

BP Immobilienbewertung 2019

Inhaltsverzeichnis

1 Recht

- ZGB
- OR/ZPO
- Steuern

2 Bauliche Kenntnisse

3 Volks- und Betriebswirtschaftslehre

- Betriebswirtschaftslehre
- Volkswirtschaftslehre
- Immobilienfinanzierung
- Immobilienmärkte und Vermarktung

4 Immobilienbewertungen

- Teil 1 - Marktwertermittlung
- Teil 2 - Finanzmathematische Aufgaben

5 Immobilienbewertungen mündlich

- Fallbeispiel



Berufsprüfung Immobilienbewertung 2019
Schriftliche Prüfung

Prüfungsteil Recht

Teilprüfung Zivilgesetzbuch

© Schweizerische Fachprüfungskommission der Immobilienwirtschaft

Name, Vorname:

Kandidaten-Nr.:

Zugelassene Hilfsmittel

Grundsätzliches

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

Taschenrechner

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

Gesetzestexte

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

Hinweise für die Prüfungskandidaten

1. Bitte den Kopf jedes Blattes (Kandidaten-Nr.) **unbedingt** ausfüllen. Auf Zusatzblättern bitte unbedingt nebst der Kandidaten-Nummer auch den vollständigen Namen aufführen.
2. Die Lösungen sind im freien Raum unterhalb der Frage einzutragen.
3. Werden für die Lösungen zusätzliche Blätter benötigt, bitte unbedingt bei der Aufgabe einen entsprechenden Hinweis anbringen.
4. Ihre Lösungen müssen gut lesbar sein. Aufbau und Darstellung werden in die Bewertung mit einbezogen.
5. Die Teilantworten werden in steigender Reihenfolge bewertet. (Beispiel: Sind 8 Antworten verlangt und 10 Antworten werden aufgelistet, so werden nur die ersten 8 Antworten bewertet.)
6. Verfügbare Lösungszeit: **60 Minuten/60 Punkte (resp. 120 Minuten/120 Punkte für alle 3 Rechtsfächer zusammen).**
7. Sämtliche Lösungsblätter und Notizen sind abzugeben. **Fehlt die Aufgabe oder Teile davon, erfolgt keine Korrektur.**

Beilagen

Keine.

Abkürzungen

Abkürzungen (wie unten) oder „keine“ hinschreiben

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

Aufgaben	Thema	Anzahl Punkte	Seite
A1	Rechtsbegriffe, Rechtsgrundsätze, Aufbau der Rechtsordnung	2	3
A2	Personenrecht	2	3
A3	Personenrecht	2	4
A4	Personenrecht, Sachenrecht etc.	2	4
B1	Sachenrecht	6	5
B2	Sachenrecht	11	6 f.
B3	BewG „Lex Koller“	4	8
B4	Sachenrecht	8	10
C	Sachenrecht etc.	3	12
Total		40	

Übersicht Recht

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

A) Fragegruppe mit falsch / richtig Antworten

8 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			2	
Sind die folgenden Aussagen richtig oder falsch?				
Es steht jedem kantonalen Gesetzgeber frei, nachbarrechtliche Vorschriften für Pflanzabstände festzusetzen.	☐ richtig	☐ falsch	0.5	
Der offensichtliche Rechtsmissbrauch wird geschützt, wenn man sich dafür auf eine Gesetzesbestimmung stützen kann.	☐ richtig	☐ falsch	0.5	
Der 5. Teil des Zivilgesetzbuches ist das Obligationenrecht.	☐ richtig	☐ falsch	0.5	
Das Eigentumsvorbehaltsregister für Motorfahrzeuge wird vom Strassenverkehrsamt geführt.	☐ richtig	☐ falsch	0.5	

Aufgabe A2 – Personenrecht			2	
Sind die folgenden Aussagen richtig oder falsch?				
Ein Säugling ist rechtsfähig.	☐ richtig	☐ falsch	0.5	
Handlungsfähigkeit setzt Volljährigkeit voraus.	☐ richtig	☐ falsch	0.5	
Die Aktiengesellschaft wird mit der Unterzeichnung der Gründungs- urkunde beim Notar rechtsfähig.	☐ richtig	☐ falsch	0.5	
Der Sitz einer einfachen Gesellschaft ergibt sich aus dem Handels- register.	☐ richtig	☐ falsch	0.5	

Aufgabe A3 – Personenrecht			2	
Sie verwalten ein Mehrfamilienhaus in Schaffhausen. Darin mietet die 20-jährige Rahel seit einem Jahr eine 1½-Zimmerwohnung. Nun –nach Abschluss ihrer Lehre– verbringt sie eine Wintersaison auf der Lenzerheide, um als Skilehrerin zu arbeiten. Sie hat dort mit einer Kollegin ein Studio für vier Monate gemietet. Sind die folgenden Aussagen richtig oder falsch?				
Rahel hat nun ihren Wohnsitz auf der Lenzerheide.	☐	☐	0.5	
	richtig	falsch		
Nur mit Bewilligung des Vermieters der Wohnung in Schaffhausen darf Rahel für vier Monate die Wohnung leer lassen.	☐	☐	0.5	
	richtig	falsch		
Rahel ist handlungsfähig.	☐	☐	0.5	
	richtig	falsch		
Rahel konnte damals als 19-Jährige den Mietvertrag alleine abschliessen.	☐	☐	0.5	
	richtig	falsch		

Aufgabe A4 – Personenrecht, Sachenrecht etc.			2	
Paul hat einen reichen, kinderlosen Onkel Walter. Walter erzählt seit Jahren, dass seine Liegenschaft in der Basler Altstadt sein Neffe Paul nach seinem Ableben erben werde. Dies hat Walter sogar auf einer Postkarte aus seinen Ferien an seinen Neffen Paul bestätigt. Zufälligerweise erfährt Paul, dass die Liegenschaft seines Onkels zum Verkauf steht. Darauf angesprochen erteilt ihm Onkel Walter keine Auskunft und bricht den Kontakt mit ihm ab. An der Handlungsfähigkeit seines Onkels zweifelt Paul nicht. Sind die folgenden Aussagen richtig oder falsch?				
Sofern die Eigentumsübertragung noch nicht erfolgt ist, kann Paul mittels der Postkarte über ein Gericht Walter verbieten lassen, die Liegenschaft zu verkaufen.	☐	☐	0.5	
	richtig	falsch		
Sofern die Eigentumsübertragung erfolgt ist, kann Paul den neuen Eigentümer beim Grundbuchamt in Erfahrung bringen.	☐	☐	0.5	
	richtig	falsch		
Paul kann sich beim Grundbuchamt erkundigen, wie hoch der Kaufpreis gewesen ist. Das Grundbuchamt wird ihm die Auskunft erteilen.	☐	☐	0.5	
	richtig	falsch		
Nach dem Ableben von Walter kann Paul vom neuen Eigentümer erfolgreich die Übertragung der Liegenschaft in sein Eigentum verlangen.	☐	☐	0.5	
	richtig	falsch		

B) Fallbeispiele im Personen- und Sachenrecht etc.

29 Punkte

**Aufgabe B1:
Sachenrecht**

Max Bauer, verwitwet, ist Eigentümer eines Einfamilienhauses. Er hat drei Kinder und möchte dieses Haus seinem Sohn Beat überschreiben.

Sollte Beat eines Tages das Haus verkaufen, erhalten die übrigen zwei Kinder ein unlimitiertes Vorkaufs- und Gewinnanteilsrecht.

Fragen:

1. Auf welche Dauer darf das Vorkaufsrecht längstens vereinbart werden?
2. Wie nennt man ein im Grundbuch vorgemerkttes persönliches Recht?
3. Erläutern Sie die Unterschiede zwischen einem limitierten und einem unlimitierten Vorkaufsrecht.
4. a) Kann das Gewinnanteilsrecht vereinbart werden?
 b) Kann dies im Grundbuch vorgemerkt werden?

6

Frage 1:

.....

.....

.....

.....

1

Frage 2:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

1

Frage 3:

.....

.....

.....

.....

.....

2

Frage 4:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

2

**Aufgabe B2:
Sachenrecht**

Die Politische Gemeinde M. möchte für Familien attraktiver werden und hat an der Gemeindeversammlung beschlossen, dazu das gemeindeeigene, zentral gelegene Grundstück zur Verfügung zu stellen. Auf diesem Grundstück sollen Reiheneinfamilienhäuser im Baurecht erstellt werden. Dafür wird ein Baurechtsvertrag redigiert.

Fragen:

1. Nennen Sie sechs Punkte, die Inhalt eines Baurechtsvertrags sind?

11

Frage 1:

.....

.....

6

.....

.....

.....

.....

.....

.....

--	--

Die Familie Wyss, welche am Kauf eines Einfamilienhauses im Baurecht interessiert ist, fragt Sie an, ob mit diesem Erwerb auch die Aufnahme einer Hypothek möglich sei.

Frage:

2. Beantworten Sie die Frage der Familie Wyss und begründen Sie Ihre Antwort.

Familie Wyss hat allenfalls vor, eine Einliegerwohnung zu erstellen, welche gegebenenfalls verkauft werden soll.

Frage:

3. Ist dies möglich? Wenn ja, in welcher Form und unter welchen Einschränkungen?

--	--

Frage 2:

.....

.....

.....

.....

.....

3	
---	--

Frage 3:

.....

.....

.....

.....

.....

2

Aufgabe B3:
BewG „Lex Koller“

Bengt Schmidt, deutscher Staatsangehöriger, ist verheiratet mit Anni Schmidt-Bürgi, Schweizerin, beide wohnhaft auf der Insel Sylt (Deutschland).

Bengt Schmidt hat vor, ein Mehrfamilienhaus in Schlieren ZH zu Anlagezwecken zu kaufen. Er gründet dafür die „Schmidt Immobilien AG“, mit Sitz in Schlieren. Bengt Schmidt ist Alleinaktionär. Im Verwaltungsrat sitzen Bengt Schmidt und Anni Schmidt-Bürgi.

Fragen:

1. Kann die „Schmidt Immobilien AG“ dieses Mehrfamilienhaus kaufen? Begründen Sie Ihre Antwort.
2. Kann Anni Schmidt-Bürgi als Privatperson dieses Mehrfamilienhaus kaufen? Begründen Sie ihre Antwort.
3. Variante: Schmidts ziehen nach Zürich. Kann die „Schmidt Immobilien AG“ dieses Mehrfamilienhaus kaufen? Begründen Sie Ihre Antwort.

4

Frage 1:

☐ ja ☐ nein

Begründung:

.....

.....

.....

.....

½

1

Frage 2:

☐ ja ☐ nein

Begründung:

.....

.....

.....

.....

.....

Frage 3:

☐ ja ☐ nein

Begründung:

.....

.....

.....

.....

.....

½

1

½

1

**Aufgabe B4:
 Sachenrecht**

Peter und Anna haben vor, eine Wohnung zu kaufen. Aus eigenen Mitteln können sie 30 % des Kaufpreises zahlen. Für 60 % gibt ihnen die Bank einen Kredit. Dafür wird ein Schuldbrief errichtet.

Frage:

1. Erklären Sie anhand von 4 Merkmalen, was ein Schuldbrief ist.

Für die restlichen 10 % des Kaufpreises gibt ein wohlhabender Bekannter von Peter und Anna ein Darlehen, welches innert 5 Jahren in drei Raten abzuzahlen ist. Der Bekannte will auch eine Sicherheit. Ein befreundeter Jurist von Peter empfiehlt, dafür jedoch eine Grundpfandverschreibung zu errichten.

Frage:

2. Nennen Sie (2a) zwei Unterschiede zwischen der Grundpfandverschreibung und dem Schuldbrief und (2b) wieso der Jurist eine Grundpfandverschreibung empfiehlt.

8

Frage 1:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

4

Frage 2 a:

.....

.....

.....

.....

.....

2

Frage 2b:

.....

.....

.....

.....

.....

2	
---	--

C) Allgemeine Fragen

3 Punkte

Aufgabe C

Sachenrecht etc.

Konrad Hasler war Eigentümer einer Eigentumswohnung in Zürich. Er wollte diese verkaufen und erteilte dafür seinem Verkaufsbeauftragten die notwendige Vollmacht (mit amtlich beglaubigter Unterschrift) am 11. März 2018. Konrad Hasler wanderte am 20. März 2018 nach Phuket (Thailand) aus.

