

BP Immobilienbewirtschaftung 2021

Inhaltsverzeichnis

1 Recht

- ZGB
- OR/ZPO
- Steuern

2 Bauliche Kenntnisse

3 Personalführung

4 Immobilienbewirtschaftung

- Stockwerkeigentum
- Liegenschaften Buchhaltung und Reporting
- SchKG
- Mietliegenschaften

5 Immobilienbewirtschaftung mündlich

- Musterfall

Berufsprüfung Immobilienbewirtschaftung 2021 Schriftliche Prüfung

Prüfung: Immobilienbewirtschaftung Prüfungsteil: Recht; Zivilgesetzbuch

© Schweizerische Fachprüfungskommission der Immobilienwirtschaft

Name, Vorname: _____

Kandidaten-Nr.: _____

Kanton Ihrer Tätigkeit: _____

Zugelassene Hilfsmittel

Grundsätzliches

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

Taschenrechner

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

Gesetzestexte

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

Hinweise für die Prüfungskandidaten

1. Bitte den Kopf jedes Blattes (Kandidaten-Nr.) **unbedingt** ausfüllen. Auf Zusatzblättern bitte unbedingt nebst der Kandidaten-Nummer auch den vollständigen Namen aufführen.
2. Die Lösungen sind im freien Raum unterhalb der Frage einzutragen.
3. Werden für die Lösungen zusätzliche Blätter benötigt, bitte unbedingt bei der Aufgabe einen entsprechenden Hinweis anbringen.
4. Ihre Lösungen müssen gut lesbar sein. Aufbau und Darstellung werden in die Bewertung mit einbezogen.
5. Die Teilantworten werden in steigender Reihenfolge bewertet. (Beispiel: Sind 8 Antworten verlangt und 10 Antworten werden aufgelistet, so werden nur die ersten 8 Antworten bewertet.)
6. Verfügbare Lösungszeit: **40 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
SIA	Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein
RPG	Raumplanungsgesetz
MWST	Mehrwertsteuer
EFH	Einfamilienhaus
StWE	Stockwerkeigentum
GbbL. Nr.	Grundbuchblatt Nummer

Übersicht Recht

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

Aufgaben	Thema	Punkte
A	Rechtsbegriffe, Rechtsgrundsätze, Aufbau der Rechtsordnung	9
B	Sachenrecht	21
C	Grundbuch	10
Total		40

A) Fragegruppe mit falsch / richtig Antworten

9 Punkte

Bewertung Fragengruppe A1 – A 4

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

Für jede Wahlantwort gilt das folgende Bewertungsprinzip:

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

Aufgabe A1 – Rechtsbegriffe, Rechtsgrundsätze, Aufbau der Rechtsordnung

Sind die folgenden Aussagen richtig oder falsch?

Wenn ein Soldat in einem zivilen Spital unterstützend mitarbeitet, handelt es sich um öffentliches Recht.

☐ richtig ☐ falsch

0.5

Das gesamte öffentliche Recht ist dispositiver Natur.

☐ richtig ☐ falsch

0.5

Das Obligationenrecht gehört zum Privatrecht.

☐ richtig ☐ falsch

0.5

Es steht den kantonalen Gesetzgebern zu, für das eigene Kantonsgebiet ein eigenes zivilrechtliches Mündigkeitsalter zu bestimmen.

☐ richtig ☐ falsch

0.5

Aufgabe A2 – Personenrecht

Sind die folgenden Aussagen richtig oder falsch?

Die 95-jährige Anna verfasst einen Vorsorgeauftrag. Dadurch wird ihre Handlungsfähigkeit nicht beeinträchtigt.

☐ richtig ☐ falsch

0.5

Marcel und Corinne wollen noch nicht heiraten, aber sich als «eingetragene Partner» registrieren lassen. Dies ist möglich.

☐ richtig ☐ falsch

0.5

Die Rechtsfähigkeit einer natürlichen Person beginnt erst mit der Anmeldung der Geburt beim Zivilstandsamt.

☐ richtig ☐ falsch

0.5

Eine juristische Person handelt durch ihre Organe.

☐ richtig ☐ falsch

0.5

Aufgabe A3 - Sachenrecht	3	
Füllen Sie die beiden Lücken pro Abschnitt aus. Die erste Lücke jedes Abschnitts mit dem Namen des Rechtsgrunds, welcher zum Grundbucheintrag führt. Die zweite Lücke jedes Abschnitts mit der Bemerkung, ob der Rechtsgrund der notariellen Beurkundung bedarf oder nicht.		
Sandra und Marc haben vor sieben Jahren als Miteigentümer je zur Hälfte ein Einfamilienhaus in Rapperswil-Jona gekauft. Folglich sind sie im Grundbuch als Eigentümer eingetragen worden (Rechtsgrund: / beurkundungsbedürftig?:). Für die teilweise Finanzierung haben Sandra und Marc eine Hypothek aufgenommen. Dafür ist ein neuer Schuldbrief errichtet und im Grundbuch eingetragen worden (Rechtsgrund: / beurkundungsbedürftig?:). Vor einem halben Jahr haben sich Sandra und Marc scheiden lassen. Im Rahmen der Scheidung hat Marc das Einfamilienhaus zu Alleineigentum und die Hypothek als alleiniger Schuldner übernommen. Die Handänderung ist im Grundbuch eingetragen worden (Rechtsgrund: / beurkundungsbedürftig?:).		

Aufgabe A4 - Besitz und Grundbuch	2	
Sind folgende Aussagen richtig oder falsch?		
Der gutgläubige Dritte kann sich auf den Grundbucheintrag verlassen.	☐ richtig ☐ falsch	0.5
Wer Besitzer einer beweglichen Sache ist, wird als deren Eigentümer vermutet.	☐ richtig ☐ falsch	0.5
Beim Verkauf einer beweglichen Sache erfolgt die Eigentumsübertragung mit der Besitzesübergabe.	☐ richtig ☐ falsch	0.5
Grundbucheinträge erfolgen in der Amtssprache des entsprechenden Grundbuchamtskreises.	☐ richtig ☐ falsch	0.5

B) Fallbeispiele im Sachenrecht

21 Punkte

Aufgabe B1 - Sachenrecht

10

Alfred Koller, verwitwet, ist Eigentümer eines Einfamilienhauses. Alfred Koller hat drei Kinder und möchte dieses Haus seinem Sohn Samuel überschreiben. Sollte Samuel eines Tages das Haus verkaufen, erhalten die übrigen zwei Kinder ein Vorkaufsrecht.

Fragen:

1. Auf welche Dauer darf das Vorkaufsrecht längstens vereinbart werden? Geben Sie den entsprechenden Gesetzesartikel an.
2. Wie nennt man ein im Grundbuch vorgemerktes persönliches Recht?
3. Worin unterscheiden sich die Vorkaufsrechte, welche im Grundbuch vorgemerkt sind zu denjenigen ohne Grundbucheintrag?
4. Erläutern Sie die Unterschiede zwischen einem limitierten und einem unlimitierten Vorkaufsrecht.

Antwort zur Frage 1:

.....

Antwort zur Frage 2:

.....

Antwort zu Frage 3:

.....

.....

.....

Antwort zu Frage 4:

.....

.....

.....

Fortsetzung Aufgabe B1 - Sachenrecht

Alfred Koller und seine Kinder möchten ein Gewinnanteilsrecht für die zwei Geschwister von Samuel vereinbaren. Sollte Samuel das Grundstück innert 10 Jahren verkaufen, erhalten seine beiden Geschwister zu je einem Drittel Anspruch am Nettogewinn.

Frage:

5. Ist eine solche Vereinbarung möglich und in welcher Art könnte dieses Gewinnanteilsrecht im Grundbuch eingetragen werden?

Antwort zur Frage 5:

.....

.....

.....

Aufgabe B2 - Sachenrecht In der Nähe des Büros von Immobilienmakler Thomas Kunz befindet sich an guter Lage ein scheinbar seit längerem verlassenes Haus. Es interessiert ihn, wer Eigentümer dieser Liegenschaft ist. Gerüchteweise hat er gehört, dass diese Liegenschaft mit einem Kaufsrecht zugunsten eines Immobilienhändlers belastet sei. Fragen: 1. Wie kann er den/die rechtmässigen Eigentümer dieser Liegenschaft ausfindig machen? 2. Neben dem Eigentümer interessiert es Thomas Kunz, ob das angebliche Kaufsrecht wirklich besteht und wie hoch der vereinbarte Kaufpreis ist. Wie kommt er zur Information? 3. Welche Dienstbarkeiten im Grundbuch eingetragen sind, ist für den Verkauf durchaus von Bedeutung. Nennen Sie die beiden Arten von Dienstbarkeiten und was sie unterscheidet. 4. Wie kommt Thomas Kunz zur Information, ob und welche Dienstbarkeiten im Grundbuch eingetragen sind?	11	
Antwort zur Frage 1: Antwort zur Frage 2: Antwort zur Frage 3: Antwort zur Frage 4: 		

Fortsetzung Aufgabe B2 - Sachenrecht

Immobilienmakler Thomas Kunz hat die Eigentümer ausfindig gemacht. Es sind die Erben des Albert Müller. Diese haben ihm berichtet, dass Albert Müller zu seinen Lebzeiten einen privatschriftlichen Vertrag mit einem Immobilienhändler abgeschlossen habe. Gemäss diesem Vertrag dürfe der Immobilienhändler das Kaufsrecht während 15 Jahren zum von einer Drittpartei geschätzten Verkehrswert ausüben. Gleichzeitig sei auch ein Vorkaufsrecht für dieselbe Zeit zu den Bedingungen eines Dritten vereinbart worden.

5. Wie beurteilen Sie das angebliche Kaufsrecht?
6. Wie beurteilen Sie das angebliche Vorkaufsrecht?

Antwort zur Frage 5:

.....
.....

Antwort zur Frage 6:

.....
.....

C) Allgemeine Fragen

10 Punkte

Aufgabe C1 - Grundbuch

Gemäss heute geltendem Mietrecht geht das Mietverhältnis bei einer Veräusserung der Mietsache auf den Erwerber über. Ein Bekannter von Ihnen will eine Drogerie eröffnen und mietet sich dafür in einem Geschäftshaus ein.

1. Nennen Sie **zwei Nachteile**, wenn der Mietvertrag nicht im Grundbuch vorgemerkt ist.
2. Was muss unternommen werden, damit der Mietvertrag im Grundbuch vorgemerkt wird?

4

Antwort zur Frage 1:

.....

.....

.....

.....

.....

Antwort zur Frage 2:

.....

.....

Aufgabe C2 - Sachenrecht, Grundbuch Katharina Huber und Isabelle Stamm sind gute Freundinnen und haben vor, gemeinsam eine Bauparzelle zu erwerben, um darauf zwei aneinandergebaute Einfamilienhäuser (Bergstrasse 48a/48b) zu erstellen. Katharina Huber wird nach Bezugsbereitschaft mit ihrer Familie Bergstrasse 48a und Isabelle Stamm Bergstrasse 48b beziehen. Bevor der Kaufvertrag mit dem heutigen Eigentümer dieser Bauparzelle unterzeichnet wird, machen sich die beiden Gedanken, ob sie das Grundstück in zwei Parzellen aufteilen oder Stockwerkeigentum begründen möchten. Bei einer Parzellierung hätte die Liegenschaft Bergstrasse 48a keinen eigenen Zugang zur öffentlichen Strasse. Frage 1: Welche dinglichen Rechte müssten bei einer Parzellierung begründet werden? (Name des beschränkten dinglichen Rechts und Art)	6	
Antwort zur Frage 1: 		
Frage 2: Was wären die Inhalte dieser zu begründenden dinglichen Rechte? Nennen sie vier mögliche Beispiele.		
Antwort zur Frage 2: 		

Fortsetzung Aufgabe C2 - Sachenrecht, Grundbuch

Frage 3:

Katharina Huber ist es wichtig, dass die Eigentümerinnen der Liegenschaften Bergstrasse 48a / 48b gegenseitig ein unbefristetes und unlimitiertes Vorkaufsrecht haben.

Ist dies bei beiden unten aufgeführten Varianten möglich? **Nennen Sie allfällige Gesetzesartikel.**

Antwort zur Frage 3:

bei Variante Parzellierung:

.....
.....

bei Variante Stockwerkeigentum (inkl. Angabe des Gesetzesartikels):

.....
.....

Berufsprüfung Immobilienbewirtschaftung 2021

Schriftliche Prüfung

Prüfung: Immobilienbewirtschaftung

Prüfungsteil: Recht; OR / ZPO

© Schweizerische Fachprüfungskommission der Immobilienwirtschaft

Nachname, Vorname: _____

Kandidaten-Nr. _____

Kanton der Tätigkeit: _____

Zugelassene Hilfsmittel

Grundsätzliches

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

Taschenrechner

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

Gesetzestexte

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

Hinweise für die Prüfungskandidaten

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

Beilagen

Keine

Abkürzungen

OR	Schweizerisches Obligationenrecht
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch
MWST	Mehrwertsteuer
StWE	Stockwerkeigentum

Übersicht Recht

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

Aufgaben / Thema		Punkte
A	Allgemeiner Teil OR	26
B	Besonderer Teil OR	24
C	ZPO/Sicherung der Erfüllung	10
Total		60

OR Allgemeiner Teil

26 Punkte

Fragegruppe mit richtigen / falschen Antworten

4 Punkte

Bewertung Fragengruppe A1 – A2

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

Für jede Wahlantwort gilt das folgende Bewertungsprinzip:

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

Aufgabe A1			2	
Sind nachfolgende Aussagen richtig oder falsch?				
Die Bestimmungen des ZGB gelten nicht für das Obligationenrecht.	☐ richtig	☐ falsch	0.5	
Das Obligationenrecht enthält sowohl zwingende als auch nicht-zwingende Bestimmungen.	☐ richtig	☐ falsch	0.5	
Das Obligationenrecht gehört zum Bundesrecht.	☐ richtig	☐ falsch	0.5	
Das Obligationenrecht regelt sowohl privat-rechtliche als auch öffentlich-rechtliche Vertragsverhältnisse.	☐ richtig	☐ falsch	0.5	
Aufgabe A2			2	
Sind nachfolgende Aussagen richtig oder falsch?				
Das Obligationenrecht stellt subjektives Recht dar, da Subjekte betroffen sind.	☐ richtig	☐ falsch	0.5	
Personen sind Rechtssubjekte und Sachen Rechtsobjekte.	☐ richtig	☐ falsch	0.5	
Obligatorische Rechte sind absolute Rechte.	☐ richtig	☐ falsch	0.5	
Obligatorische Rechte wirken gegenüber jedermann.	☐ richtig	☐ falsch	0.5	

Ausformulierte Fragen

22 Punkte

Bewertung Fragegruppen A3-A6

Die Antworten ausformulierter Fragen müssen unter Angabe der massgeblichen gesetzlichen Bestimmungen begründet werden. Punkte werden sowohl für die **Gesetzesartikel** als auch für die **richtige Begründung** vergeben.

Aufgabe A3 Benennen Sie drei Entstehungsgründe von Obligationen unter Angabe des Themas sowie der Gesetzesartikel und nennen Sie dazu je ein konkretes Beispiel im Zusammenhang mit einer Liegenschaft an. <i>Muster: Die Solidarität, OR Art. 143-150, Mieter A+B mieten zusammen eine Wohnung</i>	6	
..... 		
Aufgabe A4 Hans erhält von Frieda CHF 5'000 ohne schriftliche Vereinbarung. Frieda möchte ihr Geld wieder haben, worauf Hans ihr sagt, dass sie a) zu ihm kommen muss, um das Geld zu holen und b) sie ihm dies 6 Monate im Voraus mitteilen müsse (<i>Achtung: Gesetzesartikel befindet sich im besonderen Teil des OR</i>). Kommentieren Sie unter Angabe der relevanten Gesetzesbestimmungen die beiden Aussagen von Hans.	4	
a) b)		

Aufgabe A5	8	
Der immer schusselige Hans (Kaufinteressent) nimmt bei der Besichtigung einer Liegenschaft eine auf einem Tisch stehende Vase in die Hände. Diese fällt ihm prompt aus der Hand und zerbricht. Die Eigentümerin ist verständlicherweise nicht erfreut und überlegt sich, ob Hans schadenersatzpflichtig ist. a) Prüfen Sie für die Eigentümerin, ob die vier Voraussetzungen für die Entstehung einer unerlaubten Handlung nach Art. 41 OR gegeben sind. Zu welchem Schluss kommen Sie? b) Liegt hier eine vertragliche oder ausservertragliche Haftung vor? c) Liegt hier eine Verschuldenshaftung oder Kausalhaftung vor? d) Welche Art von Haftung würde vorliegen, wenn bei der Liegenschaftenbesichtigung Hans von einem Ziegelstein getroffen würde und er zum Arzt müsste?		
a) b) c) d)		

Aufgabe A6	4	
Hans unterschreibt gleich bei der Liegenschaftenbesichtigung einen Reservationsvertrag mit einem definierten Kaufpreis und leistet eine Anzahlung in bar. Am nächsten Tag überlegt er es sich anders und fordert die Anzahlung zurück. a) Nennen Sie die Grundvoraussetzung für die Gültigkeit eines Reservationsvertrags (inkl. Gesetzesartikel) b) Beschreiben Sie die Rechtslage zum vorstehenden Sachverhalt.		
a) b)		

B) OR Besonderer Teil

24 Punkte

Fragegruppe mit richtigen / falschen Antworten

4 Punkte

Bewertung Fragengruppe B1 – B2

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

Setzen Sie ein x entweder bei richtig oder bei falsch.

Für jede Wahlantwort gilt das folgende Bewertungsprinzip:

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

Aufgabe B1			2	
Hans beauftragt einen Gärtner bei seiner Liegenschaft «sich um den Garten zu kümmern». Dabei wird nicht genau definiert, wie die erfolgreiche Aufgabenerfüllung ausgestaltet ist und der Gärtner erhält keine Anweisungen von Hans.				
Beurteilen Sie, ob nachfolgende Aussagen richtig oder falsch sind.				
Weil der Vertrag Gartenarbeiten an einer Liegenschaft betrifft, muss der Vertrag öffentlich beurkundet sein.	☐ richtig	☐ falsch	0.5	
Das Vertragsverhältnis ist ein Arbeitsvertrag.	☐ richtig	☐ falsch	0.5	
Das Vertragsverhältnis ist ein Werkvertrag.	☐ richtig	☐ falsch	0.5	
Das Vertragsverhältnis ist ein einfacher Auftrag.	☐ richtig	☐ falsch	0.5	
Aufgabe B2			2	
Hans beauftragt einen Immobilienspezialisten, die Einliegerwohnung in seiner Liegenschaft zu vermieten. Das Vertragsverhältnis ist ein einfacher Auftrag.				
Beurteilen Sie, ob nachfolgende Aussagen richtig oder falsch sind.				
Der Vertrag kann mündlich gültig abgeschlossen werden.	☐ richtig	☐ falsch	0.5	
Der Beauftragte schuldet Hans einen Erfolg (Vermietung).	☐ richtig	☐ falsch	0.5	
Hans kann jederzeit kündigen, wird aber evtl. schadenersatzpflichtig, wenn dies zur Unzeit geschieht.	☐ richtig	☐ falsch	0.5	
Der Beauftragte schuldet ein sorgfältiges Tätigwerden.	☐ richtig	☐ falsch	0.5	

Ausformulierte Fragen

20 Punkte

Bewertung Fragegruppen B3-B5

Die Antworten ausformulierter Fragen müssen unter Angabe der massgeblichen gesetzlichen Bestimmungen begründet werden. Punkte werden sowohl für die **Gesetzesartikel** als auch für die **richtige Begründung** vergeben.

Aufgabe B3	6	
Anlässlich der Renovation der Liegenschaft von Hans wurden die elektrischen Installationen von der Best Electro AG neu gemacht. Die Arbeiten waren am 1. März 2021 beendet. Eine Abnahme erfolgte nicht. Bei der Überprüfung am 6. März 2021 stellte Hans fest, dass einige Steckdosen defekt sind und teilweise die Dimmer nicht funktionieren. Hans überlegt sich, einen anderen Betrieb für die Ausbesserungsarbeiten zu kontaktieren und deren Kosten auf die Best Electro AG abzuwälzen. a) Um was für einen Vertrag handelt es sich? Geben Sie die massgeblichen gesetzlichen Bestimmungen in Ihrer Antwort an. b) Welche Rechte stehen Hans zu und wie muss er vorgehen? Geben Sie die massgeblichen gesetzlichen Bestimmungen in Ihrer Antwort an. c) Kann Hans einen anderen Betrieb beiziehen und die Kosten auf die Best Electro AG abwälzen? Begründen Sie Ihre Antwort.		
a) b) c)		

Aufgabe B4	6	
Hans bestellt für seine Liegenschaft einen neuen Esstisch, welcher innerhalb von ca. vier Wochen geliefert werden soll. Nach sieben Wochen hat Hans nichts vom Lieferanten gehört. Hans sieht den gleichen Tisch in einem anderen Geschäft, wo er ihn gleichentags abholen kann, was er auch tut, ohne den ersten Lieferanten zu informieren. Am folgenden Tag liefert jedoch der erste Lieferant den ursprünglich bestellten Tisch. a) Um was für einen Vertrag handelt es sich bei Abschluss des erstbestellten Tisches, und in welchen Artikeln ist er geregelt? Geben Sie die massgeblichen gesetzlichen Bestimmungen in Ihrer Antwort an. b) Erläutern Sie unter Angabe der relevanten Gesetzesbestimmungen, wie die Rechtslage ist und wie Hans gegenüber dem ersten Lieferanten hätte reagieren müssen. Geben Sie die massgeblichen gesetzlichen Bestimmungen in Ihrer Antwort an. c) Um was für einen Vertrag würde es sich handeln, wenn der Lieferant den Tisch aufgrund der spezifischen Anforderungen von Hans selber hergestellt hätte? Geben Sie die massgeblichen gesetzlichen Bestimmungen in Ihrer Antwort an. d) Worin liegt der Hauptunterschied für die Abgrenzung eines Vertrags zwischen a) und c)?		
a) b) c) d)		

Aufgabe B5	8	
Hans möchte seine Liegenschaft an Maria verkaufen. Sie einigen sich über den Preis und Hans möchte den Kauf sogleich per Handschlag abschliessen sowie Maria per sofort die Liegenschaft übertragen. Maria meint jedoch, dass für einen solchen Vertrag die Formvorschrift der Schriftlichkeit gilt. Sodann erstellen sie den Vertrag auf dem Computer von Hans, drucken das Dokument aus und unterzeichnen es. Im Kaufvertrag schreibt Hans, dass die Liegenschaft 400 m² gross ist, in Wirklichkeit ist sie jedoch 380 m² gross. Weiter vereinbaren sie noch mündlich, dass Hans den Schaukelstuhl von der Veranda mitnehmen kann, sofern er dies möchte, was für Maria keine Rolle spielt. Beantworten Sie zu diesem Sachverhalt die folgenden Fragen (unter Angaben der Gesetzesartikel): a) Haben Hans und Maria die richtige Form eingehalten? Wenn nicht, welche Formvorschrift wäre anwendbar? b) Was ist der Sinn- und Zweck einer Formvorschrift? c) Wann geht das Eigentum an einer Liegenschaft über? d) Wie ist die Rechtslage in Bezug auf die im Kaufvertrag angegebene Grösse der Liegenschaft? e) Ist die mündliche Vereinbarung bezüglich des Schaukelstuhls gültig? Begründen Sie.		
a) b) c) d) e)		

C) ZPO, Sicherung der Erfüllung

10 Punkte

Fragegruppe mit richtigen / falschen Antworten

Bewertung Fragengruppe C1 – C5

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

Für jede Wahlantwort gilt das folgende Bewertungsprinzip:

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

Aufgabe C1			2	
Beurteilen Sie, ob nachfolgende Behauptungen richtig oder falsch sind.				
Die ZPO regelt das Verfahren vor den kantonalen Instanzen.	☐ richtig	☐ falsch	0.5	
Die Organisation der Gerichte und der Schlichtungsbehörde ist immer Aufgabe des Bundes.	☐ richtig	☐ falsch	0.5	
Von einem zwingenden Gerichtsstand können die Parteien mit schriftlicher Erklärung abweichen.	☐ richtig	☐ falsch	0.5	
Ein Gerichtsstand ist nur dann zwingend, wenn es das Gesetz ausdrücklich vorschreibt	☐ richtig	☐ falsch	0.5	
Aufgabe C2			2	
Beurteilen Sie, ob nachfolgende Behauptungen richtig oder falsch sind.				
Für Klagen betreffend Grundstücke ist nicht immer das Gericht am Ort, an dem das Grundstück im Grundbuch aufgenommen ist, zuständig.	☐ richtig	☐ falsch	0.5	
Bezieht sich eine Klage auf mehrere Grundstücke, so ist das Gericht an dem Ort zuständig, an dem das wertmässig teuerste Grundstück liegt.	☐ richtig	☐ falsch	0.5	
Für Angelegenheiten der freiwilligen Gerichtsbarkeit, die sich auf Rechte an Grundstücken beziehen, ist das Gericht an dem Ort zwingend zuständig, an dem das Grundstück im Grundbuch aufgenommen ist.	☐ richtig	☐ falsch	0.5	
Wenn einzelne Stockwerkeigentümer nicht im betreffenden Grundstück wohnen, können Klagen gegen die Stockwerkeigentümergeinschaft auch am Wohnort der einzelnen Stockwerkeigentümer einreicht werden.	☐ richtig	☐ falsch	0.5	

Aufgabe C3			2	
Beurteilen Sie, ob die nachfolgenden Aussagen richtig oder falsch sind.				
Die Konventionalstrafe ist eine Vertragsstrafe.	☐ richtig	☐ falsch	0.5	
Die Konventionalstrafe muss nicht bezahlt werden, wenn kein Schaden eintritt.	☐ richtig	☐ falsch	0.5	
Vereinbarte Konventionalstrafen wirken in jedem Fall, auch ein Richter kann diese nicht anpassen, da die Parteien die Konventionalstrafe zusammen vereinbart haben.	☐ richtig	☐ falsch	0.5	
Es gibt verschiedene Arten von Konventionalstrafen.	☐ richtig	☐ falsch	0.5	
Aufgabe C4			2	
Beurteilen Sie, ob die nachfolgenden Aussagen richtig oder falsch sind.				
Durch den Bürgschaftsvertrag verpflichtet sich der Gläubiger gegenüber dem Schuldner, für die Erfüllung der Schuld einzustehen.	☐ richtig	☐ falsch	0.5	
Bürgschaften können nicht für eine künftige oder bedingte Schuld eingegangen werden.	☐ richtig	☐ falsch	0.5	
Jede Bürgschaft setzt eine zu Recht bestehende Hauptschuld voraus.	☐ richtig	☐ falsch	0.5	
Ist der Bürge verheiratet, braucht es die mündliche Zustimmung des Ehepartners.	☐ richtig	☐ falsch	0.5	
Aufgabe C5			2	
Beurteilen Sie, ob die nachfolgenden Aussagen richtig oder falsch sind.				
Die Einreden aus dem Schuldverhältnis stehen dem neuen Schuldner zu wie dem bisherigen.	☐ richtig	☐ falsch	0.5	
Der Eintritt eines Schuldübernehmers in das Schuldverhältnis an Stelle und mit Befreiung des bisherigen Schuldners erfolgt durch Vertrag des Übernehmers mit dem Schuldner.	☐ richtig	☐ falsch	0.5	
Die Bankgarantie ist ein Dreiparteienverhältnis.	☐ richtig	☐ falsch	0.5	
Der Garantievertrag wird im OR nicht direkt geregelt.	☐ richtig	☐ falsch	0.5	

Berufsprüfung Immobilienbewirtschaftung 2021 Schriftliche Prüfung

Prüfung: Immobilienbewirtschaftung Prüfungsteil: Recht; Steuern

© Schweizerische Fachprüfungskommission der Immobilienwirtschaft

Name, Vorname: _____

Kandidaten-Nr.: _____

Kanton Ihrer Tätigkeit: _____

Zugelassene Hilfsmittel

Grundsätzliches

Die Verwendung von Laptop, Notebook und Smartphones ist ausdrücklich verboten.

Taschenrechner

Es ist nur das **Modell TI-30X IIB** zulässig.

Gesetzestexte

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

Hinweise für die Prüfungskandidaten

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

Abkürzungen

OR	Schweizerisches Obligationenrecht
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch
MWST	Mehrwertsteuer
MWSTG	Mehrwertsteuergesetz
StWE	Stockwerkeigentum

Übersicht Recht

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

Aufgaben / Thema		Punkte
A	Das Schweizerische Steuersystem	4
B	Mehrwertsteuer	16
Total		20

A) Das Schweizer Steuersystem

4 Punkte

Bewertung der Fragengruppe A

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

Für jede Wahlantwort gilt das folgende Bewertungsprinzip:

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

Aufgabe A1			4	
Welche dieser Aussagen über das Steuersystem sind richtig, welche falsch?				
Steuern sind ohne direkte Gegenleistung des Staates zu entrichten.	☐ richtig	☐ falsch	0.5	
Zwecksteuern dienen der Finanzierung allgemeiner Aufgaben.	☐ richtig	☐ falsch	0.5	
Öffentliche Lasten lassen sich in Naturallasten und öffentliche Abgaben unterteilen.	☐ richtig	☐ falsch	0.5	
Sowohl der Bund als auch die Kantone erheben Einkommens- und Vermögenssteuern.	☐ richtig	☐ falsch	0.5	
Der Bund erhebt die Liegenschaftssteuer.	☐ richtig	☐ falsch	0.5	
Zölle und Zollzuschläge werden von den Grenzkantonen erhoben.	☐ richtig	☐ falsch	0.5	
Steuerrecht ist Teil des Verwaltungsrechts.	☐ richtig	☐ falsch	0.5	
Das Steuerobjekt definiert, wer besteuert wird.	☐ richtig	☐ falsch	0.5	

B) Mehrwertsteuer

16 Punkte

Bewertung der Fragengruppe B1 mit richtig/falsch Antworten

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

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

Für jede Wahlantwort gilt das folgende Bewertungsprinzip:

Richtige Antwort = 0.5 Punkte = 0.5

Falsche Antwort = 0.0 Punkte = 0.0

Aufgabe B1			2	
Welche der nachfolgenden Aussagen sind in Bezug auf die Mehrwertsteuer richtig bzw. falsch?				
In allen Branchen, in welchen ein Umsatz von weniger als CHF 100'000 erzielt wird, ist eine freiwillige Unterstellung unter die MWST ausgeschlossen.	☐	☐	0.5	
	richtig	falsch		
Zwischen Herstellung und Konsum kann eine Mehrzahl von Umsätzen liegen.	☐	☐	0.5	
	richtig	falsch		
Die MWST funktioniert über einen Einheitssteuersatz.	☐	☐	0.5	
	richtig	falsch		
Der Vorsteuerabzug dient den Unternehmungen den steuerentlasteten Verbrauch zu gewährleisten.	☐	☐	0.5	
	richtig	falsch		

Aufgabe B2

Die bisher nicht mehrwertsteuerpflichtige Immobilientreuhänderin, Petra Meier (Einzelfirma), betreibt ihre Geschäftsaktivitäten in ihrer eigenen Privatliegenschaft, wo sich auch wohnt. Sie hat ihre Tätigkeit vor 2 Jahren aufgenommen und hat damals CHF 107'700 (inkl. MWST) in einen Anbau investiert, in welchem sie ihr Büro eingerichtet hat.

