	0.736	0.756	0.773	0.790	0.806	0.820	0.833	0.845	0.856	0.867
33	0.480	0.520	0.557	0.591	0.623	0.652	0.679	0.703	0.726	0.747	0.766	0.784	0.800	0.815	0.829	0.842	0.854	0.865	0.875
34	0.490	0.531	0.568	0.602	0.634	0.663	0.690	0.714	0.736	0.757	0.776	0.794	0.810	0.824	0.838	0.851	0.862	0.873	0.882
35	0.500	0.541	0.579	0.613	0.645	0.674	0.700	0.724	0.747	0.767	0.786	0.803	0.819	0.833	0.846	0.859	0.870	0.880	0.890
36	0.510	0.551	0.589	0.623	0.655	0.684	0.710	0.734	0.756	0.777	0.795	0.812	0.827	0.842	0.854	0.866	0.877	0.887	0.896
37	0.519	0.561	0.599	0.634	0.665	0.694	0.720	0.744	0.766	0.786	0.804	0.820	0.836	0.849	0.862	0.874	0.884	0.894	0.903
38	0.529	0.571	0.609	0.643	0.675	0.703	0.729	0.753	0.775	0.794	0.812	0.829	0.843	0.857	0.869	0.881	0.891	0.900	0.909
39	0.538	0.580	0.618	0.653	0.684	0.713	0.739	0.762	0.783	0.803	0.820	0.836	0.851	0.864	0.876	0.887	0.897	0.906	0.914
40	0.547	0.589	0.628	0.662	0.693	0.722	0.747	0.771	0.792	0.811	0.828	0.844	0.858	0.871	0.883	0.893	0.903	0.912	0.919
41	0.556	0.598	0.637	0.671	0.702	0.731	0.756	0.779	0.800	0.818	0.835	0.851	0.865	0.877	0.889	0.899	0.908	0.917	0.924
42	0.565	0.607	0.646	0.680	0.711	0.739	0.764	0.787	0.807	0.826	0.843	0.858	0.871	0.883	0.894	0.904	0.913	0.922	0.929
43	0.573	0.616	0.654	0.689	0.719	0.747	0.772	0.795	0.815	0.833	0.849	0.864	0.877	0.889	0.900	0.910	0.918	0.926	0.933
44	0.582	0.624	0.663	0.697	0.728	0.755	0.780	0.802	0.822	0.840	0.856	0.870	0.883	0.895	0.905	0.915	0.923	0.931	0.937
45	0.590	0.633	0.671	0.705	0.736	0.763	0.787	0.809	0.829	0.846	0.862	0.876	0.889	0.900	0.910	0.919	0.927	0.935	0.941
50	0.628	0.671	0.709	0.742	0.772	0.798	0.821	0.841	0.859	0.875	0.889	0.902	0.913	0.923	0.931	0.939	0.946	0.952	0.957
55	0.663	0.706	0.743	0.775	0.803	0.828	0.849	0.868	0.884	0.899	0.911	0.922	0.932	0.940	0.947	0.954	0.959	0.964	0.969
60	0.695	0.737	0.773	0.804	0.830	0.853	0.873	0.890	0.905	0.918	0.929	0.938	0.946	0.954	0.960	0.965	0.970	0.974	0.977
65	0.724	0.765	0.799	0.829	0.854	0.875	0.893	0.909	0.922	0.933	0.943	0.951	0.958	0.964	0.969	0.974	0.977	0.981	0.983
70	0.750	0.789	0.822	0.850	0.874	0.893	0.910	0.924	0.936	0.946	0.954	0.961	0.967	0.972	0.976	0.980	0.983	0.986	0.988
75	0.774	0.812	0.843	0.869	0.891	0.909	0.924	0.937	0.947	0.956	0.963	0.969	0.974	0.978	0.982	0.985	0.987	0.989	0.991
80	0.795	0.831	0.861	0.886	0.906	0.923	0.936	0.947	0.957	0.964	0.970	0.976	0.980	0.983	0.986	0.989	0.991	0.992	0.994
85	0.814	0.849	0.877	0.900	0.919	0.934	0.946	0.956	0.964	0.971	0.976	0.981	0.984	0.987	0.989	0.991	0.993	0.994	0.995
90	0.832	0.865	0.892	0.913	0.930	0.944	0.955	0.964	0.971	0.976	0.981	0.985	0.988	0.990	0.992	0.993	0.995	0.996	0.997
100	0.862	0.892	0.915	0.934	0.948	0.959	0.968	0.975	0.980	0.984	0.988	0.990	0.992	0.994	0.995	0.996	0.997	0.998	0.998



Höhere Fachprüfung Immobilienreuehand 2018  
Schriftliche Prüfung

# Prüfung: Immobilienreuehand

## Prüfungsfach: Immobilienreuehand

© Schweizerische Fachprüfungskommission der Immobilienwirtschaft

### MUSTERLÖSUNG:

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

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

### Hinweise für die Prüfungskandidaten

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

### Abkürzungen

<b>OR</b>	Schweizerisches Obligationenrecht
<b>ZGB</b>	Schweizerisches Zivilgesetzbuch
<b>SIA</b>	Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein
<b>RPG</b>	Raumplanungsgesetz
<b>MWST</b>	Mehrwertsteuer
<b>EFH</b>	Einfamilienhaus
<b>StWE</b>	Stockwerkeigentum
<b>Gbbl. Nr.</b>	Grundbuchblatt Nummer
<b>UVP</b>	Umweltverträglichkeitsprüfung
<b>GEAK</b>	Gebäudeenergieausweis der Kantone
<b>W2</b>	Wohnzone 2
<b>AZ</b>	Ausnützungsziffer
<b>NWF</b>	Nettowohnfläche
<b>GP</b>	Generalplaner
<b>VAE</b>	Vereinigte Arabische Emirate

Aufgaben	Thema	Anzahl Punkte	Seite
<b>A</b>	Bau-/Projektmanagement	60	3
<b>B</b>	Gesetze & Steuern	90	22
<b>C</b>	Portfoliomanagement	60	51
<b>D</b>	Kundenberatung in finanziellen Fragen	30	63
	<b>Total</b>	<b>240</b>	

**A) Bau- und Projektmanagement** **60 Punkte**

**Fragegruppe mit richtig / falsch Antworten** **9 Punkte**

**Bewertung Fragengruppe A1 – A4**

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

Setzen Sie ein x entweder bei richtig oder bei falsch.

Für jede Wahlantwort gilt das folgende Bewertungsprinzip:

Richtige Antwort = 0.5 Punkte = 0.5

Falsche Antwort = 0.0 Punkte = 0.0

<b>Aufgabe A1</b>			<b>4</b>	
Wofür haftet der Architekt / die Architektin mit klassischem Architektenvertrag nach SIA 102?				
Beurteilen Sie folgende Aussagen:				
Für Wetterbedingte Bauverzögerung.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
	richtig	falsch		
Für ungenügende Schalldämmung bei ausführungso- rierter Planung.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
	richtig	falsch		
Für Dichtigkeitsprobleme in der Fassade.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
	richtig	falsch		
Für nicht mehr feststellbare Ausmasse für Unternehmer- leistungen.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
	richtig	falsch		
Für die Überschreitung der Kosten um 2% ohne Meldung an die Bauherrschaft (12% anstelle von den veranschlag- ten +/-10%).	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
	richtig	falsch		
Für das nicht Eintreffen der Baubewilligung.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
	richtig	falsch		
Für den Verkaufserfolg der Stockwerkeinheiten.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
	richtig	falsch		
Für die Finanzierung des Bauprojektes.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
	richtig	falsch		

<b>Aufgabe A2</b>		<b>2</b>	
Welche der folgenden Aussagen in Bezug auf die Wirtschaftlichkeit einer Immobilie ist richtig?			
Beurteilen Sie folgende Aussagen:			
Die Nettowohnfläche ist die Summe sämtlicher begehbare Bodenflächen innerhalb einer Wohnung inkl. der durch Einbauschränke und Küche belegten Flächen. Nicht dazu gehören Wandquerschnitte, Installationsschächte, Kamine, Tür- und Fensternischen.	<input checked="" type="checkbox"/> richtig <input type="checkbox"/> falsch		
Die Wirtschaftlichkeitsrechnung eines Projektes geht rein von objektiven Zahlen aus und ist daher eine exakte Berechnungsform.	<input type="checkbox"/> richtig <input checked="" type="checkbox"/> falsch		
Diskontieren bedeutet, den Projektstandort nach seiner Lageklasse gemäss Wüst und Partner zu werten.	<input type="checkbox"/> richtig <input checked="" type="checkbox"/> falsch		
Das Wohnungs- Bewertungssystem ist eine vom Bundesamt entwickelte Methode um Wohnbauten zu planen, zu beurteilen und zu vergleichen.	<input checked="" type="checkbox"/> richtig <input type="checkbox"/> falsch		

<b>Aufgabe A3</b>		<b>2</b>	
In welcher Norm / Gesetz sind die Allgemeinen Bedingungen für Bauarbeiten geregelt?			
Beurteilen Sie folgende Normen / Gesetze			
SIA-Norm 102	<input type="checkbox"/> richtig <input checked="" type="checkbox"/> falsch		
SIA-Norm 112	<input type="checkbox"/> richtig <input checked="" type="checkbox"/> falsch		
OR	<input type="checkbox"/> richtig <input checked="" type="checkbox"/> falsch		
SIA-Norm 118	<input checked="" type="checkbox"/> richtig <input type="checkbox"/> falsch		

<b>Aufgabe A4</b>			1	
Welche der folgenden Aussagen zum Vorprojekt ist richtig? Beurteilen Sie folgende Aussagen:				
Die Planer erstellen die Vorprojektpläne, diese werden in erster Linie als Grundlage für die Ausschreibung (öffentlich als auch privat) erstellt.	<input type="checkbox"/> richtig	<input checked="" type="checkbox"/> falsch		
Das Vorprojekt ist nicht Bestandteil der 100% Teilleistung nach den SIA Honorarordnungen.	<input type="checkbox"/> richtig	<input checked="" type="checkbox"/> falsch		

**Allgemeine Fragen**

**21 Punkte**

**Aufgabe A5**

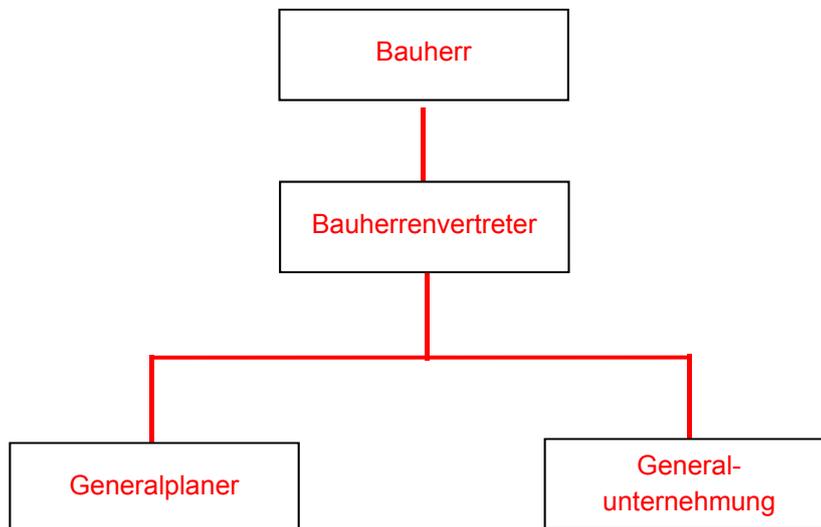
Zeichnen Sie unten eine Linien Projektorganisation bestehend aus folgenden Begriffen:  
Generalunternehmer, Bauherr, Generalplaner, Sie - als Bauherrenvertreter des Bauherrn.

Bemerkung:

Die Hierarchien der jeweiligen Vertragspartner sind zu berücksichtigen.

4

Lösung A5:



<b>Aufgabe A6</b>		<b>5</b>	
In der Schweiz werden Bauprojekte nach einem gemäss SIA definierten Phasenplan abgewickelt.  Setzen Sie die nachfolgenden Begriffe an der richtigen Stelle der Liste ein: Inbetriebnahme/Abschluss; Ausschreibung; Bauprojekt; Vorstudien; Bewirtschaftung; Bewilligungsverfahren/Auflageprojekt; Betrieb; Ausführungsprojekt; Vorprojekt; Realisierung			
<u>Lösung A6:</u>			
Phase 1	Strategische Planung		
Phase 2	Vorstudien		
Phase 3	Projektierung		
Teilphase 31	Vorprojekt		
Teilphase 32	Bauprojekt		
Teilphase 33	Bewilligungsverfahren/Auflageprojekt		
Phase 4	Ausschreibung		
Phase 5	Realisierung		
Teilphase 51	Ausführungsprojekt		
Teilphase 52	Ausführung		
Teilphase 53	Inbetriebnahme/Abschluss		
Phase 6	Bewirtschaftung		
Teilphase 61	Betrieb		

<p><b>Aufgabe A7</b></p> <p>Erklären Sie die Begriffe Global- und Pauschalpreis, dass die Definition wie auch der Unterschied daraus hervorgeht.</p>	<p><u>2</u></p>	
<p><u>Lösung A7:</u></p> <p><u>Globalpreis</u>              Ein Globalpreis ist ein <b>fixer Betrag</b> und <b>teuerungsberechtigt</b></p> <p><u>Pauschalpreis</u>              Ein Pauschalpreis ist ein <b>fixer Betrag</b> und <b>nicht teuerungsberechtigt</b></p>		
<p><b>Aufgabe A8</b></p> <p>Nennen Sie <b>3</b> Inhalte des Zonenplanes?</p>	<p><u>1.5</u></p>	
<p><u>Lösung A8:</u></p> <p>1) Unterscheidung Bau-, Landwirtschafts- und Schutzzonen              2) Nutzungszonen              3) Lärmempfindlichkeitsstufen</p>		