Der Verkaufsbeauftragte fand im Frühling 2018 einen Käufer. Die Vertragsbeurkundung mit gleich anschliessender Eigentumsübertragung (Grundbucheintragung) fand am 01. Juni 2018 statt.

Am 25. Mai 2018 verstarb Konrad Hasler in Phuket. Der Todesfall blieb jedoch bis 05. Juni 2018 unbemerkt.

Fragen:

1. Reicht eine beglaubigte Unterschrift für den Abschluss eines zu beurkundenden Rechtsgeschäfts oder hätte auch die Vollmacht beurkundet werden müssen?
2. Die Erben von Konrad Hasler sind mit dem Verkauf der Eigentumswohnung nicht einverstanden. Sehen Sie eine Möglichkeit, was die Erben gegen den Verkauf unternehmen können?

3

Frage 1:

.....

.....

.....

.....

.....

1

Frage 2:

.....

.....

2

.....

.....

.....

.....

.....

--	--



Berufsprüfung Immobilienbewertung 2019
Schriftliche Prüfungsaufgaben

Prüfungsteil Recht

Teilprüfung OR/ ZPO

© Schweizerische Fachprüfungskommission der Immobilienwirtschaft

Name, Vorname:

Kandidaten-Nr.:

Zugelassene Hilfsmittel

Grundsätzliches

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

Taschenrechner

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

Gesetzestexte

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

Hinweise für die Prüfungskandidaten

1. Bitte den Kopf jedes Blattes (Kandidaten-Nr.) **unbedingt** ausfüllen. Auf Zusatzblättern bitte unbedingt nebst der Kandidaten-Nummer auch den vollständigen Namen aufführen.
2. Werden für die Lösungen zusätzliche Blätter benötigt, bitte unbedingt bei der Aufgabe einen entsprechenden Hinweis anbringen.
3. Die Lösungen sind im freien Raum unterhalb der Frage einzutragen oder auf separate Lösungsblätter
4. Ihre Lösungen müssen lesbar sein. Aufbau und Darstellung werden in die Bewertung miteinbezogen.
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/60 Punkte (resp. 120 Minuten/120 Punkte für alle 3 Rechtsfächer zusammen)**
7. Sämtliche Lösungsblätter und Notizen sind abzugeben. **Fehlt die Aufgabe oder Teile davon, erfolgt keine Korrektur.**

Abkürzungen

OR Schweizerisches Obligationenrecht
ZPO Schweizerische Zivilprozessordnung

Aufgaben / Thema

A	OR Allgemeiner Teil	30	Punkte
B	OR Besonderer Teil	20	Punkte
C	ZPO / Sicherheiten und Verjährung	10	Punkte
	Total	60	Punkte

Übersicht Recht

Teil 1	ZGB	40	Punkte
Teil 2	OR, ZPO	60	Punkte
Teil 3	Steuern	20	Punkte
	Total	120	Punkte

A) OR Allgemeiner Teil

30 Punkte

Bewertung Fragengruppe A1 – A5

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

Sind die folgenden Aussagen richtig oder falsch?

Forderungen können nur durch Verträge entstehen.

☐ richtig ☐ falsch

0.5

Eine Forderung ist nur gültig, wenn sie schriftlich vereinbart ist.

☐ richtig ☐ falsch

0.5

Durch eine unerlaubte Handlung kann eine Forderung entstehen.

☐ richtig ☐ falsch

0.5

Forderungen entstehen nur, wenn es sich um ein zweiseitiges Rechtsgeschäft handelt.

☐ richtig ☐ falsch

0.5

Aufgabe A2

Sind die folgenden Aussagen zur Vertragsentstehung falsch oder richtig?

Durch das Zusenden einer unbestellten Sache entsteht ein Vertrag.

☐ richtig ☐ falsch

0.5

Ein Vertragsabschluss ist nichtig, wenn eine der Parteien getäuscht wurde.

☐ richtig ☐ falsch

0.5

Durch eine unerlaubte Handlung entsteht ein Vertrag.

☐ richtig ☐ falsch

0.5

Die Regeln zum Vertragsabschluss gelten auch für die Verträge des Sachenrechts.

☐ richtig ☐ falsch

0.5

Aufgabe A3

8

Patrizia Fontaine lässt sich in einem Musikgeschäft eine Geige zeigen. Sie gefällt ihr und sie fragt nach dem Preis. Der Verkäufer erklärt, die Geige koste 12'300 Franken. Beantworten Sie die nachfolgenden Fragen unter Angabe der relevanten Gesetzesbestimmungen:

1. Kann der Verkäufer, wenn Patrizia Fontaine das Geschäft verlässt, ohne sich für den Kauf entschieden zu haben, den Verkaufspreis erhöhen, wenn Patrizia Fontaine am nächsten Tag vorbeikommt und die Geige doch noch kaufen will?
2. Falls Patrizia Fontaine die Geige kauft und bar zahlt, welche Vertragsform muss hier eingehalten werden?
3. Was kann Patrizia Fontaine tun, wenn sie 11,5 Monate nach dem Kauf feststellt, dass der Preis übersetzt war, weil der Verkäufer in Bezug auf die Herstellerfirma gelogen hat? Worauf muss sie dabei achten?
4. Die Parteien vereinbaren, dass Patrizia Fontaine die Geige abholen kann, wenn der Kaufpreis vollständig bezahlt ist. Patrizia Fontaine zahlt alle Raten pünktlich. Noch bevor Patrizia Fontaine die letzte Rate bezahlt hat, wird die Geige bei einem Diebstahl beim Verkäufer gestohlen. Was passiert mit dem Kaufvertrag?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Aufgabe A4

Auf Linda Kapalla's Konto wurden am 20. April 2018 versehentlich 1'000 Franken überwiesen, welche eigentlich Lena Kaballo hätten gutgeschrieben werden sollen.

Frage 1

Kann Lena Kaballo das Geld von Linda Kapalla herausverlangen und wenn ja, unter welchem Titel und unter Anwendung welcher Gesetzesbestimmungen?

Ergänzung des Sachverhaltes

Linda Kapalla ist der Meinung, der Betrag sei eine Erbschaft von ihrem Onkel, der auf Vanuatu wohnte und sehr krank war. Linda hat den gesamten Betrag abgehoben und sich damit Ferien im Tirol gegönnt.

Frage 2

Wie steht es jetzt mit der Möglichkeit von Lena Kaballo, zu ihrem Geld zu kommen? Beantworten Sie die Frage unter Angabe der massgeblichen gesetzlichen Vorschriften.

Ergänzung des Sachverhaltes

Lena Kaballo hat am 25. April 2018 von der falschen Überweisung erfahren und bis heute (8. Mai 2019) nichts unternommen.

Frage 3

Kann Lena Kaballo heute (8. Mai 2019) das Geld noch zurückverlangen, wenn das Geld bei Linda Kapalla noch vorhanden wäre? Beantworten und begründen Sie unter Anwendung der massgeblichen Gesetzesbestimmung.

8

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Aufgabe A5

In seinen Ferien auf Sardinien sieht Alex Wunderlich am Strand ein Surfbrett. Er nimmt es unter seine Füße und fährt über die Wellen des Meeres. Ein herausragender Felsen wird ihm zum Verhängnis: Er stürzt und sowohl das Surfbrett wie auch das Segel werden derart beschädigt, dass sie nicht mehr zu gebrauchen sind. Das Brett gehört Véronique Balters und sie verlangt von Alex Wunderlich 1'500 Franken.

Frage 1

Gestützt auf welche gesetzliche Grundlage kann Véronique Balters das Geld von Alex Wunderlich verlangen?

Frage 2

Wie bezeichnet man diese Art der Haftung?

Frage 3

Zählen Sie alle Voraussetzungen auf, die erfüllt sein müssen, damit Véronique Balters das Geld von Alex Wunderlich verlangen kann und prüfen Sie deren Vorhandensein.

Frage 4

Die Haftung des Werkeigentümers ist eine weitere Haftung. Wie wird diese genannt und wodurch unterscheidet sie sich von der obigen Haftung?

10

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

B) OR Besonderer Teil

20 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

Maximilian verspricht Paolo, er werde ihm sein in seinem Alleineigentum stehendes Boot schenken, wenn er, Maximilian, sich ein neues kaufen wird. Entscheiden Sie, ob die nachfolgenden Behauptungen richtig oder falsch sind.

Dabei handelt es sich um einen Vertrag, der nur gültig ist, wenn er schriftlich abgeschlossen wurde. ☐ richtig ☐ falsch

Der Vertrag muss öffentlich beurkundet werden, weil es sich um ein Boot handelt. ☐ richtig ☐ falsch

Maximilians Ehefrau muss diesem Vertrag zustimmen. ☐ richtig ☐ falsch

Die mit dem Vertrag verbundene Auflage, dass Maximilians Tochter während einem Monat pro Jahr das Boot benutzen darf, sobald es Paolo gehört, ist nichtig. ☐ richtig ☐ falsch

Aufgabe B2

Bibi und Jules Wassmer wollen ihre Eigentumswohnung verkaufen. Die Housevent AG ist spezialisiert auf diese Art von Geschäften und übernimmt den Verkauf für Bibi und Jules Wassmer. Das Honorar soll geschuldet sein, wenn es zum Abschluss eines Kaufvertrages mit einem Interessenten kommt. Hans Huber schliesst den Kaufvertrag am 2. Mai 2019 unter der Bedingung ab, dass die Gemeinde am 19. Mai 2019 der Umzonung von W2 in W3 zustimmen wird. Entscheiden Sie, ob die nachfolgenden Behauptungen richtig oder falsch sind.

Der Vertrag zwischen dem Ehepaar Wassmer und der Housevent AG muss öffentlich beurkundet werden. ☐ richtig ☐ falsch

Mit Abschluss des Vertrags mit Hans Huber schulden Bibi und Jules Wassmer der Housevent AG bereits das Honorar. ☐ richtig ☐ falsch

☐ richtig ☐ falsch

☐ richtig ☐ falsch

1	
1	

5

Was muss Luigi Paganoni unternehmen und welche Rechte stehen ihm zu?

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.

Aufgabe B4 Timo Hariri will sich bei der Schreinerei Holzgut GmbH 6 Tische und 12 Bänke nach seinen Wünschen für sein Restaurant anfertigen lassen. Da er das Restaurant am 18. Mai 2019 eröffnen will, hat er bereits im Januar 2019 mit der Schreinerei Kontakt aufgenommen. Heute, am 8. Mai 2019, muss er feststellen, dass die Holzgut GmbH erst einen Tisch fertig gestellt hat. Einen schriftlichen Vertrag hat Hariri mit der Holzgut GmbH nicht, nur ein Mail, indem bestätigt wird, dass die Arbeit bis zum 10. Mai 2019 gemacht ist und der Preis bei 12'450 Franken liegt. Frage 1: Was für ein Vertrag wurde hier abgeschlossen? Ergänzung des Sachverhaltes: Die Holzgut GmbH bestätigt Timo Hariri am 8. Mai 2019, dass sie bisher erst einen Tisch fertig gestellt hat, den Rest aber nicht rechtzeitig wird beenden können, weil sie eine andere Bestellung vorab behandelt hat. Timo Hariri findet eine Schreinerei, die Bank AG, die die Arbeit noch fristgerecht erledigen kann, die Kosten betragen jedoch 18'380 Franken. Frage 2: Wie muss Timo Hariri gegenüber der Holzgut GmbH vorgehen, wenn er die Bänke durch die Bank AG anfertigen lassen will? Frage 3: Welche Möglichkeit besteht für Timo Hariri bezüglich der Mehrkosten? Ergänzung des Sachverhaltes: Nach Lieferung des einen Tisches durch die Holzgut GmbH erkennt Timo Hariri, dass die Beine zu wenig verschraubt sind und die Stabilität des Tisches darunter leidet. Frage 4: Wie hat er vorzugehen und welche Rechte stehen ihm zu? Beantworten Sie alle Fragen unter Angabe der relevanten Gesetzesbestimmungen.	7	
..... 		

[illegible]

--	--

C) ZPO, Sicherheiten und Verjährung

10 Punkte

Bewertung Fragengruppe C1 – C2

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

Sind folgende Aussagen richtig oder falsch?

Das Zivilprozessrecht regelt auch das Verfahren im Zivilrecht.

☐ richtig ☐ falsch

0.5

Die ZPO gilt als Bundesgesetz in allen Kantonen.