Auf das nächste Jahr hin lässt sich Petra Meier wegen Überschreiten der massgebenden Umsatzlimite ins MWST-Register eintragen.

- Bennen Sie diesen Tatbestand aus MWST-Sicht.
- Berechnen Sie die Höhe der Folge aus MWST-Sicht.
- Welche Auswirkungen entstehen auf bereits bezahlte, laufende Aufwendungen, wie z.B. Reinigung des Büros?

-
-
.....
.....
.....
-

5

Aufgabe B3

Petra Meiers mehrwertsteuerpflichtiges Unternehmen wird im 1. Quartal einen Umsatz von CHF 120'000 (exkl. 7.7% MWST) erwirtschaften und abzugsfähige Vorsteuern von CHF 2'310 erfassen.

Wie hoch wird die MWST-Forderung des zuständigen Steueramtes für diesen Zeitraum ausfallen?

-
-
-
-
-

2

Aufgabe B4

- a) Nach welchen Grundsätzen muss Petra Meiers mehrwertsteuerpflichtige Einzelfirma die Geschäftsbücher und Aufzeichnungen führen?
- b) Wie lange sind Unterlagen im Zusammenhang mit der MWST und Immobilien aufzubewahren?

- a)
- b)

2

Aufgabe B5

- a) Welche **beiden** MWST-Abrechnungsarten gibt es und
- b) welche kann nur auf Antrag verwendet werden?

- a)
.....
- b)

2

Aufgabe B6

Beantworten Sie die folgenden Teilfragen zur Schattensteuerbelastung:

- a) Was ist die Schattensteuerbelastung?
- b) Wieso kommt diese zustande?
- c) Nennen Sie dazu ein Beispiel aus der Immobilienbranche.

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

3

Berufsprüfung Immobilienbewirtschaftung 2021
Schriftliche Prüfung

Prüfung: Immobilienbewirtschaftung
Prüfungsteil: Bauliche Kenntnisse

© Schweizerische Fachprüfungskommission der Immobilienwirtschaft

Name, Vorname: _____

Kandidaten-Nr.: _____

Kanton Ihrer Tätigkeit: _____

Zugelassene Hilfsmittel

Es sind keine Hilfsmittel zugelassen.

Hinweise für die Prüfungskandidaten

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

Beilagen

Keine

Abkürzungen

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

Aufgaben / Thema		Punkte
A	Grundlagen der Bautechnik	60
B	Raumplanungsrecht	14
C	Baurecht	16
Total		90

A) Grundlagen der Bautechnik

60 Punkte

Aufgabe A1

Ein solides Gebäude wird auf einem stabilen Fundament erstellt.

- a) Nennen Sie **drei Fundamentarten**.
- b) Erläutern Sie in 2-3 Sätzen die Funktion eines Fundaments.

Lösung A1:

a)

1)

2)

3)

b)

.....

.....

Aufgabe A2

Um die Behaglichkeit in den Wintermonaten sicher zu stellen, werden die Räume beheizt. Die Wärmeabgabe in einer Wohnung kann durch unterschiedliche Weise erfolgen.

- a) Nennen Sie **drei wesentliche Vorteile** einer Fussbodenheizung gegenüber herkömmlichen Radiatoren.
- b) Nennen Sie **zwei weitere** geläufige **Varianten** für die Wärmeabgabe.
- c) In welcher Materialschicht wird die Bodenheizung bei einem üblichen Bodenaufbau eingelegt? Nennen Sie die korrekte Schicht.

Lösung A2:

a)

1)

2)

3)

b) 1) Radiator / Fussbodenheizung

2)

3)

c)

--	--

Aufgabe A3

In der von Ihnen betreuten Liegenschaft muss die Heizung ersetzt werden. Sie treffen sich mit dem Eigentümer, um das weitere Vorgehen zu besprechen. Damit Sie für die Besprechung gut vorbereitet sind, haben Sie die Unterlagen der aktuellen Heizungsanlage vor sich.

- a) Nennen Sie **vier wesentliche Komponenten** einer Heizungsanlage.
- b) Immer öfters werden Gebäude mittels Fernwärme beheizt. Erklären Sie dem Eigentümer in 2 – 3 Sätzen die Funktion der Fernwärmeheizung.

3

Lösung A3:

a) 1)

2)

3)

4)

b)

.....

.....

--	--

5.5

- Skizzieren Sie einen Schnitt durch eine Kompaktfassade mit einer Aussenwärmedämmung. Schraffieren und beschriften Sie die einzelnen Schichten mit dem korrekten Fachbegriff.
- Nennen Sie **drei weitere** differente **Aussenwandkonstruktionen** mit dem korrekten Fachbegriff.
- Nennen Sie **drei wesentliche Aufgaben** einer Aussenwand.

a)

- b) 1)
- 2)
- 3)
- c) 1)
- 2)
- 3)

Aufgabe A5

3

Immer mehr Mieter beanstanden, dass in den Wohnungen ein «Durchzug» spürbar sei. Sie nehmen sich diesem Problem an und beauftragen eine Fachperson eine thermografische Aufnahme zu machen, um die Gebäudehülle zu beurteilen.

- Erklären Sie in 2 - 3 Sätzen wie eine thermografische Aufnahme funktioniert.
- In welcher Jahreszeit wird eine solche Aufnahme am Idealsten vorgenommen und erklären Sie weshalb?
- Welche 2 Sanierungsvorschläge schlagen Sie dem Eigentümer vor, damit die erheblichsten Schwachstellen, welche auf dem Bild ersichtlich sind, behoben werden können?

Lösung A5:

a)

.....

.....

b) Jahreszeit:

Begründung:

.....



Abbildung 1: <https://www.energynet.de>

c) Sanierungsvorschläge

1)

2)

--	--

Aufgabe A6

Die Funktion und Wichtigkeit des Unterdaches bei einem Steildach sind Ihnen bekannt. Nun haben Sie vor Ort einen Termin mit einem Dachdecker und er erklärt Ihnen, dass das Unterdach schnellst möglichst ersetzt werden muss.

a) Erklären Sie in 2-3 Sätzen die Funktion eines Unterdaches.

b) Ist ein Unterdach bei jedem Steildach zwingend? Begründen Sie Ihre Antwort in 1-2 Sätzen.

2.5

Lösung A6:

a)

.....

.....

a) ☐ JA

☐ NEIN

Begründung:

.....

.....

Aufgabe A7

4.5

Im Rahmen der Zonenordnung werden bei modernen Gebäuden immer öfters Flachdächer gebaut.

- Weshalb haben ältere Flachdächer mit einer PVC-Abdichtung ein Dichtigkeitsproblem bezugnehmend auf die Abdichtungsfolie? Erläutern Sie die Gründe in 1-2 Sätzen.
- Benennen Sie bei der gezeichneten Skizze die Schichten mit dem korrekten Fachbegriff.
- Worin unterscheidet sich ein Warmdach im Wesentlichen von einem Umkehrdach? Erläutern Sie die Unterschiede bezüglich des Aufbaus in 1-2 Sätzen.

Lösung A7:

- a)
-
-

- b) Skizze:

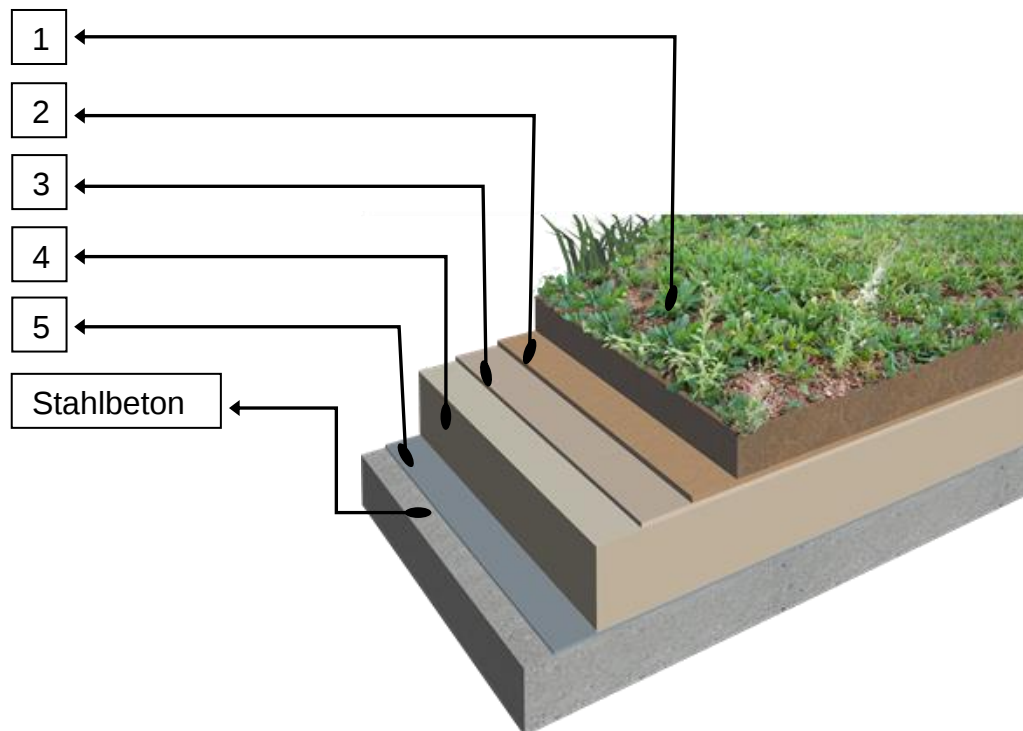


Abbildung 2, <https://www.bimobject.com/de/sika>

1)

2)

3)

4)

5)

6) Stahlbeton

c)

.....

.....

--	--

Fragegruppe mit richtig / falsch Antworten

3 Punkte

Bewertung Fragengruppe A8

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

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

Für jede Wahlantwort gilt das folgende Bewertungsprinzip:

Richtige Antwort = 0.5 Punkte = 0.5

Falsche Antwort = 0.0 Punkte = 0.0

Aufgabe A8			3	
Beantworten Sie die nachfolgenden Fragen mit richtig oder falsch				
Ab einer Spannung von 50 Volt spricht man von Starkstrom.	☐ richtig	☐ falsch	0.5	
Starkstrom wird für Licht, Wärme und Küchengeräte verwendet.	☐ richtig	☐ falsch	0.5	
Telefon, Sonnerie- und Gegensprechanlagen werden mit Schwachstrom <50 Volt betrieben.	☐ richtig	☐ falsch	0.5	
Zum Schutz von Personen werden unter Spannung stehende Apparateile durch Nullung geerdet.	☐ richtig	☐ falsch	0.5	
Ein FI-Schalter ist ein Schutzschalter zur Trennung von schadhaften Geräten vom Stromnetz.	☐ richtig	☐ falsch	0.5	
Steckdosen müssen nur in speziellen Fällen geerdet werden.	☐ richtig	☐ falsch	0.5	

Aufgabe A9	2.5	
In Ihrer Tätigkeit als Bewirtschafter/in treffen Sie in den Liegenschaften auf unterschiedliche Arten von Estrichen (Unterlagsboden) und die differenten Anwendungen. a) Erklären Sie in 2-3 Sätzen, was ein Verbundestrich ist. b) Nennen Sie drei typische Anwendungen für Verbundestriche.		
<u>Lösung A9:</u> a) b) 1) 2) 3)		

Aufgabe A10	4.5	
Beim Neubau eines Mehrfamilienhauses werden Sie von externen Fachleuten in die Planung miteinbezogen. Nebst dem erstellten Baugesuch erhalten Sie auch den nachfolgenden Grundrissplan des Dachgeschosses (siehe auf der nächsten Seite). a) Um welche Planart handelt es sich? In welchem Massstab werden diese Pläne üblicherweise dargestellt? b) Warum ist es wichtig, dass die Fensterflächen im Baueingabeplan vermerkt sind? Erläutern Sie Ihre Antwort in 1-2 Sätzen. c) Erläutern Sie in 1-2 Sätzen, was mit den rot, gestrichelten Linien dargestellt wird? d) Bei den Wohnungseingangstüren ist jeweils der Vermerk EI30 gekennzeichnet. Erläutern Sie die Bedeutung von EI30 in 1-2 Sätzen.		
<u>Lösung A10:</u> a) Mst. :..... b) c) d)		

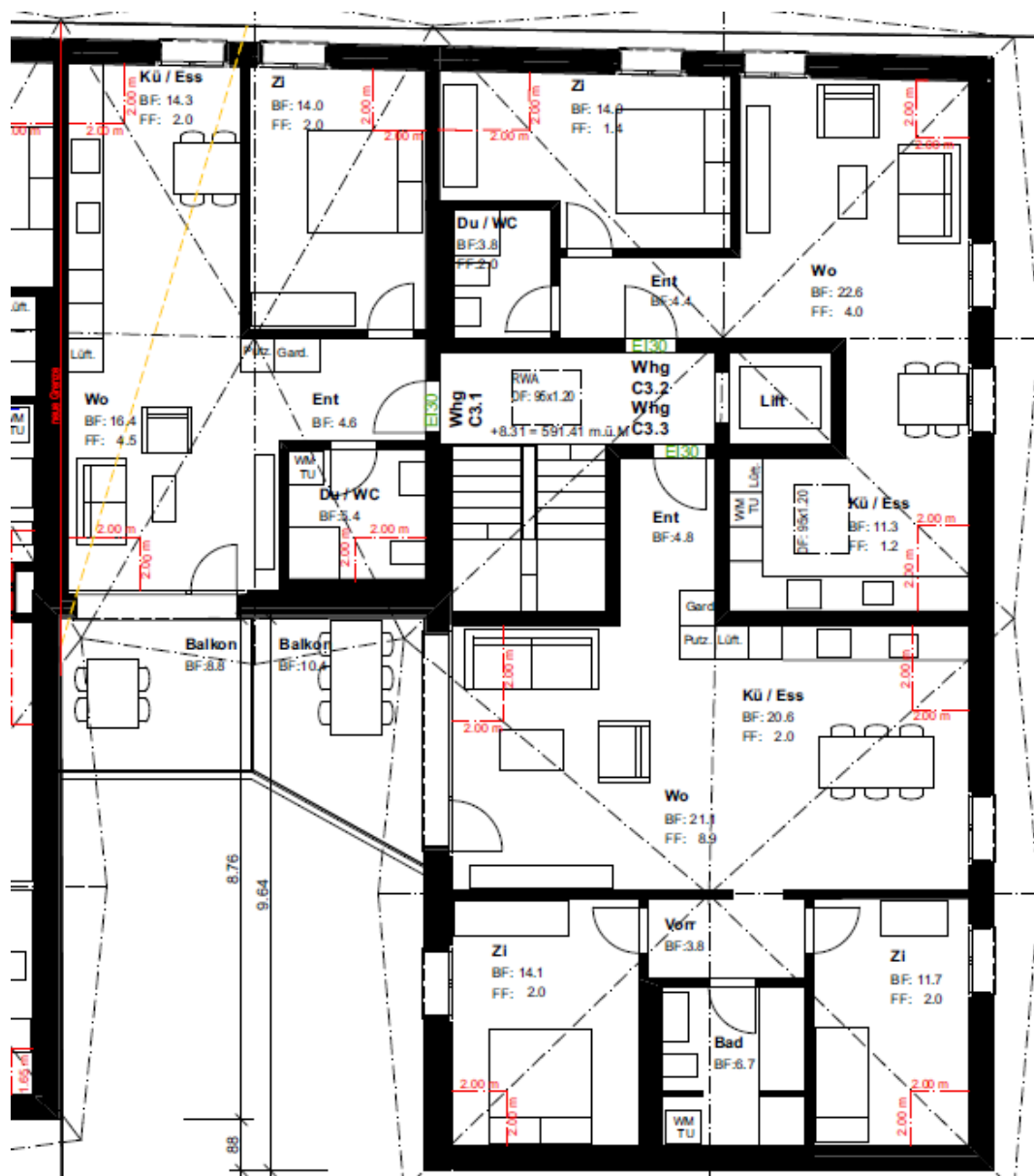


Abbildung 3: Grundriss Dachgeschoss, eigenes Projekt

Aufgabe A11 Bei Neubauten, sowie auch bei Renovationen und Anbauten muss besonders auf das Verhindern von Wärmebrücken geachtet werden. Diese können früher oder später massive Schäden am Baukörper verursachen. a) Nennen Sie drei Typen von Wärmebrücken. b) Erläutern Sie in 1 - 2 Sätzen, was man unter einer Wärmebrücke versteht.	2.5	
<u>Lösung A11:</u> a) 1) 2) 3) b)		

Aufgabe A12	2	
Der Eigentümer Herr Müller möchte zum einen eine neue Liegenschaft bauen, zum anderen möchte er die durch Sie verwaltete und in 1995 erstellte Liegenschaft sanieren. Nun fragt er Sie an, ob Sie ihm einen Überblick über die eventuell geltend machenden Fördermittel des Bundes und der Kantone verschaffen können. Er hat gehört, dass in der Schweiz viele unterschiedliche Unterstützungen durch öffentliche Institutionen für allerlei Massnahmen möglich sind. a) Erläutern Sie in 1-2 Sätzen, was subventionierte Förderbeiträge sind. b) Nennen Sie zwei verschiedene Arten von Arbeiten, die Sie beim Bund, aufgrund der totalen Sanierung des bestehenden Gebäudes, beantragen können.		
<u>Lösung A12:</u> a) b) 1)..... 2).....		

Aufgabe A13

3.5

Eine Mieterin meldet Ihnen, dass Sie oben an der Decke gelbe Verfärbungen, welche sich feucht anfühlen, entdeckt hat (siehe Abbildung 4).

Aus den Grundrissplänen ersehen Sie, dass sich dort, bei der darüber liegenden Wohnung, eine Dusche befindet. Nach Rücksprache mit der Mieterin der oberen Wohnung, hat diese keinen sichtbaren Wasserschaden. Sie sendet Ihnen ein Bild der Duschtasse (siehe Abbildung 5).

a) Was könnte die Ursache des Schadens sein, wenn die oben liegende Wohnung keinen Wasserrohrbruch aufweist.

b) Nennen Sie **drei Gewerke**, die Sie für die Ursachenbehebung des Schadens aufbieten.

c) Was unternehmen Sie, damit der gleiche Schaden in den weiteren Wohnungen im Mehrfamilienhaus verhindert werden kann?

Lösung A13:



Abbildung 4 Decke der unteren Wohnung (<https://de.123rf.com/lizenzfreie-bilder/wasserschaden>)



Abbildung 5: Bild der Duschtasse (<https://www.raffa-fugenabdichtungen.ch>)

- a)
-
-
-
- b) 1)
- 2)
- 3)
- c)
-
-
-
-
-
-

Aufgabe A14

Beim Bewirtschaften sowie auch bei Renovationen treffen Sie unterschiedliche Energieangaben an. Unter Anderem wird der Begriff "graue Energie" immer wieder aufgeführt.

Erklären Sie im Allgemeinen den Begriff „Graue Energie“.

Lösung A14:

.....

.....

.....

.....

--	--

1	

Aufgabe A15

Beim Rundgang durch die Liegenschaft treffen Sie immer wieder unterschiedliche Installationen an.

Benennen Sie die folgenden Komponenten mit dem korrekten Fachbegriff und erläutern Sie deren Aufgabe.

4.5

Lösung A15:

1.



Abbildung 6: <https://www.obt.de/heizungs-installation>

Bezeichnung:

Aufgabe:

.....

.....

.....

2.



Abbildung 7: <https://www.bauhaus.ch>

Bezeichnung:

Aufgabe:

.....

.....

.....

3.



Abbildung 8: <https://educalingo.com>

Bezeichnung:

Aufgabe:

.....

.....

.....

Aufgabe A16

Sie führen mit der Eigentümerschaft ein Gespräch über die anstehende Renovation der Gebäudehülle. Dabei werden auch die bestehenden Fenster ersetzt. Nebst dem Totalersatz haben sie eine Offerte für sogenannte Renovationsfenster erhalten.

- a) Erklären Sie dem Eigentümer in 2 - 3 Sätzen was Renovationsfenster sind.
- b) Nennen Sie je **zwei Vor- und Nachteile** einer solchen Fensterrenovierung.
- c) In den verschiedenen Offerten sehen Sie unterschiedliche U- und G-Werte. Erklären Sie im Zusammenhang mit den Fenstern den Begriff U-Wert.

5

Lösung A16:

- a)
-
-
-

b) Vorteile:

- 1)
- 2)

Nachteile:

- 1)
- 2)

c) U- Wert:

-
-
-

Aufgabe A17 Sie treffen in Ihrem Arbeitsalltag immer wieder auf die unterschiedlichen Branchenverbände, deren Publikationen, Ordnungen und Normen. a) Nennen Sie die korrekte Bezeichnung für die aufgeführten Abkürzungen. b) Es gibt noch weitere Branchenverbände deren Ordnungen, Normen oder auch Publikationen Sie anwenden oder beachten sollten. Nennen Sie den entsprechenden Branchenverband der für die jeweilige Publikation, Ordnung oder Norm zuständig ist. Abkürzungen sind gestattet.	3	
<u>Lösung A17:</u> a) SIA: NPK: VKF: EKG: b) Diese Institution, seit 1938, forscht und berät Firmen und Personen, damit in der Schweiz weniger folgenschwere Unfälle passieren (im Strassenverkehr, zu Hause, in der Freizeit sowie beim Sport). Ausserdem analysiert sie Unfallschwerpunkte, wertet Statistiken aus und entwickelt wirkungsvolle Präventionsinstrumente. Die gesuchte Institution ist zuständig für Standards in der Bau- und Immobilienwirtschaft. Zusammen mit den Partnerorganisationen und den Berufsfachläuten erarbeitet Sie Kataloge und Web-Applikationen als Arbeitsmittel. Ebenso stellt sie Software-Programme bereit. Die Angebote helfen Prozesse zu optimieren, Kosten von Bauwerke über den ganzen Lebenszyklus einheitlich zu berechnen, zu vergleichen und auszuwerten, Bauleistungen zu beschreiben, zu kalkulieren und abzurechnen sowie Farben und Baumaterialien klar zu definieren.		

Aufgabe A18

Aufgrund Ihrer Tätigkeit als Immobilienbewirtschafter/in haben Sie immer wieder mit den unterschiedlichen Flächen- und Volumendefinitionen zu tun.

- Nennen Sie die SIA- Norm, in welcher die Flächen- und Volumendefinition geregelt ist.
- Vervollständigen Sie untenstehendes Diagramm mit den richtigen Abkürzungen in Anlehnung zu a)
- Für was steht die Abkürzung KF?

3

Lösung A18:

- SIA Norm:
-

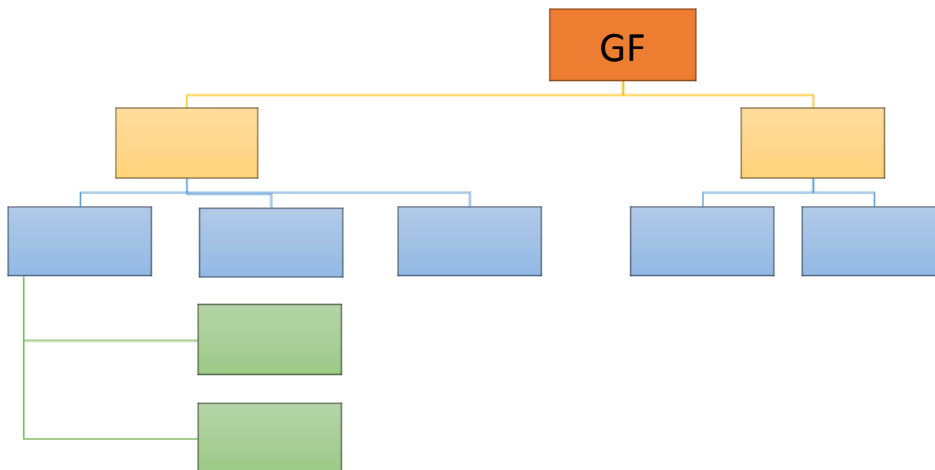


Abbildung 9: eigene Darstellung

- KF:

Aufgabe A19

Lärm macht krank. Ein baulicher Schallschutz ist daher unumgänglich für ein gutes Wohngefühl. Sie kennen und unterscheiden im Bauwesen verschiedene Schallarten und Übertragungsmöglichkeiten.

Nennen Sie **zwei unterschiedliche Schallarten** (keine Unterarten).

Lösung A19:

1)

2)

1	

B) Aufgabengruppe Raumplanungsrecht

14 Punkte

Ausgangslage

Raumplanungsgesetz (RPG), Altlastenverordnung (AltIV)

Die Bundesverfassung verpflichtet den Bund die Grundsätze der Raumplanung festzulegen. Dies erfolgt im Bundesgesetz über die Raumplanung, kurz Raumplanungsgesetz (RPG) genannt und der zugehörigen Raumplanungsverordnung (RPV).

Beilagen: Keine

Aufgabe B1	1.5	
Raumplanung erfolgt in der Schweiz auf den Stufen Bund, Kantone und Gemeinden. Für Bund, Kantone und Gemeinden stehen unterschiedliche Raumplanungsinstrumente zur Verfügung, die aufeinander abgestimmt werden. Die Raumplanungsinstrumente des Bundes sind Konzepte und Sachpläne. a) Erläutern Sie in einem Satz, was ein Konzept ist. b) Erläutern Sie in einem Satz was ein Sachplan ist. c) Erklären Sie in 2 -3 Sätzen, worin sich die beiden Instrumente unterscheiden.		
<u>Lösung B1:</u> a) b) c)		

Aufgabe B2 Nennen Sie je zwei Konzepte und zwei Sachpläne des Bundes.	2	
<u>Lösung B2:</u> Konzepte: 1) 2) Sachpläne: 1) 2)		

Fragegruppe mit richtig / falsch Antworten

2 Punkte

Bewertung Fragengruppe B3

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

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

Für jede Wahlantwort gilt das folgende Bewertungsprinzip:

Richtige Antwort = 0.5 Punkte = 0.5

Falsche Antwort = 0.0 Punkte = 0.0

Aufgabe B3			2	
Einzelne Planungsinstrumente von Bund und Kantonen sind parzellenscharf, andere nicht. Bitte geben Sie an, ob die nachfolgenden Planungsinstrumente parzellenscharf sind.				
Rahmennutzungsplan	☐ richtig	☐ falsch	0.5	
Sachplan Übertragungsleitungen	☐ richtig	☐ falsch	0.5	
Richtplan	☐ richtig	☐ falsch	0.5	
Gestaltungsplan	☐ richtig	☐ falsch	0.5	

Aufgabe B4		1	
Erläutern Sie, was ein Rahmennutzungsplan ist.			
<u>Lösung B4:</u>			
Ein Rahmennutzungsplan ist,			
.....			
.....			
.....			

Aufgabe B5	3	
Familie Hugentobler besitzt ein Einfamilienhaus in einem städtischen Wohnquartier, das eine 2-stöckige Wohnnutzung erlaubt. Hugentoblers besitzen einen grossen Garten und sind begeistert von der Idee der Selbstversorgung durch Urban Gardening. Sie wollen nicht nur Gemüse anpflanzen, sondern auch die für die Familie benötigten Eier selbst produzieren und planen, den alten Schopf hinter dem Haus in einen Hühnerstall für 20 Hühner umzubauen. Ausser einem kleinen Türchen, das den Hühnern Auslauf gewährt, benötigt der Schopf keinerlei bauliche Änderungen. a) Ist das Vorhaben der Familie Hugentobler baubewilligungspflichtig? Begründen Sie Ihre Antwort. b) Ist das Vorhaben der Familie Hugentobler erlaubt? Begründen Sie Ihre Antwort.		
<u>Lösung B5:</u> a) ☐ JA ☐ NEIN Begründung: b) ☐ JA ☐ NEIN Begründung: 		

Aufgabe B6

Herr Eisenring erbt von seinem Onkel ein schönes Stück zentrumsnahes Bauland, das sich für den Bau von 3 Mehrfamilienhäusern eignet. Auf dem Grundstück war bis vor 5 Jahren ein grösserer Galvanikbetrieb tätig. Herr Eisenring hat gehört, dass Böden von Galvanikbetrieben oft mit Altlasten kontaminiert sind. Er überlegt sich nun, ob er das Grundstück eher einem Investor verkaufen soll oder ob es lukrativer sein könnte, selbst bauen zu lassen. Allerdings hat er Respekt vor dem mit einem solchen Bauvorhaben verbundenen Risiko.

- a) Der Kanton lässt Herrn Eisenring wissen, dass er beabsichtigt, das Grundstück in den Kataster der belasteten Standorte aufzunehmen. Herr Eisenring will sich dagegen wehren. Hat er Aussicht auf Erfolg? Begründen Sie Ihre Antwort.
- b) Kann Herr Eisenring sein Grundstück ohne weiteres verkaufen wie eines, das nicht mit Altlasten kontaminiert ist? Begründen Sie Ihre Antwort.

3

Lösung B6:

- a) ☐ JA ☐ NEIN

Begründung:

.....

.....

.....

- b) ☐ JA ☐ NEIN

Begründung:

.....

.....

.....