<b>Aufgabe A9</b>	<b>3</b>	
Was wird bei einer Umweltverträglichkeitsprüfung UVP geprüft? Nennen Sie 4 zu prüfende Teilbereiche.		
<p><u>Lösung A9:</u></p> <p>Mit der UVP wird geprüft, ob die gesetzlichen Vorschriften eingehalten werden.</p> <p>Zu prüfende Teilbereiche sind folgende:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Luftreinhaltung</li> <li>2) Lärm</li> <li>3) Erschütterungen / abgestrahlter Körperschall</li> <li>4) Nichtionisierende Strahlung</li> </ol> <p><u>Weitere mögliche Lösungen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Grundwasser</li> <li>• Oberflächengewässer, aquatische Ökosysteme, Entwässerung</li> <li>• Boden</li> <li>• Altlasten</li> <li>• Abfälle, umweltgefährdende Stoffe</li> <li>• Umweltgefährdende Organismen</li> <li>• Störfallvorsorge/Katastrophenschutz</li> <li>• Wald, Flora, Fauna, Lebensräume</li> <li>• Landschaft und Ortsbild (inkl. Lichtimmissionen)</li> <li>• Kulturdenkmäler, archäologische Stätten</li> </ul>		
<b>Aufgabe A10</b>	<b>1.5</b>	
In welcher Norm ist die Berechnung der Geschossflächen definiert? In welche weiteren Flächen gliedert sich die Geschossfläche? Nennen Sie 2 mögliche Flächen.		
<p><u>Lösung A10:</u></p> <p>Die SIA 416 definiert die Geschossfläche.</p> <p><u>Mögliche Antworten:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nettogeschossfläche NGF</li> <li>• Konstruktionsfläche KF</li> </ul>		

<p><b>Aufgabe A11</b></p> <p>Sind Solaranlagen bewilligungspflichtig?</p> <p>Bitte nennen Sie in der Antwort auch den dazugehörigen Gesetzesartikel.</p>	<b>1</b>	
<p><u>Lösung A11:</u></p> <p>Nein</p> <p>Art. 18a RPG</p>		
<p><b>Aufgabe A12</b></p> <p>Das Thema Energieverbrauch beschäftigt Ihren Kunden sehr. Ein Bekannter des Kunden hat ihm gesagt, er solle einen GEAK machen lassen.</p> <p>a) Erklären Sie dem Kunden, was der GEAK aufzeigt.</p> <p>b) Nennen Sie <b>2</b> Vorteile des GEAK's?</p>	<b>2</b>	
<p><u>Lösung A12:</u></p> <p><u>Lösung a):</u></p> <p>Der GEAK ist der offizielle Gebäudeenergieausweis der Kantone. Er zeigt zum einen, wie energieeffizient die Gebäudehülle ist und zum anderen, wie viel Energie ein Gebäude bei einer Standardnutzung benötigt.</p> <p><u>Lösung b):</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Der GEAK gibt Auskunft über den energetischen Ist-Zustand einer Liegenschaft sowie das energetische Verbesserungspotenzial von Gebäudehülle und Gebäudetechnik. Er ist ein ideales Instrument für die Planung von Modernisierungsmassnahmen von Gebäuden.</li> <li>2) Anlässlich einer Hausbegehung erkennt der GEAK-Experte Schwachstellen des Gebäudes. Diese werden in einem Bericht festgehalten und helfen so dem Hauseigentümer, ineffiziente Massnahmen bei der Hausmodernisierung zu vermeiden. Ein an individuelle Bedürfnisse und Möglichkeiten abgestimmtes Investitionsbudget ermöglicht eine Etappierung der Massnahmen, um die künftigen Energiekosten zu senken und den Wohnkomfort zu erhöhen.</li> </ol> <p><u>Weitere Lösungsvorschläge:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dem Liegenschaftsbesitzer bietet der GEAK Transparenz beim Kauf- oder Mietentscheid betreffend den zu erwartenden Energiekosten und den thermischen Wohnkomfort.</li> <li>• Der GEAK ist schweizweit einheitlich. Alle GEAK-zertifizierten Gebäude können auf einen Blick verglichen werden.</li> </ul>		

**Aufgabe A13**

Welches Gesetz und welche Behörde beurteilt Bauen ausserhalb der Bauzone?  
Bitte nennen Sie in der Antwort auch den dazugehörigen Gesetzesartikel.

Lösung A13:

Zuständige Kantonale Behörde  
Art. 25 Abs. 2 RPG

1	

## Fallbeispiel

30 Punkte

Investor Meyer hat ein Grundstück mit 905 m<sup>2</sup> mit einem bestehenden Wohnhaus erworben. Das Grundstück liegt in der Zone W2 mit einer AZ von 0.6. Damit auch ein gutes Projekt mit einer optimalen Ausnutzung entsteht, hat Investor Meyer eine Machbarkeitsstudie durch den Architekten ausarbeiten lassen. Gemäss dieser Studie kann er folgendes Raumprogramm realisieren:

### Erdgeschoss:

1 x 3.5 – Zimmerwohnungen mit NWF 90 m<sup>2</sup>

1 x 4.5 – Zimmerwohnungen mit NWF 120 m<sup>2</sup>

### Obergeschoss:

1 x 3.5 – Zimmerwohnungen mit NWF 90 m<sup>2</sup>

1 x 4.5 – Zimmerwohnungen mit NWF 120 m<sup>2</sup>

### Attikageschoss:

1 x 3.5 – Zimmerwohnungen mit NWF 113 m<sup>2</sup>

Die ausgearbeitete Machbarkeitsstudie gefällt dem Investor und er beauftragt Architekt Huber & Söhne AG, sein Immobilienprojekt zu planen und schliessen einen Vertrag nach SIA 102 ab. In diesem Vertrag wird für die Phasen 1 und 2 ein Budget vereinbart, welches von Investor Meyer schriftlich freigegeben wird. Nach Abschluss der Phasen 1 und 2 entscheidet sich der Investor mit den Architekten XY AG einen Generalplanervertrag abzuschliessen, der den bestehenden Vertrag ersetzt. Gemäss aktuellem Vertrag ist der Architekt für die Projektorganisation inkl. Projektadministration verantwortlich. Weiter obliegen ihm die Gesamtleitung und die Gesamtkoordination. Darin inbegriffen ist die Fachkoordination aller Spezialisten aller Fachrichtungen, auch die besondere Fachkoordination aller haustechnischen Gebäudeinstallationen. Für die Mängelhaftung wird SIA 118 vereinbart, was Investor Meyer auch mit den Käufern in den Kaufverträgen vereinbart. Unmittelbar nach Beginn der Bauarbeiten konnte Investor Meyer vier Wohnungen verkaufen. 16 Monate später ist das Mehrfamilienhaus termingerecht fertiggestellt und die verkauften Wohnungen werden an die Käufer übergeben. Die Attikawohnung ist noch immer unverkauft. Investor Meyer entscheidet sich zum Beizug eines Fachmanns / Fachfrau in Ihrer Person. Sie können die Wohnung unter Erhöhung des Ausbaubudgets erfolgreich an Familie Stump verkaufen.

Der Bezug der Attika-Wohnung erfolgt am 5. Februar 2018 (1 Jahr nach Bezug der bereits übergebenen vier Wohnungen). Anlässlich der Übergabe wird ein Übergabeprotokoll erstellt, das die festgestellten Mängel bei der Schlüsselübergabe enthält. Bei der Übergabe wurde noch eine leichte feuchte Stelle in einem Zimmer festgestellt. Es wird entschieden, die Stelle gut zu beobachten. Für die Mängelbeseitigung wie auch für die 2-jährige Garantieabnahme ist der Generalplaner zuständig.

Investor Meyer will Sie als Fachspezialist weiter beauftragen, damit Sie ihm bei noch anfallenden Problemstellungen behilflich sein können.

--	--

<p><b>Aufgabe A14</b></p> <p>Der Investor Meyer zweifelt seine Entscheidung für einen Generalplanervertrag an und fragt Sie an, ob ein Generalunternehmervertrag nicht besser gewesen wäre.</p> <p>Erläutern Sie ihm die Begriffe «Generalplaner» und «Generalunternehmer», dass die Definition wie auch der Unterschied daraus hervorgeht.</p>	<p><b>2</b></p>	
<p><u>Lösung A14:</u></p> <p>Mit einem GP erhält der Auftraggeber einen einzigen Ansprechpartner, der die Verantwortung für die Ausführung und sämtliche Planungsbereiche übernimmt.</p> <p>Der GU übernimmt die gesamte Ausführung jedoch ohne Planungsleistung.</p>		
<p><b>Aufgabe A15</b></p> <p>Der Architekt fragt Sie anlässlich einer Sitzung beiläufig, weshalb die SIA Norm 118 separat vereinbart werden muss und welche Regelung ohne entsprechende Vereinbarung gilt?</p>	<p><b>2</b></p>	
<p><u>Lösung A15:</u></p> <p>SIA 118 ist eine Norm und keine Gesetzesgrundlage, aus diesem Grund muss diese separat vereinbart werden.</p> <p>Ohne eine solche Vereinbarung gelten die Regelungen nach OR.</p>		

<p><b>Aufgabe A16</b></p> <p>Investor Meyer überlegt sich künftige Vertrags-Konstrukte und möchte von Ihnen wissen, wie die nachfolgenden Bereiche im OR (Obligationenrecht) bzw. in der SIA Norm 118 geregelt sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ablieferung des Werkes</li> <li>- Mängelrüge innerhalb der ersten zwei Jahre</li> <li>- Beweislast während den ersten zwei Jahren</li> <li>- Verjährungsfristen (ohne absolute Verjährung)</li> </ul> <p>Bitte ergänzen Sie die nachstehende Tabelle mit den vorgeschriebenen Bestimmungen gemäss SIA 118 bzw. OR hinsichtlich des genannten Teilbereichs:</p>	8	
--	---	--

Lösung A16:

Teilbereich	SIA 118	OR
Ablieferung des Werkes	<p><b>Ablieferung durch Abnahme</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Der Besteller hat innert Monatsfrist nach Erhalt der <b>Vollendungsanzeige die gemeinsame Prüfung</b> des Werks in die Wege zu leiten</li> <li>• Unterbleibt die gemeinsame Prüfung, <b>gilt das Werk als abgenommen.</b></li> </ul>	<p>Die <b>Vollendung wird</b> durch den Unternehmer <b>stillschweigend oder schriftlich gemeldet.</b> Es liegt beim Besteller, das Werk nach Fertigstellung zu prüfen</p>
Mängelrüge innerhalb der ersten zwei Jahre	<p>Bis zu zwei Jahren nach Abnahmen können sowohl <b>offensichtliche als auch verdeckte Mängel</b> zu <b>jedem Zeitpunkt gerügt</b> werden</p>	<p><b>Jeder entdeckte Mangel</b> ist sofort nach <b>dessen Entdeckung anzuzeigen</b> bzw. zu rügen.</p>

<p>Beweislast während der zweijährigen Rügefrist</p>	<p><b>Bei Mängeln, die während der zweijährigen Rügefrist geltend gemacht werden, liegt die Beweislast beim Unternehmer.</b></p> <p>Er hat zu beweisen, dass das Werk vertragskonform ist.</p>	<p><b>Der Besteller hat den Beweis anzutreten, dass ein Mangel vorliegt, dass das Werk von einer vereinbarten, vorausgesetzten oder zugesicherten Eigenschaft abweicht</b></p>		
<p>Verjährungsfristen 2 bis 5 Jahre</p>	<p><b>5 Jahre nach Abnahme</b> des Werkes verjähren die Mängelrechte des Bauherrn.</p>	<p><b>1 Jahr</b> nach Ablieferung des Werkes verjähren die Mängelrechte bei beweglichen Werken. Nach <b>5 Jahren</b> verjähren die Mängelrechte bei unbeweglichen Bauwerken.</p>		

<p><b>Aufgabe A17</b></p> <p>Investor Meyer hat Probleme mit der Mängelbehebung und fragt Sie an, was seine Rechte sind für den Fall, wenn der Unternehmer allfällig vorhandene Mängel trotz angesetzter Frist nicht behoben hat?</p> <p>Weiter möchte er von Ihnen wissen, ob die Durchsetzung eines Rechtes die Wahrnehmung weitere Rechte ausschliesst?</p> <p>Er bittet Sie, Ihre Antwort zu begründen.</p>	<b>3</b>	
<p><u>Lösung A17:</u></p> <p>Der Bauherr hat folgende Rechte:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Beharrung auf Verbesserung</li><li>• Minderwert</li><li>• Rücktritt vom Vertrag</li></ul> <p>JA</p> <p>Sollte eine Minderung ausdrücklich vereinbart worden sein, kann z.B. keine Verbesserung verlangt werden. In jedem Falle hat der Unternehmer gem. SIA 118 das Recht auf Nachbesserung.</p>		

<p><b>Aufgabe A18</b></p> <p>Anlässlich der 2-jährigen Garantieabnahme rügt Familie Stump fristgerecht, dass das Oberflächenwasser der Terrasse nur sehr mangelhaft abläuft. Bei der Besichtigung stellt der GP fest, dass der Plattenbelag auf der Terrasse durch Familie Stump in Eigenregie eingebaut wurde.</p> <p>Wer muss nun für den Schaden aufkommen? Begründen Sie auch Ihre Antwort.</p>	<b>2</b>	
<p><u>Lösung A18:</u></p> <p>Da der Belag in Regie der Käuferschaft eingebaut wurde, ist sie für die Entwässerung zuständig und haftet somit für den Schaden.</p>		
<p><b>Aufgabe A19</b></p> <p>Ebenfalls anlässlich der 2-jährigen Garantieabnahme wird festgestellt, dass die Balkontüre nicht mehr richtig schliesst. Dieser Mangel wird behoben.</p> <p>Wie verhalten sich die Rügefristen nach der Behebung dieses Mangels?</p>	<b>1</b>	
<p><u>Lösung A19:</u></p> <p>Sind die Mängel abgeschlossen (behoben), beginnen die Garantiefristen für die vorgenommenen Arbeiten ab Behebung zu laufen.</p>		

<p><b>Aufgabe A20</b></p> <p>Der Investor Meyer hat sich dazu entschieden, einen Generalplanervertrag mit dem Architekten abzuschliessen.</p> <p>Nennen Sie <b>3</b> Vorteile des vorliegenden Generalplanervertrages gegenüber des klassischen Architekturvertrages nach SIA 102 für den Bauherrn?</p>	<p><b>3</b></p>	
<p><u>Lösung A20:</u></p> <p><u>Mögliche Vorteile:</u></p> <ol style="list-style-type: none"><li>1) Der Investor hat einen Ansprechpartner und zwar die Architekten XY AG</li><li>2) Die Verantwortung für sämtliche Planungsbereiche liegen beim Generalplaner</li><li>3) Kosten- und Termineinhaltung bis hin zur Bauabnahme</li></ol> <p><u>Weitere Lösungsvorschläge:</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• 1 Haftpflichtiger (eine Planerversicherung)</li><li>• Generalplaner sind meist ein eingespieltes Team</li></ul>		
<p><b>Aufgabe A21</b></p> <p>Das Grundstück von Investor Meyer liegt in der Zone W2 / AZ 0.6.</p> <p>Er bitten Sie, ihm die Begriffe «W2» und «AZ 0.6» zu erläutern und deren Bedeutung aufzuzeigen.</p>	<p><b>2</b></p>	
<p><u>Lösung A21:</u></p> <p><u>W2:</u> Wohnzone 2= Wohnnutzung und max. zwei Vollgeschosse (allenfalls plus Attika) möglich.</p> <p><u>AZ:</u> Die Ausnutzungsziffer beträgt 0.6. Dies ist das Verhältnis zwischen der anrechenbaren Geschossfläche und der anrechenbaren Grundstückfläche.</p>		

**Aufgabe A22**

Investor Meyer plant ein weiteres Projekt und hat folgende Fragen an Sie:

- a) Ist die NWF (Nettowohnfläche) die geeignete Fläche zur Berechnung der verkaufbaren Fläche?
- b) Wie beurteilen Sie die Fläche der 3.5- Zimmerwohnung im Erdgeschoss, ist diese gut verkäuflich?
- c) Wie viele Parkplätze berechnen Sie in einem Neubauprojekt pro Wohnung und weshalb (ohne Besucherparkplätze und ohne Berücksichtigung der behördlichen Vorschriften)?