☐ richtig ☐ falsch

0.5

Die ZPO regelt verschiedene Verfahrensarten, wie das ordentliche, das summarische oder das vereinfachte Verfahren.

☐ richtig ☐ falsch

0.5

Die Kantone können wählen, ob sie die ZPO anwenden oder ein eigenes Prozessrecht kreieren.

☐ richtig ☐ falsch

0.5

Aufgabe C2

Yosi Tellmann hat die Kündigung für seine Wohnung erhalten, für die er monatlich 960 Franken bezahlt. Er hat die Kündigung angefochten und eine 3-jährige Erstreckung verlangt. Im Hinblick auf das Schlichtungsverfahren weiss er nicht, welche der folgenden Aussagen richtig und welche falsch sind.

Yosi muss befürchten, dass sich die Schlichtungsstelle nur aus Vertretern der Vermieterschaft zusammensetzt.

☐ richtig ☐ falsch

0.5

Wenn der Vermieter das auch will, können sie auf die Durchführung eines Schlichtungsverfahrens verzichten.

☐ richtig ☐ falsch

0.5

Da sein Vermieter eine Person des öffentlichen Lebens ist, kann es sein, dass die Schlichtungsbehörde die Presse an der Verhandlung teilnehmen lässt.

☐ richtig ☐ falsch

0.5

Falls ihm die Klagebewilligung ausgestellt wird, hat er die Kosten des Schlichtungsverfahrens zu tragen.

☐ richtig ☐ falsch

0.5

Aufgabe C3			2	
John schuldet Marianne 5'000 Franken. Salome ist bereit, diese Schuld anstelle von John bei Marianne zu begleichen. Beurteilen Sie, ob nachfolgende Aussagen richtig oder falsch sind.				
John kann Marianne ohne Absprache mit Salome darüber informieren, dass Salome die Schuld zahlt.	☐ richtig	☐ falsch	0.5	
Leistet Salome eine Anzahlung an Marianne und nimmt diese die Zahlung an, ist Marianne mit dem Schuldnerwechsel einverstanden.	☐ richtig	☐ falsch	0.5	
Die Einreden, die John gegenüber Marianne hatte, kann Salome immer noch geltend machen.	☐ richtig	☐ falsch	0.5	
John und Salome können Marianne eine Frist setzen, innert welcher diese Salome als Schuldnerin anerkennen muss. Äussert sich Marianne innert Frist nicht, gilt Salome automatisch als Schuldnerin.	☐ richtig	☐ falsch	0.5	
Aufgabe C4			4	
Beurteilen Sie, ob die nachfolgenden Behauptungen zur Verjährung richtig oder falsch sind?				
Die Verjährung ist im Prozess immer von Amtes wegen zu beachten.	☐ richtig	☐ falsch	0.5	
Meldet sich ein Schuldner aus der Schweiz ins Ausland ab, ruht die Verjährungsfrist, bis er sich in der Schweiz wieder anmeldet.	☐ richtig	☐ falsch	0.5	
Forderungen aus Handwerksarbeit verjähren nach fünf Jahren.	☐ richtig	☐ falsch	0.5	
Forderungen, für die ein Grundpfand eingetragen ist, verjähren nie.	☐ richtig	☐ falsch	0.5	
Die Verjährung beginnt bei Erhalt der Mahnung.	☐ richtig	☐ falsch	0.5	
Ruht die Verjährungsfrist, beginnt sie nachher wieder von vorne.	☐ richtig	☐ falsch	0.5	
Auf die Verjährungseinrede kann verzichtet werden.	☐ richtig	☐ falsch	0.5	
Falls die Verjährung unterbrochen wird, fängt die Verjährungsfrist von neuem an zu laufen.	☐ richtig	☐ falsch	0.5	



Berufsprüfung Immobilienbewertung 2019
Schriftliche Prüfungsaufgaben

Prüfungsteil Recht

Teilprüfung Steuern

© Schweizerische Fachprüfungskommission der Immobilienwirtschaft

Name, Vorname:

Kandidaten-Nr.:

Zugelassene Hilfsmittel

Grundsätzliches

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

Taschenrechner

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

Gesetzestexte

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

Hinweise für die Prüfungskandidaten

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

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

Übersicht Recht

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

A) Das Schweizerische Steuersystem

4 Punkte

Bewertung Fragengruppe A

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

Setzen Sie ein x entweder bei ja oder nein bzw. bei richtig oder falsch.

Für jede Wahlantwort gilt das folgende Bewertungsprinzip:

Richtige Antwort = 0.5 Punkte = 0.5

Falsche Antwort = 0.0 Punkte = 0.0

Aufgabe A			4	
Welche der nachfolgenden Aussagen zum schweizerischen Steuersystem sind richtig oder falsch?				
Die Zwecksteuer dient der Finanzierung bestimmter Aufgaben	☐ richtig	☐ falsch	0.5	
Gebühren sind Entgelt für Inanspruchnahme staatlicher Einrichtungen und Leistungen	☐ richtig	☐ falsch	0.5	
Kausalabgaben gehören zu den Naturallasten.	☐ richtig	☐ falsch	0.5	
Öffentliche Lasten werden in Naturallasten und öffentliche Abgaben unterteilt.	☐ richtig	☐ falsch	0.5	
Tabaksteuern werden von den Kantonen erhoben.	☐ richtig	☐ falsch	0.5	
Steuerrecht gehört zum Privatrecht da Private auch Steuern zahlen.	☐ richtig	☐ falsch	0.5	
Steuerhoheit bedeutet die Befugnis von einem bestimmten Personenkreis Steuern zu erheben.	☐ richtig	☐ falsch	0.5	
Das Steuersubjekt gibt Antwort auf die Frage: Was wird besteuert?	☐ richtig	☐ falsch	0.5	

Mehrwertsteuer

16 Punkte

Bewertung Fragengruppe B1

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

Setzen Sie ein x entweder bei richtig oder bei falsch.

Für jede Wahlantwort gilt das folgende Bewertungsprinzip:

Richtige Antwort = 0.5 Punkte = 0.5

Falsche Antwort = 0.0 Punkte = 0.0

Aufgabe B1		4	
Welche der nachfolgenden Aussagen sind in Bezug auf die Mehrwertsteuer richtig bzw. falsch?			
Mehrwertsteuerpflichtig sind die Konsumenten.	☐ richtig ☐ falsch	0.5	
Die MWST ist eine direkte Steuer.	☐ richtig ☐ falsch	0.5	
Die MWST funktioniert über einen Einheitssteuersatz.	☐ richtig ☐ falsch	0.5	
Schattensteuerbelastung sind nicht abzugsfähige Vorsteuern von Unternehmen.	☐ richtig ☐ falsch	0.5	
Vorsteuerabzüge können auch von Privaten vorgenommen werden.	☐ richtig ☐ falsch	0.5	
Die absolute Verjährung bei MWST-Forderungen beträgt 10 Jahre nach Ablauf der Steuerperiode, in der sie entstanden ist.	☐ richtig ☐ falsch	0.5	
Die Option bedeutet freiwillige Versteuerung.	☐ richtig ☐ falsch	0.5	
Die MWST Steuerperiode entspricht dem Kalenderjahr.	☐ richtig ☐ falsch	0.5	

Aufgabe B2

Die Fantasia Immobilien-Dienstleistungen AG war bei der Gründung im Jahre 2019 noch nicht mehrwertssteuerpflichtig. In diesem Jahr hat das Unternehmen IT-Equipment für CHF 33'568.85 (inkl. 7.7 % MWST) angeschafft. Per 01.01.2022 lässt sich das Unternehmen ins MWST-Register eintragen.

- Benennen Sie die Mehrwertsteuerfolge im Jahre 2022 auf das IT-Equipment mit Angabe des einschlägigen Artikels im MWSTG. (1 Punkt)
- Nehmen Sie die entsprechenden Berechnungen vor. (5 Punkte).

[illegible]

Aufgabe B3 Das mehrwertsteuerpflichtige Unternehmen Fantasia Immobilien-Dienstleistungen AG hat im 1. Quartal die folgende Umsätzen (exkl. 7.7 % MWST) erzielt und abzugsfähige Vorsteuern bezahlt: Januar: CHF 15'000 Umsatz CHF 400 Vorsteuern Februar: CHF 40'000 Umsatz CHF 1'000 Vorsteuern März: CHF 25'000 Umsatz CHF 600 Vorsteuern a) Berechnen Sie die Steuerforderung für diese Periode (4 Punkte). b) Wie wäre die Ausgangslage, wenn die entrichteten Vorsteuern CHF 10'000 betragen würden (2 Punkte)? 	6	

Berufsprüfung Immobilienbewertung 2019
Schriftliche Prüfung

Prüfungsteil Bauliche Kenntnisse

© Schweizerische Fachprüfungskommission der Immobilienwirtschaft

Name, Vorname:

Kandidaten-Nr.:

Zugelassene Hilfsmittel

Keine

Hinweise für den/die Prüfungskandidaten/-kandidatin

1. Achten Sie **unbedingt** darauf, auf jeder Seite die Kopfzeile (Kandidaten-Nr.) auszufüllen. Vermerken Sie unbedingt auf allen zusätzlichen Blättern (Konzeptpapieren oder Anhängen) Ihre Kandidaten-Nr. und Ihren vollständigen Namen.
2. Die Lösungen sind jeweils in den freien Raum unterhalb der Frage einzutragen.
3. Sollten Sie für die Beantwortung der Fragen zusätzliche Blätter benötigen, bringen Sie bitte unbedingt einen entsprechenden Hinweis auf dem Aufgabenblatt an.
4. Die Lösungen müssen lesbar sein. Aufbau und Darstellung werden in die Bewertung miteinbezogen.
5. Teilantworten werden in der angegebenen Reihenfolge bewertet. (Beispiel: Werden 8 Antworten verlangt und 10 Antworten aufgelistet, so werden nur die ersten 8 Antworten bewertet.)
6. Verfügbare Lösungszeit für diese Prüfung: **90 Minuten**.
7. Sämtliche Lösungsblätter und Notizen sind abzugeben. **Fehlt die Prüfungsaufgabe teilweise oder vollständig, erfolgt keine Korrektur.**

Anhänge

Keine.

Prüfungsteil	Thema	Gewichtung
A	Grundlagen der Bautechnik	60
B	Raumplanungsrecht	14
C	Baurecht	16
Total		90

A) Aufgabengruppe
Grundlagen der Bautechnik

60 Punkte

Richtlinien und Normen

Aufgabe A1

Dank der Fachrichtlinien können die Baunormen, insbesondere bei technischen Anlagen, umgesetzt werden.

Nennen Sie 6 verschiedene Baunormen.

Bemerkung:
 Pro richtige Antwort 0,5 Punkte.

3

Lösung Aufgabe A1

- | | |
|---------|-----|
| - | 0,5 |
| - | 0,5 |
| - | 0,5 |
| - | 0,5 |
| - | 0,5 |
| - | 0,5 |

Energieverbrauch:

Multiple-Choice-Fragen

Bewertung der Fragengruppe von Aufgabe A2

Geben Sie bei jeder der folgenden Aussagen an, ob die Antwort richtig oder falsch ist.
Kreuzen Sie jeweils das Feld „Richtig“ oder „Falsch“ mit (x) an.