Aufgabe B7	1.5	
Bauer Meier bewirtschaftet den abgelegenen Hof Schattenhalb mit vielen steilen Wiesen und einem grossartigen Blick in die Landschaft, gelegen in der Landwirtschaftszone. Er fürchtet die absehbaren Änderungen in der schweizerischen Agrarpolitik und rechnet damit, dass er den Hof bald nicht mehr halten kann, wenn er nicht ein Zusatzeinkommen generiert. Er rechnet damit, dass ihm das Gesetz die Errichtung eines Nebenbetriebs erlaubt, um sein Einkommen aufzustocken. Im Fernsehen hat er gesehen, dass in Deutschland auf Bauernhöfen Alterswohnungen eingerichtet werden. Die Bewohner können noch etwas auf dem Hof mitarbeiten und sind in der Natur. So etwas erscheint ihm als gutes Zukunftskonzept. Er denkt an eine Gruppe von etwa 10 älteren Personen. Zur Leitung dieses neuen Betriebszweigs will er eine Fachperson anstellen. In baulicher Hinsicht will er in einem Teil einer nicht mehr vollständig genutzten Scheune zwei Wohnungen zu je 55 m² für Paare sowie 6 Wohnungen zu je 40m² für alleinstehende Personen errichten, alle mit eigener Kochnische und Bad. Zudem soll ein grösserer Gemeinschaftsraum entstehen. Am Gebäudevolumen der Scheune ändert sich nichts. Kann dieses Vorhaben bewilligt werden? Begründen Sie Ihre Antwort.		
<u>Lösung B7:</u> ☐ JA ☐ NEIN Begründung: 		

C) Aufgabengruppe Baurecht

16 Punkte

Ausgangslage

Baugesetz (BG), Planungs- und Baugesetz (PBG)

Bau- und Zonenreglement (BZR), Bau- und Zonenordnung (BZO)

Umweltschutzgesetz (USG), Altlastenverordnung (AltIV)

Je nach Zonenzugehörigkeit, Art und Standort von bewilligungspflichtigen Bauten und Anlagen sind bei Bauvorhaben die Vorschriften des Bundes, der Kantone und der Gemeinden zu beachten.

Aufgabe C1

1.5

Herr Sommerhalder hat lange in den USA gelebt und dort gesehen, wie vollständig autarke Häuser gebaut werden können, welche alle nötige Energie selbst produzieren, alles Wasser, das die Bewohner brauchen, durch Regenwasseraufbereitung gewinnen und auch kein Abwasser ableiten müssen, da dieses aufbereitet und zur Düngung von Gemüse, das im Haus wächst, verwendet wird (Earthship-Konzept). Herr Sommerhalder hat ein Stück Bauland erworben, auf dem er ein solches Haus errichten will. Das Grundstück verfügt über eine Strassenzufahrt, nicht jedoch über eine Zuleitung von Wasser und Elektrizität und auch nicht über einen Kanalisationsanschluss. Da er dies alles nicht braucht, geht Herr Sommerhalder davon aus, dass sein Projekt bewilligt werden kann, auch wenn ihm die Gemeinde signalisiert hat, dass sie nicht vorhat, dieses Grundstück in den nächsten Jahren weiter zu erschliessen, da dies erheblichen Aufwand verursachen würde.

Beurteilen Sie, ob diese Annahme richtig ist. Begründen Sie Ihre Antwort.

Lösung C1:

☐ JA

☐ NEIN

Begründung:

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

Aufgabe C2

3.5

Herr Sommerhalder will sein Earthship-Haus möglichst so bauen, wie er dies in den USA gesehen hat. Die Wände des Hauses sollen aus Altreifen errichtet werden, die mit Erde gefüllt sind. Ein Teil des Hauses wird sich wie ein Hügel darstellen und soll später begrünt werden. Südseitig soll ein grosser Wintergarten errichtet werden, in dem alle Pflanzen wachsen, welche die künftigen Bewohner essen sollen. Dazu sollen Holzbauteile aus einer abgerissenen Messehalle wiederverwendet werden, um die Tragstruktur zu gewährleisten.

- a) Ist eine solche Konstruktion in einer normalen Einfamilienhauszone bewilligungsfähig? Begründen Sie Ihre Antwort

Die Eigentümer der Nachbargrundstücke, die wie das Grundstück Sommerhalder in der Einfamilienhauszone liegen, stören sich an der Ästhetik und befürchten, dass eine solche Baute, die ganz improvisiert wirkt, den Wert ihrer künftigen Häuser massiv beeinträchtigen wird.

- b) Erläutern Sie in 2-3 Sätzen, was die Nachbarn dagegen unternehmen können.

Lösung C2:

- a) ☐ JA ☐ NEIN

Begründung:

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

- b)
.....
.....
.....

Aufgabe C3	4.5	
Frau Müller besitzt eine Liegenschaft in einer Kernzone. Sie möchte das Bauland maximal ausnützen und das bestehende Mehrfamilienhaus umbauen und erweitern. Leider sind auf dem Grundstück die Lärmimmissionsgrenzwerte überschritten. a) Nennen Sie zwei mögliche Massnahmen, welche die Liegenschaftseigentümerin treffen kann, damit der Umbau eine Baubewilligung erhält. b) Die Rechtsordnung bestimmt, an welchen Gebäudeteilen die Immissionsgrenzwerte (IGW) eingehalten werden müssen. Welche Gebäudeteile sind dies? Wenn die Massnahmen der Bauherrin nicht ausreichen werden, um an den von der Rechtsordnung definierten Gebäudeteilen die Immissionsgrenzwerte (IGW) einzuhalten, kann die Baubewilligung unter Umständen dennoch erteilt werden. c) Nennen Sie kumulativ alle Voraussetzungen, die in diesem Fall erfüllt sein müssen, damit die Baubewilligung trotz Überschreitens der Immissionsgrenzwerte erteilt werden kann.		
<u>Lösung C3:</u> a) b) c)		

Aufgabe C4

Sie haben vor Jahren eine Eigentumswohnung mit einem grossen Balkon gekauft. Von dort haben Sie eine sehr schöne Aussicht. Vor dem Haus verläuft eine zweispurige Nationalstrasse dritter Klasse für gemischten Verkehr. Dieser hat allerdings in den letzten Jahren massiv zugenommen, sodass alle Stockwerkeigentümer beschlossen haben, die Balkone als Wintergärten verglasen zu lassen. Das Baugesuch soll demnächst eingereicht werden. Das Bundesamt für Strassen (ASTRA) schreibt Ihnen jetzt aber mit eingeschriebenem Brief, dass es eine neue Baulinie lege. Diese Baulinie läuft nun quer über Ihren Balkon, sodass Ihnen noch ein 70cm breiter Streifen bleibt. Der Rest liegt neu im Nationalstrassenperimeter.

- Das ASTRA schreibt in seinem Begleitbrief, dass sich für Sie nichts ändere, dass die Baulinie rein vorsorglich gezogen werde und dass Sie sich keine Sorgen zu machen bräuchten. Sie aber befürchten zunächst, dass Sie einen grossen Teil Ihres Balkons abbrechen müssen. Ist Ihre Befürchtung begründet? Begründen Sie ihre Antwort.
- Was bedeutet die Baulinie in formeller Hinsicht für das Baugesuch für Ihr Wintergartenprojekt?
- Unter welchen Bedingungen kann der Wintergarten noch bewilligt werden? Erläutern Sie dies in 1 - 2 Sätzen.

3

Lösung C4:

- a) ☐ JA ☐ NEIN

Begründung:

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

Aufgabe C5

Frau Kraft besitzt ein Einfamilienhaus mit Baujahr 1980 in einem Quartier, das im selben Zeitraum gebaut wurde. Die Gebäudesubstanz des ganzen Quartiers gilt nicht als besonders schutzwürdig. Solange es noch Fördergelder gibt, möchte sie auf dem Dach (Satteldach) südseitig eine Solaranlage errichten. Um genügend Energie zu ernten, muss die Solaranlage das bestehende Dach um 30 cm überragen. Die Eigentümerin will schnell bauen und hat gehört, dass Solaranlagen keiner Baubewilligung mehr bedürfen.

Trifft diese Annahme in diesem Fall zu? Begründen Sie Ihre Antwort.

1.5

Lösung C5:

☐ JA

☐ NEIN

Begründung:

.....

.....

.....

Aufgabe C6	2	
Herr Huber will auf seinem Haus auch eine Solaranlage errichten und weiss, dass diese aufgrund der örtlichen Gegebenheiten baubewilligungspflichtig ist. Seine Nachbarin möchte dies nicht, weil sie befürchtet, dass sie von dieser Anlage geblendet wird. a) Erläutern Sie in 1 - 2 Sätzen, was die Nachbarin gegen die projektierte Solaranlage unternehmen kann. b) Wenn sie den Bau nicht verhindern kann, was kann die Nachbarin wenigstens inhaltlich mit guter Erfolgsaussicht in Bezug auf die Bauausführung fordern?		
<u>Lösung C6:</u> a) b) 		

Berufsprüfung Immobilienbewirtschaftung 2021

Schriftliche Prüfung

Prüfung: Immobilienbewirtschaftung

Prüfungsteil: Personalführung

© Schweizerische Fachprüfungskommission der Immobilienwirtschaft

Name, Vorname: _____

Kandidaten-Nr.: _____

Kanton Ihrer Tätigkeit: _____

Zugelassene Hilfsmittel

Es sind keine Hilfsmittel erlaubt.

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. Die Lösungen müssen gut lesbar sein. Aufbau und Darstellung werden in die Bewertung mit einbezogen.
5. Die Teilantworten werden in steigender Reihenfolge bewertet. (Beispiel: Sind 8 Antworten verlangt und 10 Antworten werden aufgelistet, so werden nur die ersten 8 Antworten bewertet.)
6. Verfügbare Lösungszeit: **90 Minuten**
7. Sämtliche Lösungsblätter und Notizen sind abzugeben. **Fehlt die Aufgabe oder Teile davon, erfolgt keine Korrektur.**

Beilagen

Keine

Abkürzungen

Keine

Aufgabe	Thema	Punkte
A	Personalführung und -management	20
B	Motivation seiner Mitarbeitenden	19
C	Kommunikation mit seinen Mitarbeitenden	27
D	Selbstmanagement	24
Total		90

Ausgangslage

Immo-Invest, ein Immobilienbewirtschaftungs-Unternehmen mit Sitz in Lausanne und hat kürzlich ein anderes Unternehmen erworben, um seine Geschäftstätigkeit auszubauen. Max Andermatt, ein junger Hochschulabsolvent, wurde am 1. Januar dieses Jahres in die Unternehmensleitung berufen. Damit sollte eine wichtige strategische und kulturelle Veränderung herbeigeführt werden. Er wurde aufgrund seiner Dynamik, seiner innovativen Ideen und seiner Vision ausgewählt.

Der Personalbestand der Unternehmung ist mit dem Zukauf von 30 auf 83 Mitarbeitende gestiegen. Herr Andermatt möchte diese Gelegenheit nutzen, um mithilfe einer innovativen Personalpolitik ein neues Arbeitsklima zu schaffen.

Aufgrund Ihres Dienstalters von sechs Jahren bei Immo-Invest und Ihrer anerkannten Kompetenzen hatten Sie sich bei Ankunft von Herrn Andermatt im Unternehmen, d.h. am 1. Januar 2021, bis zur Funktion des Immobilienbewirtschafters weiterentwickeln können.

Ihr Team besteht aus drei Bewirtschaftungsassistenten (zwei Frauen und einem Mann) sowie einem technischen Leiter.

Es handelt sich um die typische Organisation eines Bewirtschaftungsteams bei Immo-Invest.

A) Personalführung und -management

20 Punkte

Aufgabe A1

Bei seiner Ankunft möchte M. Andermatt alle seine Führungskräfte treffen, um diese kennenzulernen. Bei diesem Austausch stellen Sie fest, dass er die Führungskräfte in die Schaffung einer strategischen Vision einbeziehen und gemeinsam Entscheidungen treffen möchte.

Wie würden Sie den Führungsstil von M. Andermatt bezeichnen? Welche Vor- und Nachteile sind mit diesem Führungsstil verbunden? Nennen Sie **zwei Vorteile** und **zwei Nachteile**.

2.5

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Aufgabe A2

Im Verlauf des Gesprächs erklärt M. Andermatt Ihnen, dass er sich in erster Linie auf die externen Tätigkeiten konzentrieren wird. Aus diesem Grund legt er weiter dar, dass er, sobald die Vision definiert ist, auf die Erfahrung und Verantwortung seiner Führungskräfte zählt, die das gesamte Management ihrer Teams und Aktivitäten übernehmen sollen.

Wie bezeichnet man den zweiten Führungsstil von M. Andermatt? Begründen Sie Ihre Antwort.

.....

.....

.....

.....

.....

2

Aufgabe A3

Nennen Sie **zwei Vorteile** und **zwei Nachteile** dieses Führungsstils.

.....

.....

.....

.....

.....

2

Aufgabe A4

Gibt es generell einen Führungsstil, der besser geeignet ist als ein anderer?
Begründen Sie Ihre Antwort in ganzen Sätzen.

2

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Aufgabe A5 Nach der Firmen-Übernahme haben einige Mitarbeitende, die seit mehreren Jahren im Unternehmen tätig sind, plötzlich Probleme, die Bedeutung des Personal-Managements zu verstehen. Nennen Sie vier Argumente/Elemente, weshalb das Personal-Management für ein Unternehmen wichtig ist. Begründen Sie Ihre Antwort.	4	
..... 		

Aufgabe A6 Nennen Sie fünf Personalprozesse eines Unternehmens.	2.5	
..... 		

Aufgabe A7

Es kann vorkommen, dass Sie Aufgaben in Form von Arbeitsanweisungen delegieren müssen (Vier-Stufen-Methode).

Vervollständigen Sie die leeren Felder in der zweiten Tabelle mit den passenden Nummern anhand der Beschreibungen.

Nr.	Beschreibung	Nr.	Beschreibung
1	Vorbereitung und Erklärung	8	Demonstration durch den Ausbilder; die auszubildende Person schaut zu
2	Ausführung durch die auszubildende Person	9	Selbstständige Übungen durch die auszubildende Person
3	Begrüßungen	10	Nennung des Themas und des Ziels
4	Allfällige Kontrolle der bereits erworbenen Kenntnisse	11	Der Ausbilder gibt einen Überblick
5	Der Ausbilder stellt die Arbeit detailliert vor, mit Erklärungen und Begründungen	12	Der Ausbilder erklärt und führt eine kurze Demonstration der Arbeit im jeweiligen Zusammenhang durch
6	Die auszubildende Person führt die Arbeit schrittweise durch und erklärt dem Ausbilder diese Schritte	13	Die auszubildende Person führt die Arbeit rasch unter der Aufsicht des Ausbilders durch
7	Die auszubildende Person führt die Arbeit selbstständig durch	14	Der Ausbilder unterstützt, kontrolliert und korrigiert bei Bedarf

	Bezeichnung der Stufe	Genauer Inhalt der Stufe
Stufe 1:	1	
Stufe 2:		5
Stufe 3:		6
Stufe 4:	9	

5

B) Motivation seiner Mitarbeitenden

19 Punkte

Aufgabe B1

M. Andermatt erklärt, dass ihm die Motivation seiner Mitarbeitenden sehr wichtig ist. Er möchte deshalb motivationsfördernde Massnahmen umsetzen und fragt Sie nach Ihrer Meinung. Mithilfe der Herzberg-Theorie beantworten Sie zu jeder der von ihm vorgeschlagenen Massnahme folgende Fragen:

Um welchen Faktor handelt es sich?

Warum?

Ist es in dem Unternehmen angezeigt/notwendig, diese Massnahme einzuführen, um das Team zu motivieren? Begründen Sie Ihre Antwort.

5

	1. Umzug in grössere Räumlichkeiten, die ruhig auf dem Land gelegen, jedoch schwieriger zu erreichen sind	2. Umsetzung einer Politik der flexiblen Arbeitsmodelle
Herzberg-Faktor		
Warum?		
Ist diese Massnahme einzuführen, um das Team zu motivieren?		
Begründung		

Aufgabe B2 Erklären Sie in ein bis zwei Sätzen, warum es wichtig ist, den Hygienefaktoren Bedeutung beizumessen.	2	
.....		
Aufgabe B3 Abraham Maslow weist darauf hin, dass das Verhalten der Menschen durch ungestillte Bedürfnisse bestimmt ist und es eine Hierarchie dieser Bedürfnisse gibt. Erklären Sie diese hierarchischen Beziehungen. Anmerkung: Antworten Sie in ganzen Sätzen – einfache Stichwörter genügen nicht.	1	
.....		

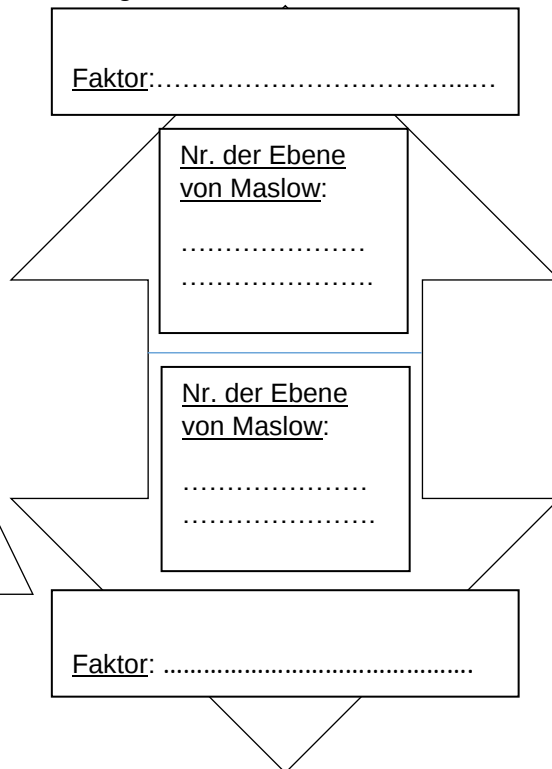
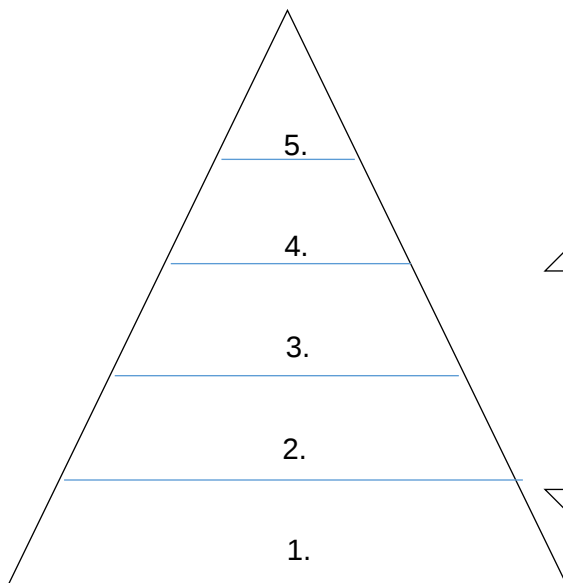
Aufgabe B4

8

1. Ergänzen Sie die fünf Zeilen mit den fünf Ebenen der Bedürfnispyramide nach Maslow. **Nennen Sie für jede Ebene ein Beispiel** in Zusammenhang mit Ihrer Berufstätigkeit.
2. **Füllen Sie** mit Blick auf die Bedürfnispyramide **das Herzberg-Schema aus** und schreiben Sie die beiden Faktoren in das entsprechende Feld.
3. **Ordnen Sie nun jede Bedürfnisebene der Maslowschen Pyramide einem der beiden Herzbergschen-Faktoren zu.** Schreiben Sie dazu die Nummer jeder Bedürfnisebene nach Maslow ins entsprechende Feld des Herzberg-Schemas (Nr. der Beispiele von Maslow)

Maslowsche Pyramide

Herzberg-Schema



Quellennachweis Bild: eigene Darstellung

Ebenen der Maslowschen Pyramide:

1.
2.
3.
4.
5.

Beispiele für jede Ebene der Pyramide

(Beispiel 1 muss mit Ebene 1 übereinstimmen und so weiter):

1.

2.

3.

4.

5.

--	--

Aufgabe B5

Aufgrund der verschiedenen Persönlichkeiten können in einem Team Konflikte entstehen. Für eine erfolgreiche Konfliktlösung und die Sicherstellung eines guten Arbeitsklimas ist es wichtig, dass ein Manager den Konflikt erkennt und versteht.

Nennen Sie ein konkretes Beispiel aus dem Arbeitsalltag (Situation) für jede nachstehend genannte Konfliktart (antworten Sie in ganzen Sätzen, Stichwörter genügen nicht).

3

Wertekonflikte			
Interessenkonflikte			
Organisationskonflikte			

C) Kommunikation mit seinen Mitarbeitenden

27 Punkte

Aufgabe C1

Sie stellen schon seit einiger Zeit eine Verhaltensveränderung bei einem Mitarbeitenden fest. Er ist verschlossen und häufig krank. Sie beschliessen, mit ihm zu sprechen. Bei dem Gespräch lässt er Ihnen mehrere Informationen zukommen. Welche Kommunikationstechnik können Sie anwenden, um sicherzugehen, dass Sie den gesamten Inhalt seiner Botschaft verstehen, und um ihm zu zeigen, dass Sie die Situation ernst nehmen?

.....

.....

.....

.....

.....

1

Aufgabe C2

Welche **Merkmale** kennzeichnen diese Technik? Nennen Sie deren **drei**.

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

3

Aufgabe C3	7.5	
Skizzieren und erklären Sie das Modell von Schulz von Thun. Das Schema und die Bezeichnungen müssen vollständig sein (4.0 Punkte). Die theoretische Erklärung des Modells hat in ganzen Sätzen zu erfolgen (3.5 Punkte). (Stichworte genügen nicht).		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		

Aufgabe C4		5.5	
Welchen Aspekten (Ebenen) entsprechen die folgenden Aussagen nach dem Modell Schulz von Thuns?			
Ausgangslage: Zwei Ihrer direkt unterstellten Mitarbeitenden, José und Marie haben eine Meinungsverschiedenheit.			
José hat zu Marie gesagt: «Du bist inkompetent»			
Marie äussert Ihnen gegenüber: «Ich fühle mich herabgesetzt»			
Marie äussert Ihnen gegenüber: «Ich finde meinen Platz nicht mehr im Team»			
Marie äussert Ihnen gegenüber: «José hat sich mir gegenüber respektlos benommen»			
Marie äussert Ihnen gegenüber: «In meiner Position kann ich nichts machen»			
Marie äussert Ihnen gegenüber: «Ich stelle mich ständig in Frage»			
Marie äussert Ihnen gegenüber: «Ich möchte, dass er seine Kritiken unterlässt»			
Marie äussert Ihnen gegenüber: «Er hat mich nicht zu den letzten beiden Teamsitzungen eingeladen»			
Marie äussert Ihnen gegenüber: «Er hat die anderen gegen mich aufgebracht»			
Marie bittet Sie: «Ich hätte gerne ein Büro für mich alleine»			
Marie vertraut Ihnen an: «Jedes Mal, wenn ich ihn sehe, habe ich Bauchweh»			

Aufgabe C5 Angesichts der in Aufgabe C4 genannten Tatsachen und der Schwere der Situation beschliessen Sie, mit José ein persönliches Gespräch zu führen, damit sich diese Situation nicht wiederholt. Um dieses Gespräch optimal führen zu können, verfassen Sie vorher eine chronologische Aufstellung (Gesprächsablauf / Traktanden) der Inhalte Ihrer geplanten Intervention (Gespräch), die Sie ihm mündlich mitteilen wollen (Schreiben Sie ganze Sätze, Stichwörter genügen nicht).	4	
..... 		

Aufgabe C6

Erläutern Sie die Bedeutung eines guten Feedbacks und nennen Sie **vier Merkmale**, die ein gutes Feedback ausmachen.

3

[illegible]

Aufgabe C7

Sie beenden das Gespräch mit José und geben ihm ein Verhaltensziel vor.

Formulieren Sie einen konkreten Satz mit einer Zielformulierung, der alle Eckwerte einer SMART-Formulierung aufweist.

Identifizieren und ordnen Sie die Wort-, und Satzelemente Ihrer Formulierung mit den Bezeichnungen von S, M, (A = R), T zu

3

[illegible]

D) Selbstmanagement

24 Punkte

Aufgabe D1

Wie lauten die Schritte des täglichen Zeitmanagements nach der ALPEN-Methode?
Vervollständigen Sie die nachstehende Tabelle und beschreiben Sie die entsprechenden Schritte und wichtigsten Inhalte oder Eckpunkte.

7.5

Buchstaben	Beschreibung	Inhalt und Eckpunkte (Schreiben Sie in ganze Sätzen – einfache Stichwörter genügen nicht)
A		
L		
P		
E		
N		

Kontext für die Aufgaben D2 bis D4

Heute ist Mittwoch, der 3. Februar 2021, 17 Uhr, und Sie möchten Ihren nächsten Tag vorbereiten.

Die folgenden Gespräche wurden Ihnen für den 4. Februar 2021 terminiert.

Nr.	Uhrzeit	Thematik	Ort
1	9.00–11.00 h	Wohnungsübergabe an den Mieter	Freiburg
2	15.00–16.00 h	Wohnungsübernahme vom Mieter	Bulle
3	16.00–17.00 h	Auszubildende, Schulnoten	Büro Vevey

Zudem haben Sie noch die folgenden Aufgaben notiert:

Nr.	Tätigkeit	Einzelheiten	Datum	Geschätzte Dauer
4	Telefonat mit Musi, Architekt	Fragen zum Angebot über die Prüfung der Umbauten «Pirret» Beginn der Prüfung 04.03.2021	04.02.2021	0,25 h
5	Überprüfung der Schlussabrechnung für die Sanierung des Treppenhauses der Stockwerkeigentümergeinschaft Schurz	H. Salchez leitet die Versammlung am 18.02.2021 (abends) und benötigt die Abrechnung.	04.02.2021	1 h
6	Vorbereitung des persönlichen Gesprächs am 22. Februar 2021	Vorbereitung der Beurteilung und Zielvereinbarung	04.02.2021	1 h

Sie wissen aus Erfahrung, dass die Fahrt zwischen Ihren verschiedenen Gesprächsterminen rund 30 Minuten dauern wird.

Aufgabe D2

Nennen Sie **zwei Tätigkeiten** oder **Aufgaben**, die bei der Planung oben fehlen.

Tätigkeit 7

Tätigkeit 8

2

Aufgabe D3

Sie haben mittlerweile acht Aktivitäten für den nächsten Tag.
Sie möchten diese Aktivitäten einordnen und priorisieren.

Welches Prinzip wenden Sie an?

.....

.....

.....

.....

.....

1

Aufgabe D4 Diese Aufgabe besteht aus zwei Schritten: • Schritt 1: Erstellen Sie die Matrix (inkl. Legenden), von der in Antwort D3 die Rede ist. • Schritt 2: Schreiben Sie die Nummer der Tätigkeiten (aus Aufgabe D2) und Gespräche (siehe Hintergrund) in Ihre Matrix.	5.5	

Aufgabe D5 Formulieren Sie eine präzise Definition des Begriffs «delegieren».	1	
.....		

Aufgabe D6	2	
Nennen Sie zwei Vorteile der Delegation für den unterstellten Mitarbeitenden.		
..... 		

Aufgabe D7	5	
Beschreiben Sie in Stichworten den Ablauf, wie korrekt und erfolgreich delegiert wird.		
..... 		

Berufsprüfung Immobilienbewirtschaftung 2021

Schriftliche Prüfung

Prüfung: Immobilienbewirtschaftung

Prüfungsfach: Stockwerkeigentum

© Schweizerische Fachprüfungskommission der Immobilienwirtschaft

Name, Vorname: _____

Kandidaten-Nr.: _____

Kanton Ihrer Tätigkeit: _____

Zugelassene Hilfsmittel

Grundsätzliches

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

Taschenrechner

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

Gesetzestexte

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

Hinweise für die Prüfungskandidaten

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

Beilagen

Beilage 1 Nutzungs- und Verwaltungsreglement Stockwerkeigentümergeinschaft
Farbgasse 100, Langenthal

Den im Nutzungs- und Verwaltungsreglement Stockwerkeigentümergeinschaft Farbgasse 100, Langenthal unter Artikel 11 erwähnten Zuteilungsplan ist für das Lösen der Prüfung nicht notwendig und wird nicht abgegeben.

Abkürzungen

OR	Schweizerisches Obligationenrecht
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch
SIA	Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein
RPG	Raumplanungsgesetz
MwSt.	Mehrwertsteuer
EF	Einfamilienhaus
StWE	Stockwerkeigentum

Aufgaben / Thema		Punkte
A	Bewirtschaftung von Stockwerkeigentum allgemein / Gesetzliche Grundlagen / Wissensfragen zum Stockwerkeigentum	40
B	Gemeinsamkeiten und Unterschiede Miteigentum / Stockwerkeigentum / Dienstbarkeiten / Grundbuchauszug	31
C	Rechte und Pflichten des Stockwerkeigentümers / Fragen rund um das Prüfungsreglement / Offerte für Bewirtschaftung Stockwerkeigentum / Honorar	34
D	Budget / Einlage Erneuerungsfonds / Inkassomassnahmen / Buchhaltung Stockwerkeigentum	45
Total		150

**A) Bewirtschaftung von Stockwerkeigentum allgemein /
Gesetzliche Grundlagen / Wissensfragen zum
Stockwerkeigentum**

40 Punkte

A1 Bewirtschaftung von Stockwerkeigentum allgemein

Aufgabe A1.1 – Prüfungsliegenschaft

Der Eigentümer der Stockwerkeinheit 259-3, ruft Sie an und fragt nach, was gemäss Reglement die Pflichten und Aufgaben des Bewirtschafters bei der Bewirtschaftung der Stockwerkeigentümergeinschaft Farbgasse 100 sind? Gibt es dafür auch eine gesetzliche Grundlage?

Bemerkung:

Beschreiben Sie die Pflichten und Aufgaben sowie die entsprechenden Reglements- und Gesetzesartikel.

2

Lösung A1.1:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Aufgabe A1.2 – Allgemein

Ein Stockwerkeigentümer fragt zudem an, welche Teile (Oberbegriffe, keine einzelnen Bauteile) zwingend gemeinschaftliches Eigentum darstellen? Nennen Sie deren **drei**.

3

Lösung A1.2:

.....

.....

.....

Aufgabe A1.3 – Allgemein Kann ein Stockwerkeigentümer zulasten der Gemeinschaft Arbeiten veranlassen, um die Liegenschaft vor drohendem oder wachsendem Schaden zu bewahren? Begründen Sie Ihre Antwort und nennen Sie den entsprechenden Gesetzesartikel vollständig.	2	
<u>Lösung A1.3:</u> 		

Aufgabe A1.4 – Allgemein Ein Stockwerkeigentümer fragt sie an, welche Schäden/Ereignisse über die Stockwerkeigentümergeinschaft versichert werden können. Nennen Sie vier.	2	
<u>Lösung A1.4:</u> 		

Aufgabe A1.5 – Prüfungsliegenschaft

Die Fenster sowie Rollläden der 3-Zimmerwohnung der Einheit 259-4 sind in einem schlechten Zustand. Der Eigentümer möchte diese ersetzen und fragt sie an, ob er dazu das Einverständnis der Stockwerkeigentümergeinschaft benötigt und wie er vorzugehen hat.

Begründen Sie Ihre Antwort in ganzen Sätzen und untermauern Sie diese, sofern gegeben, mit Verweisen auf die geltende gesetzliche und/oder reglementarische Grundlage.