Begründen Sie Ihre Antworten.

3

Lösung A22:

Lösung a):

Die Nettowohnfläche keine Fläche welche in SIA 416 definiert ist und deshalb ist die Berechnungsart der Flächen nicht geklärt, was sie mit anderen Objekten nicht vergleichbar macht.

Lösung b):

Die 3.5-Zimmerwohnung ist von der Grösse her richtig, sofern sie über einen geeigneten Grundriss verfügt.

Lösung c):

In einer Überbauung mit 3.5 und 4.5 – Zimmerwohnungen ca. 1.7 – 1.8 Parkplätze pro Wohnung, da gewisse Wohnungskäufer 2 Parkplätze und die Käufer der kleineren Wohnungen teilweise nur 1 Parkplatz nehmen.

<b>Aufgabe A23</b> Welche Punkte haben Sie geklärt, bevor Sie das Verkaufsmandat der letzten Wohnung übernommen haben? Nennen Sie <b>2</b> Punkte und begründen Sie diese.	<b>2</b>	
<u>Lösung A23:</u> <u>Mögliche Lösungsansätze:</u> <ul style="list-style-type: none"><li>• Marktabklärungen, damit klar ist, wo sich das Preisniveau im Gesamtmarkt befindet;</li><li>• Objektklärungen, Qualität und Standard der Wohnung prüfen, damit der Verkaufspreis verifiziert werden kann;</li><li>• Bisherige Verkaufsbemühungen, damit ausgeschlossen werden kann, dass der Verkauf aufgrund von mangelhaften Aktivitäten der Vermarktung nicht erfolgen konnte.</li></ul>		

<b>Aufgabe A24</b> Herr Rogenmoser, als Eigentümer der 3.5-Zimmerwohnung fragt sie anlässlich der 2-jährigen Garantieabnahme, welche Bewilligungen er für die Erstellung eines Wintergartens einholen muss. Nennen Sie <b>2</b> einzuholende Bestimmungen.	<b>2</b>	
<u>Lösung A24:</u> <ul style="list-style-type: none"><li>• Zustimmung der Stockwerkeigentümerversammlung.</li><li>• Rechtskräftige Baubewilligung</li></ul>		

**Gesetze und Steuern**

**90 Punkte**

**Fragegruppe mit richtig / falsch Antworten**

**21 Punkte**

**Bewertung Fragengruppe B1 – B6**

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

Für jede Wahlantwort gilt das folgende Bewertungsprinzip:

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

<b>Aufgabe B1</b>			<b>3.5</b>	
Beurteilen Sie, ob die nachfolgenden Behauptungen zum Mietrecht richtig oder falsch sind.				
Die Ansetzung einer Zahlungsfrist mit Kündigungsandrohung sind dem Mieter und seinem Ehegatten separat zuzustellen, sofern es sich nicht um die Familienwohnung handelt.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	richtig	falsch
Die Bestimmungen über die Miete von Wohn- und Geschäftsräumen gelten nicht für Ferienwohnungen, die für eine Saison von mehr als drei Monaten gemietet werden.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	richtig	falsch
Der Mieter hat die Sache in dem Zustand zurückzugeben, der sich aus dem vertragsgemässen Gebrauch ergibt, will heissen, dass der Mieter für die aus dem Gebrauch der Sache resultierenden ordentlichen Abnützungen aufzukommen hat.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	richtig	falsch
Vom Gesetz abweichende Vereinbarungen in vorformulierten allgemeinen Geschäftsbestimmungen, welche zum Nachteil des Mieters sind, sind durch diesen anfechtbar.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	richtig	falsch
Wird ein Rückgabeprotokoll verwendet, so genügt dieses als Mängelrüge, wenn darin unmissverständlich festgehalten wird, für welche konkreten Mängel der Mieter nach Auffassung des Vermieters haftet und der Mieter das Protokoll unterzeichnet hat.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	richtig	falsch
Unterlässt der Vermieter die rechtzeitige Mängelrüge, d.h. innert weniger Werktagen nach der Rückgabe, verwirkt er seine Ansprüche, soweit es sich nicht um Mängel handelt, die bei übungsgemässer Untersuchung nicht erkennbar waren.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	richtig	falsch
Nach Erteilung der Klagebewilligung durch das Mietgericht, ist die Klage innert 30 Tagen beim zuständigen Gericht einzureichen.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	richtig	falsch

<b>Aufgabe B2</b>			<b>4.5</b>	
Beurteilen Sie, ob folgende Behauptungen zum Grundpfandrecht richtig oder falsch sind:				
Ein Grundpfandrecht bezweckt die Sicherung einer Forderung durch Belastung einer Immobilie und entsteht entweder durch eine vertragliche Abrede oder von Gesetzes wegen.	<input checked="" type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch		
Anders als beim Fahrnispfand hat der Gläubiger kein Recht auf Besitz der belasteten Sache.	<input checked="" type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch		
Wird die grundpfandgesicherte Forderung nicht entsprechend der Vereinbarung getilgt, kann der Gläubiger eine Betreuung auf Pfandverwertung einleiten.	<input checked="" type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch		
Sofern mehrere Grundpfandrechte bestehen, werden bei einer Zwangsverwertung die älteren Forderungen zuerst befriedigt.	<input type="checkbox"/> richtig	<input checked="" type="checkbox"/> falsch		
Ein sogenannt „mittelbares gesetzliches Grundpfandrecht“ ist ein Grundpfandrecht, welches auch ohne Grundbucheintrag besteht.	<input type="checkbox"/> richtig	<input checked="" type="checkbox"/> falsch		
Gesetzliche Grundpfandrechte können nie auf eine Privatperson lauten.	<input type="checkbox"/> richtig	<input checked="" type="checkbox"/> falsch		
Auf mehrere Grundstücke kann für eine Forderung ein Grundpfandrecht errichtet werden, wenn sie dem nämlichen Eigentümer gehören oder im Eigentum solidarisch verpflichteter Schuldner stehen.	<input checked="" type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch		
Schuldbriefe sind immer Wertpapiere.	<input type="checkbox"/> richtig	<input checked="" type="checkbox"/> falsch		
Durch den Schuldbrief wird eine persönliche Forderung begründet, die grundpfändlich sichergestellt ist.	<input checked="" type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch		

<b>Aufgabe B3</b>			<b>2.5</b>	
Damit dem Mietobjekt Geschäftsraumqualität zukommt,....				
...muss der Gebrauch grundsätzlich ein geschäftlicher sein.	<input checked="" type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch		
...muss die wirtschaftliche Tätigkeit gewinnbringend sein.	<input type="checkbox"/> richtig	<input checked="" type="checkbox"/> falsch		
...muss das Mietobjekt auf die Dauer angelegt sein.	<input checked="" type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch		
...muss der Mieter eine juristische Person sein.	<input type="checkbox"/> richtig	<input checked="" type="checkbox"/> falsch		
...ist die Nutzung massgebend, auch wenn das Mietobjekt zu Wohnzwecken vermietet worden ist.	<input type="checkbox"/> richtig	<input checked="" type="checkbox"/> falsch		

<b>Aufgabe B4</b>			<b>4</b>	
Beurteilen Sie, ob die nachfolgenden Behauptungen richtig oder falsch sind.				
Die Handlungsfähigkeit besitzt, wer volljährig und rechtsfähig ist.	<input type="checkbox"/> richtig	<input checked="" type="checkbox"/> falsch		
Personen unter umfassender Beistandschaft sind handlungsunfähig.	<input checked="" type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch		
Rechtsfähig ist jedermann.	<input checked="" type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch		
Wer nicht volljährig ist, ist urteilsunfähig.	<input type="checkbox"/> richtig	<input checked="" type="checkbox"/> falsch		
Urteilsfähige handlungsunfähige Personen können nur mit Zustimmung ihres gesetzlichen Vertreters grössere Verpflichtungen eingehen.	<input checked="" type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch		
Urteilsfähige handlungsunfähige Personen werden aus un-erlaubten Handlungen schadenersatzpflichtig.	<input checked="" type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch		
Wer handlungsunfähig ist, hat die Fähigkeit, durch seine Handlungen Rechte und Pflichten zu begründen.	<input type="checkbox"/> richtig	<input checked="" type="checkbox"/> falsch		
Volljährig ist, wer das 17. Lebensjahr zurückgelegt hat.	<input type="checkbox"/> richtig	<input checked="" type="checkbox"/> falsch		

<b>Aufgabe B5</b>			2.5	
Die Unterscheidung in Privat- und in Geschäftsvermögen ist entscheidend für....				
....die Zulässigkeit von Abschreibungen.	<input checked="" type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch		
...die Höhe der Liegenschaftssteuern.	<input type="checkbox"/> richtig	<input checked="" type="checkbox"/> falsch		
...die Besteuerung der Kapitalgewinne und Kapitalverluste.	<input checked="" type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch		
...die Geltendmachung von wertvermehrenden Kosten.	<input type="checkbox"/> richtig	<input checked="" type="checkbox"/> falsch		
...die Festsetzung der Beiträge an die Sozialversicherung.	<input checked="" type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch		

<b>Aufgabe B6</b>			4	
Beurteilen Sie, ob die nachfolgenden Behauptungen richtig oder falsch sind.				
Unselbständige Miteigentumsanteile gehören zur Kategorie der Anmerkungsgrundstücke (dominierte Grundstücke).	<input checked="" type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch		
Einkünfte aus Baurechtsverträgen sind von der direkten Bundessteuer ausgenommen.	<input type="checkbox"/> richtig	<input checked="" type="checkbox"/> falsch		
Die Nutzniessung endet mit dem Tode des Berechtigten und für juristische Personen mit deren Auflösung, bei der letzteren jedoch nach höchstens 100 Jahren.	<input checked="" type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch		
Das Wohnrecht ist übertragbar, jedoch unvererblich.	<input type="checkbox"/> richtig	<input checked="" type="checkbox"/> falsch		
Bei der Grundstückgewinnsteuer handelt es sich um eine kantonale oder kommunale Steuer.	<input checked="" type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch		
Mit dem Stamm der Grosseltern hört die Erbberechtigung der Verwandten auf, d.h. die Urgrosseltern sind keine gesetzlichen Erben.	<input checked="" type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch		
Ehegatten vorverstorbenen Erben treten in die Erbenstellung ein.	<input type="checkbox"/> richtig	<input checked="" type="checkbox"/> falsch		
Wird eine Liegenschaft im (MWST-)Meldeverfahren übertragen, geht der bisherige Verwendungsgrad (Verhältnis steuerbare/ausgenommene Nutzung; getätigte Vorsteuerabzüge) auf den Erwerber über.	<input checked="" type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch		

**Allgemeine Fragen**

**36 Punkte**

<p><b>Aufgabe B7</b></p> <p>Bei einer Handänderung ist der Wert des Bodens einer Liegenschaft nicht in die Bemessungsgrundlage für die MWST einzubeziehen.</p> <p>Beurteilen Sie, ob diese Behauptung stimmt und nennen Sie die <i>genaue/n</i> rechtliche/n Grundlage/n dazu.</p>	<b>1.5</b>	
<p><u>Lösung B7:</u></p> <p>Richtig</p> <p>Art. 24 Abs. 6 lit. c MWSTG</p>		

<p><b>Aufgabe B8</b></p> <p>Soll ein Mieter ausgewiesen werden, ist in jedem Fall zuerst ein Ausweisungsgesuch an die Schlichtungsbehörde zu stellen.</p> <p>Beurteilen Sie, ob diese Aussage richtig oder falsch ist und begründen Sie Ihre Antwort. Es werden nur begründete Antworten bewertet.</p>	<b>1.5</b>	
<p><u>Lösung B8:</u></p> <p>Falsch</p> <p>Ist der Sachverhalt unbestritten oder sofort beweisbar und die Rechtslage klar bzw. ist der Ausweisungsanspruch "liquid", kann die Klage direkt beim Einzelgericht eingereicht werden</p>		

<p><b>Aufgabe B9</b></p> <p>Erklären Sie, welche Sicherungsmassnahmen die Stockwerkeigentümergeinschaft für offene Beitragsforderungen der Stockwerkeigentümer hat. Zudem ist / sind der/die <i>genaue/n</i> Gesetzesartikel sind zu nennen.</p>	<p><b>3</b></p>	
<p><u>Lösung B9:</u></p> <p>Art. 712i ZGB              Anspruch auf Errichtung eines Pfandrechts für die auf die letzten 3 Jahre entfallenden Beitragsforderungen</p> <p>Art. 712k ZGB              ein Retentionsrecht an den beweglichen Sachen für die auf die letzten 3 Jahre entfallenden Beitragsforderungen.</p>		
<p><b>Aufgabe B10</b></p> <p>Beim selbstständigen Miteigentum an Grundstücken stehen die Miteigentumsanteile individuell bestimmten Personen zu.</p> <p>Wem stehen die Miteigentumsanteile beim unselbstständigen Miteigentum zu?</p>	<p><b>1</b></p>	
<p><u>Lösung B7:</u></p> <p>Den jeweiligen Eigentümern der damit verknüpften Hauptgrundstücke.</p>		

**Aufgabe B11**

Die Mieter Huber im 1. Stock, welche die Wohnung vor einem halben Jahr übernommen haben, stellen Ihnen ein Mietzinsherabsetzungsbegehren aufgrund des gesunkenen hypothekarischen Referenzzinssatzes zu. Das am 29. Juni 2018 datierte eingeschriebene Schreiben wurde laut dem Poststempel am 30. Juni 2018 der Post übergeben. Sie holen den Brief am 4. Juli auf der Poststelle ab. Die Mieter verlangen, dass die Mietzinsherabsetzung per Oktober 2018 wirksam werde.