Jede Antwort wird wie folgt bewertet:

Zutreffende Antwort	=	0,5 Pkt.	=	0,5
Unzutreffende Antwort	=	0,0 Pkt.	=	0,0

Aufgabe A2			3	
Neubauten müssen Komfortansprüchen und Wärmestandards entsprechen. Beantworten Sie die folgenden Aussagen mit richtig oder falsch.				
Minergie ist eine Richtlinie für Bauten, die spezifische Anforderungen in Sachen Isolation, Energie (Erzeugung und Verbrauch), Lüftung und Umweltfreundlichkeit erfüllt.	☐ richtig	☐ falsch	0,5	
Kohle und Gas sind fossile Energieträger, die zur Wärmeerzeugung genutzt werden.	☐ richtig	☐ falsch	0,5	
Um eine Baubewilligung zu erhalten, müssen die Minergie-Anforderungen zwingend eingehalten werden.	☐ richtig	☐ falsch	0,5	
Dem Baugesuch muss der Detailplan für Fassaden und Dach beigelegt werden.	☐ richtig	☐ falsch	0,5	
GEAK, der G ebäude e nergie a usweis für K osten ermöglicht die Klassifizierung eines Gebäudes in Verhältnis zu seinen Energiekosten.	☐ richtig	☐ falsch	0,5	
Eine niedrige GEAK-Bewertung steht für ein Gebäude, das wenig Energie verbraucht.	☐ richtig	☐ falsch	0,5	

Aufgabe A3 Um den Energieverbrauch von Gebäuden zu optimieren, wurden Massnahmen zur Energieeinsparung eingeführt. Definieren Sie bitte Minergie.	1	
Lösung Aufgabe A3 	1	

Aufgabe A4 Wie lautet die Definition der SIA-Norm 416 sowie 2 diesbezügliche Anwendungsbereiche. Bemerkung: 1,5 Punkte für die Definition. 1 Punkt pro Anwendungsbereich.	3,5	
Lösung Aufgabe A4 - SIA-Norm 416: - -	1,5 1 1	

Aufgabe A5 Wie lautet die Bezeichnung der Pläne, die dem Bauingenieur zur Berechnung des Stahlbetons vorgelegt werden. Welcher Massstab wird üblicherweise für diese Pläne verwendet? Bemerkung: Pro richtige Antwort 1 Punkt.	2	
Lösung Aufgabe A3 - -	1 1	

Aufgabe A6 Was bedeuten die Abkürzungen CRB und EKG? Bemerkung: Pro richtige Antwort 1 Punkt.	2	
Lösung Aufgabe A6 - CRB: - EKG	1 1	

Gebäudehülle

Aufgabe A7

8,5

Ein Haus besteht aus verschiedenen Bauteilen. Die Gebäudehülle ist ein wichtiger Teil des Gebäudes. Beantworten Sie folgende Fragen zur Gebäudehülle:

- Nennen Sie (in Stichworten) 4 verschiedene Aussenwandkonstruktionen.
- Skizzieren Sie die verschiedenen Schichten einer hinterlüfteten Holzfassade in Form eines Schemas. Vermessen Sie die Schichten in Zentimetern und benennen Sie sie.

Bemerkung:

- Pro richtige Antwort 1 Punkt.
- Maximal 1,5 Punkte für eine korrekt dimensionierte Skizze; 0,5 Punkte für die korrekte Bezeichnung der Schichten.

Lösung Antwort A7

- Aussenwandkonstruktionen

-		1,0	
			
-		1,0	
			
-		1,0	
			
-		1,0	
			

b) Schnitt einer hinterlüfteten Holzfassade (Skizze)

- | | |
|---------|-----|
| 1. | 0,5 |
| 2. | 0,5 |
| 3. | 0,5 |
| 4. | 0,5 |
| 5. | 0,5 |
| 6. | 0,5 |

1,5

Aufgabe A8

6,5

Beantworten Sie folgende Fragen zur Dachkonstruktion:

- Wie lautet die Definition des Umkehrdaches?
- Nennen Sie drei wichtige Merkmale des Umkehrdaches.
- Skizzieren Sie das Umkehrdach und bezeichnen Sie deren Aufbau.

Bemerkung:

- a) 1 Punkt für die richtige Antwort.
- b) 0,5 Punkte pro richtige Antwort.
- c) 1,5 Punkte für das Schema, 0,5 Punkt für jede korrekte Bezeichnung.

Lösung Aufgabe A8

- a) Definition von Umkehrdach:

1,0

.....

.....

.....

.....

.....

.....

- b) 3 wichtige Merkmale des Umkehrdaches:

0,5

0,5

0,5

c) Zusammensetzung des Umkehrdaches + Schemaskizze:

	1,5	
1.	0,5	
2.	0,5	
3.	0,5	
4.	0,5	
5.	0,5	

4

- Definieren Sie den Begriff Fernwärme.
- Nennen Sie drei Vorteile von Fernwärme.
- Nennen Sie drei Arten der Wärmeverteilung.

a) 1 Punkt für die richtige Antwort.
b) und c) 0,5 Punkte pro richtige Antwort.

1,0

.....

.....

.....

.....

0,5

.....

.....

.....

.....

0,5

0,5

0,5

.....

.....

.....

.....

0,5

0,5

Multiple-Choice-Fragen

Bewertung der Fragengruppe von Aufgabe A10

Geben Sie für jede der folgenden Aussagen an, ob die Antwort richtig oder falsch ist.
Kreuzen Sie jeweils das Feld „Richtig“ oder „Falsch“ mit (x) an.

Jede Antwort wird wie folgt bewertet:

Zutreffende Antwort	=	0,5 Pkt.	=	0,5
Unzutreffende Antwort	=	0,0 Pkt.	=	0,0

Aufgabe A10			4	
Beantworten Sie die folgenden Aussagen zu den Brandschutzanforderungen mit richtig oder falsch.				
In einem 10-stöckigen Gebäude aus dem Baujahr 1960 sind die Installationsschächte häufig mit einem feuerwiderstandsfähigen Brand- schutzelement REI-30 verschlossen.	☐ richtig	☐ falsch	0,5	
In der Eingangshalle einer Universitätsbibliothek ist es nicht gestattet, einen Ruhebereich mit Sesseln einzurichten.	☐ richtig	☐ falsch	0,5	
Ein Fluchtweg muss mindestens eine Breite von 1,20 m haben.	☐ richtig	☐ falsch	0,5	
Die Treppenhäuser in öffentlichen Bauten müssen obligatorisch mit einem Druckbelüfter ausgestattet sein.	☐ richtig	☐ falsch	0,5	
Das Tragwerk, die Wände und Decken von Einfamilienhäusern, ein- schliesslich der Untergeschosse, unterliegen keinerlei Anforderungen an den Feuerwiderstand.	☐ richtig	☐ falsch	0,5	
Die VKF-Brandschutznormen werden auf kantonaler Ebene festge- legt.	☐ richtig	☐ falsch	0,5	
Heizanlagen können in Räumen aufgestellt werden, die auch für an- dere Zwecke genutzt werden, sofern dies für die Heizvorrichtung zu- lässig ist und das Brandrisiko gering ist.	☐ richtig	☐ falsch	0,5	
Öffentliche Parkings müssen obligatorisch mit Sprinkleranlagen aus- gestattet sein.	☐ richtig	☐ falsch	0,5	

Haustechnik:

Aufgabe A11 a) Nennen Sie die drei Zyklusphasen einer getrennten Zu- und Abluftführung (Komfortlüftung). b) Wann ist eine Komfortlüftung zu empfehlen? Bemerkung: a) 1 Punkt pro richtige Antwort. b) 1 Punkt pro richtige Antwort.	4	
Lösung Aufgabe A11 a) Zyklusphasen der Lüftung: 1) 2) 3) b) Die Komfortlüftung ist empfehlenswert: 	1,0 1,0 1,0 1,0	

Aufgabe A12 Herr Planchaz beauftragt Sie mit der Bewertung seines Wohnhauses, das sein Onkel 1966 gebaut hat. Es handelt sich um ein Wohngebäude mit 45 Wohnungen, das 3 Eingänge, 5 Geschosse und ein Flachdach hat. Das Gebäude ist unterkellert und verfügt über eine Garage sowie Gemeinschafts- und Technikräume im Untergeschoss. Es gibt zudem 3 Aufzüge, die aus dem Baujahr stammen. Welche typischen Baumängel bestehen bei dieser Art von Liegenschaft? a) Nennen Sie 5 typische Baumängel an solchen Wohngebäuden. b) Nennen Sie 5 Baunormen, die sich seit dem Baujahr geändert haben. Bemerkung: Pro richtige Antwort 0,5 Punkte.	5	
Lösung Aufgabe A12 a) 5 typische Baumängel: b) 5 Baunormen, die sich seit dem Bau im Jahr 1960 geändert haben: 	0,5 0,5 0,5 0,5 0,5 0,5 0,5 0,5 0,5 0,5	

5,5

- Bemerkung:
1,5 Punkte für die richtige Antwort von a)
0,5 Punkte pro richtige Antwort von b) und c).

1,5

-
-
-

- 0,5

.....

.....

.....

.....

.....

- 0,5

.....

.....

.....

.....

.....

Aufgabe A14 Spenglerarbeiten bieten nachhaltigen Witterungs- und ästhetischen Schutz für Gebäude. Sie stellen die Dichtigkeit vor Feuchtigkeit und eine kontrollierte Ableitung des Regenwassers über geeignete Blechteile sicher. a) Nennen Sie 4 Blecharten für Abschlüsse und Spenglerbauteile. b) Was passiert, wenn sich die Dachrinne durch Sonnenstrahlung stark aufheizt? c) Wie kann das Problem der Aufgabenstellung b) behoben werden? Bemerkung: 0,5 Punkte pro richtiger Antwort von a). 1 Punkt pro richtiger Antwort von b) und c).	4	
Lösung Aufgabe A14 a) b) c)	0,5 0,5 0,5 0,5 1,0 1,0	

Aufgabe A15 a) Wofür steht die Abkürzung GEAK? b) Nennen Sie 3 Angaben, welche die GEAK-Energieetikette über ein Gebäude liefert. Bemerkung: 1 Punkt pro richtiger Antwort von a). 1 Punkt pro richtiger Antwort von b).	4,0	
Lösung Aufgabe A15 a) b)	1,0 1,0 1,0 1,0	

**B) Aufgabengruppe
 Raumplanungsrecht**

14 Punkte

Ausgangslage

Raumplanungsgesetz

Die Bundesverfassung verpflichtet den Bund, die Grundsätze der Raumplanung festzulegen. Diese sind im Raumplanungsgesetz (RPG) und in der Raumplanungsverordnung (RPV) enthalten.

Anhänge: keine

Aufgabe B1 Nennen Sie 3 Zuständigkeitsbereiche der Gemeinden bei der praktischen Umsetzung der Raumplanung. Bemerkung: Pro richtige Antwort 1 Punkt.	3	
Lösung Aufgabe B1 1. 2. 3.	1,0 1,0 1,0	

Aufgabe B2 Eine der grossen Errungenschaften des Raumplanungsrechts ist die Unterscheidung von Bau- und Nichtbauzonen. Nennen Sie 4 Beispiele von Nichtbauzonen. Bemerkung: Pro richtige Antwort 1 Punkt.	4	
Lösung Aufgabe B2 	1,0 1,0 1,0 1,0	

Aufgabe B3 Das Raumplanungsgesetz schreibt vor, dass Bauten und Anlagen nur mit behördlicher Bewilligung errichtet oder geändert werden dürfen. Was gilt laut Gesetz als „Bauten und Anlagen“? Bemerkung: Pro richtige Antwort 1,5 Punkte.	1,5	
Lösung Aufgabe B3 	1,5	

Aufgabe B4 Wir wissen, dass es in der Schweiz immer weniger Landreserven gibt. Deshalb wird die Bebauungsdichte in den Bau- und Zonenvorschriften festgelegt. Es gibt mehrere Methoden, wie die Bodennutzungsdichte berechnet werden kann. Nennen Sie drei Kennwerte, mit denen die Bebauungsdichte gemessen wird, und ihre jeweilige Definition. Bemerkung: 0,5 Punkte pro Kennwert und 0,5 Punkte für jede Definition.	3	
Lösung Aufgabe B4 1. 2. 3.	0,5 + 0,5 0,5 + 0,5 0,5 + 0,5	

Multiple-Choice-Fragen

Bewertung der Fragengruppe B5

Geben Sie für jede der folgenden Aussagen an, ob die Antwort richtig oder falsch ist.
Kreuzen Sie jeweils das Feld „Richtig“ oder „Falsch“ mit (x) an.

Jede Antwort wird wie folgt bewertet:

Zutreffende Antwort = 0,5 Pkt. = 0,5

Unzutreffende Antwort = 0,0 Pkt. = 0,0

Aufgabe B5			2,5	
Bewerten Sie die folgenden Aussagen im Hinblick auf die Umsetzungsverfahren der Raumplanung.				
Der Nutzungsplan und seine Vorschriften fallen in die Zuständigkeit des Bundes.	☐ richtig	☐ falsch	0,5	
Der kantonale Richtplan muss vom Bund genehmigt werden.	☐ richtig	☐ falsch	0,5	
Die Bevölkerung wird bei der Umsetzung des kommunalen Richtplans mit einbezogen.	☐ richtig	☐ falsch	0,5	
Der Bund wird bei der Umsetzung des kantonalen Richtplans mit einbezogen.	☐ richtig	☐ falsch	0,5	
Die kantonalen Richtpläne fallen in die Zuständigkeit des Kantons.	☐ richtig	☐ falsch	0,5	

C) Aufgabengruppe
Baurecht

16 Punkte

Ausgangslage

Baugesetz (BG) und Raumplanungsgesetz (RPG)

Bau- und Zonenordnung (BZO)

Je nach Zone, Art und Lage der bewilligten Bauten und Anlagen müssen Vorschriften des Bundes, der Kantone und Gemeinden eingehalten werden.