Lösung A1.5:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

2	

Aufgabe A1.6 – Prüfungsliegenschaft Die Firma Plakate Langenthal AG würde gerne an der Liegenschaft eine Fremdreklame anbringen. An der Stockwerkeigentümerversammlung wird darüber abgestimmt. Sämtliche Eigentümer bis auf die Eigentümerschaft der Einheit 259-2 sind einverstanden. Somit ist das qualifizierte Mehr erreicht. Können Sie nun der Firma Plakate Langenthal AG das Einverständnis für das Anbringen der Fremdreklame erteilen? Begründen Sie Ihre Antwort gestützt auf dem Reglement und nennen Sie den entsprechenden Reglementsartikel.	3	
<u>Lösung A1.6:</u> 		

Aufgabe A1.7 – Allgemein a) Nennen Sie den Grund für die Erstellung eines Protokolls einer Stockwerkeigentümerversammlung und dessen Zweck. b) Welche Formvorschriften gelten für ein Protokoll? c) Kann das Protokoll angefochten werden und wenn ja, innert welcher Frist? d) Wie lange müssen die Protokolle aufbewahrt werden?	4	
<u>Lösung A1.7:</u> a) b) c) d)		

Aufgabe A1.8 – Prüfungsliegenschaft Gemäss dem Zuteilungsplan sind die Sondernutzungsrechte an den Laubengängen den jeweiligen Stockwerkeinheiten auf dem Geschoss zugeteilt. Die Eigentümer der Stockwerkeinheiten 259-4, -5, -6 haben untereinander einstimmig den Entscheid getroffen, den Laubengang im 1. OG mit einem Windschutz aus Glas zu versehen und orientieren Sie nun über die Ausführung. Wie reagieren Sie als Bewirtschafter und wie gehen sie weiter vor? Alle notwendigen Angaben befinden sich im Reglement. Der Zuteilungsplan wird für das Lösen der Aufgabe nicht benötigt.	3	
<u>Lösung A1.8:</u> 		

Aufgabe A1.9 – Prüfungsliegenschaft

Die Eigentümerin der Stockwerkeinheit Nr. 259-8, hat ihre Wohnung vermietet. Trotz mehreren Mahnungen Ihrerseits missachtet die Mieterschaft die Gemeinschaftsordnung wiederholt.

Was können Sie als Bewirtschafter weiter unternehmen? Begründen Sie Ihr Vorgehen und nennen Sie den entsprechenden Reglementsartikel.

2

Lösung A1.9:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

A2 Gesetzliche Grundlagen

Aufgabe A2.1 – Allgemein

Wie wird Stockwerkeigentum begründet und was setzt die Begründung voraus?

2

Lösung A2.1:

.....

.....

.....

.....

Aufgabe A2.2 – Allgemein

Nennen Sie **zwei Situationen**, mit welchen das Stockwerkeigentum endet.

1

Lösung A2.2:

- 1)
- 2)

Aufgabe A2.3 – Allgemein

Um welche Eigentumsform handelt es sich bei Stockwerkeigentum und welche Rechte verleiht es dem einzelnen Stockwerkeigentümer?

2

Lösung A2.3:

.....

.....

.....

.....

Aufgabe A2.4 – Allgemein a) In welchem Dokument werden die Wertquoten festgelegt, und welchen Wert zeigen sie? b) Nennen Sie zwei Situationen , in denen die Wertquote zum Tragen kommt. c) Welche gesetzlichen Vorschriften gibt es bei der Berechnung von Wertquoten?	4	
<u>Lösung A2.4:</u> a) b) c)		

Aufgabe A2.5 – Allgemein Bei einer Stockwerkeigentümergemeinschaft ist kein Bewirtschafter bestellt. Ein Stockwerkeigentümer ist der Ansicht, dass unbedingt ein Bewirtschafter bestellt werden muss. Welche Möglichkeit steht ihm offen? Begründen Sie Ihre Antwort und nennen Sie den entsprechenden Gesetzesartikel vollständig.	2	
<u>Lösung A2.5:</u>		

A3 Wissensfragen zum Stockwerkeigentum

Aufgabe A3.1 – Allgemein a) Um welche Vertragsart handelt es sich bei einem Bewirtschaftungsauftrag? b) Welchen gesetzlichen Bestimmungen unterliegt ein Bewirtschaftungsauftrag im Stockwerkeigentum? Nennen Sie den entsprechenden Gesetzesartikel vollständig.	2	
a) b)		

Aufgabe A3.2 – Allgemein a) Nennen Sie zwei Aufgaben eines Aufteilungsplanes b) Kann Stockwerkeigentum ohne Aufteilungspläne begründet werden? Begründen Sie Ihre Antwort in 1-2 Sätzen.	2	
a) b)		

Aufgabe A3.3 – Allgemein

Das Gesetz sieht vor, dass gemeinschaftliche Kosten nach Wertquoten verteilt werden. Darf die Stockwerkeigentümergeinschaft einen anderen Verteilschlüssel beschliessen?

Begründen Sie Ihre Antwort und nennen Sie den entsprechenden Gesetzesartikel vollständig.

.....

.....

.....

.....

2	

**B) Gemeinsamkeiten und Unterschiede Miteigentum
 und Stockwerkeigentum / Dienstbarkeiten /
 Grundbuchauszug**

31 Punkte

B1 Gemeinsamkeiten und Unterschiede Mit- und Stockwerkeigentum

Aufgabe B1.1 – Allgemein	3	
a) Wo finden Sie im Gesetz die Bestimmungen zum Miteigentum? Nennen Sie die entsprechenden Gesetzesartikel . b) Welche Befugnisse stehen jedem Miteigentümer zu und können nicht aufgehoben oder beschränkt werden? Nennen Sie zwei Punkte unter Angabe des entsprechenden, vollständigen Gesetzesartikels.		
<u>Lösung B1.1:</u> a) b)		

Aufgabe B1.2 – Allgemein Ein Kollege von Ihnen vertritt folgende Auffassungen: a) Miteigentum kann lediglich an Grundstücken begründet werden. b) Bauarbeiten, die nur der Verschönerung dienen, dürfen mit der Zustimmung der Mehrheit aller Miteigentümer ausgeführt werden. c) Ein Miteigentümer kann durch einen einfachen Mehrheitsentscheid aus der Gemeinschaft ausgeschlossen werden. d) Jeder Miteigentümer hat das Recht, die Aufhebung des Miteigentums zu verlangen. Beurteilen und begründen Sie, ob die Aussagen Ihres Kollegen zutreffen oder nicht.	4	
<u>Lösung B1.2:</u> a. b. c. d.		

Aufgabe B1.3 – Allgemein a) Erklären Sie in Ihren eigenen Worten einem Laien den Begriff Vorkaufsrecht. b) Der Gesetzgeber kennt unterschiedliche Regelungen im Zusammenhang mit dem Vorkaufsrecht beim Miteigentum und beim Stockwerkeigentum. Nennen Sie die Unterschiede unter Angabe der korrekten Gesetzesartikel. c) Wie stellen Sie fest, ob ein Vorkaufsrecht besteht?	5	
<u>Lösung B1.3:</u> a) b) c)		

B2 Dienstbarkeiten

Aufgabe B2.1 – Allgemein

Welche **beiden Arten** von Dienstbarkeiten kennen Sie aus dem Sachenrecht?

2

Lösung B2.1:

.....

.....

Aufgabe B2.2 – Allgemein

Erklären Sie den Begriff Dienstbarkeit. Wo finden Sie in der Regel Angaben zu den eingetragenen Dienstbarkeiten?

2

Lösung B2.2:

.....

.....

.....

.....

.....

Aufgabe B2.3 – Allgemein

Welche gesetzliche Formvorschrift ist nötig, um eine Dienstbarkeit eintragen zu lassen?

1

Lösung B2.3:

.....

.....

.....

.....

.....

Aufgabe B2.4 – Allgemein Nennen Sie sechs mögliche Dienstbarkeiten .	2	
<u>Lösung B2.4:</u>		

Aufgabe B2.5 – Allgemein Erläutern Sie den Unterschied zwischen einem Wohnrecht und einer Nutzniessung in Ihren eigenen Worten.	3	
<u>Lösung B2.5:</u>		

[illegible]

Aufgabe B3.3 – Allgemein Dem Grundbuchauszug können Sie entnehmen, dass das Grundstück mit einem Wegerecht belastet ist. Sie benötigen weitere Informationen dazu. In welchem Dokument finden Sie diese?	1	
<u>Lösung B3.3</u> 		

Aufgabe B3.4 – Allgemein Gewisse Unterlagen erhalten Sie nur mit einem Interessennachweis. Nennen Sie zwei Dokumente die als Interessennachweis für das Grundbuchamt dienen können.	2	
<u>Lösung B3.4</u> 		

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

C1 Offerte für Bewirtschaftung Stockwerkeigentum / Honorar

Aufgabe C1.1 – Allgemein Kann ein Bewirtschaftungsvertrag, welcher verbindlich für zwei Jahre abgeschlossen wurde, vorzeitig aufgelöst werden? Begründen Sie Ihre Antwort und nennen Sie den entsprechenden, Gesetzesartikel vollständig.	1	
<u>Lösung C1.1:</u> 		
Aufgabe C1.2 – Allgemein a.) Nennen Sie vier Vertragsbestandteile eines Bewirtschaftungsvertrages für Stockwerkeigentum (Vertragsparteien, Objekt, Unterschriften, Ort und Datum werden nicht bewertet). b.) Nennen Sie zudem je zwei Punkte des Bewirtschaftungsvertrages für Stockwerkeigentum, die sich wesentlich von einem Bewirtschaftungsvertrag für Mietliegenschaften unterscheiden.	3	
<u>Lösung C1.2:</u> a.) 1) 2) 3) 4) b)		

Aufgabe C1.3 – Allgemein Sie bekommen eine Anfrage zur Erstellung einer Offerte für die Bewirtschaftung einer Stockwerkeigentümergeinschaft. Welche Dokumente fordern Sie ein, damit Sie eine Offerte einreichen können? Nennen Sie vier.	2	
<u>Lösung C1.3:</u> 1) 2) 3) 4)		

Aufgabe C1.4 – Prüfungsliegenschaft Sie haben im Auftrag Ihres Vorgesetzten das Honorar der Prüfungsliegenschaft neu berechnet. a) Wie hoch ist das marktübliche Honorar ohne Berücksichtigung eines Grundhonorars? b) Zeigen Sie auf, wie Sie das Honorar berechnet haben?	4	
<u>Lösung C1.4:</u> a) b)		

C2 Rechte und Pflichten des Stockwerkeigentümers

Aufgabe C2.1 – Prüfungsliegenschaft Welche Bauteile muss der Stockwerkeigentümer selber unterhalten? Nennen Sie vier Punkte sowie den korrekten Artikel aus dem Reglement, der dies regelt.	2	
<u>Lösung C2.1:</u> 1) 2) 3) 4)		
Aufgabe C2.2 – Prüfungsliegenschaft Ein Stockwerkeigentümer hat seine Wohnung vermietet und den Wohnsitz nach Österreich verlegt. Gibt es eine Regelung im Reglement, wo das Betreibungsdomizil ist? Begründen Sie Ihre Antwort und nennen Sie den entsprechenden Reglementsartikel.	2	
<u>Lösung C2.2:</u> 		

Aufgabe C2.3 – Allgemein Können die Stockwerkeigentümer die Erstellung eines Reglements verlangen? Begründen Sie Ihre Antwort und nennen Sie den entsprechenden Gesetzesartikel vollständig.	1	
<u>Lösung C2.3:</u> 		

C3 Fragen rund um das Prüfungsreglement

Aufgabe C3.1 – Allgemein Ist das Reglement ein zwingender Bestandteil der Gemeinschaftsordnung?	1	
<u>Lösung C3.1:</u> 		

Aufgabe C3.2 – Allgemein Nennen Sie drei mögliche Organe einer Stockwerkeigentümergeinschaft.	3	
<u>Lösung C3.2:</u> 		

Aufgabe C3.3 – Allgemein	4	
Nennen Sie acht Oberbegriffe , welche in einem Reglement geregelt sind.		
<u>Lösung C3.3:</u> 1) 2) 3) 4) 5) 6) 7) 8)		

Aufgabe C3.4 – Prüfungsliegenschaft

Anlässlich der Stockwerkeigentümerversammlung kommt der Eigentümer der Stockwerkeinheit 259-6 auf Sie zu und fragt an, wieso er so viel mehr Betriebskosten zu bezahlen habe, als der Eigentümer der Einheit 259-10. Dieser besitze doch den gleichen Wertquotenanteil.

Begründen Sie Ihre Antwort und nennen Sie den entsprechenden Reglementsartikel.

2

Lösung C3.4:

.....

.....

.....

Aufgabe C3.5 – Prüfungsliegenschaft

Wie hoch ist die Obergrenze für die Äufnung des Erneuerungsfonds im vorliegenden Reglement?

2

Lösung C3.5:

.....

.....

.....

Aufgabe C3.6 – Prüfungsliegenschaft

Darf der Bewirtschafter bei mangelnder Liquidität für die Bezahlung seiner Honorar-Rechnung das Geld aus dem Erneuerungsfonds entnehmen?

Begründen Sie Ihre Antwort und nennen Sie den entsprechenden Reglementsartikel vollständig. .

3

Lösung C3.6:

.....

.....

.....

Aufgabe C3.7 – Prüfungsliegenschaft

An der letztjährigen Versammlung im Jahre 2020 wurde das Datum für die nächste Versammlung bereits festgelegt. Die Versammlung findet am Freitag, 18. Juni 2021 statt.

Bis zu welchem Datum muss die Versammlung spätestens einberufen werden?

2

Lösung C3.7:

.....

.....

.....

Aufgabe C3.8 – Prüfungsliegenschaft

Hat der Eigentümer der Einheit 259-1 bestimmte Beschränkungen gemäss beiliegendem Reglement?

Begründen Sie Ihre Antwort und nennen Sie den entsprechenden Reglementsartikel vollständig.

2

Lösung C3.8:

.....

.....

.....

D) Budget / Einlage Erneuerungsfonds / Inkassomassnahmen / Buchhaltung Stockwerkeigentum	45 Punkte
---	------------------

D1 Budget

Aufgabe D1.1 – Allgemein a) Erläutern Sie in eigenen Worten, weshalb eine Stockwerkeigentümergeinschaft sinnvollerweise ein Budget benötigt. b) Wo finden Sie die Regelungen zum Budget einer Stockwerkeigentümergeinschaft? c) Wo finden Sie die gesetzlichen Bestimmungen im Zusammenhang mit dem Erneuerungsfonds? Nennen Sie den entsprechenden Gesetzesartikel vollständig. d) Ist der Erneuerungsfonds gesetzlich vorgeschrieben? Begründen Sie Ihre Antwort in 1-2 Sätzen.	4	
<u>Lösung D1.1:</u> a) b) c) d)		

Aufgabe D1.2 - Allgemein Sie bewirtschaften eine Liegenschaft im Stockwerkeigentum und sind dabei auch für die Erstellung des Budgets zuständig. Nennen Sie sechs Budgetpositionen	6	
<u>Lösung D1.2:</u> 		

Aufgabe D1.3 – Allgemein a) Auf welche Unterlagen stützen Sie sich bei der Erstellung eines Budgets? Nennen Sie zwei . b) Wer entscheidet über die Annahme des Budgets und mit welchem Quorum?	2	
<u>Lösung D1.3:</u> a) b)		

D2 Erneuerungsfonds

Aufgabe D2.1 – Prüfungsliegenschaft

- a) In welchem Reglementsartikel finden Sie die genauen Regelungen zum Erneuerungsfonds der Farbgasse 100, Langenthal?
- b) Was passiert mit dem Erneuerungsfondsanteil der Einheit 259-3 bei einem Verkauf der Wohnung? Begründen Sie Ihre Antwort in 1-2 Sätzen und nennen Sie den entsprechenden Reglementsartikel vollständig.

3

Lösung D2.1:

- a)
- b)
-

Aufgabe D2.2 – Prüfungsliegenschaft

Anhand der vorhandenen Unterlagen sind die Werte der Aufgaben a) und b) für die Liegenschaft Farbgasse 100 in Langenthal zu berechnen. Gehen Sie dabei von einem Gebäudeversicherungswert von CHF 12'400'000.00 aus.

- a.) Berechnen Sie den **maximalen Erneuerungsfondsbestand**. Notieren Sie das Resultat.
- b.) Berechnen Sie die **jährliche Einlage in den Erneuerungsfonds**. Notieren Sie das Resultat.
- c.) Macht die Deckelung des Erneuerungsfondsbestandes in Ihren Augen Sinn? Begründen Sie Ihre Antwort in 1-2 Sätzen.

3

Lösung D2.2:

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

Aufgabe D2.3 – Prüfungsliegenschaft Errechnen Sie den Anteil der jährlichen Erneuerungsfondseinlage für die Einheit 259-3. Gehen Sie davon aus, dass jährlich 0.5 % der Gebäudeversicherungssumme (CHF 12'400'000.00) geäufnet wird. Bitte notieren Sie das Resultat.	2	
<u>Lösung D2.3:</u> 		

Aufgabe D2.4 – Allgemein Wozu können Beträge aus dem Erneuerungsfonds entnommen werden? Nennen Sie vier Beispiele.	2	
<u>Lösung D2.4:</u> 		

D3 Inkassomassnahmen

Aufgabe D3.1 – Prüfungsliegenschaft

Wer ist für das Inkasso der Stockwerkeigentümer-Beiträge verantwortlich und wo ist das im Reglement geregelt?

Begründen Sie Ihre Antwort und nennen Sie den entsprechenden Reglementsartikel vollständig.

2

Lösung D3.1:

.....

.....

.....

.....

Aufgabe D3.2 – Prüfungsliegenschaft

Die Stockwerkeigentümergeinschaft Farbgasse 100 beabsichtigt, sämtliche Fenster der Liegenschaft zu erneuern. Die Offerte für den Ersatz sämtlicher Fenster beläuft sich auf CHF 180'000.00.

Wie würden Sie die anfallenden Kosten unter Berücksichtigung des Reglements verteilen? Begründen Sie Ihre Antwort in 1 - 2 Sätzen.

2

Lösung D3.2:

.....

.....

.....

.....

.....

Aufgabe D3.3 – Prüfungsliegenschaft		3	
a) Der Stockwerkeigentümer der Einheit 259-3 gerät in eine finanzielle Notlage und bezahlt die Akontobeiträge nicht mehr. Wie gehen Sie nun vor um Ihre Forderungen durchsetzen zu können? Nennen Sie vier mögliche Massnahmen um an die Beiträge zu gelangen.			
b) Welche zwei Sicherungsmassnahmen kennen Sie um Ihre Beitragsforderungen zu sichern?			
<u>Lösung D3.3:</u>			
a)			
1.			
2.			
3.			
4.			
b)			
.....			
.....			
.....			
.....			

Aufgabe D3.4 – Allgemein

Der Stockwerkeigentümer der Einheit 259-4 hat seine Wohnung übermässig luxuriös saniert. Dies hat einen Anstieg der Versicherungsprämie zur Folge.

- a) Wer kommt für die entstehenden Prämienmehrkosten auf?
- b) Wo ist dies gesetzlich geregelt? Nennen Sie den entsprechenden Artikel vollständig.

Lösung D3.4:

- a)
-
- b)
-

2	

14

Welcher Bilanz-Gewinn resultiert aus den obenliegenden Zahlen? Weisen Sie auch die Zwischentotale der Aktiven und Passiven aus.

This image shows a full page of white paper with horizontal dashed lines, typical of primary school writing paper. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

Reglement

der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft Farbgasse 100, Langenthal

Inhaltsübersicht

Artikel

- 1 Gegenstand des Stockwerkeigentums
- 2 Aufteilung der Liegenschaft
- 3 Sonderrecht
- 4 Nutzung des Sonderrechts
 - Grundsatz
- 5 - Beschränkung
- 6 - Unterhaltspflicht
- 7 - Zutrittsrecht
- 8 - Verantwortlichkeit
- 9 Gemeinschaftliche Teile
- 10 - Benützung der gemeinschaftlichen Teile
- 11 Reglementarische Sondernutzungsrechte
- 12 - Ausübung der reglementarischen Sondernutzungsrechte
- 13 Hausordnung
- 14 Gemeinschaftliche Kosten und Ertrag aus den Anteilen der Autoeinstellhalle und der Parkplätze
 - Begriff
- 15 - Verteilung
- 16 - Erneuerungsfonds
- 17 - Einzug der Beiträge
- 18 Versicherung
- 19 Unterhalts- und Instandstellungskosten
- 20 Aenderung der Wertquoten
- 21 Verwaltung
- 22 Versammlung der Stockwerkeigentümer
 - Befugnisse
- 23 - Einberufung
- 24 - Beschlussfähigkeit
- 25 - Ausübung des Stimmrechts
- 26 - Beschlussfassung
- 27 Verwalter
- 28 - Aufgaben
- 29 Rechtsstellung des Erwerbers
- 30 Ausschluss eines Stockwerkeigentümers
- 31 Aufhebung des Stockwerkeigentums
- 32 Gerichtsstand und Domizil
- 33 Gesetzliche Vorschriften
- 34 Anmerkung

Art. 1 Gegenstand des Stockwerkeigentums

Die Liegenschaft Langenthal-Grundbuchblatt Nr. 259 mit einem Gastgewerbebetrieb und einem Verkaufs-/Gewerbebetrieb, Farbgasse 100, ist gemäss Art. 712 a ff zu Stockwerkeigentum ausgestaltet.

Jede Stockwerkeinheit bildet einen Miteigentumsanteil, mit dem das Sonderrecht verbunden ist, bestimmte Teile des Gebäudes ausschliesslich zu benützen und innen auszubauen.

Art. 2 Aufteilung der Liegenschaft

GB-Nr.	Lage	Art	Wertquoten
259-1	1. UG 2. UG	Verkaufs-/Gewerbebetrieb mit Schalterhalle und Büros sowie Personal- und Betriebsräumen Einstellhalle Archiv	4'300/10'000
259-2	EG 1. UG 2. UG	Gastgewerbebetrieb Bar, Toilettenanlagen, Wirtschafts-, Lager- und Kellerräume, Waschraum Economat	2'216/10'000
259-3	1. OG rechts	5 ½-Zimmerwohnung mit Dachterrasse	316/10'000
259-4	1. OG links	3-Zimmerwohnung mit Dachterrasse	195/10'000
259-5	1. OG links	3-Zimmerwohnung ohne Küche mit Balkon	195/10'000
259-6	1. OG links	4 ½-Zimmerwohnung mit Balkon	308/10'000
259-7	2. OG rechts	5 ½-Zimmerwohnung mit Balkon	316/10'000
259-8	2. OG links	3-Zimmerwohnung mit Balkon	195/10'000
259-9	2. OG links	2 ½-Zimmerwohnung mit Balkon	150/10'000
259-10	2. OG links	4 ½-Zimmerwohnung mit Balkon	308/10'000
259-11	3. OG rechts	5 ½-Zimmerwohnung mit Balkon	316/10'000
259-12	3. OG links	3-Zimmerwohnung mit Balkon	195/10'000
259-13	3. OG links	1 Zimmerwohnung Nord mit Balkon	75/10'000
259-14	3. OG links	1 Zimmerwohnung Süd mit Balkon	75/10'000
259-15	3. OG links	4 ½-Zimmerwohnung mit Balkon	308/10'000
259-16	Attika	5 ½-Zimmerwohnung	323/10'000
259-17	2. UG	Einstellhalle	209/10'000
			10'000/10'000

Die Aufteilung des Gebäudes und die Lage und Grösse der Stockwerkeinheiten ergeben sich im Einzelnen aus den Grundrissplänen und dem Begründungsakt.

Art. 3 Sonderrecht

1. Das Sonderrecht umfasst die zur betreffenden Stockwerkeinheit gehörenden Räume und Einrichtungen.
2. Gegenstand des Sonderrechts sind insbesondere:
 - a) Die innern Zwischenwände, soweit diese keine tragende Funktion haben;
 - b) Die Fussböden und Decken, mit Ausnahme der rohen Betondecke, die Unterlagsböden und Isolationen;
 - c) Die Verkleidung der Wände, welche die Stockwerkeinheit bzw. die Nebenräume umschliesst;
 - d) Die Fenster, Vergitterungen und Türen (einschliesslich der Eingangstüren für Verkaufs-/Gewerbebetrieb und Gastgewerbebetrieb und der Wohnungstüren), die Rollläden und Sonnenstoren;
 - e) Die sämtlichen Einrichtungen des Gastgewerbebetriebes, des Verkaufs-/Gewerbebetriebes und weiterer Geschäfte, Büros und Praxen und für die Wohnungen die Küchen-, Bade- und Toiletteneinrichtungen, Einbauschränke
 - f) Die Leitungen ab ihren Abzweigungen von den gemeinschaftlichen Leitungen an.

Art. 4 Nutzung des Sonderrechts

Grundsatz

1. In der Verwaltung, Benützung und baulichen Ausgestaltung der eigenen Räume ist der Stockwerkeigentümer frei, soweit dies mit den gleichen Rechten jedes andern Stockwerkeigentümers und den Interessen der Gemeinschaft vereinbar ist oder dieses Reglement keine Einschränkungen enthält.
2. Innerhalb der Stockwerkeinheit kann der betreffende Stockwerkeigentümer Bauteile beseitigen oder umgestalten soweit dadurch der Bestand, die konstruktive Gliederung oder die Festigkeit des Gebäudes, die Räume anderer Stockwerkeigentümer oder die äussere Gestalt und das Aussehen des Gebäudes nicht berührt werden. Vorbehalten bleiben ferner die baupolizeilichen Bestimmungen sowie die Bestimmungen der Begründungsurkunde.
3. Aenderungen an der Liegenschaft, die einem Stockwerkeigentümer die bisherige Art der Benützung seiner Räume erschweren oder verunmöglichen, können nur mit seiner Zustimmung getroffen werden.

Art. 5 Beschränkung

1. Untersagt ist dem Stockwerkeigentümer jede Nutzung oder Veränderung der Räume seiner Stockwerkeinheit, wodurch
 - die gemeinschaftlichen Bauteile beschädigt oder in ihrer Funktion beeinträchtigt werden;
 - der Wert des Gebäudes gemindert wird;
 - das Aussehen des Gebäudes in Mitleidenschaft gezogen werden könnte.

2. Die Stockwerkeinheit Nr. 259-1 ist für den Verkaufs-/Gewerbebetrieb bestimmt. Die Stockwerkeinheit Nr. 259-2 enthält den Gastgewerbebetrieb inkl. Bar und die dazu gehörenden Nebenräume. Die Stockwerkeinheiten Nrn. 259-3 bis 259-16 sind zum Wohnen oder für Geschäftszwecke (Büros, Geschäfte, Praxen) bestimmt. Die Stockwerkeinheit Nr. 259-17 darf nur für das Einstellen von Autos oder anderen Fahrzeugen von Stockwerkeigentümern, des Personals oder von Besuchern der Liegenschaft Farbgasse 100 benützt werden. Zweckänderungen, wie die Errichtung von Ladengeschäften, Praxisräumen, Bürobetrieben etc. sind statthaft, sofern dadurch keine übermässigen Immissionen entstehen, oder die Benützer des Gebäudes nicht sonstwie unzumutbar gestört werden. Solche Änderungen sind dem Verwalter vorgängig zu melden.
3. Im Besonderen ist dem Stockwerkeigentümer untersagt,
 - a) Die Böden seiner Räume übermässig zu belasten;
 - b) In seinen Räumen oder in gemeinschaftlichen Teilen der Liegenschaft feuergefährliche, explosive oder übelriechende Stoffe aufzubewahren;
 - c) Feuchtigkeit oder Nässe entstehen zu lassen, die sich auf das Gebäude oder Teile davon nachteilig auswirken können.

Art. 6 Unterhaltungspflicht

1. Der Stockwerkeigentümer ist verpflichtet, alle ihm zu Sonderrecht zugewiesenen Räume und Einrichtungen in einwandfreiem Zustand zu erhalten.
2. Zulasten der einzelnen Stockwerkeigentümer gehen insbesondere auch die Kosten für Unterhalt, Reparatur und Ersatz
 - der zu der betreffenden Stockwerkeinheit gehörenden Rollläden und Sonnenstoren samt den zudienenden Bedienungsvorrichtungen
 - der Fenster und Schaufenster sowie allfälliger Fenstervergitterungen
 - der Schliessvorrichtungen bei Aussentüren gegen gemeinschaftliche Räume

Bei diesen Massnahmen hat der Stockwerkeigentümer darauf zu achten, dass das einheitliche Aussehen des Gebäudes nicht gestört wird; die ausgeführten Arbeiten müssen sich hinsichtlich Material, Form und Farbe dem Bestehenden anpassen.

Art. 7 Zutrittsrecht

1. Der Stockwerkeigentümer hat dem Verwalter und anderen Beauftragten der Gemeinschaft den Zutritt und den Aufenthalt in seinen Räumen zum Zwecke der Feststellung und Behebung von Schäden zu gestatten.
2. Gleiches gilt für die Vornahme von Unterhalt- und Erneuerungsarbeiten am Gebäude.
3. Die Räume des Stockwerkeigentümers sollen mit möglicher Rücksicht und nicht zu den für den Einzelnen ungünstigen Zeiten beansprucht werden.

Art. 8 Verantwortlichkeit

1. Werden Vereinbarungen abgeschlossen, mit denen eine Stockwerkeinheit an Dritte zum Gebrauch überlassen wird (z.B. Miete, Wohnrecht, Nutzniessung), so ist der Stockwerkeigentümer verpflichtet, den Verwalter davon zu unterrichten.

2. Beim Abschluss solcher Verträge ist der Stockwerkeigentümer verpflichtet, den Dritten über die Vorschriften der Gemeinschaft zu orientieren.
3. Der Stockwerkeigentümer haftet der Gemeinschaft und jedem andern Stockwerkeigentümer dafür, dass die Gemeinschaftsordnung auch durch alle Personen beachtet wird, die seinem Haushalt oder Geschäftsbetrieb angehören oder denen er sonstwie durch Vertrag den Aufenthalt in seinen Räumen oder deren Gebrauch gestattet hat.
4. Vom Stockwerkeigentümer, dessen Mieter die Gemeinschaftsordnung missachten, kann, wenn wiederholte Ermahnungen fruchtlos bleiben, verlangt werden, dass er den Mietvertrag durch Kündigung oder gegebenenfalls durch Rücktritt aus wichtigen Gründen auflöst. Zu dieser Aufforderung ist der Verwalter befugt.