- a) Beurteilen Sie, ob das Begehren rechtzeitig bei Ihnen eingetroffen ist. Begründen Sie Ihre Antwort in einem kurzen Satz. Gehen Sie dabei davon aus, dass eine Kündigung unter Beachtung der gesetzlichen Frist jeweils per 30. September, 31. März und 30. Juni möglich wäre.
- b) Was sind die Voraussetzungen, damit ein Mietzinsherabsetzungsbegehren rechtsgültig gestellt ist?

2.5

Lösung B11:

Lösung a):

Zu spät eingetroffen, da das Schreiben spätestens am Tag vor Beginn der Kündigungsfrist beim Vermieter eintreffen muss (d.h. 30. Juni)

Lösung b):

schriftlich  
unterzeichnet  
rechtzeitig zugestellt

**Aufgabe B12**

Sergei Mischler hält seit der Gründung (2007) 40 % Namenaktien an der Immobiliengesellschaft Super Immo AG, die übrigen 60 % der Namenaktien gehören laut Aktienbuch ebenfalls seit der Gründung je zur Hälfte Katrin Imboden und Susanne Minder. Mit Kaufvertrag vom 24. Mai 2018 überträgt Katrin Imboden 15 % ihrer Aktien an Sergei Mischler, welcher nun 55 % aller Aktien der Super Immo AG hält. Weitere Transaktionen sind weder vereinbart noch geplant.

Handelt es sich bei dieser Veräußerung um eine wirtschaftliche Handänderung?

Begründen Sie Ihre Antwort in einem kurzen Satz.

Lösung B12:

Nein, da nicht die Mehrheit der Aktien verkauft wird

1	

<p><b>Aufgabe B13</b></p> <p>Aufgrund der Scheidung ist das bisher gemeinsam bewohnte Einfamilienhaus nicht mehr tragbar. Fabian Holdener muss sich von seinem geliebten Eigenheim trennen. Der Käufer, ein guter Kollege von Fabian, drängt auf einen schnellen Abschluss und Eintrag des Kaufvertrages ins Grundbuch. Aufgrund der knappen Zeitverhältnisse wird vereinbart, dass der Kaufpreis erst innerhalb von 10 Tagen nach Grundbucheintrag überwiesen werden muss. Basierend auf der langjährigen Freundschaft wird auf eine Sicherstellung verzichtet. Heute, 1.5 Monate nach Eigentumsgang, ruft Fabian Sie an und teilt mit, dass er weiterhin auf den Zahlungseingang warte. Der „gute“ Kollege sei nicht mehr erreichbar.</p> <p>Kann Fabian noch etwas tun? Was raten Sie ihm? Nennen Sie dabei auch die allfällige/n <i>genauen</i> gesetzliche/n Grundlage/n.</p>	<p><b>2</b></p>	
<p><u>Lösung B13:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Errichtung eines Verkäuferpfandrechts (Art. 837 Abs. 1 Ziff. 1 ZGB)</li> <li>• innerhalb 3 Monaten nach Übertragung des Eigentums (Art. 838 ZGB)</li> </ul>		
<p><b>Aufgabe B14</b></p> <p>Im Begründungsakt des Stockwerkeigentums sind die räumliche Ausscheidung und der Anteil jedes Stockwerks am Wert der Liegenschaft anzugeben.</p> <p>a) Wie lautet der Fachbegriff für diesen Anteil?              b) Wie ist der Anteil anzugeben?</p>	<p><b>1.5</b></p>	
<p><u>Lösung B14:</u></p> <p><u>Lösung a):</u>              Wertquote</p> <p><u>Lösung b):</u>              In Bruchteilen mit einem gemeinsamen Nenner</p>		

<b>Aufgabe B15</b>	<b>2</b>	
Wie definiert das ZGB übermäßige Immissionen auf das Nachbargrundstück?		
<u>Lösung B15:</u> Aller schädlichen und nach Lage und Beschaffenheit der Grundstücke oder nach Ortsgebrauch nicht gerechtfertigten Einwirkungen durch Luftverunreinigung, üblen Geruch, Lärm, Schall, Erschütterung, Strahlung oder durch den Entzug von Besonnung oder Tageslicht.		
<b>Aufgabe B16</b>	<b>2</b>	
Erklären Sie die Präponderanzmethode in einem kurzen Satz.		
<u>Lösung B16:</u> Sie bezweckt die steuerliche Zuteilung von gemischt genutzten Gütern entweder zum Geschäfts- oder zum Privatvermögen. Dabei werden die Vermögenswerte vollumfänglich demjenigen Bereich zugeordnet, dem sie überwiegend, d. h. zu mehr als 50%, dienen. oder Nach der Präponderanzmethode werden jene gemischt genutzten Objekte, die ganz oder vorwiegend der selbständigen Erwerbstätigkeit dienen, in ihrer Gesamtheit dem Geschäftsvermögen zugewiesen (vgl. StG 18 II bzw. DBG 18 II). Demgegenüber gehören die nicht vorwiegend geschäftlich genutzten Objekte zum Privatvermögen, auch wenn sie teilweise geschäftlich genutzt werden.		

**Aufgabe B17**

3

Das Ehepaar Beatrice und James Smith-Bärschti ist seit 2012 verheiratet und wohnt in Dubai (VAE). Die Ehegattin Beatrice ist Schweizerin, der Ehegatte James ist britischer Staatsbürger. Die Ehegattin Beatrice beabsichtigt, zwei im Kanton Aargau gelegene Grundstücke (Wohnbauten) zu kaufen, und ersucht Sie – vorsichtshalber und im Vorfeld der Kaufvertragsunterzeichnung – um Ihre Beurteilung, ob diese Handänderung dem Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG) untersteht oder ob für den Abschluss des Kaufvertrages keine entsprechende Bewilligung der zuständigen Behörde eingeholt werden muss.

Im finalen Kaufvertragsentwurf sind bei den Zahlungsmodalitäten folgende Finanzierungsregelungen vorgesehen:

Kaufpreis: CHF 1'660'000

Bankdarlehen einer CH-Bank, lautend auf Ehepaar Smith-Bärschti:  
CHF 1'155'000

Eigenmittel Ehegattin Beatrice: CHF 100'000

Eigenmittel Ehegatte James: CHF 405'000

Ehegattin Beatrice ist nicht erwerbstätig und hat ausser den für den Liegenschafts-  
kauf eingebrachten Eigenmitteln kein nennenswertes weiteres Vermögen.

Ehegatte James hat ein ansehnliches Einkommen aus seiner Tätigkeit als Finanz-  
berater und weitere Vermögenswerte in diversen Ländern von rund CHF 10 Mio.

Ihre Beurteilung muss begründet und vom Ehepaar Smith-Bärschti nachvollzogen  
werden können.

Lösung B17:

Die Handänderung unterliegt dem BewG.

Der Erwerb eines Schweizer Grundstücks durch eine Schweizer Staatsangehörige ist grundsätzlich möglich, auch wenn sich ihr ausländischer Ehegatte (oder eine andere Person im Ausland gemäss der Lex Koller) mit Eigenmitteln an der Finanzierung beteiligt.

Eine solche Finanzierungsbeteiligung ist selbst dann grundsätzlich noch möglich, wenn sich dieses ausländische Finanzengagement auf eine Beteiligung an dem für das Erwerbsgeschäft notwendigen Bankkredit erstreckt.

Wird ein solcher Bankkredit aber nur aufgrund der finanziellen Verhältnisse des (ausländischen) Dritten gewährt, erhält der ausländische Finanzgeber eine eigentümerähnliche Stellung im Sinne der Lex Koller, die zur Unterstellung des fraglichen Erwerbsgeschäfts unter die Lex Koller führt, falls der besagte Bankkredit und / oder die eingebrachten, ausländischen Eigenmittel die vom Bundesgericht tolerierte, übliche Grenze von zwei Dritteln bzw. von 80 % des Grundstücksverkaufswerts direkt oder indirekt überschreitet.

--	--

**Aufgabe B18**

Im Jahre 2016 haben sämtliche Stockwerkeigentümer der Überbauung Seerösli einen Betrag von CHF 6'500 in den Erneuerungsfonds einbezahlt. Im Frühjahr 2017 wurde aus diesem Fonds die Erneuerung der Fassade sowie des Daches bezahlt. Da der Betrag nicht ausreichte, musste jeder Stockwerkeigentümer nochmals CHF 1'438 in den Fonds einschiessen.

Sie sind Verwalter der Liegenschaft und werden nun von Stockwerkeigentümer Leo Sommer angefragt, ob und wann er die bezahlten Beträge in seiner privaten Steuererklärung deklarieren könne.

Wie lautet ihre Antwort?

2.5

Lösung B18:

Ja, sind abzugsfähig.

2016: CHF 6'500

2017: CHF 1'438

**Aufgabe B19**

Für eine grössere Überbauung, welche Sie verwalten, wurde vor gut einem Jahr ein Hauswart eingestellt. Leider gab es wiederholt Klagen der Bewohner, dass er seine Arbeit nicht macht. Seine jeweilige Antwort auf die Beschwerden war jeweils "Da war ich krank". Da das jeweils nicht sehr glaubwürdig klang und ziemlich oft auf einen Montag fiel, wird entschieden, dem Herrn zu kündigen.

Das entsprechende Schreiben ist schnell verfasst und zugestellt. Prompt erhalten Sie daraufhin ein Arzzeugnis, welches dem Hauswart eine 100% Arbeitsunfähigkeit wegen Krankheit, beginnend 1 Tag vor Versand des Kündigungsschreibens, bescheinigt. Dazu erhalten Sie einen Brief des Hauswartes, in welchem er mitteilt, dass die Kündigung missbräuchlich sei und er deshalb eine Entschädigung geltend macht.

Wie beurteilen Sie die Sachlage?

Was ist zu tun?

Lösung B19:

Die Kündigung ist nicht missbräuchlich sondern erfolgte zu Unzeit (Krankheit), weshalb sie sogar nichtig ist. Es kann frühestens nach Genesung oder nach 90 Tagen Krankheit neu gekündigt werden

<b>2</b>	

**Aufgabe B20**

Ordnen Sie den nachfolgenden Vorgängen die richtigen Fristen zu. Die Angabe des entsprechenden Buchstabens in der Spalte hinter den jeweiligen Vorgang genügt dabei als Antwort. Jede Frist darf nur einmal verwendet werden. Bei Mehrfachnennungen werden alle betroffenen Antworten nicht gewertet.

- A) Mind. 30 Tage
- B) Innert 10 Tagen
- C) Mind. 10 Tage vor Beginn der Kündigungsfrist im Besitz des Empfängers
- D) Frühestens nach 20 Tagen
- E) Innert Monatsfrist nach Kenntnis
- F) Innert 3 Monate nach Kenntnis
- G) 3 Monate auf den nächsten ortsüblichen Termin
- H) Frühestens 6 Monate seit öffentlicher Bekanntmachung
- I) Spätestens 4 Monate
- J) 4 Jahre
- K) 30 Tage auf Ende eines Monats
- L) Sofort
- M) 5 Jahre

**6.5**

Lösung B20:

	Vorgang	Frist
1.	Zahlungsfrist bei Zahlungsrückstand Mietzins für Wohnraum.	A) Mind. 30 Tage
2.	Anfechtung STWE-Versammlungsbeschluss durch STWE-Eigentümer, zu welchem er nicht zugestimmt hat und welcher Gesetz oder Reglement verletzt.	E) Innert Monatsfrist nach Kenntnis
3.	Ausschlagung der Erbschaft durch die gesetzlichen Erben.	F) Innert 3 Monate nach Kenntnis
4.	Kündigungsfrist nach unbenutztem Ablauf der angesetzten Zahlungsfrist für fällige Mietzinse.	K) 30 Tage auf Ende eines Monats
5.	Verjährung von Ansprüchen des Bestellers eines unbeweglichen Werkes wegen Mängel des Werkes (seit Abnahme des Werkes gerechnet).	M) 5 Jahre
6.	Erhebung Rechtsvorschlag gegen eine Betreuung (ab Zustellung gerechnet).	B) innert 10 Tagen
7.	Kündigung der Wohnung durch den neuen Liegenschaftseigentümer aufgrund dringenden Eigenbedarfs.	G) 3 Monate auf den nächsten ortsüblichen Termin
8.	Ankündigung Mietzinserhöhung an Mieter.	C) Mind. 10. Tage vor Beginn der Kündigungsfrist im Besitz des Empfängers
9.	Kraftloserklärung eines Schuldbriefes durch den Richter.	H) Frühestens 6 Monate seit öffentlicher Bekanntmachung

--	--

10.	Höchstmögliche Er- streckungsdauer des Mietverhältnisses für Wohnräume durch die zuständige Behörde.	J) 4 Jahre		
11.	Anzeige von Mängeln an einem abgeliefer- ten Werk durch den Besteller an den Un- ternehmer.	L) Sofort nach Entdeckung		
12.	Einreichung Begehren auf Fortsetzung der Betreibung (ab Zustel- lung des Zahlungsbe- fehls gerechnet).	D) Frühestens nach 20 Tagen		
13.	Eintragung eines Bau- handwerkerpfand- rechts (ab Vollendung der Arbeit gerechnet).	I) Spätestens 4 Monate		

**Aufgabe B21**

4

Alice Suter hat 2001 sämtliche Aktien der Immo AG zum Preis von CHF 600'000 gekauft. Damalige Bilanz (in CHF 1'000):

Aktiven		Passiven	
Flüssige Mittel, Debitoren	50	100	Kreditoren
Wertschriften (Kurswert = 100)	100	800	Hypothek
Liegenschaft Aeschi	950	200	Aktienkapital
	1'100	1'100	

2005 hat die Immo AG die Liegenschaft umgebaut und saniert. Die wertvermehrenden Aufwendungen von CHF 500'000 wurden aktiviert. Die Liegenschaft wurde jährlich abgeschrieben.