Anhänge: keine

Aufgabe C1 Das Raumplanungsgesetz schreibt vor, dass Bauten und Anlagen nur mit einer behördlichen Bewilligung errichtet oder geändert werden dürfen (BG, RPBG, BZO). Nennen Sie drei Arten von Bauten, die im Gesetz festgelegt sind. Bemerkung: Pro richtige Antwort 0,5 Punkte.	1,5	
Lösung Aufgabe C1 	0,5 0,5 0,5	

Aufgabe C2 Nennen Sie 2 Massnahmen, die Sie während der Vorbereitungsphase zur Minderung der Lärmbelastung durch eine benachbarte Bahnlinie prüfen sollten. Bemerkung: Pro richtige Antwort 1 Punkt.	2	
--	-----------------	--

Lösung Aufgabe C2 	1,0 1,0	
---	-----------------------	--

Aufgabe C3 Wer ist befugt, während der öffentlichen Auflage gegen ein Baugesuch Einsprache zu erheben? Bemerkung: 1 Punkt für die richtige Antwort.	1	
---	-----------------	--

Lösung Aufgabe C3 	1,0	
--	------------	--

Multiple-Choice-Fragen

Bewertung der Fragengruppe B5

Geben Sie für jede der folgenden Aussagen an, ob die Antwort richtig oder falsch ist.
Kreuzen Sie jeweils das Feld „Richtig“ oder „Falsch“ mit (x) an.

Jede Antwort wird wie folgt bewertet:

Zutreffende Antwort	=	0,5 Pkt.	=	0,5
Unzutreffende Antwort	=	0,0 Pkt.	=	0,0

Aufgabe C4			4	
Für das öffentliche Auflageverfahren muss der Projektverfasser ein gut dokumentiertes und umfassendes Gesuchsdossier zusammenstellen, das den Behörden und verschiedenen Ämtern vorgelegt wird.				
Geben Sie jeweils mit richtig oder falsch an, ob die Unterlagen bei einem Neubau (z.B. von einem Einkaufszentrum mit einer Verkaufsfläche grösser als 7500 m ²) auf einer Kahlfläche von einem grossen Areal dem Gesuchsdossier beigelegt werden müssen oder nicht.				
Bemerkung: 0,5 Punkte pro richtige Antwort (maximal 4 Punkte).				
Umweltverträglichkeitsbericht	☐ richtig	☐ falsch	0,5	
Erdbebengefährdungsbericht	☐ richtig	☐ falsch	0,5	
Geschossflächenziffer der betreffenden Zone	☐ richtig	☐ falsch	0,5	
Berechnung der Bevölkerungsdichte des Quartiers	☐ richtig	☐ falsch	0,5	
Steuererklärung des Bauherrn	☐ richtig	☐ falsch	0,5	
Asbest- und PCB-Diagnose	☐ richtig	☐ falsch	0,5	
Ausführungspläne	☐ richtig	☐ falsch	0,5	
Katasterauszug	☐ richtig	☐ falsch	0,5	

Aufgabe C5 Was regelt das Zweitwohnungsgesetz (Lex Weber/ZWG)? Bemerkung: 1,5 Punkte für die richtige Antwort.	1,5	
---	------------	--

Lösung Aufgabe C5

.....

.....

.....

.....

.....

.....

1,5	
------------	--

Aufgabe C6 Was wird mit der Farbe Gelb auf einem Plan für das Baugesuch gekennzeichnet? Bemerkung: 1 Punkt für die richtige Antwort.	1	
---	----------	--

Lösung Aufgabe C6

.....

.....

.....

.....

.....

.....

1	
----------	--

Aufgabe C7 Eine Gemeinde mit einer überdimensionierten Bauzone musste eine Reservezone vorsehen. Nennen Sie drei Folgen bei einem Wechsel eines Grundstücks von einer Bau- in eine Reservezone. Bemerkung: 1 Punkt für die richtige Antwort.	3	
Lösung Aufgabe C7 	1,0 1,0 1,0	
Aufgabe C8 Art. 22 Abs. 2 RPG besagt insbesondere, dass eine Baubewilligung nur dann vergeben wird, wenn das Land ausreichend erschlossen ist. Nennen Sie 2 Voraussetzungen, damit ein Land als ausreichend erschlossen gilt. Bemerkung: 1 Punkt für die richtige Antwort.	2	
Lösung Aufgabe C8 	1,0	

.....

.....

.....

.....

.....

.....

1,0	
-----	--



Berufsprüfung Immobilienbewertung 2019
Schriftliche Prüfungsaufgaben

Prüfungsteil VWL/ BWL

Teilprüfung Betriebswirtschaftslehre

© Schweizerische Fachprüfungskommission der Immobilienwirtschaft

Name, Vorname:

Kandidaten-Nr.:

Zugelassene Hilfsmittel

Grundsätzliches

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

Taschenrechner

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

Gesetzestexte

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

Hinweise für die Prüfungskandidaten

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

Beilagen

--

Abkürzungen

BV	Bundesverfassung
BWL	Betriebswirtschaftslehre
OR	Schweizerisches Obligationenrecht
VWL	Volkswirtschaftslehre
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch

Aufgaben Thema		Anzahl Punkte
A1	Kennzahlen zur Rentabilität einer Unternehmung	3
A2	Berechnung des Cash-Flows	4
A3	Investitionsrechnung Kapitalwertverfahren	5
A4	Abschluss Wertschriftenbuchhaltung	3
A5	Steuerbare Leistungen MWST / Immobilien	3
A6	Ausserplanmässige Abschreibung	2
B1 – B5	Multiple Choice	10
Total		30

A) Teil A

20 Punkte

Aufgabe A1

Erstellen und benennen Sie die Parameter der folgenden drei Formeln zur Messung der Rentabilität:

- a) Eigenkapitalrentabilität
- b) Gesamtkapitalrentabilität
- c) Umsatzrentabilität

Lösung:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

3	
1	
1	
1	

4

Zählen Sie mindestens vier nicht zahlungswirksame Erträge und vier nicht zahlungswirksame Aufwendungen auf:

Lösung:

Nicht zahlungswirksame Erträge:

2

[illegible]

Nicht zahlungswirksame Aufwendungen:

2

[illegible]

Aufgabe A4 Vorgehen beim Abschluss der Wertschriftenbuchhaltung.	3	
Lösung: 	3	

Aufgabe A5 Zählen Sie mindestens 6 Leistungen im Bereich der Immobilien auf, welche bei der Mehrwertsteuer steuerbar sind.	3	
Lösung: 	je 0,5	

Aufgabe A6 Begründen Sie, warum und wie es zu ausserplanmässigen Abschreibung kommen kann.	2	
Lösung: 	2	

B) Fragegruppe mit falsch / richtig Antworten

Punkte

Bewertung Fragengruppe B1 – B5

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 oder keine Antwort = 0.0 Punkte = 0.0

Aufgabe B1			2	
Die Passiven eines Unternehmens werden in Schweiz nach dem Fälligkeitsprinzip gegliedert.	☐ richtig	☐ falsch	0.5	
Bei der Erfolgsrechnung wird ein allfälliger Gewinn auf der Aufwandseite gebucht.	☐ richtig	☐ falsch	0.5	
Bei der Berechnung des internen Zinssatzes (Investitionsrechnung) wird der Barwert / Present Value auf 0 CHF gesetzt.	☐ richtig	☐ falsch	0.5	
Bei der degressiven Abschreibung wird der Anschaffungswert schnell 0 CHF.	☐ richtig	☐ falsch	0.5	
Aufgabe B2			2	
Wird bei der Kapitalwertmethode der Zinssatz gesenkt, so führt dies zu einem höheren Kapitalwert.	☐ richtig	☐ falsch	0.5	
Bei Abschreibungen auf Liegenschaften gilt, dass der Boden nach der Nutzungsdauer der Bauten abgeschrieben werden kann.	☐ richtig	☐ falsch	0.5	
Die Aktiven in der Bilanz werden nach dem Grad ihrer Liquidität gegliedert.	☐ richtig	☐ falsch	0.5	
Eine positive Wertänderungsrendite im Jahr „t0“ führt bei im Übrigen gleichbleibenden Verhältnissen im nächsten Jahr zu einer tieferen Cash-Flow-Rendite.	☐ richtig	☐ falsch	0.5	

Aufgabe B3			2	
Der Cash-Flow einer Unternehmung wird in der Regel eher mit der indirekten als mit der direkten Methode ermittelt.	☐ richtig	☐ falsch	0.5	
Die oft gehörte Aussage beim Kapitalwertverfahren, dass man den Barwert nie in der Tasche habe ist falsch.	☐ richtig	☐ falsch	0.5	
Bei der Bewertung von Immobilien wird grundsätzlich die Finanzierung ausser Acht gelassen, das heisst, diese fliesst nicht in die Bewertung mit ein.	☐ richtig	☐ falsch	0.5	
Bei der Unternehmensbewertung ist das Multiple des Cash-Flows regelmässig aussagekräftiger als das Kurs-Gewinn-Verhältnis.	☐ richtig	☐ falsch	0.5	
Aufgabe B4			2	
Wenn eine Immobilie mittels eines Share-Deals übertragen werden soll, dann ist die Risikostruktur für den Käufer vorteilhaft, weil man durch den Mantel der juristischen Person vor Ansprüchen Dritter geschützt ist.	☐ richtig	☐ falsch	0.5	
Der Residualwert oder Exit-Wert bei einer zweistufigen DCF ist prozentual als Anteil am Present Value vernachlässigbar, zumal aktuell die Zinsen tief sind.	☐ richtig	☐ falsch	0.5	
Der ökonomische Horizont von Zahlungen in der Zukunft wird mit steigenden Zinsen zunehmend länger.	☐ richtig	☐ falsch	0.5	
Die Qualität einer dynamischen Methode zur Wertermittlung hängt u.A. stark von der Qualität der Annahmen ab.	☐ richtig	☐ falsch	0.5	

Aufgabe B5			2	
IAS 16 schreibt vor, dass Gebäude und Grundstücke (Boden) für Rechnungslegungszwecke als getrennte Vermögenswerte zu behandeln sind.			0.5	
	☐ richtig	☐ falsch		
Die Realwertmethode ist gemäss IAS 40 durchaus geeignet für Spezialimmobilien (Burgen, Schlösser, Bunker etc.), bei welchen kein realistischer Ertrag zu Grunde gelegt werden kann.			0.5	
	☐ richtig	☐ falsch		
Management-Risiken einer AG nach Schweizer OR sind grösser als bei einem anglo-amerikanischen REIT oder einem Fonds nach Schweizer Recht.			0.5	
	☐ richtig	☐ falsch		
Der Sekundärhandel an den Börsen der Welt ist in der Regel umsatzmässig viel bedeutender als derjenige von Neuemissionen.			0.5	
	☐ richtig	☐ falsch		



Berufsprüfung Immobilienbewertung 2019

Schriftliche Prüfungsaufgaben

Prüfungsteil VWL/ BWL

Teilprüfung Volkswirtschaftslehre

© Schweizerische Fachprüfungskommission der Immobilienwirtschaft

Name, Vorname:

Kandidaten-Nr.:

Zugelassene Hilfsmittel

Grundsätzliches

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

Taschenrechner

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

Gesetzestexte

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

Hinweise für die Prüfungskandidaten

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

Beilagen

--

Abkürzungen

BV	Bundesverfassung
BWL	Betriebswirtschaftslehre
OR	Schweizerisches Obligationenrecht
VWL	Volkswirtschaftslehre
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch

Aufgaben Thema		Anzahl Punkte
A1	Begriff der Stakeholder und Beispiele dafür	4.5
A2	Zeichnen der Bedürfnispyramide nach Maslow	3
A3	Kennzahlen für den konjunkturellen Zustand	3
A4	Die drei zentralen Fragen der Volkswirtschaft	1.5
A5	Ziele der Wirtschaftspolitik?	3
A6	Angebots- Nachfragekurve	3
A7	Angebots- Nachfragekurve mit Steuererhöhung	2
A8	Marktversagen (Wettbewerbsbeschränkung u. öff. Güter)	2
A9	Reallohnberechnung bei Deflation	2
A10	Marktversagen bei asymmetrischer Information	2
B1-B2	Multiple Choice	4
Total		30

A)

26 Punkte

Aufgabe A1

Stakeholder: Beschreiben Sie den Begriff Stakeholder und wovon er sich ableitet.