Art. 9 Gemeinschaftliche Teile

1. Bestandteile der Liegenschaft mit gemeinschaftlicher Nutzung sind insbesondere:
 - a) Der Grund und Boden der Liegenschaft Nr. 259;
 - b) Die Bauteile, die für den Bestand, die konstruktive Gliederung und Festigkeit des Gebäudes oder der Räume anderer Stockwerkeinheiten von Bedeutung sind;
 - c) Teile, welche die äussere Gestalt und das Aussehen des Gebäudes bestimmen, wie Fassaden, Balkon- und Terrassenbrüstungen inkl. Pflanzentröge
 - d) Die gemeinsamen Umgebungsanlagen, Parkplätze, Zugänge, Durchgänge, Zufahrten, Treppen, Vorplatz zu den Einstellhallen.
 - e) Die Räume die allen Stockwerkeigentümern dienen wie Heizungs-, Oeltank- und Installationsräume;
 - f) Alle weiteren Anlagen und Einrichtungen, die mehr als einer Stockwerkeinheit dienen, gleichgültig, ob sich diese Anlagen und Einrichtungen innerhalb oder ausserhalb der Räume, an denen Sonderrecht besteht, befinden (z.B. Lift, Leitungen für Heizung, Elektrizität, Wasser, Telefon- und TV-Installationen, Lüftung, Lauben etc.)
2. Gemeinschaftlich sind ferner die für die Verwaltung und Erneuerung der Liegenschaft gebildeten Rückstellungen, die durch den Verwalter gemachten Anschaffungen sowie Apparate und Gerätschaften für Reinigung und Unterhalt der Liegenschaft.

Art. 10 Benützung der Gemeinschaftlichen Teile

1. Jeder Stockwerkeigentümer ist befugt, die gemeinschaftlichen Teile des Gebäudes sowie die gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen bestimmungsgemäss zu benützen, soweit dies mit dem gleichen Recht jedes andern und mit den Interessen der Gemeinschaft vereinbar ist. Vorbehalten werden die reglementarischen Sondernutzungsrechte gemäss Art. 11 hienach.
2. Gestattet sind für den Verkaufs-/Gewerbebetrieb und den Gastgewerbebetrieb (Stockwerkeinheiten Nrn. 259-1 und -2) Namen- und Firmaschilder sowie Leuchtschriften an bzw. in gemeinschaftlichen Teilen anzubringen bzw. zu belassen. Weitere Namen- und Firmenschilder in den gemeinschaftlichen Teilen bedürfen der Zustimmung des Verwalters.

Das Anbringen von irgendwelchen Fremdreklamen auf der Stockwerkeigentums-Liegenschaft bedarf der ausdrücklichen Zustimmung der Stockwerkeigentümer des Verkaufs-/Gewerbebetriebes und des Gastgewerbebetriebes, welche sich dabei auch über

die Aufteilung der Herrichtungskosten und der Erträge solcher Einrichtungen zu ver-
ständigen haben.

3. Nicht gestattet sind insbesondere:
 - a) Irgendwelche Veränderungen an gemeinschaftlichen Teilen des Gebäudes sowie an gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen vorzunehmen;
 - b) In gemeinschaftlichen Teilen und Räumen irgendwelche Gegenstände zu lagern oder abzustellen, sofern es sich nicht um hierfür speziell vorgesehene Räume handelt.

Art. 11 Reglementarische Sondernutzungsrechte

Die den einzelnen Stockwerkeinheiten zugewiesenen Sondernutzungsrechte sind im separaten Dokument "Zuteilungsplan" ersichtlich.

Die berechtigten Eigentümer haben das Recht, diese Räume und Anlagen ausschliesslich zu benützen. Diese können gegen den Willen des jeweiligen Berechtigten nicht anders zugeteilt werden (Art. 26 Ziffer 5).

Art. 12 Ausübung der reglementarischen Sondernutzungsrechte

1. Die gemäss Art. 11 den einzelnen Stockwerkeigentümer zur ausschliesslichen Benutzung zugewiesenen Teile sind von diesen grundsätzlich so zu benützen, zu unterhalten und zu erneuern, wie wenn es Teile wären, die zu ihren Stockwerkeinheiten gehörten. Vorbehalten bleiben die Beschränkungen der Sondernutzungsrechte Ziffer 3 und 8.
2. Es wird zudem folgende Beschränkung von Sondernutzungsrechten gemäss Art. 11 vorbehalten:

Betreffend die Kellerabteile im Schutzraum 1 und den Schutzraum 2 die behördlichen Vorschriften sowie das Mitbenützungsrecht in Kriegs- und Katastrophenfällen der übrigen Stockwerkeigentümer inkl. Verkaufs-/Gewerbebetrieb.

Im Übrigen gelten sinngemäss die in Art. 4 bis 8 aufgestellten Bestimmungen.

Art. 13 Hausordnung

Weitere Vorschriften über die Benützung der Stockwerkeinheiten und der gemeinsamen Teile, Anlagen und Einrichtungen können in einer Hausordnung aufgestellt werden. Sie wird auf Antrag des Verwalters durch die Versammlung der Stockwerkeigentümer mit einfachem Mehr beschlossen oder abgeändert. In Bezug auf die ausschliesslich durch die Stockwerkeinheiten Nrn. 259-2 bis 259-16 bzw. -17 benutzten gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen wie Kellerabteile, Treppenhaus und Lift vom EG zum Attikageschoss sowie die Einstellhalle, kann die Versammlung der Stockwerkeigentümer (ohne Verkaufs-/Gewerbebetrieb Stockwerkeinheit Nr. 259-1) mit einfachem Mehr beschliessen.

Art. 14 Gemeinschaftliche Kosten

A. Für die Stockwerkeinheiten Nrn. 259-1 bis 259-17 (inkl. Verkaufs-/Gewerbebetrieb)

1. Gemeinschaftlich sind alle Kosten, die durch Benutzung, Unterhalt und Erneuerung der gemeinschaftlichen Teile, Anlagen und Einrichtungen der Liegenschaft Farbgasse 100 sowie durch die gemeinschaftliche Verwaltung entstehen. Vorbehalten bleibt Art. 12, Ziffer 1 (Sondernutzungen).
2. Dazu gehören insbesondere:
 - a) Die Kosten für den laufenden Unterhalt (einschliesslich Reinigung), Instandstellung und Erneuerung der gemeinschaftlichen Teile der Liegenschaft sowie der übrigen gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen;
 - b) Die Kosten des Betriebes der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen der Liegenschaft;
 - c) Aufwendungen für ausserordentliche Erneuerungs- und Umbauarbeiten;
 - d) Öffentlich-rechtliche Beiträge und Steuern, so wie sie den Stockwerkeigentümern insgesamt auferlegt sind;
 - e) Prämien für die Versicherung des Gebäudes gegen Feuer- und Wasserschaden, Haftung als Gebäudeeigentümer usw.;
 - f) Die Entschädigungen an den Verwalter;
 - g) Die Einlagen in den Erneuerungsfonds.

B. Für die Stockwerkeinheiten Nrn. 259-2 bis 259-17 (ohne Verkaufs-/Gewerbebetrieb)

1. Gemeinschaftlich sind alle Kosten, die durch Benutzung, Unterhalt und Erneuerung der gemeinschaftlichen Teile, Anlagen und Einrichtungen gemäss Sondernutzungsrechte der Stockwerkeinheiten Nrn. 259-2 bis 259-17 sowie durch die gemeinschaftliche Verwaltung entstehen.
2. Dazu gehören insbesondere:
 - a) Die Kosten für den laufenden Unterhalt (einschliesslich Reinigung), Instandstellung und Erneuerung der gemeinschaftlichen Teile der Liegenschaft sowie der übrigen gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen;
 - b) Die Kosten des Betriebes der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen der Liegenschaft;
 - c) Aufwendungen für ausserordentliche Erneuerungs- und Umbauarbeiten;
 - d) Prämien für allfällige Versicherung gegen Wasser- und Glasbruchschäden etc.;
 - e) Die Entschädigung an den Verwalter.

Art. 15 Verteilung

A. Für die Stockwerkeinheiten Nrn. 259-1 bis 259-17 (inkl. Verkaufs-/Gewerbebetrieb)

1. Die Kosten für den Betrieb und den Unterhalt der gesamten Heizungsanlage werden verbrauchsabhängig (gemäss Wärmezähler) oder auf Beschluss der Stockwerkeigentümerversammlung nach separatem Schlüssel auf die einzelnen Stockwerkeinheiten verteilt.

Die Kosten für Reparaturen und Erneuerungen der Heizungsanlagen inkl. Tankanlage werden nach Wertquoten verteilt.

2. Die Kosten für Wasser/Abwasser werden zwischen den Stockwerkeinheiten Nrn. 1 (Verkaufs-/Gewerbebetrieb), 2 (Gastgewerbebetrieb), und 3 bis 16 (Wohnungen) nach Zähler bzw. nach Wertquoten aufgeteilt.
3. Alle übrigen gemeinschaftlichen Kosten der Liegenschaft (ausgenommen solche für Sondernutzungen) werden von den Stockwerkeigentümern im Verhältnis ihrer Wertquoten getragen.
4. Ein Stockwerkeigentümer, der durch Umstände, die auf sein Verhalten zurückgehen, die gemeinschaftlichen Kosten erhöht, hat für die betreffenden Mehrkosten allein aufzukommen.
5. Steht das Eigentum an einer Stockwerkeinheit mehreren Personen zu, so haften sie für den betreffenden Kostenanteil solidarisch.

B. Für die Stockwerkeinheiten Nrn. 259-2 bis 259-16 bzw. Nrn. 259-3 bis 259-16 (ohne Verkaufs-/Gewerbebetrieb)

1. Die Kosten für den Betrieb und den Unterhalt der Anlagen und Einrichtungen gemäss Sondernutzungsrecht (Artikel 11) wie Treppenhaus, Lift bzw. Waschraum werden nach den auf 100 % umgerechneten Wertquoten verteilt.
2. Die Kosten für Betrieb und Unterhalt der Warmwasseraufbereitung werden nach den auf 100 % umgerechneten Wertquoten verteilt.
3. Ein Stockwerkeigentümer, der durch Umstände, die auf sein Verhalten zurückgehen, die gemeinschaftlichen Kosten erhöht, hat für die betreffenden Mehrkosten allein aufzukommen.
4. Steht das Eigentum an einer Stockwerkeinheit mehreren Personen zu, so haften sie für den betreffenden Kostenanteil solidarisch.

Art. 16 Erneuerungsfonds

1. Zur teilweisen Bestreitung der alle Stockwerkeigentümer betreffenden Unterhalts-, Instandstellungs- und Erneuerungskosten wird ein Erneuerungsfonds gebildet. Dieser wird durch jährliche Beiträge geäufnet, deren Höhe auf Antrag des Verwalters durch Beschluss der Stockwerkeigentümer-Versammlung festgesetzt wird. Diese Beiträge sollen in der Regel insgesamt 1/2 % des Gebäudeversicherungswertes nicht übersteigen.
2. Der Erneuerungsfonds braucht nicht mehr geäufnet zu werden, wenn er die Höhe von 10 % des Gebäudeversicherungswertes erreicht hat. Solange der Fonds die Höhe von 5 % dieses Wertes nicht übersteigt, sollen ihm keine Unterhalts- und Instandstellungskosten belastet werden.
3. Aufwendungen zulasten des Erneuerungsfonds bedürfen eines Beschlusses der Versammlung der Stockwerkeigentümer; Vorbehalten bleibt die Bestreitung von Kosten für notwendige und unaufschiebbare Arbeiten, für deren Bezahlung dem Verwalter keine andern Mittel zur Verfügung stehen.

4. Dem Stockwerkeigentümer steht unter keinen Umständen ein Anspruch auf Rückerstattung seines Anteils am Erneuerungsfonds zu. Er hat sich mit allfälligen Rechtsnachfolgern bezüglich seines Anteils direkt auseinanderzusetzen.

Art. 17 Einzug der Beiträge

1. Die Stockwerkeigentümer zahlen angemessene Vorschüsse an die gemeinschaftlichen Kosten. Die Höhe der Vorschüsse wird von der Versammlung der Stockwerkeigentümer auf Antrag des Verwalters zusammen mit der Genehmigung des Voranschlages jeweils für ein Rechnungsjahr festgesetzt.
2. Die Vorschüsse werden vom Verwalter einbezogen. Er hat darüber in der Jahresrechnung abzurechnen.
3. Schuldner der jeweils nicht durch Vorschüsse gedeckten Kostenanteile ist der jeweilige Stockwerkeigentümer zur Zeit des Rechnungsabschlusses.
4. Für verspätete Zahlungen wird ein Verzugszins von 5 % geschuldet.

Art. 18 Versicherung

1. Die Versicherung des Gebäudes gegen Feuer- und Elementarschäden sowie die Versicherung der Gemeinschaft für die Haftpflicht als Gebäudeeigentümer ist eine gemeinschaftliche Angelegenheit der betreffenden Stockwerkeigentümer.
2. Ein Stockwerkeigentümer, der seine Räume mit ausserordentlichen Aufwendung baulich ausgestaltet hat, ist zur Leistung eines zusätzlichen Prämienanteils verpflichtet, wenn er nicht eine Zusatzversicherung auf eigene Rechnung abschliesst.
3. Die Versammlung bzw. der betreffende Stockwerkeigentümer beschliessen, welche weiteren Gefahren zu versichern sind. Vorbehalten bleiben die obligatorischen Versicherungen. Der Abschluss der Versicherungsverträge erfolgt durch den Verwalter.

Art. 19 Unterhalts- und Instandstellungskosten

1. Die betreffende Gemeinschaft hat alle für die Erhaltung des Wertes und der Gebrauchsfähigkeit der Liegenschaft notwendigen Unterhalts-, Instandstellungs- oder Erneuerungsarbeiten vornehmen zu lassen. Im Rahmen seiner Zuständigkeit werden diese Arbeiten vom Verwalter angeordnet.
2. Dringliche Massnahmen, die sofort getroffen werden müssen, um die Sache vor drohendem oder wachsendem Schaden zu bewahren, kann, wenn der Verwalter nichts vorkehrt, nötigenfalls jeder Stockwerkeigentümer von sich aus ergreifen, unter sofortiger Anzeige an den Verwalter.
3. In allen Fällen tragen die Stockwerkeigentümer die sich daraus ergebenden Kosten nach Massgabe der in Art. 15 festgelegten Kostenverteilung.

Art. 20 Aenderung der Wertquoten

1. Aenderungen an der Wertquote bedürfen der Zustimmung aller unmittelbar Beteiligten und der Genehmigung der Versammlung der Stockwerkeigentümer.

Gleiches gilt für Aenderungen in der Zuteilung einzelner Räume zu Sonderrecht; ebenso die Aufteilung oder Zusammenlegung von Stockwerken.

Die Umwandlung gemeinschaftlicher Teile zu Sonderrecht oder zu reglementarischer Sondernutzung bedarf der Zustimmung sämtlicher Stockwerkeigentümer.

Die betreffenden Vereinbarungen bedürfen zu ihrer Gültigkeit der öffentlichen Beurkundung und des Eintrages im Grundbuch.

2. Jeder Stockwerkeigentümer hat u.a. Anspruch auf Berichtigung der Wertquoten, wenn sie infolge von baulichen Veränderungen des Gebäudes oder seiner Umgebung unrichtig geworden sind.

Art. 21 Verwaltung

Träger der Verwaltung sind

- die Versammlung der Stockwerkeigentümer mit und ohne Verkaufs-/Gewerbebetrieb;
- ein allfälliger Ausschuss;
- der Verwalter.

Art. 22 Versammlung der Stockwerkeigentümer

Befugnisse

1. Die betreffende Versammlung der Stockwerkeigentümer entscheidet über alle Verwaltungshandlungen die nach Gesetz, der Begründungsurkunde oder dem Reglement zu den gemeinschaftlichen Angelegenheiten gehören, soweit sie nicht dem Verwalter zugewiesen sind.
2. Soweit das Gesetz nicht besondere Bestimmungen enthält, kommen die Vorschriften des Vereinsrechtes sinngemäss zur Anwendung
3. Der Versammlung mit dem Verkaufs-/Gewerbebetrieb stehen insbesondere folgende Aufgaben zu:
 - a) Wahl und Abberufung des Verwalters sowie dessen Beaufsichtigung;
 - b) Wahl eines allfälligen Ausschusses;
 - c) Genehmigung der Jahresrechnung und der Verteilung der Kosten auf die Stockwerkeigentümer;
 - d) Festsetzung der Höhe der Einlagen in den Erneuerungsfonds;
 - e) Genehmigung des Voranschlages und Festsetzung der von den Stockwerkeigentümern auf die Kostenanteile zu leistende Vorschüsse;
 - f) Entlastung des Verwalters;
 - g) Ermächtigung des Verwalters zur Führung eines Prozesses;
 - h) Erlass einer Hausordnung und weiterer Vorschriften für die Benutzung gemeinschaftlicher Teile, Anlagen und Einrichtungen;
 - k) Beschlüsse für die Durchführung von nötigen Unterhalts-, Instandstellungs- und Erneuerungsarbeiten.

4. Der Versammlung ohne den Verkaufs-/Gewerbebetrieb stehen insbesondere folgende Aufgaben zu:
 - a) Genehmigung der Verteilung der Kosten der nur sie betreffenden gemeinsamen Anlagen;
 - b) Erlass einer Hausordnung betreffend die gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen;
 - c) Bezeichnung der abzuschliessenden Versicherungen;
 - d) Beschlüsse für die Durchführung von nötigen Unterhalts-, Instandstellungs- und Erneuerungsarbeiten.

Art. 23 Einberufung

1. Die Versammlung wird vom Verwalter unter Beachtung einer Frist von mindestens 30 Tagen mit Angabe der zu behandelnden Gegenstände schriftlich einberufen.
2. Jahresrechnung sowie Anträge betreffend die Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten sind den Stockwerkeigentümern mit der Einladung zuzustellen.
3. Die ordentliche Jahresversammlung findet in der Regel innert sechs Monaten nach Rechnungsabschluss statt.
4. Ausserordentliche Versammlungen finden statt, so oft es der Verwalter als notwendig erachtet, oder wenn es ein oder mehrere Stockwerkeigentümer, die mindestens einen Drittel der Anteile besitzen, verlangen.
5. Sofern nichts anderes beschlossen wird, wird die Versammlung durch den Verwalter geleitet.
6. Ueber die Beschlüsse der Versammlung wird ein Protokoll geführt, das vom Verwalter aufzubewahren ist. Vom Protokoll ist jedem Stockwerkeigentümer eine Abschrift zuzustellen.

Art. 24 Beschlussfähigkeit

1. Die Versammlung ist beschlussfähig, wenn die Hälfte aller Stockwerkeigentümer, die zugleich zur Hälfte anteilsberechtigt sind, mindestens aber deren zwei, anwesend oder vertreten sind.
2. Für den Fall der ungenügenden Beteiligung ist eine zweite Versammlung einzuberufen. Diese Versammlung ist beschlussfähig, wenn der dritte Teil aller Stockwerkeigentümer mindestens deren zwei anwesend oder vertreten sind.

Art. 25 Ausübung des Stimmrechtes

1. Grundsätzlich bemisst sich die Stimmkraft der Stockwerkeigentümer nach Anteilen (Wertquoten).
2. Mehrere Personen, denen eine Stockwerkeinheit gemeinschaftlich zusteht, haben ihr Stimmrecht durch einen von ihnen zu bezeichnenden Vertreter abzugeben. Wo die Kopfstimme zählt, haben sie nur eine Stimme.

3. Steht einem Stockwerkeigentümer mehr als eine Stockwerkeinheit zu, so kann er die Rechte für jede Stockwerkeinheit gesondert geltend machen.
4. Ein Stockwerkeigentümer kann sich mit schriftlicher Vollmacht durch einen anderen Stockwerkeigentümer, einen Dritten oder die Verwaltung vertreten lassen.
5. Stockwerkeigentümer mit Wohnsitz im Ausland haben ein Zustellungsdomizil in der Schweiz zu bezeichnen.
6. Der Nutzniesser einer Stockwerkeinheit hat sich mit dem Eigentümer über die Ausübung des Stimmrechts zu verständigen.

Soweit nichts anderes vereinbart ist, übt der Nutzniesser in allen Fragen der Verwaltung das Stimmrecht aus; bei baulichen Massnahmen, die bloss nützlich sind oder der Verschönerung oder Bequemlichkeit dienen, ist der Stockwerkeigentümer stimmberechtigt.

Art. 26 Beschlussfassung

1. Die Versammlung fasst ihre Beschlüsse mit der Mehrheit der an der Versammlung vertretenen Anteile, soweit nicht im Reglement oder im Gesetz etwas anderes vorgeschrieben ist.
2. Die Zustimmung der Mehrheit aller Stockwerkeigentümer, die zugleich zu mehr als der Hälfte anteilsberechtigt sind, bedarf die Anordnung von Erneuerungs- und Umbauarbeiten, die eine Wertsteigerung oder Verbesserung der Wirtschaftlichkeit der Sache bezwecken (nützliche bauliche Massnahmen).
3. Für die Abänderung des vorliegenden Reglementes bedarf es grundsätzlich der Mehrheit der Stockwerkeigentümer, die zugleich zu mehr als der Hälfte anteilsberechtigt sind (vorbehalten bleibt Art. 26, Ziffer 5).
4. Der Zustimmung aller Stockwerkeigentümer bedürfen:
 - a) Beschlüsse über die Abänderung des vorliegenden Reglementes in Bezug auf
 - die Umschreibung der Zweckbestimmung
 - die Zuständigkeit zu Verwaltungshandlungen und die Verbindlichkeit von Beschlüssen der Versammlung der Stockwerkeigentümer
 - die Umschreibung der im Sonderrecht stehenden Teile des Gebäudes (räumliche Ausscheidung)
 - Zuweisung bzw. Aenderung der reglementarischen Sondernutzungsrechte
 - Abänderungen der Bestimmungen über den Ausschluss eines Stockwerkeigentümers
 - alle Fragen, die in der Begründungsurkunde geregelt sind;
 - b) Beschlüsse über Arbeiten, die lediglich oder vorwiegend der Verschönerung der Sache oder der Bequemlichkeit dienen;
 - c) Der Beschluss über die Aufhebung des Stockwerkeigentums;
 - d) Die Ermächtigungen an den Verwalter zur Prozessführung.
5. Bei Stimmengleichheit entscheidet der Vorsitzende mit Stichentscheid. Ist der Vorsitzende selbst Stockwerkeigentümer, erteilt er den Stichentscheid mit einer zweiten Stimme.
6. Schriftliche Beschlussfassung oder Stimmabgabe per Fax oder E-Mail über einen gestellten Antrag ist zulässig, sofern nicht ein Stockwerkeigentümer mündliche Beratung verlangt. Ein Beschluss ist angenommen, wenn die Mehrheit der Stockwerkeigentümer, die zugleich zu mehr als der Hälfte anteilsberechtigt sind, zustimmen.

Art. 27 Verwalter

Wahl

1. Die Versammlung wählt einen Verwalter, der Stockwerkeigentümer oder Aussenstehender sein kann. Wählbar ist auch eine juristische Person.
2. Die Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer schliesst mit dem Verwalter einen Vertrag ab, in welchem die Dauer seines Auftrages, Entschädigungsfragen usw. geregelt sind.

Art. 28 Aufgaben

1. Der Verwalter vollzieht alle Handlungen der gemeinschaftlichen Verwaltung und führt die Beschlüsse der Versammlung der Stockwerkeigentümer aus. Er hat dabei die Vorschriften des Gesetzes, der Begründungsurkunde, des Reglementes und der Hausordnung streng zu beachten. Die Aufgaben des Verwalters können in einem separaten Pflichtenheft näher umschrieben werden. Im Übrigen gelten die Bestimmungen von Art. 712 s und 712 t ZGB.
2. Im Rahmen seiner Kompetenzen vertritt der Verwalter nach aussen sowohl die Gemeinschaft wie auch die Stockwerkeigentümer. Zur Vertretung der Gemeinschaft im Zivilprozess bedarf der Verwalter der Zustimmung durch die Versammlung; hingegen ist er ermächtigt, bau- und planungsrechtliche Einsprachen und dergleichen selbständig vorzunehmen sowie Mängelrügen und Garantieansprüche geltend zu machen. Im Verfahren auf Erlass vorsorglicher Verfügungen kann die Ermächtigung an den Verwalter auch nachträglich erteilt werden.
3. Ist der Verwalter nicht selbst Stockwerkeigentümer, so nimmt er an der Versammlung der Stockwerkeigentümer nur mit beratender Stimme teil.

Art. 29 Rechtsstellung des Erwerbers

1. Die geltende Nutzungs- und Verwaltungsordnung (Begründungsurkunde, Reglement, Hausordnungen) sowie die von der Versammlung gefassten Beschlüsse und allfällige richterliche Urteile und Verfügungen sind für alle Rechtsnachfolger eines Stockwerkeigentümers und für den Erwerber eines dinglichen Rechtes an einer Stockwerkeinheit ohne weiteres verbindlich.
2. Jeder Stockwerkeigentümer ist verpflichtet, seinen Rechtsnachfolger über die entsprechenden Rechte und Pflichten zu orientieren.

3. Der Erwerber einer Stockwerkeinheit hat dem Verwalter vom erfolgten Eigentumsübergang ohne Verzug Kenntnis zu geben.

Art. 30 Ausschluss eines Stockwerkeigentümers

1. Ein Stockwerkeigentümer kann aus der Gemeinschaft ausgeschlossen werden, wenn er durch sein Verhalten oder durch das Betragen von Personen, denen er den Gebrauch der Stockwerkeinheit überlassen hat oder für die er einzustehen hat, seine Verpflichtungen gegenüber allen oder einzelnen Mitberechtigten so schwer verletzt hat, dass diesen die Fortsetzung der Gemeinschaft nicht mehr zugemutet werden kann.
2. Der Ausschluss erfolgt durch Urteil des Richters auf Klage eines oder mehrerer Stockwerkeigentümer.
3. Falls der Ausgeschlossene seine Stockwerkeinheit nicht innert der vereinbarten oder vom Richter angesetzten Frist veräussert, so wird sie nach den Vorschriften über die Zwangsverwertung von Grundstücken versteigert.
4. Die Bestimmungen über den Ausschluss finden sinngemäss Anwendung auf Personen, die an einer Stockwerkeinheit ein Nutzniessungsrecht besitzen oder diese aufgrund eines im Grundbuch vorgemerkten Mietvertrages nutzen.

Art. 31 Aufhebung des Stockwerkeigentums

Das Stockwerkeigentum kann nur durch Vereinbarung aller Stockwerkeigentümer aufgehoben werden. Vorbehalten bleibt die Aufhebung bei Zerstörung des Gebäudes.

Art. 32 Gerichtsstand und Domizil

1. Die Stockwerkeigentümer unterwerfen sich für alle Streitigkeiten aus dem Gemeinschaftsverhältnis dem Gerichtsstande Aarwangen-Wangen, und zwar für den Fall des Wohnsitzes im Ausland ausdrücklich auch für allfällige Betreibungen. Betreibungsdomizil ist in diesem Fall die Adresse des Verwalters.
2. Zustellungen an die Stockwerkeigentümer können insgesamt an die Adresse des Verwalters wirksam vorgenommen werden. Der Verwalter trägt die Verantwortung, dass die Stockwerkeigentümer, soweit notwendig, vom Inhalt dieser Zustellungen innert nützlicher Frist Kenntnis erhalten.

Art. 33 Gesetzliche Vorschriften

1. Soweit dieses Reglement nichts Abweichendes bestimmt, gelten die Vorschriften des Schweizerischen Zivilgesetzbuches über das Stockwerkeigentum (Art. 712 a ff ZGB) und über das gewöhnliche Miteigentum (Art. 647 ff ZGB).
2. Auf die Versammlung der Stockwerkeigentümer finden ergänzend die Vorschriften über die Organe des Vereins Anwendung (Art. 64 ff ZGB).

Art. 34 Anmerkung

Dieses Reglement ist im Grundbuch auf den Grundstücken Langenthal-Grundbuchblätter Nrn. 259-1 bis 259-17 anzumerken.

Der Verwalter ist verpflichtet, alle spätern Aenderungen im Grundbuch anmerken zu lassen. Er ist zur Anmeldung gegenüber dem Grundbuchamt ermächtigt.

Langenthal, 23. Januar 2009

Für die Grundeigentümer:

„*sig*.....“

Berufsprüfung Immobilienbewirtschaftung 2021 Schriftliche Prüfung

Prüfung: Immobilienbewirtschaftung Prüfungsfach: Buchhaltung und Reporting

© Schweizerische Fachprüfungskommission der Immobilienwirtschaft

Name, Vorname: _____

Kandidaten-Nr.: _____

Kanton Ihrer Tätigkeit: _____

Zugelassene Hilfsmittel

Grundsätzliches

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

Taschenrechner

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

Gesetzestexte

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

Hinweise für die Prüfungskandidaten

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

Beilagen

Keine

Abkürzungen

Keine

Aufgaben / Thema		Punkte
A	Buchungssätze	13
B	Eröffnungsbuchungen	21
C	Planung/Eigentümerzahlungen	29
D	Reporting – Leerstand/Vermietung	9
E	Verbuchung Hauswartlohn	18
Total		90

Ausgangslage

Die Liegenschaft, Bahnhofstrasse 50, die sich in einer Schweizer Stadt befindet, wurde 1970 erbaut und 2003 totalsaniert.

Die Liegenschaft gehört Hans Meier welcher selber für die Bewirtschaftung zuständig ist. Hr. Meier verkauft die Liegenschaft per 31.03.2021 an die Property AG. Die Liegenschaft ist voll vermietet.

Die Property AG beauftragt Ihre Firma mit der kaufmännischen und technischen Bewirtschaftung der Liegenschaft. Sie stellt Ihnen zu diesem Zweck ein Bankkonto lautend auf die Property AG zur Verfügung über welches Sie den kompletten Zahlungsverkehr abwickeln können.

Die Anlagekosten betragen CHF 10'500'000 und die Liegenschaft ist derzeit mit einer Hypothek in Höhe von 60% der Anlagekosten belastet.

Die Liegenschaft ist an die Fernwärmeleitung der Stadt angeschlossen. Der Heiz-/Betriebskostenstichtag ist der 30. Juni. Dabei werden folgende Kostenarten abgerechnet:

- Heizkosten gemäss Art. 5 VMWG
- Hauswartung (inkl. Reinigung)
- Wasser- Abwasserkosten
- Serviceabonnement Lüftung

Die aktuellen Mieter und die Mietzinsen können Sie dem Mieterspiegel entnehmen.