Anfang 2018 verkauft Alice Suter die Immo AG zum Preis von CHF 1'800'000. Verkaufsbasis bildet die Bilanz per 31.12.2017:

Aktiven		Passiven	
Flüssige Mittel, Debitoren	250	200	Kreditoren
Wertschriften (Kurswert = 500)	500	1'000	Hypothek
Liegenschaft Aeschi	1'250	600	Reserven
		200	Aktienkapital
	2'000	2'000	

Berechnen Sie den steuerbaren Grundstücksgewinn für Alice Suter. Die genaue Berechnung ist aufzuzeichnen, ansonsten die Lösung nicht gewertet wird. Ein allfälliger Besitzesdauerabzug ist zu vernachlässigen.

Lösung B21:

**Erlös**

Verkaufspreis Aktien	1'800'000
+ übernommene Schulden	1'200'000
- nicht-liegenschaftliche Aktiven (Verkehrswert)	<u>-750'000</u>
Erlös Liegenschaft 2018	2'250'000

**Erwerbspreis**

Kaufpreis Aktien	600'000
+ übernommene Schulden	900'000
- nicht-liegenschaftliche Aktiven (Verkehrswert)	<u>-150'000</u>
Erwerbspreis Liegenschaft 2001	1'350'000

**Grundstückgewinn**

Erlös	2'250'000
- Erwerbspreis 2001	-1'350'000
- Wertvermehrnde Aufwendungen 2005 *)	<u>-500'000</u>
Reingewinn	400'000
Besitzesdauerabzug	<u>p.m</u>
Steuerbarer Grundstückgewinn	400'000

\*) Die wertvermehrden Aufwendungen sind zu berücksichtigen, ungeachtet in welchem Umfang die Gesellschaft sie aktiviert und wieder abgeschrieben hat.

--	--

**Fragegruppe Fallbeispiel**

**33 Punkte**

Ihr Vorgesetzter hatte vor einem Monat eine Besprechung mit zwei neuen Kunden, den Ehegatten Markus und Barbara Hildebrand. Geplant ist die längerfristige Begleitung der Ehegatten Hildebrand in verschiedenen rechtlichen und steuerlichen Bereichen, insbesondere im Zusammenhang mit Immobilien.

Von Ihrem Vorgesetzten haben Sie folgende Notizen erhalten:

- Markus, geb. 28.03.1982, und Barbara Hildebrand, geb. 14.03.1980, sind seit zwei Jahren verheiratet, beide in zweiter Ehe;
- Sie haben bisher weder einen Ehe- noch einen Erbvertrag abgeschlossen;
- Er ist kinderlos, beide Eltern leben noch, er hat keine Geschwister;
- Sie brachte die Tochter Bianca, geb. 22.03.2011 in die Ehe mit, ihre Eltern sind verstorben, sie hat eine Schwester;
- Die Familie lebt in einer grosszügigen Mietwohnung in Freiburg;
- Markus Hildebrand besitzt eine Baulandparzelle in Bettlach SO (bereits vor der Ehe erworben), keine Verkaufsabsicht, Bebauung frühestens in 5 Jahren;
- Barbara Hildebrand hat die Liegenschaft Einsiedeln-Grundbuchblatt Nr. 3000 (Kanton Schwyz) als Eigengut in die Ehe eingebracht, Ehemann hat beim Umbau im Jahr 2017 wesentlich mitgeholfen, Liegenschaft seit 1.3.18 vermietet (Mieter Thomas Wegmüller, verheiratet, Mietzins CHF 2'500/mon., plus NK-Akonto CHF 500/mon.) – *Beantwortung von diversen Fragen bezüglich dieser Liegenschaft gewünscht*;
- Markus Hildebrand hat die Möglichkeit in Luzern ein Baurechtsgrundstück zu erwerben – *er wünscht Beratung beim Abschluss des Baurechtsvertrages*;
- Markus Hildebrand beabsichtigt eine Gewerbeimmobilie in Bern zu kaufen – *MWST-Folgen sind zu prüfen*;
- nach Absprache ist allenfalls die güter- und erbrechtliche Situation zu prüfen – *konkreter Auftrag noch nicht erteilt*.

**Aufgabe B22**

Sie erhalten den Entwurf des Baurechtsvertrages mit der Bitte um kritische Überprüfung. Welche Bemerkungen lassen Sie Ihrem Klienten zukommen? Halten Sie sich dabei an die gesetzlichen Bestimmungen und nicht Ihre persönliche Meinung zu Sinn oder Unsinn der einzelnen Vertragsbestimmungen.

„Der Grundeigentümer räumt dem Bauberechtigten an einer Teilfläche von 4000 m<sup>2</sup> seines Grundstücks Luzern-Grundbuchblatt Nr. 2333 ein selbständiges und dauerndes Baurecht ein. Das Baurecht entsteht mit dem Grundbucheintrag und dauert 25 Jahre. Das Baurecht ist unübertragbar und unvererblich. Die gesetzlichen Vorkaufsrechte des Grundeigentümers am Baurechtsgrundstück und der Bauberechtigten am Bodengrundstück werden aufgehoben. Die Aufhebung ist im Grundbuch anzumerken.

Dieses Baurecht ist im Grundbuch als Dienstbarkeit auf dem Grundstück Luzern-Grundbuchblatt Nr. 2333 zugunsten von Markus Hiltbrand einzutragen. Das Baurecht ist als Grundstück in das Grundbuch aufzunehmen. Hierfür ist das neue Grundbuchblatt Luzern Nr. 9999 zu eröffnen.

Der Bauberechtigte verpflichtet sich, dem Grundeigentümer ab Datum des Grundbucheintrages einen jährlichen Baurechtszins von CHF 10'000 (Schweizer Franken zehntausend) zu bezahlen. Die Parteien vereinbaren, den Baurechtszins alle fünf Jahre, erstmals am 1. Januar 2024, an allfällig veränderte Verhältnisse anzupassen.

Zur Sicherung des Baurechtszinses verlangt der Grundeigentümer die Eintragung des gesetzlichen Grundpfandrechts als Grundpfandverschreibung von CHF 40'000 (Schweizer Franken vierzigtausend), die als Maximalhypothek zu seinen Gunsten im 1. Rang auf dem Grundstück Luzern-Grundbuchblatt Nr. 2333 einzuschreiben ist.

Das Baurecht kann nach Ablauf der vereinbarten Baurechtsdauer mit einem einfach schriftlichen Vertrag um höchstens 80 Jahre verlängert werden. Sämtliche Bestimmungen des vorliegenden Baurechtsvertrages gelten unverändert weiter, sofern sie nicht ausdrücklich abgeändert werden.“

7

Lösung B22:

- das BR muss übertragbar und vererblich sein, ansonsten kann es nicht als selbständiges Baurecht eingeräumt werden (ZGB 655 Abs. 3)
- das BR muss mindestens für 30 Jahre begründet sein, ansonsten kann es nicht als dauerndes Baurecht eingeräumt werden (ZGB 655 Abs. 3)
- Die Aufhebung des Vorkaufsrechtes muss vorgemerkt und nicht angemerkt werden (ZGB 681b Abs. 1)
- Der BR-Zins kann für höchstens 3 Jahresleistungen, also CHF 30'000, sichergestellt werden (ZGB 779i)
- Die Grundpfandverschreibung ist nicht auf dem Grundstück Nr. 2333, sondern auf dem BR-Grundstück Nr. 9999 einzutragen
- Verlängerung muss vor Ablauf der BR-Dauer vereinbart werden (da nach Ablauf das BR ohne Weiteres untergeht und nicht mehr besteht, das BR müsste neu begründet werden)
- Verlängerung muss öffentlich beurkundet werden (ZGB 779I Abs. 2).

--	--

<p><b>Aufgabe B23</b></p> <p>Im Zusammenhang mit dem Baurecht hat Markus Hildebrand den Ausdruck „vorzeitiger Heimfall“ aufgeschnappt, kann sich darunter jedoch nichts vorstellen. Erklären Sie ihm, was</p> <p>a) ein vorzeitiger Heimfall ist;</p> <p>b) welche Gründe den Grundeigentümer berechtigen einen vorzeitigen Heimfall herbeizuführen, und</p> <p>c) wie in diesem Fall die Heimfallsentschädigung zu ermitteln wäre.</p>	<p><b>3</b></p>	
<p><u>Lösung B23:</u></p> <p><u>Lösung a):</u>                  Das Baurecht geht vor Ablauf der Baurechtsdauer unter, d.h. Übertragung des Baurechts mit allen Rechten und Lasten auf den Grundeigentümer (die bestehenden Bauten gehen ins Eigentum des Grundeigentümers).</p> <p><u>Lösung b):</u>                  Wenn der Bauberechtigte in grober Weise sein dingliches Recht überschreitet oder vertragliche Verpflichtungen verletzt</p> <p><u>Lösung c):</u>                  Die Heimfallsentschädigung ist wie beim ordentlichen Heimfall zu ermitteln, wobei das schuldhafte Verhalten des Bauberechtigten als Herabsetzungsgrund berücksichtigt werden kann</p>		
<p><b>Aufgabe B24</b></p> <p>Gemäss ZGB 675 Abs. 2 ist die Bestellung eines Baurechtes an einzelnen Stockwerken eines Gebäudes ausgeschlossen.</p> <p>Weshalb ist das nicht möglich?</p>	<p><b>2</b></p>	
<p><u>Lösung B24:</u></p> <p>Ein Gebäudeteil kann nicht Gegenstand eines Baurechts sein, wenn ihm eine bauliche und funktionelle Eigenständigkeit fehlt, d.h. wenn dieser Gebäudeteil eine statische Einheit mit einer anderen Baute bildet, so dass der Abbruch des Gebäudeteils notwendigerweise den Einsturz der Nachbarbaute zur Folge hätte.</p>		

<p><b>Aufgabe B25</b></p> <p>Bei einer Handänderung stehen sich immer verschiedene Interessen gegenüber. Des einen Vorteil, kann des anderen Nachteil sein. Markus Hildebrand will eine nach Angaben der Verkäuferschaft zu 100 % für den Vorsteuerabzug berechtigte Zwecke genutzte Liegenschaft in Bern erwerben. Die Vorsteuern wurden laut Auskunft der Verkäuferschaft vollumfänglich zurück gefordert. Die Ihnen diesbezüglich zur Verfügung stehenden Unterlagen sind dürftig. Damit Sie für Ihre Klientschaft aus MWST-Gesichtspunkten die beste Variante empfehlen können, berechnen Sie den Verkauf mit Option, ohne Option und den Verkauf im Meldeverfahren (die genauen Berechnungen und finanziellen Auswirkungen für beide Parteien sind aufzuzeigen).</p> <p>Welche Variante empfehlen Sie nicht (nur eine Variante nennen)?</p> <p>Begründen Sie Ihre Antwort.</p> <p>Angabe Verkäuferschaft:</p> <table border="0"> <tr> <td>Baukosten, Neubau 2004 (ohne MWST von 7.6 %)</td> <td>CHF</td> <td>2'000'000</td> </tr> <tr> <td>Wert Land</td> <td>CHF</td> <td>100'000</td> </tr> <tr> <td>Verkauf 2018 (Betrag ohne MWST)</td> <td>CHF</td> <td>2'500'000</td> </tr> <tr> <td>Davon Boden</td> <td>CHF</td> <td>250'000</td> </tr> </table> <p>Zukünftige Nutzung durch Käufer:</p> <p>Zu 80 % für steuerbare Zwecke, zu 20 % für ausgenommene Zwecke.</p>	Baukosten, Neubau 2004 (ohne MWST von 7.6 %)	CHF	2'000'000	Wert Land	CHF	100'000	Verkauf 2018 (Betrag ohne MWST)	CHF	2'500'000	Davon Boden	CHF	250'000	<p><b>5.5</b></p>
Baukosten, Neubau 2004 (ohne MWST von 7.6 %)	CHF	2'000'000											
Wert Land	CHF	100'000											
Verkauf 2018 (Betrag ohne MWST)	CHF	2'500'000											
Davon Boden	CHF	250'000											

Lösung B25:

**Mit Option:**

MWST Verkäufer beim Verkauf (7.7% Gebäudeanteil, ohne Boden CHF 2'250'000)	CHF	173'250
Vorsteuerrückerstattung beim Käufer (80%)	- CHF	138'600
Nicht rückforderbare Vorsteuer beim Käufer	CHF	34'650

**Ohne Option:**

Korrektur Vorsteuer beim Verkäufer:		
MWST auf Baukosten (7.6% auf CHF 2'000'000)	CHF	152'000
-Abschreibung (14x 5 %=70%)	- CHF	106'400
Vorsteuerkorrektur beim Verkäufer	CHF	45'600

keine Auswirkung auf Käufer

**Meldeverfahren:**

Mit genügenden Nachweisen der Nutzung durch die Verkäuferschaft:

MWST auf Baukosten (7.6% auf CHF 2'000'000)	CHF	152'000
Abschreibung (14x 5 %=70%)	- CHF	106'400
Zeitwert der angefallenen Vorsteuer	CHF	45'600
Anteil steuerbare Nutzung (80%)	- CHF	36'480
Vorsteuerkorrektur Käufer	CHF	9'120

Ohne genügende Nachweise der Nutzung durch die Verkäuferschaft:

7.7% Gebäudeanteil, ohne Boden CHF 2'250'00)	CHF	173'250
Steuerbare Nutzung Käufer (80%)	- CHF	138'600
Vorsteuerkorrektur Käufer	CHF	34'650

**Empfehlung:**

Der Verkauf im Meldeverfahren ist nicht empfehlenswert, da die Dokumentation gemäss Fragestellung dürftig ist. Sofern nicht sämtliche Nachweise erbracht werden können, besteht ein Steuerrisiko.