Nennen Sie 9 Beispiele oder Gruppen von Stakeholdern.

4.5

Lösung:

je

0.5

Aufgabe A2: Zeichnen Sie die Maslowsche Pyramide mit den einzelnen Stufen der Bedürfnisse.	3	
Lösung:	3	
Aufgabe A3: Welche Kennzahlen kennen Sie für den konjunkturellen Zustand einer Volkswirtschaft? Nennen 6 typische Kennzahlen	3	
Lösung: 	3	

Aufgabe A4: Was sind die drei zentralen Fragen der Marktwirtschaft	1.5	
Lösung: 	0.5 0.5 0.5	
Aufgabe A5: Nennen Sie die 6 Ziele der Wirtschaftspolitik	3	
Lösung mit Lösungsweg: 	je 0.5	

Aufgabe A6:

Zeichnen Sie eine typische Angebots- und eine typische Nachfrage-Kurve für ein Konsumprodukt, z.B. Turnschuhe in Abhängigkeit der zwei Parameter Menge und Preis. Auf der waagrechten Achse befindet sich der Parameter der Menge, auf der senkrechten Achse ist der Preis eingetragen. Wir gehen von vollständiger und atomistischer Konkurrenz aus.

3

Lösung:

3

Aufgabe A7:

Übernehmen Sie obiges Diagramm und zeichnen Sie nun die alte Angebotskurve (A1), die alte Nachfragekurve plus zusätzlich die neue Angebotskurve (A2) wenn der Staat die Mehrwertsteuer deutlich erhöht. Was passiert bei einer Erhöhung der Mehrwertsteuer? Beschreiben Sie den Vorgang mit einigen Sätzen.

2

Lösung:

1

1

.....

.....

.....

.....

.....

.....

--	--

Aufgabe A8:

- a) Beschreiben Sie das Marktversagen bei Wettbewerbsbeschränkungen
- b) Beschreiben Sie das Marktversagen bei öffentlichen Gütern

2	
----------	--

Lösung:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

1	
1	

Aufgabe A9:

Um wie viele Prozente verändert sich der Reallohn, wenn sich der Nominallohn um 2 % erhöht und die Deflation gleichzeitig - 5% beträgt? Zeichnen Sie die Formel und das Resultat auf.

2	
----------	--

Formel:

.....

.....

.....

.....

2	
---	--

Aufgabe A10:

Beschreiben Sie Marktversagen bei asymmetrischer Information? Geben Sie zwei Beispiele an.

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

2	
2	

B) Fragegruppe mit falsch / richtig 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 oder keine Antwort = 0.0 Punkte = 0.0

Aufgabe B1			2	
Vollkommener Wettbewerb ist selten anzutreffen.	☐	☐	0.5	
	richtig	falsch		
Eine Erhöhung der Mehrwertsteuer führt in der Tendenz zu einem Nachfragerückgang infolge Preiserhöhung.	☐	☐	0.5	
	richtig	falsch		
Der Aktienindex der Schweiz SMI ist im Warenkorb für die Berechnung des Landesindex der Konsumentenpreise nicht enthalten.	☐	☐	0.5	
	richtig	falsch		
Die grössten Profiteure einer starken Inflation sind die Schuldner.	☐	☐	0.5	
	richtig	falsch		
Aufgabe B2			2	
Bei der Planwirtschaft stellte sich regelmässig das Problem, wie aufgrund des fehlenden Zinses eine Allokation der Produktionsmittel vorzunehmen sei.	☐	☐	0.5	
	richtig	falsch		
Höhere Risiken werden in der Regel mit höheren Renditen belohnt.	☐	☐	0.5	
	richtig	falsch		
Durch das Internet wird das explizite Wissen einer breiteren Bevölkerungsschicht zugänglich. Das implizite Wissen ist hingegen immer noch schwer zugänglich.	☐	☐	0.5	
	richtig	falsch		
Das Modell und die Annahmen rund um den homo oeconomicus sind heute nicht mehr unumstritten und z.B. das Behavioral Finance versucht hier, neue Wege zu gehen um das Verhalten von Menschen zu erklären.	☐	☐	0.5	
	richtig	falsch		



Berufsprüfung Immobilienbewertung 2019
Schriftliche Prüfungsaufgaben

Prüfungsteil VWL/ BWL

Teilprüfung Immobilienfinanzierung

© Schweizerische Fachprüfungscommission der Immobilienwirtschaft

Name, Vorname:

Kandidaten-Nr.:

Zugelassene Hilfsmittel

Grundsätzliches

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

Taschenrechner

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

Gesetzestexte

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

Hinweise für die Prüfungskandidaten

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

Beilagen

--

Abkürzungen

BV	Bundesverfassung
BWL	Betriebswirtschaftslehre
OR	Schweizerisches Obligationenrecht
VWL	Volkswirtschaftslehre
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch

Aufgaben Thema		Anzahl Punkte
A1	Gründstücksarten des ZGB	2
A2	Voraussetzungen für das selbständige Baurecht	1
A3	Kreditrisiken	2
A4	Begriff Kontokorrent	1
A5	Amortisation und Annuität	2
A6	Unterlagen für die Prüfung Hypothek	5
B1-B3	Fallbeispiele	15
C1-C4	Multiple Choice Fragen	2
Total		30

A)

13 Punkte

Aufgabe A1

Welche vier Grundstückskarten kennt das Schweizerische Zivilgesetzbuch (ZGB), welche alle mit Hypotheken finanziert werden können?

2

Lösung:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

2

Aufgabe A2

Erklären Sie die Voraussetzungen, damit ein Baurecht im Sinne des Schweizerischen Zivilgesetzbuches als selbständig und dauernd gilt?

1

Lösung:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

1

Aufgabe A3 Nennen Sie vier Arten von Kreditrisiken, mit welchen sich eine Bank zu beschäftigen hat.	2	
Lösung: 	2	
Aufgabe A4 Erklären Sie den Begriff des Kontokorrentkredites.	1	
Lösung: 	1	

Aufgabe A5 Zeichnen Sie graphisch auf, wie ein Darlehen mittels Amortisation und Annuität verzinst und getilgt wird.	2	
Lösung: 	2	
Aufgabe A6: Welche Unterlagen sind für die Kreditprüfung als Beurteilungsgrundlagen für die Bank einzureichen? Nennen Sie 10 Unterlagen (es kommen selbstbewohnte, Rendite aber auch Bauprojekte in Frage).	5	
Lösung: 	5	

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

--	--

B) Fallbeispiele

15 Punkte

Fallbeispiel B1 Ein Investor kauft ein Mehrfamilienhaus für den Betrag von 10'000'000.— CHF (zehn Millionen CHF). Die Transaktionskosten können hier vernachlässigt werden. Die Nettorendite (nachfolgend R_A) auf dem Asset beträgt 5%. Der Zinssatz für das hypothekarisch gesicherte Darlehen (nachfolgend i) sei bei 1 % (Gleicher Zinssatz für die 1. und die 2. Hypothek). Der Investor lässt sich von Ihnen beraten und möchte eine Eigenkapitalrendite (nachfolgend E_R) von 15% erzielen. Wieviel Eigenkapital (EK) muss der Investor in CHF und % des Kaufpreises einbringen, damit er genau eine Eigenkapitalrendite von 15% erzielt bei diesen Bedingungen. Geben Sie die einzelnen Rechnungsschritte an.	5	
Lösung: 	5	

Fallbeispiel B2

Ein Ehepaar kauft eine Stockwerkeigentumswohnung für 750'000.— CHF. Die Ehegatten sind beide pensioniert. Sie verfügen über ein Renteneinkommen von total 120'000.— pro anno. Die Witwen resp. Witwerrente würde 60'000.— betragen, falls einer der beiden Ehegatten vorversterben sollte. Wie hoch darf die Hypothek sein, damit die Tragbarkeit aus Sicht der Bank gegeben ist? Die Bank möchte auf jeden Fall, dass 35% Eigenkapital eingebracht werden, weil die Ehegatten bereits im Ruhestand sind. Rechnen Sie Varianten aus und rechnen Sie mit einem Zinssatz von 5 % für das Fremdkapital:

- a) Beide Ehegatten leben noch
- b) Ein Ehegatte ist vorverstorben.

Lösung:

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

Fallbeispiel B3:

Ein Investor kauft eine Rendite-Liegenschaft mit einer 3% Jahres-Nettorendite auf dem Asset (nachfolgend R_A). Der Zinssatz für das hypothekarisch gesicherte Darlehen (nachfolgend i) sei bei 1 %. Die Liegenschaft wird zu 60% mit Fremdkapital finanziert. Der Zinssatz für das Fremdkapital beträgt 1%. Die Amortisation beträgt 1 % pro Jahr. Wie hoch kann der Zinssatz für das Fremdkapital steigen, so dass sowohl Zinsen wie auch die Amortisation aus dem Nettoertrag von 3% bedient werden können?

Lösung:

[illegible]

C) Multiple-Choice-Fragen

2 Punkte

Kreuzen Sie bei den Fragen C1 bis C4 die richtige Antwort an.

Aufgabe C1 Der Registerschuldbrief ist kein Wertpapier. Ein Inhaber oder- Namensschuldbrief hingegen schon.	0.5	
richtig ☐ falsch ☐		
Aufgabe C2 Ein Baukredit wird während der Bauphase regelmässig als Kontokorrent-Kredit gewährt. Er ist zweckgebunden.	0.5	
richtig ☐ falsch ☐		
Aufgabe C3 Die Baukreditsumme entspricht in der Regel nur der 1. zugesicherten Hypothek aufgrund der Risiken beim Bau.	0.5	
richtig ☐ falsch ☐		
Aufgabe C4 Die indirekte Amortisation einer Hypothek über die 3. Säule zieht meist Steuernachteile mit sich.	0.5	
richtig ☐ falsch ☐		



Berufsprüfung Immobilienbewertung 2019

Schriftliche Prüfungsaufgaben

Prüfungsteil VWL/ BWL

Teilprüfung

Immobilienmärkte & Vermarktung

© Schweizerische Fachprüfungskommission der Immobilienwirtschaft

Name, Vorname:

Kandidaten-Nr.:

Zugelassene Hilfsmittel

Grundsätzliches

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

Taschenrechner

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

Gesetzestexte

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

Hinweise für die Prüfungskandidaten

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

Beilagen

--

Abkürzungen

BV	Bundesverfassung
BWL	Betriebswirtschaftslehre
OR	Schweizerisches Obligationenrecht
VWL	Volkswirtschaftslehre
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch

Aufgaben Thema		Anzahl Punkte
A1	Begriff des „Dualen Marketings des Unternehmens“	2
A2	Kriterien für die Bewertung eines Portfolios	3
A3	Marketingmix angewendet auf eine Bestandes-Immobilie	8
A4	Begriff und Beispiele der Segmentierung	4
A5	Rendite-Liegenschaften und Begriffliches	3
B1 – B5	Multiple Choice	10
Total		30

A)

20 Punkte

Aufgabe A1:

Erklären Sie den Begriff des „Dualen Marketings“ in der Immobilienwirtschaft anhand einer Unternehmung, die im Bereiche der Bewirtschaftung von Immobilien tätig ist.

2

Lösung:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

3

Aufgabe A2:

Wenn Sie den Auftrag erhalten ein Portfolio von Immobilien anhand von nur drei Kriterien zu qualifizieren, so dass jede der Immobilien nach einem einheitlichen Schema (eben diese drei Kriterien) beurteilt werden kann, was wären diese drei Kriterien? Die Kriterien sollten dem Management als Entscheidung dienen können, wie mit der Immobilie zu verfahren sei.