Mieterspiegel

Objekt-Nr.	Mieter	Objektart	Etage	Mietbeginn	m²	Netto-miete	Heiz- und Betriebskosten-Akonto	Bruttomiete
0001	Bio GmbH	Laden	EG	01.10.2018	250	5'100.00	300	5'400.00
0002	Kreativ AG	Büro	EG	01.01.2017	450	8'200.00	550	8'750.00
0003	A. Ackermann	Wohnung	1. OG	01.07.2019	160	2'350.00	150	2'500.00
0004	R. Vogt	Wohnung	1. OG	01.04.2019	160	2'320.00	150	2'470.00
0005	E. Furrer	Wohnung	1. OG	01.03.2013	210	2'740.00	200	2'940.00
0006	C. Schneider	Wohnung	1. OG	01.05.2015	210	2'790.00	210	3'000.00
0007	M. Strasser	Wohnung	2. OG	01.06.2018	160	2'310.00	160	2'470.00
0008	D. Bajrami	Wohnung	2. OG	01.10.2015	160	2'230.00	150	2'380.00
0009	S. Kuster	Wohnung	2. OG	01.04.2018	210	2'920.00	220	3'140.00
0010	R. Vollenweider	Wohnung	2. OG	01.01.2010	210	2'710.00	200	2'910.00
0011	S. Rodrigues	Wohnung	3. OG	01.08.2017	160	2'250.00	140	2'390.00
0012	T. Huber	Wohnung	3. OG	01.10.2016	160	2'280.00	150	2'430.00
0013	J. Weber	Wohnung	3. OG	01.05.2019	210	2'680.00	210	2'890.00
0014	L. Bernasconi	Wohnung	3. OG	01.01.2020	210	2'910.00	200	3'110.00
0015	S. Rodrigues	Parkplatz	1. UG	01.01.2017	0	150	0	150.00
0016	A. Ackermann	Parkplatz	1. UG	01.01.2017	0	150	0	150.00
0017	M. Strasser	Parkplatz	1. UG	01.07.2019	0	150	0	150.00
0018	D. Bajrami	Parkplatz	1. UG	01.05.2015	0	150	0	150.00
0019	T. Huber	Parkplatz	1. UG	01.06.2018	0	150	0	150.00
0020	T. Huber	Parkplatz	1. UG	01.04.2018	0	150	0	150.00
0021	R. Vollenweider	Parkplatz	1. UG	01.08.2017	0	150	0	150.00
0022	E. Furrer	Parkplatz	1. UG	01.10.2016	0	150	0	150.00
0023	Kreativ AG	Parkplatz	1. UG	01.05.2019	0	150	0	150.00
0024	Kreativ AG	Parkplatz	1. UG	01.01.2020	0	150	0	150.00
Total					2'920.00	45'290.00	2'990.00	48'280.00

Kontenplan

Aktiven

1020 Bank
1100 Mieterdebitoren
1150 Nebenkostendebitoren
1160 Übrige Debitoren
1200 Heizkosten
1210 Hauswartlöhne
1212 Sozialleistungen Hauswart
1214 Spesen Hauswart
1220 Wasser-Abwasserkosten
1230 Serviceabonnement Lüftung
1300 Transitorische Aktiven
1400 Liegenschaft

Aufwand

6100 Unterhalt Liegenschaft
6110 Unterhalt Wohnungen
6200 Heizkosten/Betriebskosten Leerstände
6300 Rechts- und Gerichtskosten
6400 Bewirtschaftungsaufwand
6500 Vermietungskosten
6600 Versicherungen
6700 Hypothekarzinsen
6900 Abschreibungen

Passiven

2000 Kreditoren/Lieferanten
2010 Kreditor Ausgleichskasse
2020 Kreditor Pensionskasse
2100 Mietervorauszahlungen
2200 Nebenkostenakontozahlungen
2210 Bewirtschaftung
2300 Transitorische Passiven
2400 Hypothek Liegenschaft
2700 Kontokorrent Hans Meier
2800 Eigentümerkontokorrent
2900 Ergebnis Liegenschaft

Ertrag

3000 Nettomieten
3100 Leerstand
3120 Mietzinsverluste
3900 Übriger Ertrag

A) Buchungssätze

13 Punkte

Aufgabe A1

Bitte führen Sie für die genannten Geschäftsfälle die Buchungssätze auf. Es ist der **Kontoplan gemäss Seite 5** zu verwenden. Diese Buchungssätze sind selbstständig und haben keinen Bezug zur Ausgangslage.

- 1) Die Rechnung der Hauswartfirma für den Januar 2021 über CHF 1'200.00 wird verbucht
- 2) Die Sollstellung Februar 2021 wird verbucht:
 - a) Nettomietzins: CHF 35'900.00
 - b) Nebenkosten-Akonto: CHF 3'560.00
 - c) Leerstände: CHF 1'250.00
- 3) Sie erhalten von der Bank eine Gutschriftsanzeige über CHF 32'300.00 für die offenen Mietzinse
- 4) Dem Eigentümer wird eine Akontozahlung von CHF 22'000.00 überwiesen
- 5) Am 31.03.2021 belastet die Bank die Hypothekarzinsen von 1.3% für die Hypothek in der Höhe von 6'300'000.00 und die Amortisation über CHF 15'000.00
- 6) Die Rechnung über CHF 35.00 für den Ersatz einer Gemüseschublade für den Kühlschrank wird verbucht
- 7) Sie erstellen die Weiterverrechnung an die Mieterin für den Ersatz der Gemüseschublade
- 8) Am 28.09.2021 bezahlen Sie die Rechnung der Sach- und Haftpflichtversicherung für die Periode vom 01.10.2021 – 30.09.2022 über CHF 1'375.00
- 9) Am 31.12.2021 nehmen Sie die transitorische Buchung für die Rechnung der Sach- und Haftpflichtversicherung vor

13

Nr.	Soll	Haben	Betrag	Punkte
1				
2a				
2b				
2c				
3				
4				
5				
5				
6				
7				
8				
9				

B) Eröffnungsbuchungen

21 Punkte

Aufgabe B1 - Eröffnungsbuchungen

21

Hans Meier hat keine kaufmännische Buchhaltung geführt. Die einzelnen Einnahmen und Ausgaben hat er getrennt geführt. Die Heiz-/Betriebskosten-Abrechnung per 30.06.2020 wurde erstellt. Gemäss Kaufvertrag werden alle Mieterdebtoren von der Property AG übernommen. Erstellen Sie aus den unten aufgeführten Informationen (sowie den Informationen in der Ausgangslage) die Eröffnungsbuchungen per 01.04.2021. Für die Übernahme der Finanzdaten von Hans Meier ist als das Konto 2700 Kontokorrent Hans Meier zu verwenden.

Bemerkung:

Tragen Sie die Beträge in die **Eröffnungsbilanz** auf **Seite 11** ein. Als Hilfestellung können Sie die einzelnen Buchungen in den Kontokreuzen auf Seite 10 eintragen. Die Eintragung ist jedoch nicht zwingend. Punkte werden nur für die Eröffnungsbilanz vergeben.

Die Bilanz muss am Schluss aufgehen.

Informationen:

- 1) Damit die Zahlungen ausgeführt werden können, statet die Property AG das Konto mit einem Betrag von CHF 10'000.00 per 28.03.2021 aus.
- 2) Hr. Meier hat die Gebäudeversicherung für 2021 in Höhe von CHF 2'300 bereits im Jahr 2020 bezahlt. Berücksichtigen Sie den Anteil des Käufers.
- 3) Die Fernwärmekosten für die Periode vom 01.05.2020 bis 31.12.2020 belaufen sich auf 6'420.00
- 4) Das Serviceabonnement Lüftung 2020 beträgt CHF 800.00
- 5) Die Wasser – Abwasserkosten für die Periode vom 01.07.2020 bis 31.10.2020 betragen CHF 1'420.00. Die Wasser- Abwasserkosten vom 01.11.2020 bis 28.02.2021 belaufen sich auf CHF 1'450.00
- 6) Der Vertrag mit der Hauswartfirma legt eine monatliche Vergütung in Höhe von CHF 1'200 fest und wurde pünktlich bezahlt
- 7) Die Heiz- und Betriebskosten-Akonto entsprechen dem Mieterspiegel
- 8) Hr. Meier übergibt Ihnen eine Akontorechnung über CHF 500.00 für den Allgemeinstrom 01.04.2021 – 30.06.2021. Diese Rechnung hat er weder verbucht noch bezahlt.
- 9) Alle offenen Posten gegenüber den Mietern entnehmen Sie der unten aufgeführten Mietzinsabrechnung.
- 10) Die Werte für die Liegenschaft sowie die Hypothek entnehmen Sie der Ausgangslage.

Mietzinsabrechnung per 31.03.2021

Objekt-Nr.	Mieter	Objektart	Mietbeginn	m ²	Bruttomiete	Rückstand	Vorauszahlung
0001	Bio GmbH	Laden	01.10.2018	250	5'400.00	0.00	0.00
0002	Kreativ AG	Büro	01.01.2017	450	8'750.00	0.00	-8'750.00
0003	A. Ackermann	Wohnung	01.07.2019	160	2'500.00	0.00	-2'500.00
0004	R. Vogt	Wohnung	01.04.2019	160	2'470.00	2'470.00	0.00
0005	E. Furrer	Wohnung	01.03.2013	210	2'940.00	0.00	-2'940.00
0006	C. Schneider	Wohnung	01.05.2015	210	3'000.00	0.00	-3'000.00
0007	M. Strasser	Wohnung	01.06.2018	160	2'470.00	0.00	0.00
0008	D. Bajrami	Wohnung	01.10.2015	160	2'380.00	0.00	-2'380.00
0009	S. Kuster	Wohnung	01.04.2018	210	3'140.00	3'140.00	0.00
0010	R. Vollenweider	Wohnung	01.01.2010	210	2'910.00	0.00	-2'910.00
0011	S. Rodrigues	Wohnung	01.08.2017	160	2'390.00	0.00	-2'390.00
0012	T. Huber	Wohnung	01.10.2016	160	2'430.00	0.00	-2'430.00
0013	J. Weber	Wohnung	01.05.2019	210	2'890.00	0.00	0.00
0014	L. Bernasconi	Wohnung	01.01.2020	210	3'110.00	0.00	-3'110.00
0015	S. Rodrigues	Parkplatz	01.01.2017	0	150.00	0.00	-150.00
0016	A. Ackermann	Parkplatz	01.01.2017	0	150.00	0.00	-150.00
0017	M. Strasser	Parkplatz	01.07.2019	0	150.00	0.00	0.00
0018	D. Bajrami	Parkplatz	01.05.2015	0	150.00	0.00	-150.00
0019	T. Huber	Parkplatz	01.06.2018	0	150.00	0.00	0.00
0020	T. Huber	Parkplatz	01.04.2018	0	150.00	0.00	-150.00
0021	R. Vollenweider	Parkplatz	01.08.2017	0	150.00	0.00	-150.00
0022	E. Furrer	Parkplatz	01.10.2016	0	150.00	0.00	-150.00
0023	Kreativ AG	Parkplatz	01.05.2019	0	150.00	0.00	-150.00
0024	Kreativ AG	Parkplatz	01.01.2020	0	150.00	0.00	-150.00
Total				2'920.00	48'280.00	5'610.00	-31'610.00

Bank	Mieterdebitoren	Nebenkostendebitoren	Übrige Debitoren
Heizkosten	Hauswartlöhne	Sozialleistungen Hauswar	Spesen Hauswart
Wasser-/Abwasserkosten	Serviceabo. Lüftung	Transitorische Aktiven	Liegenschaft
Kreditoren/Lieferanten	Kreditor Ausgleichskasse	Kreditor Pensionskasse	Miervorauszahlungen
Nebenkostenakontozlg.	Bewirtschaftung	Transitorische Passiven	Hypothek Liegenschaft
Kontokorrent Hans Meier	Eigentümerkontokorrent	Ergebnis Liegenschaft	

Eröffnungsbilanz per 01.04.2021	Soll	Haben		
Aktiven				
1020 Bank				
1100 Mieterdebitoren				
1150 Nebenkostendebitoren				
1160 Übrige Debitoren				
1200 Heizkosten				
1210 Hauswartung				
1220 Wasser-Abwasserkosten				
1230 Serviceabonnement Lüftung				
1300 Transitorische Aktiven				
1400 Liegenschaft				
Total				
Passiven				
2000 Kreditoren/Lieferanten				
2210 Bewirtschaftung				
2100 Mietervorauszahlungen				
2200 Nebenkostenakontozahlungen				
2300 Transitorische Passiven				
2400 Hypothek Liegenschaft				
2700 Kontokorrent Hans Meier				
2800 Eigentümerkontokorrent				
2900 Ergebnis Liegenschaft				
Total				

C) Planung

29 Punkte

Aufgabe C1 - Prognose 2021

Es ist Juli 2021. Die Property AG bittet Sie, eine Prognose für das Geschäftsjahr 2021 (9 Monate vom 01.04. – 31.12.2021) zu erstellen. Siehe untenstehende Informationen.

Bemerkungen:

- Mit "Prognose" ist eine im Verlauf des Jahres durchgeführte Überprüfung des Budgets gemeint.
- Für jede Position ist auf **Seite 13** ein **Betrag** einzusetzen (auf ganze CHF 100.00 runden).
- Die Prognosezahlen sind auf **Seite 14** zu **begründen oder zu berechnen**.

Informationen:

- 1) Für die Mietertragsplanung ist der Mieterspiegel heranzuziehen
- 2) Mieter S. Kuster (Objekt 0009) hat die Mietzinse für den Juni 2021 sowie den Juli 2021 nicht bezahlt. Dem Mieter wurde fristgerecht per 31.07.2021 gekündigt.
- 3) Mieter S. Kuster (Objekt 0009) hat seine Wohnung in einem desolaten Zustand hinterlassen und ist nicht mehr auffindbar. Es ist davon auszugehen, dass weitere rechtliche Schritte eingeleitet werden müssen. Man rechnet mit Kosten von CHF 3'000.00 – CHF 5'000.00.
- 4) Bevor die Wohnung von Mieter S. Kuster (Objekt 0009) wiedervermietet werden kann, müssen Reparaturen und Instandstellungen gemacht werden. Die Handwerkerofferten belaufen sich auf CHF 9'000.00 – CHF 12'000.00. Es ist nicht davon auszugehen, dass die Wohnung im aktuellen Jahr noch vermietet werden kann.
- 5) Die Heiz-/Betriebskostenabrechnung per 30.06.2021 wird im Oktober 2021 erstellt. Die Akontozahlungen entsprechenden Kosten.
- 6) Per 01.10.2021 sinken die Hypothekarzinsen von 1.8% auf 1.0%.
- 7) Das Bewirtschaftungshonorar beträgt 4% der Netto-Ist-Mieten und untersteht der MwSt.

23

Prognose 2021

Konto	Bezeichnung	Budget 2021	Ist-Werte per	Prognose per	Pkt. 14
		01.04.2021 - 31.12.2021	30.06.2021	31.12.2021	
3000	Nettomieten	-407'610.00	-135'870.00		
3100	Leerstand	0.00	0.00		
3120	Mietzinsverluste	0.00	0.00		
3900	Übriger Ertrag	0.00	-380.00		
6100	Unterhalt Liegenschaft	18'500.00	12'150.00		
6110	Unterhalt Wohnungen	6'000.00	4'875.00		
6200	Heizkosten/Betriebs- kosten Leerstände	0.00	0.00		
6300	Rechts- und Gerichtskosten	0.00	800.00		
6400	Bewirtschaftungs- aufwand	17'600.00	5'853.30		
6500	Vermietungskosten	0.00	0.00		
6600	Versicherungen	1'800.00	3'750.00		
6700	Hypothekarzinsen	85'050.00	28'350.00		
6900	Abschreibungen	7'875.00	2'625.00		
	Erfolg /Verlust	-270'785.00	-77'846.70		

Prognose 2021 Begründung/Berechnung

Konto	Bezeichnung	Begründung/Berechnung	Pkt. 9
3000	Nettomieten		
3100	Leerstand		
3120	Mietzinsverluste		
3900	Übriger Ertrag		
6100	Unterhalt Liegenschaft		

6110	Unterhalt Wohnungen		
6200	Heizkosten/ Betriebskosten Leerstände		
6300	Rechts- und Gerichtskosten		
6400	Bewirtschaftungs- aufwand		
6500	Vermietungs-kosten		
6600	Versicherungen		
6700	Hypothekarzinsen		
6900	Abschreibungen		

Aufgabe C2 - Eigentümerzahlungen

6

Wie im Bewirtschaftungsvertrag vereinbart, überweisen Sie der Property AG ihr Guthaben quartalsweise.

- 1) Wie hoch kann die Überweisung an die Property AG im Juli 2021 maximal sein, wenn Sie für die Berechnung die IST-Werte per 30.06.2021 auf **Seite 13** verwenden? Es ist eine angemessene Reserve zu berücksichtigen.
- 2) Wie hoch kann die Überweisung an die Property AG im Juli 2021 maximal sein, wenn Sie die Berechnung aufgrund der nachfolgenden Bilanz per 30.06.2021 erstellen? Es ist eine angemessene Reserve zu berücksichtigen.

Bilanz per 30.06.2021

Aktiven	Soll	Haben
1020 Bank	150'843.30	
1100 Mieterdebitoren	6'050.00	
1150 Nebenkostendebitoren	0.00	
1160 Übrige Debitoren	250.00	
1200 Heizkosten	9'750.00	
1210 Hauswartlöhne	9'950.00	
1212 Sozialleistungen Hauswart	0.00	
1214 Spesen Hauswart	0.00	
1220 Wasser-Abwasserkosten	3'350.00	
1230 Serviceabonnement Lüftung	800.00	
1300 Transitorische Aktiven	0.00	
1400 Liegenschaft	0.00	
Total	180'993.30	0.00
Passiven		
2000 Kreditoren/Lieferanten		12'500.00
2010 Kreditor Ausgleichskasse		0.00
2020 Kreditor Pensionskasse		0.00
2210 Bewirtschaftung		5'946.60
2100 Mietervorauszahlungen		38'820.00
2200 Nebenkostenkontozahlungen		35'880.00
2300 Transitorische Passiven		0.00
2400 Hypothek Liegenschaft		0.00
2700 Kontokorrent Hans Meier		0.00
2800 Eigentümerkontokorrent		10'000.00
2900 Ergebnis Liegenschaft		77'846.70
Total	0.00	180'993.30

Berechnen Sie die möglichen Zahlungen an die Eigentümerin und **begründen** Sie Ihre Antworten in 1- 2 Sätzen. Die Berechnungen sind detailliert aufzuführen.
Die Beträge sind auf CHF 100.00 zu runden.

Aufgabe 1:

Begründung:

Berechnung:

Aufgabe 2:

Begründung:

Berechnung:

--	--

D) Reporting – Debitorenauszug

9 Punkte

Aufgabe D1

Der Mieter S. Kuster weist zum Übernahmestichtag 31.03.2021 einen Saldo in Höhe von CHF 3'223.55 auf seinem Mieterkonto auf. Im **auf der nächsten Seite aufgeführten Kontoauszug** finden Sie die Buchungen seit Mietbeginn.

Der Eigentümer fragt nach dem Detail des Saldos des Ausstandes. Fügen Sie in der Tabelle die einzelnen offenen Posten ein, seit wann sie offen sind und um was es sich handelt.

Saldo Ausstand S. Kuster

Betrag	Valuta	Bezeichnung

3

Debitorenauszug per 31.03.2021							
S. Kuster							
verbucht	Konto	Objekt	Typ	Valuta	zu Gunsten Eigentümer	zu Gunsten Debitor	Saldo
			Saldovortrag		0.00	0.00	0.00
01.05.2020	20.0009.04	Wohnung	Sollstellung	01.05.2020	3'140.00	0.00	3'140.00
05.05.2020	20.0009.04	Wohnung	ESR	01.05.2020	0.00	3'140.00	0.00
31.05.2020	20.0009.04	Wohnung	ESR	01.06.2020	0.00	3'140.00	-3'140.00
01.06.2020	20.0009.04	Wohnung	Sollstellung	01.06.2020	3'140.00	0.00	0.00
01.07.2020	20.0009.04	Wohnung	Sollstellung	01.07.2020	3'140.00	0.00	3'140.00
04.07.2020	2000.11200		Rechnung 201013	04.07.2020	185.90	0.00	3'325.90
06.07.2020	20.0009.04	Wohnung	ESR	01.07.2020	0.00	3'140.00	185.90
01.08.2020	20.0009.04	Wohnung	Sollstellung	01.08.2020	3'140.00	0.00	3'325.90
01.09.2020	20.0009.04	Wohnung	Sollstellung	01.09.2020	3'140.00	0.00	6'465.90
28.09.2020	2000.11100		NK-Abr.	28.09.2020	347.65	0.00	6'813.55
01.10.2020	20.0009.04	Wohnung	Sollstellung	01.10.2020	3'140.00	0.00	9'953.55
02.10.2020	20.0009.04	Wohnung	ESR	01.08.2020	0.00	3'140.00	6'813.55
01.11.2020	20.0009.04	Wohnung	Sollstellung	01.11.2020	3'140.00	0.00	9'953.55
05.11.2020	20.0009.04	Wohnung	ESR	01.09.2020	0.00	3'140.00	6'813.55
01.12.2020	20.0009.04	Wohnung	Sollstellung	01.12.2020	3'140.00	0.00	9'953.55
23.12.2020	2000.11200		Rechnung 201013	04.07.2020	0.00	150.00	9'803.55
12.12.2020	20.0009.04	Wohnung	ESR	01.10.2020	0.00	3'140.00	6'663.55
01.01.2021	20.0009.04	Wohnung	Sollstellung	01.01.2021	3'140.00	0.00	9'803.55
01.02.2021	20.0009.04	Wohnung	Sollstellung	01.02.2021	3'140.00	0.00	12'943.55
05.02.2021	2000.11100		NK-Abr.	28.09.2020	0.00	300.00	12'643.55
06.02.2021	20.0009.04	Wohnung	ESR	01.11.2020	0.00	3'140.00	9'503.55
06.02.2021	20.0009.04	Wohnung	ESR	01.12.2020	0.00	3'140.00	6'363.55
26.02.2021	20.0009.04	Wohnung	ESR	01.01.2021	0.00	3'140.00	3'223.55
26.02.2021	20.0009.04	Wohnung	ESR	01.02.2021	0.00	3'140.00	83.55
01.03.2021	20.0009.04	Wohnung	Sollstellung	01.03.2021	3'140.00	0.00	3'223.55
			Saldo		35'073.55	31'850.00	3'223.55

Aufgabe D2 - Definition allgemeiner Mahnprozess

Im Bewirtschaftungsvertrag ist erwähnt, dass der Eigentümer möglichst wenig Mietzinsverlust haben möchte. Die Property AG möchte nun, am 31.3.2021 wissen, was Sie betreffend dem säumigen Mieter S. Kuster unternommen haben, resp. noch unternommen werden, damit der Mahnprozess möglichst effizient abläuft.

Bemerkung

Die Mietzinse sind monatlich im Voraus fällig.

3

Aufgabe D3 - Vermietungsaktivitäten

Die Wohnung Nr. 0009 (ex-Mieter S. Kuster) befindet sich ab dem 01.08.2021 im Leerstand. Die Property AG möchte von Ihnen nun wissen, wie Sie vorgehen werden, um eine zeitnahe Vermietung zu gewährleisten. Zählen Sie **sechs** sinnvolle **Massnahmen** auf.

3

18 Punkte

18

- Nutzen Sie den **Kontenplan auf Seite 5**
- Die PK-Beiträge werden je zur Hälfte durch Arbeitgeber und Arbeitnehmer getragen
- Führen Sie die Sozialversicherungsbeiträge **einzel**n auf
- Tragen Sie in der Tabelle das Konto, ob es eine Soll oder Haben-Buchung ist, sowie den Betrag und den Buchungstext ein.
- Der Buchungsbeleg muss am Schluss aufgehen.

[illegible]

Lohnabrechnung Max Strasser, Juli 2021

Persönlich/Vertraulich

Herrn
Max Strasser
Bahnhofstrasse 50
8000 Zürich

Lohnabrechnung Juli 2021

Bezeichnung	Anzahl	Ansatz	Betrag	Gesamt
Monatslohn			5'000.00	
BRUTTOLOHN				5'000.00
AHV-Beitrag	5'000.00	5.275	-263.75	
ALV-Beitrag	5'000.00	1.100	-55.00	
PK Beitrag AN			-320.00	
Total Sozialabzüge				-638.75
Spesen Reinigungsmaterial				89.50
NETTOLOHN				4'450.75

Auszahlung
CHF 4'450.75 auf Bankkonto M. Strasser

Bei allfälligen Fragen wenden Sie sich bitte an die Property AG.

Berufsprüfung Immobilienbewirtschaftung 2021 Schriftliche Prüfung

Prüfungsteil: Immobilienbewirtschaftung Prüfungsfach: Schuldbetreibung und Konkurs

© Fachkommission für die Prüfung der Schweizer Immobilienwirtschaft

Name, Vorname: _____

Kandidaten-Nr.: _____

Kanton Ihrer Tätigkeit: _____

Zugelassene Hilfsmittel

Grundsätzliches

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

Taschenrechner

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

Gesetzestexte

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

Hinweise für die Prüfungskandidaten

1. Bitte den Kopf jedes Blattes (Kandidaten-Nr.) **unbedingt** ausfüllen. Auf Zusatzblättern bitte unbedingt nebst der Kandidaten-Nummer auch den vollständigen Namen aufführen.
2. Die Lösungen sind im freien Raum unterhalb der Frage einzutragen.
3. Werden für die Lösungen zusätzliche Blätter benötigt, bitte unbedingt bei der Aufgabe einen entsprechenden Hinweis anbringen.
4. Ihre Lösungen müssen gut lesbar sein. Aufbau und Darstellung werden in die Bewertung mit einbezogen.
5. Die Teilantworten werden in steigender Reihenfolge bewertet. (Beispiel: Sind 8 Antworten verlangt und 10 Antworten werden aufgelistet, so werden nur die ersten 8 Antworten bewertet.)
6. Verfügbare Lösungszeit: **30 Minuten**
7. Sämtliche Lösungsblätter und Notizen sind abzugeben. **Fehlt die Aufgabe oder Teile davon, erfolgt keine Korrektur**

Beilagen

Keine

Abkürzungen

SchKG Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs

Aufgaben / Thema		Punkte
A	Einleitungsverfahren der Schuldbetreibung	12
B	Betreibung auf Pfändung, Konkurs und Pfandverwertung	9
C	Sicherungsmittel in der Zwangsvollstreckung	4
D	Betreibung auf Grundpfandverwertung	5
Total		30

A) Einleitungsverfahren der Schuldbetreibung

12 Punkte

Aufgabe A1

6

Herr X mit Wohnsitz in Lugano hat bei der Online SA im Internet eine neue Skiausrüstung für insgesamt 1'000 Euro gekauft. Die Zahlung soll innerhalb von 30 Tagen nach Lieferung der Ware erfolgen. 30 Tage nach der Lieferung mahnt die Firma Online SA die Zahlung und warnt den Käufer, dass sie ein Inkassoverfahren einleiten wird, falls die angesetzte Frist ungenutzt verstreicht. Innerhalb der vorgenannten Frist hat die Online SA keine Zahlung erhalten und stellt anschliessend das Betreibungsbegehren gegen Herrn X.

- Welches sind die **vier Mindestangaben**, die in einem Betreibungsbegehren enthalten sein müssen?
- Ist es möglich, den Betrag in EURO im Betreibungsbegehren anzugeben?
- Der Zahlungsbefehl wurde Herrn X zugestellt, welcher anschliessend Rechtsvorschlag erhoben hat. Welche Schritte muss die Online SA unternehmen, um das Vollstreckungsverfahren fortzusetzen? Welche sind ihre Erfolgsaussichten? Bitte begründen Sie Ihre Antwort ganz kurz.
- Wenn der Richter die Klage auf Beseitigung des Rechtsvorschlages gutheisst, was muss die Online SA tun, und wie wird das Verfahren fortgesetzt?

Variante:

Herr X widersetzte sich dem Zahlungsbefehl, weil die Vereinbarungen mit der Online SA nach seiner Meinung anders waren. Er findet aber die entsprechende Korrespondenz nicht mehr.

- Was kann Herr X nach der Zustellung des Zahlungsbefehls vom Betreibungsamt verlangen?

-

-
-

-

-

Aufgabe A2 Am 12. Juli hat das Betreibungsamt Herrn X einen Zahlungsbefehl in Höhe von CHF 2'500.- zugestellt. Der Grund für den Zahlungsbefehl ist "Schadenersatz". Da Herr X abwesend ist, wird der Zahlungsbefehl an seine Sekretärin übergeben, die diesen zur anderen Post Ihres Vorgesetzten legt. a) Am Dienstag, 2. August, kehrt Herr X aus dem Urlaub zurück und nimmt gleichentags vom Zahlungsbefehl Kenntnis, gegen den kein Rechtsvorschlag erhoben wurde. Er ist mit dem Zahlungsbefehl, bzw. der Forderung nicht einverstanden. Was kann er tun dagegen? Innerhalb welcher Frist? b) Variante: Herr X erfährt erst am 2. September dass er einen Zahlungsbefehl erhalten hat, als ihm das Betreibungsamt ankündigt, dass es die Pfändung am 5. September in seinem Haus durchführen wird. Was kann Herr X tun, um die Pfändung zu verhindern? c) In Panik zahlt Herr X am 4. September den Betrag von CHF 2'500.-, obwohl er glaubt, dass er keine Schulden hat. Welche Klage muss Herr X ergreifen, um den zu Unrecht gezahlten Betrag zurückzufordern?	3	
a) b) c)		

Aufgabe A3

Sie haben eine fällige Forderung gegenüber der GB SA (Sitz in Mendrisio) in Höhe von CHF 500'000.-. Das Unternehmen verfügt zudem über eine Filiale in Bellinzona und eine Zweigniederlassung in Lugano.

a) In welchen Gesetzesartikeln ist der Betreibungsort geregelt?

Geben Sie an, ob es richtig ist, eine ordentliche Betreibung auf Konkurs gegen GB SA an den folgenden Orten einzuleiten? Bitte begründen Sie Ihre Antwort kurz.

b) In Mendrisio (Sitz der GB SA)?

c) In Bellinzona (Sitz der Filiale)?

a)

.....

b)

.....

c)

.....