--	--

**Aufgabe B26**

Barbara Hildebrand als Eigentümerin von Einsiedeln-Grundbuchblatt Nr. 3000 hat das Recht den Weg, welcher über das Nachbargrundstück (Eigentümer: Yves Kälin) führt, ausschliesslich zu benutzen. Im Grundbuch ist eine entsprechende Dienstbarkeit eingetragen. Barbara Hildebrand möchte wissen, wer denn eigentlich für den Unterhalt des Weges besorgt sein müsse, schliesslich gehöre der Weg ja nicht ihr, sondern Yves Kälin. Sie konsultieren als erstes den Dienstbarkeitsvertrag, welcher jedoch keine Bestimmung über die Unterhaltskosten enthält.

Wie lautet deshalb Ihre Antwort an Barbara Hildebrand?

Nennen Sie dabei auch den/die *genauen* Gesetzesartikel.

Lösung B26:

Gemäss ZGB 741 Abs. 1 muss Barbara Hildebrand den Unterhalt übernehmen.

<u>1</u>	

<p><b>Aufgabe B27</b></p> <p>Markus Hildebrand hat Barbara Hildebrand beim Umbau des Wohnhauses auf dem Grundstück Einsiedeln-Grundblatt Nr. 3000 mit Rat und Tat unterstützt. Zum Dank möchte sie ihm ein Vorkaufsrecht einräumen.</p> <p>a) Erklären Sie den Ehegatten Hildebrand den Unterschied zwischen einem unlimitierten und einem limitierten Vorkaufsrecht.</p> <p>b) Welche Formvorschriften müssen für die Errichtung eines unlimitierten bzw. eines limitierten Vorkaufsrechtes eingehalten werden?</p> <p>c) Wie entstehen Vorkaufsrechte grundsätzlich?</p> <p>d) Angenommen Barbara Hildebrand schenkt ihrer Tochter Bianca das Grundstück, an welchem Markus Hildebrand das limitierte Vorkaufsrecht besitzt, könnte er das Vorkaufsrecht ausüben? Wenn ja, zu welchem Preis? Wenn nein, weshalb nicht?</p> <p>e) Angenommen Barbara Hildebrand verkauft ihrem Mieter Thomas Wegmüller ihr Grundstück, an welchem Markus Hildebrand das limitierte Vorkaufsrecht besitzt, zum Preis von CHF 100'000. Kann er das Vorkaufsrecht ausüben? Wenn ja, zu welchem Preis</p> <p>f) Angenommen der Vorkaufsfall tritt ein und Markus Hildebrand will sein Vorkaufsrecht ausüben. Wann und wie hat er vorzugehen?</p>	<p><b>7</b></p>
<p><u>Lösung B27:</u></p> <p><u>Lösung a):</u> Unlimitiertes Vorkaufsrecht: Der Vorkaufsberechtigte kann das betroffene Grundstück zu den im Kaufvertrag mit einem Dritten festgehaltenen Bedingungen kaufen. Limitiertes Vorkaufsrecht: Die Bedingungen des Vorkaufsrechtes (Kaufpreis) werden vorgängig in einem Vorkaufsvertrag festgelegt.</p> <p><u>Lösung b):</u> Unlimitiertes Vorkaufsrecht: einfache Schriftlichkeit (OR 216 Abs. 3) Limitiertes Vorkaufsrecht: öffentliche Beurkundung (OR 216 Abs. 2)</p> <p><u>Lösung c):</u> Von Gesetzes wegen oder durch Vertrag.</p> <p><u>Lösung d):</u> Nein, es handelt sich bei dieser Übertragung nicht um einen Verkauf (OR 216c Abs. 1).</p> <p><u>Lösung e):</u> Ja, zu dem im Vorkaufsvertrag vereinbarten Kaufpreis</p>	

Lösung f):

Will der Vorkaufsberechtigte sein Vorkaufsrecht ausüben, so muss er es innert 3 Monate seit Kenntnis von Abschluss und Inhalt des Vertrages gegenüber dem Verkäufer oder, wenn es im Grundbuch vorgemerkt ist, gegenüber dem Eigentümer geltend machen. (OR 216e)

--	--

<p><b>Aufgabe B28</b></p> <p>Barbara Hildebrand möchte von Ihnen wissen, welches wesentliche Merkmal die Pacht von der Miete unterscheidet.</p>	<b>1</b>	
<p><u>Lösung B28:</u></p> <p>OR 253 Miete: Überlassung einer Sache zum Gebrauch</p> <p>OR 275 Pacht: Überlassung einer nutzbaren Sache/Recht zum Gebrauch und zum Bezug der Früchte/Erträge</p>		
<p><b>Aufgabe B29</b></p> <p>Markus Hildebrand möchte seinen Nachlass frühzeitig regeln.</p> <p>a) Berechnen Sie den maximal möglichen Anteil (in Bruchteilen) an seinem Nachlass, welcher Markus seiner Stieftochter Bianca bei seinem Versterben zukommen lassen kann.</p> <p>b) Was hat er zu tun, damit seine Stieftochter einen Teil seines Nachlasses erhält? 2 Varianten sind aufzuzeigen.</p>	<b>3</b>	
<p><u>Lösung B29:</u></p> <p><u>Lösung a):</u></p> <p>1/2 (Ehegatte hat 3/4-Anteil, davon ist die Hälfte Pflichtteil, also 3/8; Eltern haben 1/4-Anteil, davon ist die Hälfte Pflichtteil, also 1/8) Freie Quote somit 4/8 bzw. 1/2</p> <p><u>Lösung b):</u></p> <p>Mögliche Antworten: Erbvertrag, öffentlich beurkundetes Testament oder handschriftliches Testament</p>		

<p><b>Aufgabe B30</b>                  Unter welchem Güterstand stehen die Ehegatten Markus und Barbara Hildebrand?</p>	1	
<p><u>Lösung B30:</u>                  Errungenschaftsbeteiligung</p>		
<p><b>Aufgabe B31</b>                  Nur vier Monate nach Mandatsübernahme erhalten Sie die traurige Nachricht, dass Markus Hildebrand unerwartet verstorben ist. Im Zeitpunkt seines Todes war der Baurechtsvertrag betreffend die Liegenschaft in Luzern noch nicht unterzeichnet. Der Kaufvertrag um die Immobilie in Bern war rechtsgültig im Grundbuch eingetragen. Auf dieser Liegenschaft lastet eine Hypothek. Ansonsten hinterlässt er keine weiteren Passiven. Zudem besass er diverse Wertschriften, welche in einem Depot bei der Bank Spar, in Basel, eingebucht sind.</p> <p>a) Welche Kantone können eine Erbschaftssteuer erheben? Gehen Sie bei Ihrer Antwort davon aus, dass im vorliegenden Fall alle Kantone die Erbschaftssteuer erheben würden.</p> <p>b) Was ist/sind die jeweiligen Berechnungsgrundlagen</p>	2.5	
<p><u>Lösung B31:</u>  <u>Lösung a):</u>                  Freiburg (aufgrund Wohnsitz), Bern (aufgrund Liegenschaftsbesitz), Solothurn (aufgrund Liegenschaftsbesitz – siehe Sachverhalt)</p> <p><u>Lösung b):</u>                  Freiburg: Steuerwert bewegliches Vermögen ./ . anteilmässige Schulden                  Bern: Steuerwert Liegenschaft ./ . anteilmässige Schulden                  Solothurn: Steuerwert Liegenschaft ./ . anteilmässige Schulden</p>		

**D) Portfoliomanagement 60 Punkte**

**Fragegruppe mit richtig / falsch Antworten 6 Punkte**

**Bewertung Fragengruppe C1 – C3**

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

Für jede Wahlantwort gilt das folgende Bewertungsprinzip:

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

<b>Aufgabe C1</b>			<b>2</b>	
Beurteilen Sie, ob die folgenden Aussagen zum Kennzahlenmanagement richtig oder falsch sind:				
„ <b>AGIO</b> “ ist ein einmaliges Entgelt für Beratung und Vertrieb, das von Anlegern beim Kauf eines Fonds (Aktienfonds, Rentenfonds, Geschlossener Fonds) zu zahlen ist.	<input checked="" type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch		
Der „ <b>CFROI</b> “ bezeichnet die Rendite, die durch den Geldfluss der Immobilie(n) bezogen auf das investierte Kapital erwirtschaftet wird.	<input checked="" type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch		
Die „ <b>Performance</b> “ ist die Nettorendite plus Wertveränderung in % während einer bestimmten Zeitperiode.	<input type="checkbox"/> richtig	<input checked="" type="checkbox"/> falsch		
Der „ <b>NAV</b> “ (Net Asset Value) gibt den Substanz- oder inneren Wert einer einzelnen Immobilie an. Er berechnet sich als Differenz der zu Marktwerten bewerteten Immobilien, abzüglich sämtlicher Passiven	<input type="checkbox"/> richtig	<input checked="" type="checkbox"/> falsch		

<b>Aufgabe C2</b>			<b>2</b>	
Beurteilen Sie, ob die nachfolgenden Aussagen zur Diversifikation richtig oder falsch sind:				
Ist ein grundlegendes Instrument um das Risiko von Anlageentscheiden zu begrenzen.	<input checked="" type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch		
Bedeutet beispielsweise nur Liegenschaften an A-Lagen zu erwerben.	<input type="checkbox"/> richtig	<input checked="" type="checkbox"/> falsch		
Kann unter anderem durch Aufteilung der Immobilienanlagen nach Standorten, Objekteigenschaften und Nutzungsarten erfolgen.	<input checked="" type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch		
Kann unsystematische Risiken innerhalb eines Portfolios theoretisch vollständig ausgleichen.	<input checked="" type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch		

<b>Aufgabe C3</b>			<b>2</b>	
Beurteilen Sie, ob die nachfolgenden Aussagen zur Steuerung der Portfoliostrategie richtig oder falsch sind:				
Umfasst die Auswahl, Führung und Kontrolle der verschiedenen Dienstleister der konkreten Objekte	<input checked="" type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch		
Zur Aufgabe des Portfoliomanagers gehört auch das Riskmanagement.	<input checked="" type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch		
Die typische Einordnung von Steuerungsaufgaben erfolgt hierarchisch: Portfolioebene => Investorenebene => Objektebene	<input type="checkbox"/> richtig	<input checked="" type="checkbox"/> falsch		
Die Objektbewirtschaftung (kaufmännisch, technisch, infrastrukturell) erfolgt durch den Portfoliomanager.	<input type="checkbox"/> richtig	<input checked="" type="checkbox"/> falsch		

**Allgemeine Fragen** **24 Punkte**

<p><b>Aufgabe C4</b></p> <p>Im Zusammenhang mit Immobilientransaktionen unterscheiden Sie einen <b>Asset Deal</b> von einem <b>Share Deal</b>. Erklären Sie diese Begriffe aus denen der Unterschied hervorgeht.</p>	<b>4</b>	
<p><u>Lösung C4:</u></p> <p>Der Verkauf von Grundstücken einer Immobiliengesellschaft kann einerseits durch den Verkauf der Gesellschaftsanteile, d.h. in der Form eines sogenannten Share Deal, oder andererseits durch den Verkauf der Grundstücke, in der Form eines sogenannten Asset Deal, erfolgen.</p>		
<p><b>Aufgabe C5</b></p> <p>Bei Transaktionen, die einen Immobilienfonds betreffen, dürfen keine Geschäfte mit „<b>nahestehenden Personen</b>“ getätigt werden.</p> <p>a) Weshalb sieht das Gesetz diese Einschränkung vor?                  b) In welchem Gesetz ist dies geregelt?                  c) Nennen sie <b>2</b> Beispiele von „<b>nahestehenden Personen</b>“ :</p>	<b>4</b>	
<p><u>Lösung C5:</u></p> <p><u>Lösung a):</u>                  Anlegerschutz</p> <p><u>Lösung b):</u>                  Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen (KAG)</p> <p><u>Lösung c):</u></p> <p>Als nahestehende Personen gelten (einschliesslich deren Lebenspartner, die Gesellschaften der nahestehenden Personen und ihrer Lebenspartner) u.a.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• die Mitglieder des Verwaltungsrates und Mitarbeiter der Fondsleitung;</li> <li>• die mit der Überwachung der Immobilienfonds beauftragten Mitarbeiter der Depotbank</li> <li>• die Prüfgesellschaft und deren mit der Prüfung der Immobilienfonds betrauten Mitarbeiter</li> <li>• Die Schätzungsexperten</li> </ul>		

<p><b>Aufgabe C6</b></p> <p>Sie haben die Möglichkeit ein Bürogebäude im <b>Sale-and-Lease-Back</b> zu erwerben. Was bedeutet das?</p> <p>Nennen Sie den Hauptvorteil, der einen Verkäufer dazu bewegen kann.</p>	<p><b>2</b></p>	
<p><u>Lösung C6:</u></p> <p>Sale-and-Lease-Back = Verkauf und die Rückmietung von Immobilien</p> <p>Dies lohnt sich für Unternehmen, wenn mit dem freigesetzten Kapital das Kerngeschäft gestärkt werden kann.</p>		
<p><b>Aufgabe C7</b></p> <p>Nennen Sie 4 Immobilieninvestitionsrisiken.</p>	<p><b>2</b></p>	
<p><u>Lösung C7:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Entwicklungsrisiko</li> <li>2) Bewertungsrisiko</li> <li>3) Ertragsausfallrisiko</li> <li>4) Verwertungsrisiko</li> </ol> <p><u>Weiterer Lösungsvorschlag:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wertänderungsrisiko</li> </ul>		