3

Lösung:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

3

8

1. Gehen Sie nach den vier P's des Marketingsmix vor und machen Sie konkrete Vorschläge zu jedem Punkt der vier P's.
2. Wie verhält es sich bei Immobilien, die schon online oder in den Printmedien beworben worden sind – soll man diese weiterhin unverändert bewerben? Was ist der Unterschied vom Immobilienmarketing zum Konsumgütermarketing, wenn man ein Produkt oder eine Immobilie länger bewirbt?

1.5

[illegible]

1.5

1.5

1.5

2

Aufgabe A4: Erklären Sie den Begriff und den Zweck der Segmentierung im Marketing. Nennen Sie anschliessend 4 Beispiele für mögliche Segmentierungen / Zielgruppen einer Wohnliegenschaft in einer Gross-Stadt.	4	
Lösung: 	2 0.5 0.5 0.5 0.5	
Aufgabe A5: Rendite: Im Zusammenhang mit Immobilien wird häufig das Wort „Rendite“ verwendet. Welcher Begriff der Rendite wird beim Verkauf von „Rendite-Liegenschaften“ meistens verwendet in der Schweiz? Beschreiben Sie die Formel dieser Rendite. Ist dieser Renditebegriff finanziell so aussagekräftig, dass damit ein Entscheid z.B. für einen Kauf getroffen werden kann? Was für ein Risiko besteht, wenn sich ein Käufer nur auf diese Rendite verlässt?	3	
Lösung: 	1.5 1.5	

B) Fragegruppe mit falsch / richtig Antworten

10 Punkte

Bewertung Fragengruppe B1 – B 5

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 oder keine Antwort = 0.0 Punkte = 0.0

Aufgabe B1		2	
Wenn es in der Immobilienwirtschaft eine „Schweinezyklus“ gibt, dann ist dieser in der Agglomeration stärker ausgeprägt als an Top-Lagen, weil in der Agglomeration stärker mit Neubauten auf gestiegene Cap-Rates reagiert werden kann als in den gebauten Städten.	☐ richtig ☐ falsch	0.5	
Der überwiegende Teil der Immobilien in der Schweiz wird von natürlichen Personen gehalten.	☐ richtig ☐ falsch	0.5	
Sollten die Hypozinsen stark steigen, dann dürfte das den privaten Konsum der Haushalte nicht spürbar einschränken.	☐ richtig ☐ falsch	0.5	
Börsenkotierte Immobilien-Gesellschaften in der Schweiz korrelieren in einem gewissen Umfange mit dem Aktienmarkt.	☐ richtig ☐ falsch	0.5	
Aufgabe B2		2	
Der Konsumentenpreis-Index gibt Preissteigerungen von Rendite-Liegenschaften gut wieder.	☐ richtig ☐ falsch	0.5	
In der Schweiz lohnt es sich, eine Mietwohnung so auszusuchen, dass man lange darin wohnen bleibt, weil das Mietrecht häufige Wohnungswechsel finanziell bestraft.	☐ richtig ☐ falsch	0.5	
Was im Konsumgütermarketing das Label ist, ist bei den Immobilien die Lage (cum grano salis - ungefähr).	☐ richtig ☐ falsch	0.5	
Die gesetzliche Limitierung von Mietzinsen kann dazu führen, dass es einen sozialen „Filtering-Down“ Effekt geben kann und ganze Quartiere aufgrund fehlender Investitionen verelenden.	☐ richtig ☐ falsch	0.5	

Aufgabe B3			2	
Die Bauphase eignet sich sehr gut als Vermarktungsphase, zumal der sichtbare Baufortschritt auch skeptische Käufer / Mieter überzeugt.	☐ richtig	☐ falsch	0.5	
Bei Baurechtsverträgen, wie auch bei Triple Net-Mietverträgen ist das Delta zwischen der Brutto- und Nettorendite auf dem Asset i.d.R. aus der Sicht Baurechtsgeber oder Vermieters klein.	☐ richtig	☐ falsch	0.5	
Sind die Ertragswerte längere Zeit pro m2 höher als die Baukosten pro m2, dann kann dies zu einem Anreiz führen zu bauen.	☐ richtig	☐ falsch	0.5	
Die Erstellung von Shopping-Malls in Stadtnähe führt zu einem Kanibalismus für Verkaufsflächen.	☐ richtig	☐ falsch	0.5	
Aufgabe B4			2	
Das Immobilienmarketing in der Schweiz ist, was den Point of Property angeht, noch zurückhaltender verglichen mit demjenigen in den USA.	☐ richtig	☐ falsch	0.5	
Beim Erwerb von Stockwerkeigentum wird die Verzinsung des Eigenkapitals als Opportunitätskosten in der Regel von den Käufern nicht in ihre Bewertung einer Stockwerkeigentumseinheit miteinbezogen.	☐ richtig	☐ falsch	0.5	
Aus der Sicht des Behavior Finance wird der Wert von Dingen, die man selber im Eigentum hält häufig überschätzt, dies gilt auch für selbstgenutzte Immobilien.	☐ richtig	☐ falsch	0.5	
Hohe Zinssätze führen beim Immobilienmarkt eher dazu, dass viele Eigentümer von Neubauten absehen.	☐ richtig	☐ falsch	0.5	

Aufgabe B5			2	
Die Hedonische Methode schützt vor allem die Banken vor überhitzten Hochpreisphasen.	☐ richtig	☐ falsch	0.5	
Mit dem Investment in verschiedene Arten von Immobilien hinsichtlich ihrer Nutzung ist der Diversifikationseffekt grösser, als wenn in die gleiche Nutzung investiert wird.	☐ richtig	☐ falsch	0.5	
Spezialimmobilien bieten häufig hohe Renditen, stehen aber nicht allen Investoren offen und benötigen spezielles Fachwissen.	☐ richtig	☐ falsch	0.5	
Renditeigenschaften mit Wohnnutzungen können mit einem hohen Fremdkapital finanziert werden, weil dieser Immobilientyp hoch drittverwendungsfähig ist.	☐ richtig	☐ falsch	0.5	



Berufsprüfung Immobilienbewertung 2019
Schriftliche Prüfungsaufgaben

Prüfungsteil Immobilienbewertung

Teilprüfung I

Sachwert, Mietwert, Ertragswert, Marktwert und Dienstbarkeiten

© Schweizerische Fachprüfungskommission der Immobilienwirtschaft

Name, Vorname:

Kandidaten-Nr.:

Zugelassene Hilfsmittel

Grundsätzliches

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

Taschenrechner

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

Gesetzestexte

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

Hinweise für die Prüfungskandidaten

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

Aufgaben Thema		Anzahl Punkte	Seite
A	Ermittlung Sachwert vor Kauf Landanteil.	40	7
B	Bestimmung des nachhaltigen Mietwertes und Ermittlung Ertragswert vor Kauf Landanteil.	45	9
C	Wertermittlung für: - C1 Nutzniessung - C2 Wohnrecht - C3 Nutzungsrecht Landanteil - C4 Parkplatzbenützungsrecht	65	11
D	Ermittlung Landwert des Landanteils mit Nutzungsrecht.	10	13
E	Ermittlung Marktwert mittels Mischwertmethode vor Erwerb des Landanteils mit Nutzungsrecht.	20	15
F	Ermittlung Marktwert im teilweise erneuerten Zustand mittels Barwert und Ertragswert mit ewiger Kapitalisierung und mit Abrechnung aller Dienstbarkeiten für Käufer.	35	17
G	Definitionen und Multiple-Choice	25	19
Total		240	

Beilagen:

1. Lageklassenschlüssel
2. Mittlere Lebenserwartungen Stauffer/Schätzle, 2013/Datenbasis 2010
3. Schnittpläne mit Vermassung
4. Situationsplan mit Vermassung
5. Mieterspiegel Wohnhaus per Stichtag

Anforderung an die Berechnungen

Die folgenden Anforderungen sind bei ihren Lösungen für jeden verlangten Wert zu beachten:

Nachvollziehbarkeit: Es muss nachvollziehbar sein, wie die Resultate Ihrer Berechnungen zustande kommen. Das heisst: Ihre Lösungen müssen schrittweise und lückenlos aufzeigen, wie sich die von Ihnen berechneten Resultate ergeben. Zudem müssen sämtliche verwendeten Werte und wenn immer möglich auch die Zwischenresultate klar und eindeutig bezeichnet sein.

Annahmen: Überall dort, wo Sie Annahmen zu treffen oder Schätzungen vorzunehmen haben, damit Sie die Berechnungen weiterführen können, sind diese aufzuführen. Dabei sind folgende Angaben zu machen:

- Beschreibung der Annahme oder Angabe des Schätzwertes.
- **Begründung der Annahme oder des Schätzwertes in ganzen Sätzen. Diese Begründung muss abgeleitet vom Fallbeispiel aufzeigen, warum Sie diese Annahme als korrekt einstufen bzw. warum dieser Schätzwert gerechtfertigt ist.**
- Bei Differenzen zwischen den Planunterlagen und dem Beschrieb ist der Beschrieb gültig.

Darstellung: Die Berechnung muss sauber und übersichtlich gestaltet sein. Machen Sie sich Gedanken, wie Sie die Lösung präsentieren wollen, bevor sie mit den Berechnungen beginnen. Achten Sie dabei insbesondere auf folgende Punkte:

- Die Beschreibungen und Begründungen zu den Annahmen und Schätzwerten sollen immer direkt beim Berechnungsschritt aufgeführt sein, wo diese verwendet werden.
- Die Darstellung soll die Nachvollziehbarkeit unterstützen. Eine tabellarische oder in Form einer Liste aufgeführte Gliederung kann dabei helfen.
- Eine leserliche Schrift hilft die einzelnen Berechnungsschritte zu erkennen und die Berechnung nachzuvollziehen.
- **Unvollständige, nicht nachvollziehbare oder unbrauchbare Darstellungen der Berechnungen und Kommentare haben einen Punktabzug zur Folge.**

Informationen und Hinweise zur Aufgabenstellung

Vorgaben

Das 1'748m² grosse Grundstück liegt in der Wohnzone, ist mit einem Mehrfamilienhaus überbaut und mit einer lebenslänglichen Nutzniessung belastet.

Der Investor Roland Kauz verhandelt mit dem Nutzniesser zwecks Löschung der Nutzniessung mit einer Einmalauszahlung, mit dem Eigentümer des Grundstücks-Nr. 21 zwecks Abparzellierung mit Löschung der Dienstbarkeit und auch mit der Eigentümerin des Grundstücks-Nr. 22 für den Erwerb.

Der Nutzniesser Max Muster (07.05.1950) ist bereit mit einer Einmalauszahlung der künftigen Nettoerträge auf die Dienstbarkeit zu verzichten (mit öffentlicher Beurkundung). Ebenfalls ist er bereit mit der Auszahlung zusammen den unmittelbar anstehenden Erneuerungsbedarf für die Flachdachsanieierung und die Sanierung der leerstehenden Wohnungen in der Höhe von CHF 375'000.- zu seinen Lasten zu übernehmen.

Die aktuelle Eigentümerin Gertrud Nold (06.05.1950) ist bereit für einen Eigentumsübergang. Da sie die Gegend nicht verlassen möchte, wünscht sie sich ein lebenslängliches Wohnrecht (mit öffentlicher Beurkundung) in einer Erdgeschosswohnung. Gertrud Nold ist bereit 50% der Marktmiete (Wohnung und 1 Aussenparkplatz) und die Nebenkosten analog eines Mieters zu bezahlen.

Der Landanteil von 252m² vom Grundstück-Nr. 21 ist gemäss Dienstbarkeitsvertrag mit einem ausschliesslichen und unbefristeten Nutzungsrecht belastet, dies zu Gunsten des Grundstücks-Nr. 22. Für dieses Nutzungsrecht sind jährlich pauschal CHF 8'000.- zu bezahlen.

Der mit dem Nutzungsrecht belastete Eigentümer des Grundstück-Nr. 21, ein alleinstehender Mann, ist bereit mit Ihnen als Gutachter ein Gespräch zu führen und allenfalls in einem zweiten Schritt zu verhandeln um zusammen mit einer Abparzellierung die Dienstbarkeit zu löschen (mit öffentlicher Beurkundung).

Das Parkplatzrecht für die Aussenabstellplätze 4 bis 16 zu Lasten Grundstück-Nr. 23 ist gemäss Vereinbarung unentgeltlich und unbefristet. Diese Dienstbarkeit bleibt unverändert bestehen. Für die Plätze 4 bis 16 sind vom Mietwert 10% für Bewirtschaftung und Unterhalt und 5% für die Rückstellung zu Lasten des Berechtigten als Kosten zu berücksichtigen.