3

**B) Betreibung auf Pfändung, Konkurs
 und Pfandverwertung**

9 Punkte

Aufgabe B1 Das Betreibungsamt hat ein Fortsetzungsbegehren erhalten. Der Betreibungsbeamte wählt anlässlich der Pfändung eine ganze Reihe von Vermögenswerten aus und berücksichtigt dabei nur die Interessen des Gläubigers. a) Ist das Verfahren des Betreibungsbeamten korrekt? Begründen Sie die Antwort kurz und notieren Sie den entsprechenden Gesetzesartikel. b) Was kann der Gläubiger tun, wenn das Betreibungsamt nach mehreren Monaten, obwohl beantragt, dem Fortsetzungsbegehren nicht nachkommt? Beantworten Sie die Frage und geben Sie den relevanten Gesetzesartikel an.	4	
a) b)		

Aufgabe B2 Herr Bernasconi, der als Inhaber einer Einzelunternehmung im Handelsregister eingetragen ist, hat die Steuern für das Jahr 2017 nicht bezahlt. Das zuständige Steueramt hat daher nach Aufhebung des Rechtsvorschlags (definitive Rechtsöffnung) die Fortsetzung der Betreibung gegen ihn beantragt. Das Betreibungsamt droht dem Schuldner unverzüglich den Konkurs an. a) Hat das Betreibungsamt richtig gehandelt? Bitte begründen Sie Ihre Antwort und geben Sie den entsprechenden Gesetzesartikel an. b) Wie kann Herr Bernasconi sich schützen respektive sich gegen die Konkursandrohung wehren?	3	
a) b)		

Aufgabe B3

Geben Sie an, ob die folgenden Vermögenswerte grundsätzlich pfändbar sind.

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

Falsche Antwort = 0.0 Punkte

			2	
Der Lieblingspudel	☐	☐	0.5	
	richtig	falsch		
Das Auto	☐	☐	0.5	
	richtig	falsch		
Der Teil des Lohns, der das Existenzminimum übersteigt	☐	☐	0.5	
	richtig	falsch		
Der Fernseher	☐	☐	0.5	
	richtig	falsch		

C) Sicherungsmittel in der Zwangsvollstreckung

4 Punkte

Aufgabe C1

Geben Sie an, ob die folgenden Aussagen richtig oder falsch sind.

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

Falsche Antwort = 0.0 Punkte

Der Vermieter von Wohnräumen kann das Retentionsrecht ausüben, um die Zahlung unbezahlter Mieten durchzusetzen. ☐ richtig ☐ falsch

0.5

Ein Arrestbegehren ist beim Betreibungsamt am Wohnsitz des Schuldners einzureichen. ☐ richtig ☐ falsch

0.5

Ein Arrest kann am 18. Juli vollzogen werden. ☐ richtig ☐ falsch

0.5

Ein Verlustschein ist ein Arrestgrund. ☐ richtig ☐ falsch

0.5

Aufgabe C2

Beantworten Sie die folgenden Fragen zum Retentionsrecht des Vermieters:

- a) In welchem zeitlichen Umfang können Forderungen geltend gemacht werden?
- b) Wie wird das Retentionsrecht nach SchKG prosequiert?

- a)
-
-
- b)
-
-

2	

D) Betreuung auf Grundpfandverwertung

5 Punkte

Aufgabe D

Die Bank F hat eine Hypothek gewährt und den Hypothekarvertrag mittels den auf dem Grundstück lastenden Schuldbriefen abgesichert. Nach der ersten Zinszahlung hat der Schuldner seine Verpflichtungen nicht mehr erfüllt. Die Bank hat anschliessend das Betreibungsverfahren eingeleitet. Der Schuldner hat keinen Rechtsvorschlag erhoben.

- a) Was muss die Bank tun, um das Betreibungsverfahren fortzusetzen?
- b) Innerhalb welcher Frist?
- c) Wenn der Erlös die Schulden nicht deckt, welches Dokument wird dann an den Gläubiger ausgegeben? Beantworten Sie die Frage und nennen Sie den entsprechenden Gesetzesartikel.
- d) Was sind die Auswirkungen dieses Dokuments?

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

5

Berufsprüfung Immobilienbewirtschaftung 2021 Schriftliche Prüfung

Prüfung: Immobilienbewirtschaftung Prüfungsfach: Mietliegenschaften

© Schweizerische Fachprüfungskommission der Immobilienwirtschaft

Name, Vorname: _____

Kandidaten-Nr.: _____

Kanton Ihrer Tätigkeit _____

Zugelassene Hilfsmittel

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

Taschenrechner

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

Gesetzestexte

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

Hinweise für die Prüfungskandidaten

1. Bitte die Kopfzeile jedes Blattes (Kandidaten-Nr.) **unbedingt** ausfüllen. Auf den Zusatzblättern unbedingt die Kandidaten-Nummer und den vollständigen Namen aufführen.
2. Die Lösungen sind im freien Raum unterhalb der jeweiligen Frage einzutragen.
3. Werden für die Lösungen zusätzliche Blätter benötigt, bitte unbedingt bei der Aufgabe einen entsprechenden Hinweis anbringen.
4. Die Lösungen müssen gut lesbar sein. Aufbau und Darstellung werden in die Bewertung miteinbezogen.
5. Die Teilantworten werden in der aufgeführten Reihenfolge bewertet (Beispiel: Sind 8 Antworten verlangt und werden 10 Antworten aufgelistet, so werden nur die ersten 8 Antworten bewertet).
6. Verfügbare Lösungszeit: **210 Minuten**
7. Sämtliche Lösungsblätter und Notizen sind abzugeben. **Fehlt eine Aufgabe oder ein Teil davon, erfolgt keine Korrektur.**

Beilagen

Keine

Abkürzungen

ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch
OR	Obligationenrecht
VMWG	Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen
SchKG	Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs

Aufgabe	Thema	Punkte
1. Teil	Zentralschweiz:	68
A	Aktivitäten im Zusammenhang mit der Vermietung von Objekten	34
B	Versicherungen	20
C	Hauswartung	14
2. Teil	Italienische Schweiz:	60
D	Bewirtschaftungsauftrag – Übernahme eines Mandats	17
E	Abrechnung der Nebenkosten	30
F	Rechtsstreitigkeiten	13
3. Teil	Westschweiz	82
G	Laufender Unterhalt	33
H	Mietrecht – Mietvertrag	33
I	Renovation	16
	Total	210

Ausgangslage

Sie sind für die Immobilienbewirtschaftungsgesellschaft FunImmo AG tätig, die in der gesamten Schweiz aktiv ist.

Der Hauptsitz der Gesellschaft liegt in Luzern. Da Sie dreisprachig sind, sollen Sie die Verwaltungstätigkeiten der Niederlassungen in den verschiedenen Regionen überwachen und durchführen. Sie wechseln daher regelmässig die Niederlassung, je nachdem mit welchen Aufgaben Sie beauftragt werden.

Ihre Arbeitsbereiche erstrecken sich auf nachstehende drei Niederlassungen in unterschiedlichen Regionen in der Schweiz:

- Zentralschweiz: Zwei sich im Bau befindende Liegenschaften an der Gelbstrasse 9 + 11. Es stehen folgende Themen an:
 - o Vermarktung
 - o Versicherungen
 - o Hauswartung
- Tessin: Übernahme eines neuen Portfolios von drei Liegenschaften in der Via Verde 24 - 26 und auf dem Corso Smeraldo; Bei diesen Objekten kümmern Sie sich um folgende Bereiche:
 - o Bewirtschaftungsmandat
 - o Übernahme eines Bewirtschaftungsmandats
 - o Abrechnung der Nebenkosten
 - o Rechtsstreitigkeiten
- Westschweiz: Eine veraltete Liegenschaft an der Rue Bleue 41, die bereits durch Ihr Unternehmen bewirtschaftet wird. Folgende Themen stehen an:
 - o Laufender Unterhalt
 - o Mietrecht – Mietvertrag
 - o Renovation

Ihr Arbeitgeber verlässt sich darauf, dass Sie die Aufgaben fachlich korrekt erledigen, um dem hervorragenden Ruf der FunImmo AG gerecht zu werden.

1. Teil: Zentralschweiz – Gelbstrasse 9 +11

68 Punkte

Die Filiale in der Zentralschweiz hat das Vermarktungsmandat für die beiden Liegenschaften an der Gelbstrasse 9 + 11 erhalten. Die Liegenschaften befinden sich in Zentrumsnähe.

Eigentümer der Liegenschaft ist die Gesellschaft «My Traum AG», welche den Totalunternehmer «Titptopgsi AG» mit dem Bau beauftragt hat.

Der Bau ist in vollem Gange und wird voraussichtlich Ende Juni 2021 abgeschlossen. Für den 15. Mai 2021 wurde bereits ein Bau-Abnahmetermin vereinbart. Der Bezugstermin für die Gewerberäume und Wohnungen ist der 1. Juli 2021.

Die beiden Häuser grenzen aneinander und identisch. Sie sind folgendermassen aufgebaut:

- Erdgeschoss: Gewerberäume, je zwei pro Haus
- 1. + 2. Obergeschoss: Acht Wohnungen, je zwei pro Etage und pro Haus
- 3. Obergeschoss: Zwei Attikawohnungen, je eine pro Haus
- 1. Untergeschoss: Keller- und Technikräume
- 2. Untergeschoss: Gemeinsame Tiefgarage mit 15 Einstellplätzen
- Aussen: 7 Aussen-Parkplätze für beide Häuser

A) Aktivitäten im Zusammenhang mit der Vermietung von Objekten

34 Punkte

Aufgabe A1

Der Auftrag der Eigentümerschaft lautet «Erstvermietung einer gemischt genutzten Liegenschaft» ohne weitere genauere Angaben, welche Tätigkeiten exakt gefordert sind.

Welche **Aufgaben** müssen – nebst Publikationen in verschiedenen Medien und der Erstellung der Vermietungsbroschüre - im Rahmen einer Erstvermietung erfüllt werden? Nennen Sie stichwortartig **10 Aufgaben**.

5

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Aufgabe A2	6	
Sie bereiten den Kommunikationsplan und verschiedene Unterlagen für die Vermarktung der Gebäude vor. a) Nennen Sie nebst Werbeschaltungen in der Print-Presse, im Radio und auf Immobilienportalen vier weitere Medien, über die Sie Ihr Immobilienprojekt bekannt machen können. b) Ihr Mitarbeiter hat die Vermietungsbroschüre vorbereitet. Folgende Punkte hat er integriert: - Deckblatt mit Bild, - Name und Adresse der Liegenschaft - Bilder des Gebäudes und Wohnungen - Vermietungs-Slogan - Kurz-Baubeschrieb des Wohnungs-Ausbaus - Übersicht Mietzinsen inkl. Nebenkosten der Wohnungen Welche Elemente fehlen für eine vollständige Broschüre? Nennen Sie sechs. c) Bei Beginn der Vermarktung des Projekts sind gewisse Gestaltungselemente der Wohnungen noch nicht definiert. Was tun Sie, um Probleme mit den zukünftigen Mietern in Verbindung mit den Vermarktungs-Unterlagen zu vermeiden? Antworten sie in einem Satz.		
a) b) c)		

Bewertung Aufgabe A3

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

Für jede Wahlantwort gilt das folgende Bewertungsprinzip:

Richtige Antwort = 0.5 Punkte = 0.5

Falsche Antwort = 0.0 Punkte = 0.0

Aufgabe A3			4	
Sie haben für die Wohnungen auf der Gelbstrasse 9 + 11 nach den ersten offenen Besichtigungen die ersten Anmeldeformulare erhalten. Jetzt müssen Sie diese prüfen und die Mietverträge erstellen.				
Als Faustregel gilt, dass der Mietzins nicht mehr als einen Drittel des Bruttolohns übersteigen darf.	☐ richtig	☐ falsch	0.5	
Ist keine offizielle Mitteilung über den Anfangsmietzins erforderlich, so hat der neue Mieter kein Anrecht darauf zu erfahren, was der Vermieter bezahlt hat.	☐ richtig	☐ falsch	0.5	
Bei Erstbezug kann der Mieter den Anfangsmietzins anfechten, obwohl es keinen Vermieter gegeben hat.	☐ richtig	☐ falsch	0.5	
Die Kündigungsfrist für ein 15 m2 Studio kann rechtsgültig auf drei Monaten verkürzt werden.	☐ richtig	☐ falsch	0.5	
Es ist rechtlich möglich, einen Mietvertrag für eine Gewerbefläche mit einer Laufzeit von weniger als fünf Jahren abzuschliessen.	☐ richtig	☐ falsch	0.5	
Für ein vollständig ausgestattetes Café (inkl. Geschirr, Möbel, Maschinen) sollte ein Pachtvertrag abgeschlossen werden.	☐ richtig	☐ falsch	0.5	
Die Mietzinsgarantie für einen gewerblichen Mietvertrag darf sechs Nettomonatsmieten nicht übersteigen.	☐ richtig	☐ Falsch	0.5	
Eine Interessentin hat sich alleine für eine Wohnung mit 3.5 Zimmern beworben. Sie ist kinderlos und hat als Zivilstand «getrennt» angegeben. Da sie nicht geschieden ist, gilt die Wohnung automatisch als Familienwohnung.	☐ richtig	☐ falsch	0.5	

Aufgabe A4	8	
Sie haben inzwischen einige gute Bewerbungen für die Wohnungen erhalten. Nun bereiten Sie die schriftlichen Mietverträge vor. a) Welche rechtlich zwingenden Angaben müssen die Mietverträge beinhalten? Zählen Sie bitte drei Angaben auf. b) Ab welchem Moment werden die Mietverträge rechtsgültig? c) Neben den Heiz- und Warmwasserkosten sollen die zukünftigen Mieter auch für die Betriebskosten aufkommen. Zählen Sie sieben Betriebskosten auf, die den Mietern in Rechnung gestellt werden dürfen. d) Welche zwei Bedingungen müssen kumulativ erfüllt sein, damit eine Nebenkostenposition den Mietern in Rechnung gestellt werden darf? e) Nennen Sie drei Beispiele von Kosten, die Sie den Mietern nicht als Nebenkosten weiterverrechnen dürfen.		
a) b) c) d) e)		

Aufgabe A5	5	
Die Inhaber einer Zahnarztpraxis möchten zwei Gewerbeflächen im Erdgeschoss mieten. Dazu sollen die beiden Flächen miteinander verbunden werden. Die potenziellen Mieter wünschen einen Mietvertrag mit einer Laufzeit von 20 Jahren, welcher sich anschliessend automatisch jeweils um weitere fünf Jahre verlängert. Zudem möchten die Interessenten den Mietvertrag im Grundbuch vormerken lassen. a) Nennen Sie zwei Vorteile aus Sicht des Mieters, wenn ihr Mietvertrag im Grundbuch eingetragen wird. b) Welche gravierende Konsequenz könnte ein solcher Eintrag für den Vermieter haben.		
a) b)		

Aufgabe A6

Sie setzen einen Mietvertrag für einen Tea-Room mit kleinem Restaurant für eine der beiden Gewerbeflächen im Erdgeschoss auf.

Das Mietobjekt wird über eine voll ausgestattete Küche verfügen, um an Ort und Stelle Mittagessen zubereiten zu können. Der Mieter hat die Genehmigung erhalten, eine Terrasse mit zehn Tischen vor dem Tea-Room einzurichten.

Nennen Sie **vier spezifische Mietvertragsklauseln im Zusammenhang mit dem Gastronomiebetrieb**, die im Mietvertrag aufgeführt werden.

Hinweis: Nennen Sie für jede Klausel den Titel und **formulieren Sie den Inhalt der Klausel**.

6

1.	Oberbegriff: Formulierung:
2.	Oberbegriff: Formulierung:

Seite 11 von 52

B) IMMOBILIENVERSICHERUNGEN

20 Punkte

Aufgabe B1

12

Ihre neue Aufgabe besteht darin zu überprüfen, ob die Liegenschaften **ordnungsgemäss versichert** sind.

- a) Welches sind die **drei wichtigsten Gebäudeversicherungen**? Nennen Sie die entsprechenden Oberbegriffe.
- b) Bitte füllen Sie die untenstehende Tabelle mit folgenden Angaben aus:
 Spalte 1: Ist der Schaden gedeckt?
 Spalte 2: Welche Versicherung übernimmt den Schaden?
 Spalte 3: In welcher Höhe ist der Schaden gedeckt (z.B. versicherter Wert)?

a)

.....

.....

b)

Schadenfall	Abgedeckt? ja/nein	Betroffene Versicherung	Leistung im Schadenfall		
1. Die Lamellenstoren wurden durch Hagel beschädigt					
2. Ein heruntergefallener Dachziegel hat ein Fahrzeug beschädigt					
3. Gestohlenes Hauswartmaterial durch Einbruch in den Hauswartraum					
4. Durch einen Riss in der Fassade dringt Wasser in eine Wohnung ein, das Mobiliar des Mieters wurde beschädigt					
5. Ein Kurzschluss hat einen Brand mit Totalschaden in einer Wohnung ausgelöst. Der Mieter ist ins Hotel gezogen und bezahlt keine Miete mehr. Ist der Mietzinsausfall bei der Versicherung gedeckt?					
6. Da auf der Treppe vor dem Haus kein Schnee geräumt wurde, ist eine Mieterin ausgerutscht und hingefallen					
7. Das Tiefgaragentor wurde mit einem Graffiti bemalt.					

Aufgabe B2

Im Rahmen der Vermarktung haben Sie folgenden Mieterspiegel für die Liegenschaft erstellt:

Etage	Objektart	Anzahl der Zimmer	Fläche	Nettomiete	Nebenkosten
Gelbstrasse 9					
Erdgeschoss	Gewerbe		83.00 m2	1'935.00	255.00
Erdgeschoss	Gewerbe		83.00 m2	1'935.00	255.00
1. Etage	Wohnung	3.5	85.00 m2	1'520.00	260.00
1. Etage	Wohnung	3.5	92.00 m2	1'600.00	290.00
2. Etage	Wohnung	2.5	65.00 m2	1'250.00	190.00
2. Etage	Wohnung	4.5	112.00 m2	1'850.00	345.00
3. Etage	Attikawohnung	5.5	138.00 m2	2'180.00	425.00
Gelbstrasse 11					
Erdgeschoss	Gewerbe		83.00 m2	1'935.00	255.00
Erdgeschoss	Gewerbe		83.00 m2	1'935.00	255.00
1. Etage	Wohnung	3.5	85.00 m2	1'520.00	260.00
1. Etage	Wohnung	3.5	92.00 m2	1'600.00	290.00
2. Etage	Wohnung	2.5	65.00 m2	1'250.00	190.00
2. Etage	Wohnung	4.5	112.00 m2	1'850.00	345.00
3. Etage	Attikawohnung	5.5	138.00 m2	2'180.00	425.00
Tiefgarage					
7 Aussenparkplätze				420.00	
15 Tiefgaragenparkplätze				1'800.00	
Monatliche Mietzinse				26'760.00	4'040.00
Jährliche Mietzinse			1'316.00 m2	321'120.00	48'480.00

Die Gesamtkosten des Bauprojekts sind wie folgt:

Grundstückskauf (ohne Gebühren):	CHF 1'050'000.00
Baukosten	CHF 8'071'500.00

Der Eigentümer möchte sicherstellen, dass der Anfangsmietzins nicht angefochten wird, und bittet Sie – auch wenn es etwas spät ist – zu erläutern, wie Sie die Mietzinse berechnet haben.

- Nennen Sie **zwei Vorgehensweisen**, wie man die Nettomiete festlegt und geben Sie jeweils ein Beispiel an.
- Um Ihren Eigentümer zu beraten, berechnen Sie die Bruttorendite. Bitte beurteilen Sie das Ergebnis in Bezug auf die gesetzlichen Vorgaben.

8

a)
.....
.....
.....
.....
.....

b)

--	--

C) HAUSWARTUNG

14 Punkte

Aufgabe C1

Nun machen Sie sich Gedanken über die künftige Hauswartung für die Liegenschaft. Sie schwanken zwischen der Anstellung eines Hauswarts und der Beauftragung einer externen Hauswartfirma.

Als Entscheidungshilfe erstellen Sie einen **Vergleich der beiden Varianten**.

Füllen Sie die folgende Tabelle aus und nennen Sie für beide Varianten je **drei Nachteile**.

	Anstellung eines Hauswarts	Externe Hauswartfirma
Nachteil 1		
Nachteil 2		
Nachteil 3		

3

Aufgabe C2

Sie haben sich schlussendlich für die Anstellung eines Hauswarts entschieden. Schnell werden Sie fündig mit Herrn Hans Wart, geboren am 06.09.1986, welcher einen Mietvertrag für die 4.5-Zimmerwohnung im 2. OG unterschrieben und sein Interesse an der Position des Hauswarts bekundet hat. Nach einem persönlichen Gespräch haben sie entschieden, ihn anzustellen.

Er wird in einem **Teilzeitpensum von 30%** (40-Stunden-Woche) angestellt.

Vervollständigen Sie den unten aufgeführten Arbeitsvertrag. Für die Ergänzung benutzen Sie die Ausgangslage auf Seite 3 bzw. 4.

9

ARBEITSVERTRAG
Für Hauswart im Nebenamt

Zwischen: _____ und _____ Herrn

..... Hans Wart
..... Blauweg 2
..... 6030 Ebikon
.....

nachfolgend «Auftraggeber»
genannt

nachfolgend «der Hauswart»
genannt

1. Der Vertrag beginnt am:

2. Probezeit, gemäss OR

Während der Probezeit kann das Arbeitsverhältnis von beiden Seiten mit
einer Kündigungsfrist von (Termin:)
gekündigt werden.

3. Nach der Probezeit beträgt gemäss OR (Art.)
die Kündigungsfrist
.....
.....
.....

4. Arbeitszeit: Stunden/Woche

5. Bruttolohn pro Monat: CHF 1'000.00

6. Sozialabgaben:

..... % CHF

..... % CHF

7. Ferienanspruch: (gem. OR)

8. Pflichtenheft: beigelegt im Anhang

Aufgabe C3

Beantworten Sie die folgenden Fragen betreffend der Anstellung von **nebenamtlichen Hauswarten**:

- a) Ab welchem jährlichen Einkommen gilt die BVG-Pflicht?
- b) Ab welcher Arbeitszeit gilt die UVG-Pflicht?

a)

.....

.....

b)

.....

.....

2	

2. Teil: Italienische Schweiz – Via Verde 24 + 26 – Corso Smeraldo 124

60 Punkte

Sie haben Ihren Auftrag in der Zentralschweiz erfolgreich abgeschlossen. Nun kommen Sie in der Niederlassung Tessin zum Einsatz.

Die Niederlassung Tessin hat die Bewirtschaftung von drei Immobilien an der Via Verde 24 + 26 und Corso Smeraldo 124 in Bellinzona übernommen.

Die frühere Bewirtschaftungsfirma hat mangelhaft gearbeitet und nun ist es Ihre Aufgabe, die Liegenschaften erfolgreich zu implementieren.

D) BEWIRTSCHAFTUNGSauftrag – ÜBERNAHME EINES MANDATS

17 Punkte

Bewertung zu Aufgabe D1

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

Für jede Wahlantwort gilt das folgende Bewertungsprinzip:

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

Aufgabe D1			3	
Sie überprüfen das bestehende Bewirtschaftungsmandat.				
Beantworten Sie die folgenden Fragen:				
Um den korrekten Honorarsatz für die Bewirtschaftung festzulegen, müssen Sie sich auf die offiziellen kantonalen Tabellen beziehen.	☐ richtig	☐ falsch		
Es ist grundsätzlich nicht möglich, ein Bewirtschaftungsmandat an ein anderes Unternehmen auszulagern, ohne vorliegendes Einverständnis Ihres Auftraggebers.	☐ richtig	☐ falsch		
Der Begriff «Unzeit» definiert die Beendigung des Bewirtschaftungsmandates ausserhalb der vertraglich festgelegten Fristen und Termine.	☐ richtig	☐ falsch		
Der Beauftragte (Bewirtschaftungsfirma) ist verpflichtet, den Steuerbehörden auf erste Aufforderung hin, die Zusammensetzung der Erträge seines Auftraggebers (Eigentümer) mitzuteilen.	☐ richtig	☐ falsch		
Dritte können ihre Anliegen in Bezug auf die Liegenschaft entweder an den Vertreter (Bewirtschaftungsfirma) oder Auftraggeber (Eigentümer) richten.	☐ richtig	☐ falsch		
Das Bewirtschaftungshonorar muss in Übereinstimmung mit der geltenden Gesetzgebung immer in % und Franken angegeben werden.	☐ richtig	☐ falsch		

Aufgabe D2	9	
Bitte beantworten Sie die folgenden Fragen in Bezug auf ein vollständiges Bewirtschaftungsmandat: a) Sie konnten einem potenziellen Neukunden eine Offerte für ein neues Bewirtschaftungsmandat unterbreiten. Dieser möchte nun prüfen, ob die von Ihnen offerierten Honorarsätze nicht zu hoch sind. Daher bittet er Sie, ihm eine offizielle Tabelle der Bewirtschaftungstarife für die Immobilienbranche zuzustellen. Was antworten Sie ihm? Antworten Sie in 2 – 3 Sätzen. b) Was sind die wichtigsten Aufgaben eines Immobilienbewirtschafters? Nennen Sie acht. c) Welche rechtlichen Verpflichtungen hat der Bewirtschafter gegenüber seinem Auftraggeber? Nennen Sie sechs Verpflichtungen und geben Sie die entsprechenden Gesetzesartikel vollständig an.		
a) b) c)		

Aufgabe D3

Sie prüfen die Dokumente, die Sie anlässlich der Aktenübergabe von der Vorverwaltung erhalten haben.

Die folgenden Dokumente liegen Ihnen vor:

- Mietverträge
- Übergabe-/Übernahmeprotokolle aller Mieter
- Schriftverkehr im Zusammenhang mit den Mietverträgen
- Verteilschlüssel für die Nebenkostenabrechnung
- Serviceverträge der Liegenschaft
- Versicherungspolicen
- Rechnungen des laufenden Geschäftsjahrs

Nennen Sie **zehn wichtige Dokumente, die fehlen**, um das Bewirtschaftungsmandat professionell sicherstellen zu können.

5

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

E) NEBENKOSTENABRECHNUNG

30 Punkte

Aufgabe E1

15

Seit zwei Jahren wurde keine Nebenkostenabrechnung erstellt. Sie haben einen Ordner gefunden, der die Abrechnungsunterlagen für das Rechnungsjahr vom 01.07.2019 bis zum 30.06.2020 für das Gebäude Corso Smeraldo 124 enthält.

In fast allen Mietverträgen ist die Abrechnung der Nebenkosten mit nachfolgendem Text vereinbart worden. Nur für eine Wohnung besteht eine anderslautende Klausel.

- Heizungs- und Warmwasserkosten gemäss Art. 5 VMWG
- Betriebskosten: Wasser, Abwasser, Allgemeinstrom
- Wartung des Aufzugs
- TV-Gebühren (Wohnungen im 1. OG und 3. OG rechts sind plombiert)
- Für Geschäftsräume zusätzlich Wartung der Klimaanlage

Die nachfolgenden Kosten wurden in Rechnung gestellt:

- 01.07.2019	Heizölvorrat 1'700 l zu CHF 95.00 / 100 l		
- 01.07.2019	Wartung des Brenners 01.07. – 31.12.19	CHF	290.00
- 01.07.2019	Wartung der Klimaanlage in den Geschäftsräumen 01.07. – 31.12.19	CHF	980.00
- 01.07.2019	Wartung des Aufzugs 01.07. – 31.12.19	CHF	1'600.00
- 15.08.2019	Akonto Wasser / Abwasser	CHF	680.00
- 01.09.2019	Kaminfeger	CHF	250.00
- 02.09.2019	Heizöl 7'000 l zu CHF 72.00 / 100 l		
- 10.09.2019	Reparatur Heizungsregler	CHF	950.00
- 15.10.2019	Akonto Allgemeinstrom	CHF	1'500.00
- 17.11.2019	Heizöl 8'000 l zu CHF 75.00 / 100 l		
- 15.12.2019	Kantonale Gebäudeversicherung 2020	CHF	1'800.00
- 31.12.2019	Wartung Klimaanlage in den Geschäftsräumen 01.01. – 31.12.20	CHF	2'000.00
- 31.12.2019	Wartung des Aufzugs 01.01. - 31.12.20	CHF	2'400.00
- 31.12.2019	Hauswartung 01.06. - 31.12.19	CHF	2'380.00
- 05.01.2020	Heizöl 15'000 l zu CHF 65.00 / 100 l		
- 12.01.2020	Wartung des Brenners 2020	CHF	600.00
- 15.01.2020	Abrechnung Wasser/Abwasser 01.07. – 31.12.19	CHF	384.00
- 05.03.2020	Akonto Wasser/Abwasser	CHF	800.00
- 15.03.2020	Schneeräumung im Winter 2019/2020	CHF	1'500.00
- 31.05.2020	Hauswart 01.01. - 31.05.2020	CHF	1'700.00
- 15.06.2020	Hauswart-Material	CHF	358.00
- 05.07.2020	TV-Gebühren 1.7.19 – 30.6.20 (8 Anschlüsse)	CHF	3'720.00
- 17.07.2020	Abrechnung Wasser / Abwasser 01.01. – 30.06.20	CHF	515.00
- 17.08.2020	Abrechnung Allgemeinstrom 01.07.19 – 30.06.20	CHF	1'768.00

Fortsetzung der Aufgabe E1

Weitere Informationen:

- Ihr Unternehmen ist **mehrwertsteuerpflichtig**
- Endbestand Heizöl: 3'500 l (Berechnung nach der **LIFO**-Methode)
- Bewirtschaftungshonorar für die Erstellung der Nebenkostenabrechnung: 3%
- Strom für Heizung: CHF 380.00
- Heizungsbetreuung durch den Hauswart: CHF 490.00
- Heizungs- und Warmwasserkosten gemäss Art. 5 VMWG
- Da sich die Lagerräume im Untergeschoss befinden, beteiligen sich die Gewerbemieten an den Liftkosten.

Erstellen Sie eine klar verständliche und nachvollziehbare Abrechnung für die Periode 01.07.2019 – 30.06.2020 für die gesamte Liegenschaft (ohne Aufteilung zwischen den einzelnen Mietobjekten).

Berechnen Sie die **Gesamtkosten der folgenden Kostenarten** (immer einschliesslich des Bewirtschaftungshonorars):

- Heizungs- und Warmwasserkosten
- Betriebskosten Wasser, Abwasser, Allgemeinstrom
- Wartung des Aufzugs
- TV-Gebühren
- Wartung der Klimaanlage der Geschäftsräume

Hinweis:

Beträge müssen nach kaufmännischer Regel auf 5 Rappen gerundet werden.