<p><b>Aufgabe C8</b></p> <p>Im Zusammenhang mit Immobilieninvestitionsrisiken unterscheiden wir systematische und unsystematische Risiken. Erklären Sie die Begriffe, wobei aus der Erklärung der Unterschied ersichtlich sein sollte.</p> <p>Zählen sie zudem <b>je 2 Beispiele</b> für systematische, respektive unsystematische Risiken auf.</p>	<b>4</b>	
<p><u>Lösung C8:</u></p> <p>Systematische Risiken lassen sich durch Diversifikation nicht eliminieren (Marktrisiko).</p> <p><u>Beispiele:</u></p> <ol style="list-style-type: none"><li>1) Beschäftigungs Risiken</li><li>2) Politische Risiken</li></ol> <p><u>Weitere Lösungsvorschläge:</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Inflations Risiko</li><li>• Rechtliche Risiken</li><li>• Steuerliche Risiken</li></ul> <p>Unsystematische Risiken lassen sich durch Diversifikation eliminieren.</p> <p><u>Beispiele:</u></p> <ol style="list-style-type: none"><li>1) Altlasten Risiko</li><li>2) Ertrags Risiko</li></ol> <p><u>Weitere Lösungsvorschläge:</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Standort Risiko</li><li>• Verwertungsrisiko</li></ul>		

<b>Aufgabe C9</b>	<b>2</b>	
Nennen Sie <b>4</b> Schritte eines internen <b>Investitionsprozesses</b> bei institutionellen Anlegern:		
<p><u>Lösung C9:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Vorprüfung</li> <li>2) Vertiefte Prüfung (DD)</li> <li>3) Antrag / Bewilligungsprozess / Kreditgenehmigung</li> <li>4) Kaufvertrag</li> </ol> <p><u>Weitere Lösungsvorschläge:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Umsetzung / Implementierung</li> <li>• Controlling / Reporting</li> </ul>		

<b>Aufgabe C10</b>	<b>2</b>	
In einem Gespräch mit einem Fondmanager geht es um Immobilienbewertungen.		
<ol style="list-style-type: none"> <li>1) Wie oft müssen die Liegenschaften eines <b>Immobilienfonds</b> bewertet werden?</li> <li>2) Von welcher Aufsichtsbehörde müssen die Bewerter anerkannt sein?</li> </ol>		
<p><u>Lösung C10:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Auf den Abschluss jedes Rechnungsjahres</li> <li>2) FINMA</li> </ol>		

<b>Aufgabe C11</b>	<b>1</b>	
Was Bedeutet „ <i>Compliance</i> “ in Bezug auf Immobilienportfoliomanagement?		
<p><u>Lösung C11:</u></p> <p>Compliance bzw. Regeltreue ist der Begriff für Einhaltung von Gesetzen + Richtlinien. Dazu gehören firmeninterne, wie firmenexterne „Regeln“. (FINMA, KAG, Fondsvertrag). Themen wie Geldwäschereigesetz, Insidergeschäft, Korruption</p>		

<b>Aufgabe C12</b>	<b>3</b>	
<p>a) Erklären die Begriffe <i>CAPEX</i> und <i>OPEX</i> nennen Sie den ausgeschriebenen Begriff und je 1 Beispiel.</p> <p>b) Welches der beiden kann auf Mieter überwältzt werden? Bitte begründen Sie Ihre Antwort.</p>		
<p><u>Lösung C12:</u></p> <p><u>Lösung a):</u></p> <p><u>CAPEX:</u>              Investitionen über die Anlagebuchhaltung (Capital Expenditures) Wertvermehrende Ausgaben z.B. Gesamtanierung</p> <p><u>OPEX:</u>              Operativer Geschäftsbetrieb (Operational Expenditures) Unterhaltskosten bzw. Instandhaltung wie z.B. Reparatur Waschmaschine</p> <p><u>Lösung b):</u></p> <p>Es gibt die mietrechtliche Möglichkeit, wertvermehrende Ausgaben auf den Mieter zu überwälzen, somit der Capex .</p>		

**Fallbeispiel**

**30 Punkte**

Hansueli Knecht 70-jährig (nachfolgend Herr Knecht Senior genannt) und hat sein Geld in ein kleines Immobilienportfolio angelegt, das sich wie folgt präsentiert:

<b>Mietertrag (Soll)</b>	<b>Fr. 17'774'000</b>
<b>Aufwand aus Leerstand</b>	<b>Fr. 600'000</b>
<b>Eigentümerkosten</b>	<b>Fr. 3'300'000</b>
<b>Anlagen im Bau</b>	<b>Fr. 31'000'000</b>
<b>Realisierter Gewinn aus Verkäufe</b>	<b>Fr. 14'800'000</b>
<b>Instandsetzungskosten</b>	<b>Fr. 3'070'000</b>
<b>Marktwert (Verkehrswert) Ende Jahr</b>	<b>Fr. 429'685'000</b>
<b>Anlagewert</b>	<b>Fr. 362'600'000</b>
<b>Erfolg aus Neubewertung</b>	<b>Fr. 1'330'000</b>
<b>Erfolg aus Neubewertung in %</b>	<b>0.85%</b>

Sie, als Immobilientreuhänder mit Sitz in Zürich, sind von Herrn Knecht mit dem Portfoliomanagement beauftragt und zugleich seine engste Vertrauensperson. Nun ist eine Sitzung einberufen vom Sohn Jürgen Knecht (nachfolgend Herr Knecht Junior genannt), der einige Fragen zum Portfolio seines Vaters hat. Sie wissen, dass Herr Knecht sen. beabsichtigt, weitere Liegenschaften in der Stadt Genf (zwei Mehrfamilienhäuser mit 16 Wohnungen) zu erwerben. Sie möchten diesen Termin ebenfalls nutzen zur Angebotsbesprechung, da dieses in einem Monat eingereicht werden muss.

<b>Aufgabe C13</b>		<b>12</b>																								
Herr Knecht Junior Bitte Sie um Berechnung der folgenden Kennzahlen in Bezug auf das vorgenannte Portfolio:																										
1. Bruttorendite 2. Nettorendite 3. CF-Rendite 4. Performance 5. Betriebskostenquote in %																										
Der jeweilige Lösungsweg ist pro Antwort detailliert aufzeigen (Formel und Berechnung).																										
<p><u>Lösung C13:</u></p>																										
<p><u>Bruttorendite</u> : Mietertrag Soll / Verkehrswert</p>		4.14%																								
<p><u>Nettorendite</u> :                      Nettoertrag / Verkehrswert</p>	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">Mietertrag (Soll)</td> <td style="width: 10%; text-align: right;">Fr.</td> <td style="width: 30%; text-align: right;">17'774'000</td> </tr> <tr> <td>./. Aufwand aus Leerstand</td> <td style="text-align: right;">Fr.</td> <td style="text-align: right;">600'000</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">Mietertrag (Ist)</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">Fr.</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">17'174'000</td> </tr> <tr> <td>./. Eigentümerkosten</td> <td style="text-align: right;">Fr.</td> <td style="text-align: right;">3'300'000</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">Nettoertrag</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">Fr.</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">13'874'000</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td style="text-align: right; background-color: #d3d3d3;">3.23%</td> </tr> </table>	Mietertrag (Soll)	Fr.	17'774'000	./. Aufwand aus Leerstand	Fr.	600'000	Mietertrag (Ist)	Fr.	17'174'000	./. Eigentümerkosten	Fr.	3'300'000	Nettoertrag	Fr.	13'874'000			3.23%							
Mietertrag (Soll)	Fr.	17'774'000																								
./. Aufwand aus Leerstand	Fr.	600'000																								
Mietertrag (Ist)	Fr.	17'174'000																								
./. Eigentümerkosten	Fr.	3'300'000																								
Nettoertrag	Fr.	13'874'000																								
		3.23%																								
<p><u>CF-Rendite</u> : (Nettoertrag + Erfolg aus Verkäufe) / (Marktwert + Anlagen im Bau)                      Nach SIA D0213</p>																										
<p style="text-align: center;"><u>CF</u>                      (VW<sub>t0</sub> + VW<sub>t1</sub>)<sup>2</sup></p>	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">Nettoertrag</td> <td style="width: 10%; text-align: right;">Fr.</td> <td style="width: 30%; text-align: right;">13'874'000</td> </tr> <tr> <td>.- Instandsetzungskosten</td> <td style="text-align: right;">Fr.</td> <td style="text-align: right;">-3'070'000</td> </tr> <tr> <td>Unrealisierte Gewinne</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>- aus Wiederbewertung</td> <td style="text-align: right;">Fr.</td> <td style="text-align: right;">-1'330'000</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">Realisierter Gewinn aus</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>.+ Verkäufe</td> <td style="text-align: right;">Fr.</td> <td style="text-align: right;">14'800'000</td> </tr> <tr> <td style="border-top: 1px solid black;">Cash Flow</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">Fr.</td> <td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">24'274'000</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td style="text-align: right; background-color: #d3d3d3;">5.66%</td> </tr> </table>	Nettoertrag	Fr.	13'874'000	.- Instandsetzungskosten	Fr.	-3'070'000	Unrealisierte Gewinne			- aus Wiederbewertung	Fr.	-1'330'000	Realisierter Gewinn aus			.+ Verkäufe	Fr.	14'800'000	Cash Flow	Fr.	24'274'000			5.66%	
Nettoertrag	Fr.	13'874'000																								
.- Instandsetzungskosten	Fr.	-3'070'000																								
Unrealisierte Gewinne																										
- aus Wiederbewertung	Fr.	-1'330'000																								
Realisierter Gewinn aus																										
.+ Verkäufe	Fr.	14'800'000																								
Cash Flow	Fr.	24'274'000																								
		5.66%																								
<p style="text-align: center;"><u>24'274'000</u>                      (428'355'000+429'685'000)<sup>2</sup></p>																										
<p><u>Performance</u> : CF-Rendite + Wertveränderungsrendite in %</p>		6.51%																								
<p><u>Betriebskostenquote</u> : Eigentümerkosten / Mietertrag IST</p>		19.22%																								

**Aufgabe C14**

**6**

Herr Knecht Junior hat selbst ein Portfolio und zeigt Ihnen das von seinen Portfolio-manager erstellte Diagramm (aus der Bilanz und Erfolgsrechnung) mit folgenden Kurven:



**Bitte beantworten** Sie ihm folgende Fragen und **begründen** Sie Ihre Antwort.

- a) Wie erklären Sie sich eine rückläufige Cash-Flow-Rendite und Performance trotz Anstieg der Bruttorendite?
- b) Was verbessert die Wertveränderungsrendite ohne dass sich die Liegenschaftszahlen verändert haben?
- c) Weshalb verlaufen die Performance-Kurve und Cash-Flow-Rendite-Kurve nicht parallel?

Lösung C14:

Lösung a):

Die Bruttorendite berücksichtigt keine Leerstände, Instandsetzungskosten oder realisierter Gewinn aus Verkäufe.

Lösung b):

Tiefere Erwartung der Rendite auf dem Eigenkapital oder kleinere Prämie für Illiquidität, höhere Erträge, tiefere Ausgaben, Liegenschaftsstrategie.

Lösung c):

Weil die Wertveränderungsrendite über andere Faktoren beeinflusst wird als jene, die den CF beeinflussen, verläuft diese Kurve nicht parallel. Bsp: Markteinflüsse / Änderungen an den Finanzmärkten / EK-Rendite Erwartung der Investoren.

<p><b>Aufgabe C15</b></p> <p>Er hat gehört, dass professionelle Immobilienfirmen beim Kauf einer Liegenschaft eine Due Diligence durchführen. Er möchte von Ihnen wissen, was eine Due Diligence ist und wie der Ablauf einer solchen Prüfung normalerweise erfolgt.</p> <p>Nennen Sie <b>5</b> Prozessschritte.</p>	<p><b>3.5</b></p>	
<p><u>Lösung C15:</u></p> <p>Die Due Diligence ist eine Prüfung der Risiken, die mit dem Erwerb verbunden sind.</p> <p>Der Ablauf ist folgender</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Zusammenstellung des Due Diligence Teams</li> <li>2) Vorbereitung / Unterlagenbeschaffung</li> <li>3) Durchführung inkl. Besichtigung</li> <li>4) Erste Dokumentation</li> <li>5) Empfehlung</li> </ol>		
<p><b>Aufgabe C16</b></p> <p>Herr Knecht Junior bittet Sie ihm aufzuzählen, welche Dokumente Sie für die Due Diligence Prüfung benötigen, damit er diese beim Verkäufer einfordern kann.</p> <p>Nennen Sie <b>6</b> notwendige Dokumente.</p>	<p><b>3</b></p>	
<p><u>Lösung C16:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Mieterspiegel mit allen Angaben</li> <li>2) Mietverträge</li> <li>3) Letzte 3 Jahresabschlüsse</li> <li>4) Geologisches Gutachten</li> <li>5) Liegenschaftsbewertung</li> <li>6) Mietverträge</li> </ol> <p><u>Weitere Lösungsvorschläge:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Grundbuchauszug inkl. Anhänge</li> <li>• Pläne</li> <li>• Baubewilligung</li> <li>• Baubeschrieb</li> <li>• Auszug aus dem Altlastenverdachtsregister</li> <li>• Bauordnung</li> <li>• Zonenplan</li> </ul>		