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

[illegible]

--	--

Aufgabe E2	5	
Wie in der Aufgabe E1 erwähnt, besteht für eine Wohnung eine anderslautende Nebenkostenklausel. Diese ist wie folgt formuliert: - Monatliche Nettomiete: CHF 1'250.00 - Monatliche Akontozahlungen für Heizung, Warmwasser und Nebenkosten: CHF 190.00 - Im Mietvertrag wird nichts Weiteres erwähnt. a) Können Sie dem Mieter die Nebenkosten vollumfänglich verrechnen? Begründen Sie Ihre Antwort. b) Hat diese Situation Auswirkungen auf den Verteilschlüssel der anderen Objekte? Begründen Sie Ihre Antwort.		
a) ☐ Ja ☐ Nein Begründung:		
b) ☐ Ja ☐ Nein Begründung:		

Aufgabe E3

Es gibt verschiedene Varianten von **Verteilschlüsseln** für die **Überwälzung** von Nebenkosten.

Nennen Sie **sechs** verschiedene Arten von Verteilschlüsseln sowie jeweils ein dazu passendes Kostenbeispiel.

6

Verteilschlüssel	Kostenbeispiel

Aufgabe E4	4	
a) Erläutern Sie in zwei Sätzen den Begriff “Heizgradtage“ . b) Wann und wie kommen Heizgradtage bei der Erstellung von Heizkostenabrechnungen zur Anwendung?		
a) b)		

F) RECHTSSTREITIGKEITEN

13 PUNKTE

Aufgabe F1

Die Mieterin Ella Drò hat die Miete für ihre 4.5-Zimmerwohnung **seit 4 Monaten nicht bezahlt**. Die frühere Bewirtschaftungsgesellschaft hat nichts unternommen.

Sie haben ihr hingegen eine Zahlungserinnerung geschickt. Frau Drò hat weder reagiert noch eine Zahlung geleistet. Sie nimmt das Telefon nicht ab und hat dem Bewirtschafter bei einem Besuch nicht geöffnet. Auf ihrem Briefkasten steht aber «Ella & P. Drò».

Welche **beiden Massnahmen** werden Sie im nächsten Schritt einleiten?

Bitte erläutern Sie die Massnahmen **im Detail inkl. der geltenden Fristen**.

8

1.

2.

Aufgabe F2

5

Beim Mahnlauf stellen Sie auf dem Mieterkonto von Paolo Conte einen offenen Betrag in Höhe von CHF 7'359.95 fest. Herr Conte ist am 31.05.2020 ausgezogen und hat die Schlussrechnung noch nicht beglichen. Folglich wurde die Sicherheitsleistung in der Höhe von CHF 4'500.00 zurückbehalten.

Bei der Durchsicht der Akten finden Sie das vom Mieter unterzeichnete Rückgabeprotokoll, auf dem für die Instandstellungen der mieterseitig verursachten und zu tragenden Kosten in der Höhe von CHF 7'300.00 ausgewiesen sind.

Sie finden zudem die Schlussrechnung mit allen Quittungen über einen Gesamtbetrag in Höhe von CHF 7'159.95. Die Beträge stimmen mit dem Rückgabeprotokoll überein.

Ihr Vorgänger leitete nach erfolgloser Mahnung am 11.07.2020 eine Betreibung über CHF 7'159.95 und einer Bearbeitungsgebühr von CHF 200.00 ein. Paolo Conte hat Rechtsvorschlag gegen den Zahlungsbefehl erhoben. Seither wurde nichts mehr unternommen.

a) Können Sie das Verfahren weiterführen?

Begründen Sie Ihre Antwort und nennen Sie den entsprechenden Gesetzesartikel.

b) Angenommen das Verfahren kann weitergeführt werden, welchen Schritt unternehmen Sie als nächstes?

c) An welche Instanz gelangen Sie für den Schritt gemäss Frage b)?

d) Legen Sie dar, was Sie unternehmen müssen, um die Ausstellung eines Verlustscheins für die gesamte Forderung zu verhindern.

a)

☐
☐

Ja

Nein

Begründung:

.....

.....

.....

.....

b)

.....

.....

.....

c)

.....

.....

d)

.....

.....

.....

.....

--	--

3. Teil: Westschweiz – Rue Bleue 41

82 Punkte

Nachdem Sie im Tessin die Pendenzen abgearbeitet haben, begeben Sie sich in die Westschweiz. Diese Niederlassung hat gerade einen neuen Bewirtschafter eingestellt. Er braucht Ihren Rat. Schwierigkeiten bereitet ihm vor allem eine Auftraggeberin, Frau Elvira Teau, die eine Immobilie an der Rue Bleue 41 besitzt und sich als anspruchsvoll erweist.

Die Immobilie ist alt (Baujahr 1967) und wurde bis heute nicht saniert. Die Wohnungen sind günstig und in der Vergangenheit gab es nur wenige Mieterwechsel.

G) LAUFENDER UNTERHALT – ABNAHME

33 PUNKTE

Aufgabe G1

Frau Teau, die Eigentümerin der Liegenschaft, hat von ihrer Nachbarin, Frau Malin, gehört, dass sie die Mieten für ihre Liegenschaft aufgrund des neu gestrichenen Treppenhauses hätte erhöhen können. Sie ist überrascht, dass Sie die Erhöhung nicht vorgenommen haben.

- Erklären Sie ihr in einem oder zwei Sätzen, warum Sie die Mieten in diesem Fall **nicht erhöhen** konnten.
- Berechnen Sie die Auswirkungen von grösseren Renovationsarbeiten auf die Mieten. Beziffern Sie die verschiedenen Prozentsätze gerundet auf **drei Nachkommastellen** und die Frankenbeträge kaufmännisch **gerundet auf 5 Rappen**. Die Gesamtkosten der Arbeiten in Ihrem Beispiel beruhen auf jährlichen Mieteinnahmen von CHF 150'000.00 und auf folgenden Arbeiten:

- | | | |
|--|-----|------------|
| - Dachabdichtung mit Verbesserung der Wärmedämmung | CHF | 100'000.00 |
| - Ersatz der bestehenden Holzfenster mit Doppelverglasung durch PVC-Fenster mit Dreifachverglasung | CHF | 90'000.00 |
| - Neuverputz der Fassaden inkl. Gerüst | CHF | 150'000.00 |
| - Ersatz der Eingangstür zum Gebäude | CHF | 9'000.00 |
| - Installation einer Gegensprechanlage | CHF | 22'000.00 |
| - Ersatz der Briefkastenanlage | CHF | 7'000.00 |

Es wird davon ausgegangen, dass der Mehrwert aus Sicht des Gesetzes maximal sein wird.

- Im nächsten Schritt muss das Formular **Mitteilung der Mietzinserhöhung** verschickt werden. Welche Empfangstheorie ist anzuwenden? Erklären Sie in einem oder zwei Sätzen.
- Es gibt noch eine **andere Empfangstheorie**. Benennen und erklären Sie diese in einem oder zwei Sätzen.

9

b)

A set of fifteen evenly spaced horizontal dotted lines spanning the width of the page.

--	--

c)

.....

.....

.....

.....

.....

d)

.....

.....

.....

.....

.....

--	--

Aufgabe G2

Das Ehepaar einer 3.5-Zimmerwohnung hat wiederholt telefonisch gemeldet, dass die Geschirrspülmaschine nicht mehr funktioniert.

Frau Teau zögert, Arbeiten an dieser Wohnung durchzuführen. Da der Mietzins sehr tief ist, vertritt sie die Meinung, ohnehin bereits viel Geld mit diesen Mietern zu verlieren.

Die Mieter sind nicht bereit, länger zu warten und haben beschlossen, die Angelegenheit zu eskalieren, um die **Vermieterin zu zwingen**, die Geschirrspülmaschine zu **reparieren** oder sogar ersetzen zu lassen.

- a) Legen Sie dar, welche **Schritte** die Mieter unternehmen müssen, um ihr Anliegen erfolgreich durchzusetzen.
- b) Die Mieter erwägen auch **Schadenersatz** wegen des Mangels an der Mietsache zu fordern:
 1. Um welche Art von Mangel handelt es sich? Nennen Sie den Fachbegriff.
 2. In welcher Höhe können die Mieter eine Mietzinsreduktion fordern?
 3. Für welchen Zeitraum muss die Mietzinsreduktion gewährt werden?

5

- a)
-
-
-
-
-
- b)
- 1.....
- 2.....
- 3.....
-
-

Aufgabe G3

15

In der Liegenschaft kam es zu einer Wohnungskündigung.

Es handelt sich um die von Herrn Jong Oune, Mieter der 3.5-Zimmerwohnung. Er hat fristgerecht per 31. März 2021 gekündigt.

Als der Mieter am 1. Juni 2007 einzog, wurde die Wohnung teilweise renoviert. Folgende Arbeiten wurden dazumal vorgenommen:

- Neuanstrich des Wohnzimmers und der Schlafzimmer (Dispersionsfarbe)
- Neuanstrich der Holzwerke in allen Zimmern
- Ersatz der Duschkabine durch Glaswände und der Toilettenschüssel

Etwas früher waren die folgenden Arbeiten durchgeführt worden:

- Die Küche sowie das Badezimmer wurden im Februar 1985 komplett saniert
- Verlegung neuer Parkettböden im Oktober 2001

Während dem Mietverhältnis wurden im Mai 2009, der Backofen und der Kühlschrank ersetzt.

Bei der vorgängigen Bestandsaufnahme war es für Sie schwierig, den Zustand der Wohnung zu beurteilen, da sie sehr schmutzig und überfüllt war. Sie haben Herrn Oune darauf hingewiesen, die Wohnung vor der Rückgabe gründlich zu reinigen.

Trotz des Zustandes haben Sie mit Herrn Duddler einen Nachmieter gefunden. Sie haben die Wohnungsabnahme- und Übergabe gleichzeitig organisiert.

Am Termin bewahrheiteten sich Ihre Befürchtungen. Die Wohnung war zwar vollständig geleert, jedoch nicht gut gereinigt.

a) Wie können Sie das Reinigungsproblem lösen?
Zeigen Sie **zwei Möglichkeiten** auf.

b) Darüber hinaus haben Sie folgende **Schäden** festgestellt:

- Herr Oune hat in der Wohnung geraucht. Alle Anstriche waren durch das Nikotin gelb verfärbt. Ausserdem befanden sich grosse, auffällige Flecken an einer Zimmerwand.
Instandsetzungskosten:
 - CHF 7'500.00, davon CHF 2'350.00 für das Aufbringen eines Nikotin-Isolieranstrichs auf Wände und Decken.
- Die Katze von Herrn Oune hat den Rahmen der Küchentür zerkratzt.
Instandsetzungskosten: CHF 950.00

○ Da der Mieter in der Wohnung geraucht hat, weist der Parkettboden im Wohnzimmer einige Brandflecken auf. Beschädigte Elemente müssen ersetzt werden. Angesichts des Alters des Fussbodens muss ausserdem der Farbunterschied durch das Schleifen und Versiegeln ausgeglichen werden. Instandsetzungskosten: - CHF 850.00 für die Anlieferung und Verlegung neuer Elemente und - CHF 2'400.00 für das Schleifen und Versiegeln. ○ Es fehlen ein Backblech sowie die Zahnputzgläser im Badezimmer. Beschaffung und Lieferung dieser Gegenstände: CHF 225.00 ○ Nachreinigung durch eine Reinigungsfirma: CHF 750.00 Erstellen Sie die Schlussrechnung für Herrn Oune unter Angabe der Nutzungsdauer der betreffenden Gegenstände, des nicht abgeschriebenen Betrages in Monaten und des vom Mieter zu tragenden Betrages. Geben Sie auch an, ob sich die Versicherung des Mieters (Selbstbehalt CHF 300.00) an den Kosten beteiligen wird. Bitte begründen Sie Ihre Antworten bei jeder Position. Anmerkung: Alle Berechnungen sind nach kaufmännischer Regel auf 5 Rappen zu runden.		
a) b) Instandsetzung der Wände, Decken und Holztäfelung:		

Reparatur des Türrahmens:

Instandsetzung des Parketts:

Ersatz des Backbleches und der Zahnputzgläser

Nachreinigung:

--	--

Kostenübernahme durch die Versicherung des ausziehenden Mieters:

--	--

Bewertung zu Aufgabe G4

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

Für jede Wahlantwort gilt das folgende Bewertungsprinzip:

Richtige Antwort = 0.5 Punkte = 0.5

Falsche Antwort = 0.0 Punkte = 0.0

Aufgabe G4			4	
Beantworten Sie die folgenden Fragen:				
Bei Beeinträchtigungen durch Strassenbauarbeiten kann der Mieter von Geschäftsräumen, dessen Zugang eingeschränkt ist, vom Vermieter eine Mietzinsreduktion für Umsatzeinbussen fordern.	☐ richtig	☐ falsch		
Der Wohnungsmieter kann eine Besichtigung des Vermieters im Hinblick auf deren Verkauf ablehnen, wenn der Vermieter ihm zuvor Renovationsarbeiten in seiner Wohnung verweigert hat.	☐ richtig	☐ falsch		
Hat es der Mieter versäumt, dem Vermieter einen Mangel anzuzeigen, so haftet der Mieter auch dann für den daraus entstandenen Schaden, wenn ihm der Mangel nicht anzulasten ist.	☐ richtig	☐ falsch		
Auch wenn der Vermieter am Ende des Mietverhältnisses nicht beabsichtigt, mieterseitig verursachte Mängel zu beseitigen, kann er diese dem Mieter dennoch verrechnen.	☐ richtig	☐ falsch		
Der Austausch eines Stromschalters geht zu Lasten des Wohnungsmieters.	☐ richtig	☐ falsch		
Der Vermieter hat immer das Recht, eine Wohnung zu renovieren, sofern er den Mieter für die entstandenen Umtriebe entschädigt wird.	☐ richtig	☐ falsch		
Auch wenn der Mieter den Vermieter nicht vorgängig um Erlaubnis für den Einbau gebeten hat, kann dieser am Ende des Mietverhältnisses eine Entschädigung für den Einbau einer Sauna im Badezimmer verlangen, sofern er nachweisen kann, dass dies eine erhebliche Wertsteigerung für den Vermieter bedeutet.	☐ richtig	☐ falsch		
Der Mieter kann aufgrund eines schweren Mangels an der Mietsache nach erfolgter Mietzinsreduktion zusätzlich Schadenersatz fordern.	☐ richtig	☐ falsch		

H) MIETRECHT – MIETVERTRAG

33 Punkte

Aufgabe H1

2.5

Am 4. Februar 2021 haben Sie ein Einschreiben erhalten, mit dem der Sohn von Frau Irma Dutoit mitteilt, dass seine Mutter den Mietvertrag für ihre Wohnung per 31. März 2021 kündigt.

Frau Dutoit ist verwitwet und hochbetagt (92 Jahre). Sie lebt seit dem 1. Juli 1987 in der Wohnung. Per Anfang März 2021 wird sie in eine Pflegeeinrichtung umziehen, da sie nicht mehr in der Lage ist, sich allein um ihre Wohnung und sich selbst zu kümmern.

Der Kündigungsbrief wurde von ihrem Sohn unterzeichnet.

- a) Welche **Voraussetzungen** müssen gegeben sein, damit das erhaltene Kündigungsschreiben rechtsgültig ist?
- b) Müssen Sie Frau Dutoit per 31. März 2021 von den vertraglichen Verpflichtungen ihres Mietvertrags **entbinden**?
 Begründen Sie Ihre Antwort und geben Sie gegebenenfalls den frühestmöglichen Kündigungstermin an.

a)

.....

.....

.....

.....

b)

☐ ☐

Ja Nein

Begründung:

.....

.....

.....

.....

.....

Aufgabe H2

Kreuzen Sie bei jeder der folgenden Aussagen an, ob sie richtig ist oder nicht und begründen Sie Ihre Antworten. Nennen Sie ausserdem jeweils den entsprechenden Gesetzesartikel des OR.

Anmerkung: Nur vollständig aufgeführte Gesetzesartikel werden bewertet.

13

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

☐ ☐

Ja Nein

Begründung:

Gesetzesartikel: _____

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

☐ ☐

Ja Nein

Begründung:

Gesetzesartikel: _____

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

☐☐

Ja

Nein

Begründung:

Gesetzesartikel: _____

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

☐☐

Ja

Nein

Begründung:

Gesetzesartikel: _____

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

☐☐

Ja

Nein

Begründung:

Gesetzesartikel: _____

6. Sie haben den Mietvertrag für eine Villa aufgrund von Eigenbedarf des Vermieters gekündigt. Im Kündigungs-Anfechtungsverfahren haben Sie sich mit dem Mieter auf eine einmalige Erstreckung von sechs Monaten geeinigt. Der Mieter kann nun dennoch fristgerecht vor Ablauf der Sechsmonatsfrist unter Einhaltung einer einmonatigen Kündigungsfrist per Ende eines Monats kündigen.

☐☐

Ja

Nein

Begründung:

Gesetzesartikel: _____

Aufgabe H3

4.5

Frau Teau hat mit weiteren Schwierigkeiten zu kämpfen.

Ein Mieter hat erfahren, dass der Referenzzinssatz im letzten Frühjahr um einen Viertelpunkt gesunken ist und nun bei 1.25% liegt. Er fordert Sie mit Schreiben vom 10. Januar 2021 auf, seine Miete entsprechend anzupassen.

Der Mietvertrag wurde am 16. Februar 2016 abgeschlossen und umfasst folgende Eckdaten:

- Beginn des Mietverhältnisses: 01.04.2016
- Erstmals kündbar per: 31.03.2017
- Verlängerung: stillschweigend von Monat zu Monat
- Kündigungsfrist: 3 Monate auf jedes Monatsende, ausser Dezember
- Monatliche Nettomiete: CHF 1'290.00
- Monatliche Nebenkosten: CHF 230.00
- Referenzzinssatz (02.2016) 1.75 %
- Landesindex der Konsumentenpreis (LIK) (Basis 2015) per 01.02.2016 99.8 Punkte
- - Kostensteigerung ausgeglichen bis 31. Dezember 2015

a) **Berechnen Sie die Mietzinsveränderung.**

Sie verschicken die Anpassung am 10. Januar 2021. Der LIK liegt per 31.12.2020 bei 103.9 Punkten. Geben Sie die Veränderung und die Gesamtreduktion jeweils in **Franken und in %** an.

b) Per welches **Datum** tritt die Mietzinsveränderung in Kraft?

a)

b)

Aufgabe H4

Die Vermieterin fragt Sie, ob sie verpflichtet ist, dem Begehren auf Mietzinsreduktion gemäss Aufgabe H3 nachzukommen.

Nennen Sie die **beiden gesetzlichen Möglichkeiten**, um einen Antrag für eine Mietzinssenkung **abzulehnen**.

Nennen Sie die zu erfüllenden Kriterien für beide Möglichkeiten und die entsprechenden Gesetzesartikel.

9

1. Möglichkeit:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

2. Möglichkeit

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Bewertung zu Aufgabe H5

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

Für jede Wahlantwort gilt das folgende Bewertungsprinzip:

Richtige Antwort = 0.5 Punkte = 0.5

Falsche Antwort = 0.0 Punkte = 0.0

Aufgabe H5			4	
Beantworten Sie die folgenden Fragen:				
Der Vermieter darf einen auf unbestimmte Zeit abgeschlossenen Untermietvertrag nicht ablehnen, wenn dieser nur einen Raum der Wohnung betrifft und der Hauptmieter weiterhin in der Wohnung lebt.	☐ richtig	☐ falsch		
Im Falle der Untervermietung darf die Untermiete in der Regel die Hauptmiete um maximal 30% übersteigen, wenn der Mieter die Wohnung luxuriös ausgestattet hat.	☐ richtig	☐ falsch		
Bei Luxuswohnungen mit mehr als 6 Zimmern ist bei Kündigung des Mietvertrages durch den Vermieter keine Erstreckung möglich.	☐ richtig	☐ falsch		
Hat der Richter im Falle einer Scheidung einem der ehemaligen Ehepartner die Familienwohnung zugesprochen, haftet der jeweils andere ehemaligen Ehepartner für einen bestimmten Zeitraum für etwaige nicht bezahlte Mieten gesamtschuldnerisch mit.	☐ richtig	☐ falsch		
Konkubinatspaare ohne Kinder profitieren von den gesetzlichen Bestimmungen für Familienwohnungen.	☐ richtig	☐ falsch		
Erfährt ein Vermieter, dass sein Wohnungsmieter in ernsten finanziellen Schwierigkeiten steckt, so hat er das Recht, eine zusätzliche Sicherheit zu verlangen. Wird diese nicht innerhalb einer angemessenen Frist bereitgestellt, kann er den Mietvertrag kündigen.	☐ richtig	☐ falsch		
Zum ersten Mal erhalten Sie eine schriftliche Sammelbeschwerde einer Gruppe von Mietern gegen einen Bewohner des Gebäudes wegen störender Geräusche mitten in der Nacht. Sie können den Vertrag mit einer Kündigungsfrist von 30 Tagen zum Monatsende kündigen	☐ richtig	☐ falsch		
Der Vermieter ist berechtigt, die Übertragung eines Mietvertrags zu verweigern, wenn der neue Mieter eine Tätigkeit ausübt, die zwar rechtmässig ist, aber gegen den Vertragszweck verstösst.	☐ richtig	☐ falsch		

I) RENOVATIONEN

16 PUNKTE

Aufgabe I1

7.5

Frau Teau besitzt ein 25 m² grosses Studio in einer kleinen Stockwerkeigentums-Liegenschaft mit Baujahr 1979.

Dieses Studio steht seit 18 Monaten leer. Es war über mehrere Jahrzehnte von ihrem Cousin bewohnt worden und befindet sich praktisch noch im Ursprungszustand, d.h. es ist völlig **veraltet** (einfache Kücheneinrichtung, Badezimmer mit Sitzbadewanne, Vinylbodenbelag und abgenutzte Wände). Die zuletzt bezahlte Miete betrug CHF 450.00 + CHF 35.00 Nebenkosten.

Mit einer raschen Kalkulation ermitteln Sie für diese Wohnung bei Vermietung eine Rentabilität der investierten Eigenmittel von 2.15%. Frau Teau wird den gesamten für die Renovation benötigten Betrag als Bankkredit aufnehmen.

Frau Teau versteht nicht, warum niemand Interesse hat, diese Wohnung zu mieten.

Sie schlagen ihr vor, eine vollständige Renovation durchzuführen, und erstellen eine Kostenschätzung.

- Einbau einer neuen Küche	CHF	8'000.00
- Vollständige Sanierung des Badezimmers, Einbau einer Dusche	CHF	9'500.00
- Ersetzen des Vinylbodenbelags durch Parkett	CHF	3'000.00
- Kompletter Anstrich von Wänden, Decken und Holzwerk	CHF	6'500.00
- Erneuerung der elektrischen Installationen	CHF	2'500.00
- Nebenarbeiten: Anschlüsse, Maurerarbeiten usw.	CHF	2'500.00
- Unvorhergesehenes 10%	CHF	3'200.00
- Bauhonorar 5% + MWST 7.7%	CHF	<u>1'895.00</u>
Gesamtkosten	CHF	37'095.00

a) Frau Teau empfindet die Investition als sehr hoch. Welche **Argumente** können Sie vorbringen, **um sie** davon **zu überzeugen**, diese Renovation trotzdem durchzuführen? Nennen Sie **vier**.

b) Für die Verlegung eines neuen Parketts hat der Bodenleger die Entfernung des alten Vinylbodens, die Nivellierung der Bodenplatte sowie die Verlegung des Parketts zu einem Pauschalpreis von CHF 3'475.00 zzgl. MWST offeriert.

Die abschliessende Rechnung beläuft sich auf CHF 4'170.00 zzgl. MWST. Der Bodenleger erklärt dazu, die Arbeiten an der Bodenplatte seien aufwendiger als geplant gewesen, da sich nach dem Entfernen des Vinylbodens gezeigt habe, dass er sich als Folge eines alten Wasserschadens in sehr schlechtem Zustand befand.

Müssen Sie die **Mehrkosten bezahlen**? Begründen Sie Ihre Antwort und nennen Sie den entsprechenden **Gesetzesartikel**.

c) Welcher Gesetzesartikel kommt zum Tragen zur Feststellung allfälliger Mängel nach Beendigung der Bodenlegerarbeiten?? Nennen Sie den vollständigen Artikel. d) Unter welchen Voraussetzungen kann der Mieter den Anfangsmietzins generell anfechten? e) Ein wichtige Position wurde bei der Kostenschätzung nicht berücksichtigt. Dies könnte gravierende Folgen auf die Gesamtkosten haben. Um welche Position handelt es sich? Begründen Sie Ihre Antwort in 1 – 2 Sätzen.		
a) b) ☐ Ja ☐ Nein Begründung: c)		

d)

.....

.....

.....

.....

e)

.....

.....

.....

.....

--	--

Aufgabe I2

6

Schliesslich entscheidet sich die Eigentümerin gegen die komplette Renovation des Studios. Sie möchte, dass Sie nur einen Teil der Instandsetzungsarbeiten oder Ersatzmassnahmen ausführen, welche die Wohnung schöner aussehen lassen und weniger teuer sind.

- a) Nennen Sie **5 Teilarbeiten**, die Sie in der Wohnung ausführen können. (bezieht sich auf die Kostenschätzung der Aufgabe I1)
- b) Die Gesamtkosten belaufen sich schlussendlich auf CHF 12'000. Resultiert ein **Mehrwert**, den Sie auf die Miete überwälzen können? Begründen Sie Ihre Antwort.
- c) Arbeitsplanung:
 Erklären Sie in **vier Schritten**, wie Sie die Wohnungsrenovation planen und durchführen.

a)

.....

.....

.....

.....

.....

b)

.....

.....

.....

.....

.....

c)

.....

.....

.....

Bewertung zu Aufgabe I3

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

Für jede Wahlantwort gilt das folgende Bewertungsprinzip:

Richtige Antwort = 0.5 Punkte = 0.5

Falsche Antwort = 0.0 Punkte = 0.0

Aufgabe I3			2.5	
Beantworten Sie die folgenden Fragen:				
Wird ein Werkvertrag nach SIA-Norm 118 abgeschlossen, so liegt die Beweislast für Mängel beim Auftragnehmer, nicht beim Auftraggeber.	☐ richtig	☐ falsch		
Bei einem Werkvertrag nach OR können sichtbare Mängel innerhalb von zwei Jahren nach ihrer Entdeckung gemeldet werden.	☐ richtig	☐ falsch		
Nach Abschluss eines Neubaus beginnt die Gewährleistungsfrist gemäss der SIA-Norm 118 am Datum der Abnahme der fertiggestellten Räumlichkeiten.	☐ richtig	☐ falsch		
Ist der Anstrich einiger Wände beim Einzug eines Mieters in eine neue Wohnung nicht abgeschlossen, kann der Mieter den Mietvertrag sofort kündigen und Schadenersatz verlangen.	☐ richtig	☐ falsch		
Wird ein neues Haushaltsgerät im Rahmen der Garantiefrist einer Reparatur unterzogen, beginnt per Abschluss der Reparatur eine neue Garantiezeit.	☐ richtig	☐ falsch		

für die Kandidatin / den Kandidaten

Berufsprüfung Immobilienbewirtschaftung 2021

Mündliche Prüfung

Prüfung: Immobilienbewirtschaftung

© Schweizerische Fachprüfungskommission der Immobilienwirtschaft

Musterfall für Schulen / Mandatsübernahme

Hinweis:

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

Ablauf der Prüfung:

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

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



SFPKIW



CSEI



CEPSEI

für die Kandidatin / den Kandidaten

Ausgangslage

Sie haben letzte Woche eine Anfrage für ein neues Mandat erhalten. Das Ehepaar, welches die Immobilie besitzt, möchte das Sie die Liegenschaft begehen bevor der Bewirtschaftungsvertrag unterschrieben wird.

Die Liegenschaft hat 8 Wohnungen und Sie haben gestern diese Liegenschaft zusammen mit dem Hauswart besichtigt. Die Liegenschaft ist baulich in einem schlechten Zustand und die Umgebung wirkt ungepflegt und vernachlässigt. Der aufgestaute Unterhalt fällt sofort ins Auge. Der Rasen wurde schon länger nicht mehr gemäht.

Es ist Sommer und die Bienen tummeln sich auf der Blumenwiese. Als Sie den Spielplatz genauer betrachten, fällt Ihnen auf, dass die Holzspielgeräte bereits morsch und diverse Metallstücke an der Schaukel gerostet sind. Trotz des desolaten Zustandes sehen Sie Kinder aus der ganzen Nachbarschaft auf dem Spielplatz spielen.

Im Treppenhaus fällt Ihnen auf, dass sämtliche Mieter Schuhe sowie Schuhgestelle vor der Türe gelagert haben. Sogar der Hauswart, welcher im Haus wohnt, hat Schuhe vor der Haustüre stehen. Der Keller, Waschküche und Trockenraum wirken sehr schmutzig und der Abstellraum für Velos dient als Lager für Altpapier und Karton.

Bei der Aktendurchsicht bemerken Sie, dass weder Hauswartvertrag noch Pflichtenheft vorhanden sind. Der Hauswart bezahlt weniger Mietzins und ist dafür verpflichtet für das Haus und die Umgebung zu sorgen. Aus den jährlichen Abrechnungen entnehmen Sie, dass jahrelang wenig Geld in die Liegenschaft investiert und nur das Nötigste gemacht wurde.

Ziel des Expertengesprächs

Das Ehepaar wurde vor 5 Jahren pensioniert und fühlt sich mit den Bewirtschaftungsaufgaben überfordert. Die Liegenschaft, welche sich im Eigentum des Ehemannes befindet (Güterstand ist Errungenschaftsbeteiligung), liegt zudem in einer anderen Gemeinde. Die Autofahrtauglichkeit sowie die Urteilsfähigkeit des Eigentümers werden von seinem Hausarzt ernsthaft bezweifelt und in Frage gestellt. Diese Umstände veranlassen die Ehefrau das Mandat einer externen Firma zu übertragen.

Das Ehepaar möchte neben konkreten Optimierungs- und Sanierungsvorschlägen auch Auskunft über einen allfälligen Bewirtschaftungsvertrag von Ihnen erhalten. Zudem soll das Thema Hauswartung angesprochen werden, da zahlreiche Reklamationen der Mieter vorliegen. Nebenbei macht sich die Ehefrau auch Gedanken, ob die Liegenschaft bereits den Kindern vererbt werden soll. Damit sie den gewohnten teuren Lebensstandard (Weltreisen) weiter führen können, möchten sie weiterhin von den Mietzinserträgen profitieren, diese wenn möglich sogar erhöhen.



SFPKIW



CSEI



CEPSEI

für die Kandidatin / den Kandidaten

Rollenverteilung

Kandidat: Bewirtschafter/in

Expertenteam: Ehepaar

Ort des Gesprächs: Nach dem Studium der Akten und Besichtigung der Liegenschaft haben Sie Kontakt mit der Ehefrau aufgenommen und einen Besprechungstermin vereinbart. Das Ehepaar möchte die erste Besprechung in gewohnter Umgebung abhalten und laden Sie zu sich in die Attikawohnung ein.

Beilagen: Keine