<p><b>Aufgabe C17</b></p> <p>Herr Knecht Senior fragt Sie, was ihm die Durchführung einer Due Diligence Prüfung nütze.</p> <p>Beantworten Sie ihm diese Frage, in dem Sie <b>4</b> Vorteile aufzeigen.</p>	<p><b>2</b></p>	
<p><u>Lösung C17:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Erwerben von Informationen über das Grundstück um Risiken abzubilden</li> <li>2) Bewertung und Abstimmung mit den eigenen Bedürfnissen</li> <li>3) Erhalt einer Kaufpreisvorstellung</li> <li>4) Erstellung einer To – do List für das weitere Vorgehen nach der Anbindung</li> </ol>		
<p><b>Aufgabe C18</b></p> <p>Alternativ zum Erwerb der Liegenschaft in Genf könnte sich Herr Knecht Junior auch vorstellen, in indirekte Anlageformen zu investieren.</p> <p>Nennen Sie <b>3</b> mögliche Anlageformen.</p>	<p><b>1.5</b></p>	
<p><u>Lösung C18:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Immobilienfonds</li> <li>2) Immobiliengesellschaft</li> <li>3) Immobilien Trust</li> </ol> <p><u>Die Nennung von Anlagestiftungen ist falsch, da in Anlagestiftungen nur Pensionskassen investieren können.</u></p>		
<p><b>Aufgabe C19</b></p> <p>Herr Knecht Junior möchte von Ihnen wissen, was die Begriffe „Leverage“ und „ROE“ bedeuten. Erklären Sie ihm diese</p>	<p><b>2</b></p>	
<p><u>Lösung C19:</u></p> <p><u>Leverage:</u>          Hebelwirkung der Finanzierungskosten des Fremdkapitals auf die Eigenkapitalverzinsung.</p> <p><u>ROE:</u>          Return on Equity, Eigenkapitalrendite</p>		

**D) Kundenberatung in finanziellen Fragen 30 Punkte**

**Fragegruppe mit richtig / falsch Antworten 4 Punkte**

**Bewertung Fragengruppe D1 – D2**

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

Für jede Wahlantwort gilt das folgende Bewertungsprinzip:

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

<b>Aufgabe D1</b>		<b>2</b>	
Ihre aktuelle Hypothek läuft in 6 Monaten aus.			
Beantworten Sie die untenstehenden Fragen zu dieser Situation:			
Es ist bereits heute möglich den Zinssatz der neuen Hypothek zu fixieren.	<input checked="" type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	
Die Laufzeit der neuen Hypothek sollte der ursprünglichen Laufzeit der alten Hypothek entsprechen.	<input type="checkbox"/> richtig	<input checked="" type="checkbox"/> falsch	
Hypotheken können grundsätzlich nur bei Banken und Versicherungen abgeschlossen werden.	<input type="checkbox"/> richtig	<input checked="" type="checkbox"/> falsch	
Grundsätzlich sind Hypotheken bei Versicherungen immer günstiger als bei Banken.	<input type="checkbox"/> richtig	<input checked="" type="checkbox"/> falsch	
<b>Aufgabe D2</b>		<b>2</b>	
Immobilieninvestments			
Mit Immobilienfonds können Anteile an Immobilien zu Marktpreisen erworben werden.	<input type="checkbox"/> richtig	<input checked="" type="checkbox"/> falsch	
Die Mehrzahl der an Schweizer Börse kotieren Immobilienfonds verfügen über ein Disagio.	<input type="checkbox"/> richtig	<input checked="" type="checkbox"/> falsch	
Immobilienfonds sind neben direkten Immobilienbesitz die einzige Möglichkeit am Immobilienmarkt zu partizipieren.	<input type="checkbox"/> richtig	<input checked="" type="checkbox"/> falsch	
Der Vorteil an Immobilienfonds besteht darin, dass höhere Zinsen keinen Einfluss auf deren Preise haben.	<input type="checkbox"/> richtig	<input checked="" type="checkbox"/> falsch	

**Allgemeine Fragen** **11 Punkte**

<b>Aufgabe D3</b>	<b>3</b>	
Je höher die Immobilienpreise, desto weniger lohnt sich der Kauf. Doch gerade der stete Preiszuwachs der vergangenen Jahre lässt Käufer glauben, dass Immobilien eine sehr sichere Anlage sind und die Preise stabil bleiben.  Nennen sie <b>3</b> Risiken die von den Investoren momentan ausgeblendet werden.		
<u>Lösung D3:</u>  1) Rezession 2) Bauboom mit einem folgendem Überangebot an Immobilien 3) Einbruch der Einwanderung		

<b>Aufgabe D4</b>	<b>1.5</b>	
Grundsätzlich gilt die Meinung: Je länger eine Absicherung desto besser.  Nennen sie <b>3</b> mögliche Gründe weshalb eine langfristige Hypothek (z.B.10 Jahre) vorzeitig aufgelöst werden müsste.		
<u>Lösung D4:</u>  1) Scheidung 2) Job im Ausland (Wegzug) 3) Vorzeitiger Verkauf  <u>Weitere Lösungsvorschläge:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Eigentum entspricht nicht mehr den Vorstellungen, Bedürfnissen des Eigentümers</li> <li>• Zahlungsunfähigkeit</li> </ul>		

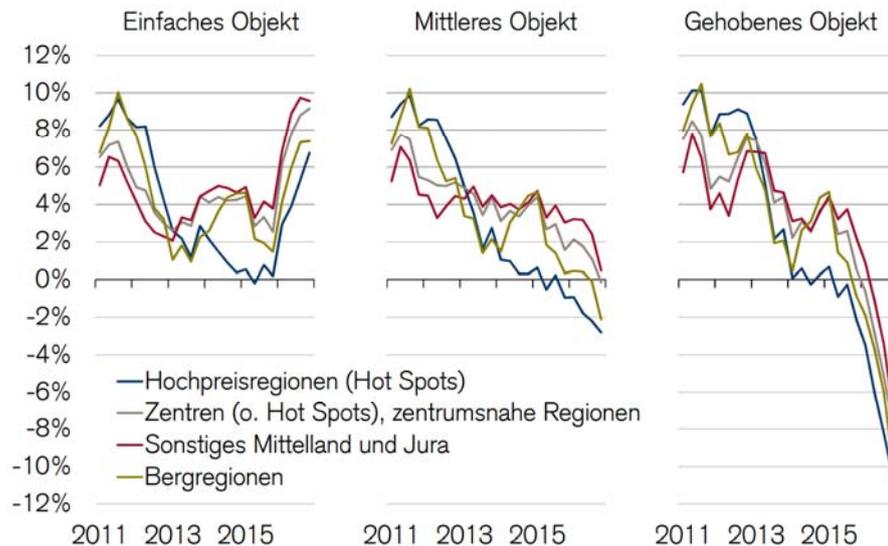
<b>Aufgabe D5</b>		<b>3</b>	
<p>Sie haben vor 2 Jahren eine 10-jährige 3% Festhypothek über CHF 500'000 abgeschlossen. Leider sind sie nach 2 Jahren in einer Situation in welcher Sie die Hypothek vorzeitig Auflösen müssen. Die Bank weist sie darauf hin, dass der Wiederanlagesatz bei 0.8% liegt.</p> <p>Mit welchen Ausstiegskosten müssen sie rechnen? (Lösungsweg aufzeigen)</p>			
<u>Lösung D5:</u>			
<b>Wiederanlagesatz für 8 Jahre niedriger als Hypothekarzins</b>			
Zinssatz Festhypothek	3.0%		
Wiederanlagesatz für 8 Jahre	0.8%		
<b>Differenz in % pro Jahr</b>	<b>2.2%</b>		
<b>Differenz total für 8 Jahre</b>	<b>17.6%</b>		
Hypothekarbetrag	CHF 500'000		
<b>= Ausstiegskosten</b>	<b>CHF 88'000</b>		

**Aufgabe D6**

**2**

**Abb. 15: Preiswachstum von Wohneigentum**

Jahreswachstumsraten nach Objektstandard und räumlichem Aggregat



Quelle: Wüest Partner, Credit Suisse

Nennen Sie **4** Erkenntnisse welche sie aus obiger Grafik entnehmen:

Lösung D6:

- 1) die Preise einfacher Eigentumsobjekte sind im letzten Jahr um (7% bis 10%) gestiegen.
- 2) Innerhalb des einfachen Segments bewegen sich zudem die Hochpreisregionen am unteren Rand
- 3) Flächendeckende Preisrückgänge in dem gehobenen Segment
- 4) Die Hochpreisregionen entwickeln sich in sämtlichen Segmenten am schwächsten

**Aufgabe D7**

Nennen Sie **3** Gründe die bei den gehobenen Objekten zu der in der Grafik ersichtlichen Entwicklung geführt haben:

**1.5**

Lösung D7:

- 1) Bau zahlreicher gehobener Objekte da bessere Rendite → Überangebot.
- 2) Rückgang der Nachfrage aufgrund Rückgang der Migration
- 3) Objekt steht am falschen Ort/ ungünstige Lage

1.5	

**Fallbeispiel**

**15 Punkte**

<p><b>Aufgabe D8</b></p> <p>Herr Schelker, 40 Jahre alt, kommt zu Ihnen und möchte einen Finanzierungsvorschlag für den Kauf eines Mehrfamilienhauses mit den folgenden Eckwerten:</p> <p>Kaufpreis CHF 2'900'000.00</p> <p>Auszug aus dem aktuellen Mieterspiegel:</p> <table border="0"> <tr> <td>Nettomiete pro Monat</td> <td>Nebenkosten pro Monat</td> <td>Bruttomiete pro Monat</td> </tr> <tr> <td>CHF 10'500.00</td> <td>CHF 1'200.00</td> <td>CHF 11'700.00</td> </tr> </table> <p>Annahmen:</p> <p>Finanzierung zu 80 %          Massgebender Kapitalisierungssatz für die Finanzierung beträgt 5 %</p> <p>a) Berechnen Sie den Ertragswert          b) Berechnen Sie die maximale Finanzierung          c) Wie hoch sind die 1. Hypothek und die 2. Hypothek?          d) Wieviel eigene Mittel muss der Käufer beibringen?          e) Wieviel beträgt die Bruttorendite?          f) Wie verändert sich der Ertragswert, wenn die Zinsen steigen?</p>	Nettomiete pro Monat	Nebenkosten pro Monat	Bruttomiete pro Monat	CHF 10'500.00	CHF 1'200.00	CHF 11'700.00	<p><b>3.5</b></p>
Nettomiete pro Monat	Nebenkosten pro Monat	Bruttomiete pro Monat					
CHF 10'500.00	CHF 1'200.00	CHF 11'700.00					
<p><u>Lösung D8:</u></p> <p><u>Lösung a):</u>          Jährliche Nettomietzinseinnahmen: CHF 126'000.00  <math>CHF\ 126'000.00 / 5 = CHF\ 2'520'000.00</math></p> <p><u>Lösung b):</u>  <math>CHF\ 2'520'000.00 \times 80\ \% = CHF\ 2'016'000.00</math></p> <p><u>Lösung c):</u>          1. Hypothek CHF 1'680'000.00          2. Hypothek CHF 336'000.00</p> <p><u>Lösung d):</u>          Min. CHF 884'000.00</p> <p><u>Lösung e) :</u>          4,3 %</p> <p><u>Lösung f):</u>          Ertragswert sinkt</p>							

<b>Aufgabe D9</b>	<b>2.5</b>	
Wie setzt sich der Kapitalisierungssatz zusammen? Nennen Sie <b>5</b> Bestandteile.		
<u>Lösung D9:</u>  1) Kapitalkosten 2) Betriebskosten 3) Verwaltungskosten 4) Leerstandskosten (Mietzinsrisiko) 5) Rückstellungen		
<b>Aufgabe D10</b>	<b>2</b>	
Was sollte alles auf einem aussagekräftigen Mieterspiegel stehen ausser den Mietzinsen und Nebenkosten? Nennen Sie <b>4</b> Punkte.		
<u>Lösung D10:</u>  1) Wohnungstyp, Anzahl Wohnflächen 2) Nebenfläche (Balkone etc.) 3) Garagen 4) Nebenräume  <u>Weitere Lösungsvorschläge:</u> <ul style="list-style-type: none"><li>• Beginn Mietverhältnisse</li><li>• Leerstände (seit...)</li><li>• Namen der Mieter</li></ul>		

<b>Aufgabe D11</b>  Was für weitere Unterlagen benötigen Sie zur Prüfung der Finanzierung des Mehrfamilienhauses?  Nennen Sie <b>4</b> notwendige Unterlagen.	<b>2</b>	
<u>Lösung D11:</u>  1) Grundbuchauszug 2) Gebäudeversicherung 3) Grundrisspläne 4) Situationsplan  <u>Weiter Lösungsvorschläge:</u> <ul style="list-style-type: none"><li>• Fotos</li><li>• Schätzung</li><li>• Investitionen (Renovationen) in den vergangenen Jahren</li><li>• Evtl. Steuererklärung vom Kreditnehmer</li></ul>		

<p><b>Aufgabe D12</b></p> <p>Kauf eines Einfamilienhauses, Kaufpreis CHF 1'200'000.00</p> <p>Herr Schelker möchte eigene Mittel im Umfang von 20 % einsetzen. Dabei stehen folgende Guthaben zur Verfügung:</p> <p>Sparkonto            CHF 80'000.00                  3a Konto             CHF 100'000.00                  Pensionskasse    CHF 550'000.00</p> <p>Herr Schelker möchte – um einigermaßen liquid zu bleiben – das max. Mögliche an Vorsorgegelder einsetzen.</p> <p>Zeigen Sie ihm die Finanzierung auf und nennen Sie die betroffenen Teilbeträge der Finanzierung.</p>	<p><b>2.5</b></p>	
<p><u>Lösung D12:</u></p> <p><b>Kaufpreis</b>            CHF            1'200'000.00  <b>Sparkonto</b>            CHF            20'000.00  <b>3a Konto</b>             CHF            100'000.00  <b>PK max.</b>                CHF            120'000.00  <b>Hypothek</b>              CHF            960'000.00 (80 %)</p>		

<b>Aufgabe D13</b>	<b>2.5</b>	
Der aktuelle Lohnausweis von Herrn Schelker weist einen jährlichen Bruttolohn von CHF 160'000.00 aus.  Berechnen Sie die Tragbarkeit unter Berücksichtigung folgender Parametern: 1) Zinsen kalkulatorisch 5 % 2) Unterhalt 1 % 3) Amortisation gemäss FINMA Regelung 4) Kalkulatorische Kosten 5) Tragbarkeit		
<p><u>Lösung D13:</u></p> <p>Zinsen kalkulatorisch 5 %                      CHF 48'000.00</p> <p>Unterhalt 1 %                                      CHF 12'000.00</p> <p>Amortisation gemäss FINMA Regelung      CHF 10'667.00                  (2. Hypothek = 160000 / 15)</p> <p>Kalkulatorische Kosten                        CHF 70'667.00</p> <p>Tragbarkeit                                        44 %</p>		