Der Investor hat hohe Erwartungen in Bezug auf die Expertise. Sie soll gesamthaft die Löschung der Nutzniessung mit Einmalauszahlung zusammen mit dem neuen Wohnrecht und die Übernahme des Grundstücksteils von 252m² vom Grundstück-Nr. 21 mit Abparzellierung (Kauf inkl. Löschung Dienstbarkeit) verständlich und nachvollziehbar darstellen. Diese Expertise bildet für ihn die Grundlage für die weiteren Entscheidungen. Gestützt auf die Ihnen bei der Auftragserteilung zur Verfügung gestellten Informationen und Unterlagen erstellen Sie vollständige und in jedem Schritt nachvollziehbare Bewertungen gemäss Aufgabenstellung.

Anstelle der Liegenschaftsbesichtigung werden Sie mit Situations- und Schnittplänen dokumentiert.

Bei der Bewertung sind folgende Punkte zu beachten:

- Bei den Wertermittlungen bleibt die Teuerung ausser Ansatz.
- Bei Differenzen zwischen den Planunterlagen und dem Beschrieb ist der Beschrieb gültig.
- Als Bewertungszeitpunkt gilt der 07. Mai 2019.
- Der Betrachtungshorizont für die Barwertberechnung liegt bei 100 Jahren.
- Der Kapitalzinssatz (Basiszinssatz) ist durch den Kandidaten objektspezifisch und marktorientiert festzulegen und zu begründen.
- Der Erneuerungszyklus beträgt 35 Jahre. Der Investitionsbedarf beträgt 30 Prozent des Neuwertes.

Beschrieb Gemeinde

Die Mittelgrosse Gemeinde Musterfeld zählt rund 16'500 Einwohner und hat zudem eine wirtschaftliche Zentrumsfunktion in der Region. Die Verkehrsanbindung ist gut mit der Kantonsstrasse und der regionalen Bahn. Der Autobahnanschluss ist in ca. 15 Minuten mit dem Auto erreichbar. In Musterfeld sind Primar- und Sekundarschule sowie gute Einkaufsmöglichkeiten. Verschiedene kulturelle Möglichkeiten werden angeboten.

Das Grundstück liegt im Herzen der Gemeinde mit reiner Wohnnutzung. Der Bahnhof ist in nur wenigen Gehminuten erreichbar. Der Ortsbus zirkuliert im Viertelstundentakt. Die Bus-Haltestelle ist in unmittelbarer Nähe. Die vom angrenzenden Geschäftshaus verursachten Immissionen sind leicht bis mittel. Trotz der sehr zentralen Lage ist das Grundstück als Wohnlage nur teilweise attraktiv.

Die Besonnung ist ganzjährig mehrheitlich gut auch teilweise mit Fernsicht auf das Bergpanorama. Die örtlichen Marktverhältnisse sind für Wohnliegenschaften an guter Lage ausgeglichen.

Einträge Grundbuchauszug

Es sind keine zusätzlichen wertbeeinflussenden Einträge vorhanden

Wohnhaus

Am 1. Januar 2019 beträgt der Neubauwert für das Wohnhaus, laut Gebäudeversicherungspolice, CHF 595/m³ Gebäudevolumen. Das Baujahr ist 1975. Das Gebäude ist in Massivbauweise erstellt.

Das Wohnhaus umfasst im Kellergeschoss die Keller/Allgemeinräume, 8 x 3.5 Zi.-Wohnung im EG und 1. OG, 3 x 4.5 Zi.-Wohnung im 2. OG jeweils mit Balkon oder Sitzplatz. Die Geschosse sind mit einem zentralen Treppenhaus erschlossen. Die Wohnungsmieter benützen die dazu speziell hergestellten Abstellplätze auf den Nachbargrundstücken. Die Besucher parkieren auf öffentlichen Grund.

Die Ölzentralheizung mit Warmwasseraufbereitung ist im Jahr 2000 erneuert worden.

Bei den vermieteten Wohnungen besteht teilweise Erneuerungsbedarf. Im 1. und 2. Obergeschoss sind je zwei Wohnungen unvermietet, dies aufgrund von nicht getätigten Renovationen und entsprechend aufgestaumtem Erneuerungsbedarf. Die Sanierung des Flachdachs sowie die Sanierung der leerstehenden Wohnungen in der Höhe von Total CHF 375'000.- stehen unmittelbar an und sind in der Wertermittlung zu berücksichtigen.

Die Mietzinse sind Nettoeinnahmen ohne Nebenkosten. Die leerstehenden Wohnungen werden saniert und deren Mietzinse können um 8% erhöht werden. Als Grundlage für die Erhöhung sind die aktuellen Mietzinseinnahmen im gleichen Geschoss massgebend.

Aufgabe A

Ermittlung Sachwert vor Kauf Landanteil

40

Für die Bestimmung des Sachwertes verwenden Sie entweder die Flächen oder das Gebäudevolumen nach SIA 416. Der Landwert ist mittels Lageklasse zu bestimmen. Ebenfalls sind bei der Bestimmung des Sachwertes alle weiteren wertbestimmenden Elemente gemäss Vorgaben zu berücksichtigen.

Ihre Lösung ist in Tabellenform so darzustellen, dass die einzelnen Berechnungsschritte klar ersichtlich und nachvollziehbar sind.

[illegible]

[illegible]

Aufgabe B

Bestimmung des nachhaltigen Mietwertes und Ermittlung Ertragswert vor Kauf Landanteil

45

Ermitteln Sie unter Berücksichtigung aller wertbestimmenden Elemente gemäss Vorgaben den nachhaltigen Mietwert. Für die Ertragswertberechnung bestimmen Sie den Kapitalisierungssatz. Im Kapitalisierungssatz sind die einzelnen Parameter detailliert darzustellen. Die Parameter sind sowohl in % als auch in CHF auszuweisen. Begründen Sie fünf von Ihnen ausgewiesenen Parameter in ein bis maximal zwei Sätzen.

Ihre Lösung ist so darzustellen, dass die einzelnen Berechnungsschritte klar ersichtlich und nachvollziehbar sind.

[illegible]

[illegible]

Aufgabe C
Wertermittlung für Nutzniessung (C1), Wohnrecht (C2), Nutzungsrecht Landanteil (C3), Parkplatzbenützungsrechts (C4)

65

Jede Dienstbarkeit ist unter Berücksichtigung aller wertbestimmenden Elemente gemäss Vorgaben unabhängig voneinander als einzelner Wert zu bestimmen. Die notwendigen Parameter und Werte sind aus den Lösungen A und B zu übernehmen. Für die Nachvollziehbarkeit sind die detaillierten Werte in Ihrer Lösung zu wiederholen.

Bei den Grunddienstbarkeiten ist die Sicht des Berechtigten zu betrachten.

Bei den Personaldienstbarkeiten ist das Wohnhaus als teilsaniert (gemäss dem sofort notwendigen Unterhaltsbedarf) und aus Sicht des Belasteten zu betrachten.

[illegible]

[illegible]

Aufgabe D

Ermittlung Landwert des Landanteils mit Nutzungsrecht

10

Den Investor interessiert der Landwert des Landanteils mit Nutzungsrecht. Ermitteln Sie aufgrund der Lösung der Aufgabe A den Landwert für die zu erwerbenden Grundstücksfläche. Berechnen Sie den Wert dieses Landanteils aus der Sicht des mit der Nutzung berechtigten Eigentümers. Die Wiederholung der Lösung der Aufgabe C gibt keine Punkte.

Ihre Lösung ist so darzustellen, dass die einzelnen Berechnungsschritte klar ersichtlich und nachvollziehbar sind.

[illegible]

[illegible]

Aufgabe E

20

Ermittlung Marktwert mittels Mischwertmethode vor Erwerb des Landanteils mit Nutzungsrecht

Für die Bestimmung des Marktwertes mittels Mischwert sind alle wertbestimmenden Elemente gemäss Ihren Lösungen aus den Aufgaben A bis C sowie den Vorgaben zu berücksichtigen. Begründen Sie die von Ihnen verwendete Gewichtung zur Bestimmung des Marktwertes und die wertbestimmenden Elemente in ein bis maximal zwei Sätzen.

Ihre Lösung ist so darzustellen, dass die einzelnen Berechnungsschritte klar ersichtlich und nachvollziehbar sind.

[illegible]

[illegible]

Aufgabe F
Ermittlung Marktwert im teilweise erneuerten Zustand mittels
Barwert und Ertragswert mit ewiger Kapitalisierung und mit Ab-
rechnung aller Dienstbarkeiten für den Käufer

35

Für die Bestimmung des Marktwertes mittels des einfachen Barwertes sowie für die Bestimmung der zyklischen Erneuerungen sind die Vorgaben zu übernehmen. Die übrigen Parameter sind aus den von Ihnen erstellten Lösungen zu den Aufgaben zu berücksichtigen.

Für die Bestimmung des Marktwertes mittels Ertragswert mit ewiger Kapitalisierung gelten die Parameter aus den von Ihnen erstellten Lösungen sowie die Vorgaben.

Die Abrechnung der Dienstbarkeiten ist beim Barwert und auch beim Ertragswert zu berücksichtigen.

Ihre Lösung ist so darzustellen, dass die einzelnen Berechnungsschritte klar ersichtlich und nachvollziehbar sind.

[illegible]

[illegible]

Aufgabe G Definitionen und Multiple-Choice

25

Definitionen

Definieren Sie die untenstehenden Fachbegriffe in zwei bis max. vier Sätzen. Lediglich Stichworte oder ausführliche Beschriebe führen zu Punkteabzug.

Grunddienstbarkeit

..... 	4
--	---

Personaldienstbarkeit

..... 	4
--	---

Unterbaurecht

..... 	4
--	---

Rente

..... 	4
--	----------

Multiple Choice-Fragen

Für jede Wahlantwort gilt das folgende Bewertungsprinzip:

Richtige Antwort = 0.5 Punkte = 0.5

Keine Antwort = keine Punkte = 0

Die minimale Punktzahl der Fragengruppe beträgt jedoch 0 Punkte.

Aufgabe 1			2	
Was verstehen Sie unter dem Begriff ökonomischer Horizont?				
Die voraussichtliche Restlebensdauer eines Gebäudes.	☐ nein	☐ ja	0.5	
Die von heute an gerechnete Zeitspanne in die Zukunft, innerhalb welcher 85 % des Wertes der ewigen Rente generiert werden.	☐ nein	☐ ja	0.5	
Die noch verbleibende Nutzungsdauer bis zum Abbruch eines Gebäudes.	☐ nein	☐ ja	0.5	
Der Betrachtungshorizont von immer 99 Jahren.	☐ nein	☐ ja	0.5	

Aufgabe 2			2	
Im Zusammenhang mit der Bewertung einer Betreiberliegenschaft überprüfen Sie den geschätzten Mietwert durch den Belastbarkeitsnachweis. Sie nehmen dabei die entsprechenden Aufrechnungen und Wiederbelastungen vor. In der Erfolgsrechnung erkennen Sie einen wesentlichen Betrag welcher als Bildung stiller Reserven belastet wurde.				
Ist dieser Betrag beim Belastbarkeitsnachweis aufzurechnen?				
Die Hälfte der stillen Reserven sind aufzurechnen.	☐ nein	☐ ja	0.5	
Die stillen Reserven sind nicht aufzurechnen.	☐ nein	☐ ja	0.5	
Ein Drittel der stillen Reserven sind nicht aufzurechnen.	☐ nein	☐ ja	0.5	
Die stillen Reserven sind aufzurechnen.	☐ nein	☐ ja	0.5	

Aufgabe 3			2	
Die Gemeinde A ist Eigentümerin einer Golfanlage, welche sie selber betreibt. Für die Inanspruchnahme dieser selbst genutzten Liegenschaft wird kein Mietzins bezahlt. Die Betreiberin beauftragt Sie die Liegenschaft zu schätzen. Da es sich um eine typische Betreiberliegenschaft handelt überprüfen Sie den geschätzten Mietwert durch den Belastbarkeitsnachweis. Welche zusätzlichen Unterlagen benötigen Sie für die Bearbeitung des Belastbarkeitsnachweises?				
Provisorischer Geschäftsbericht der letzten zehn Jahre.	☐ nein	☐ ja	0.5	
Die durch die Revisionsstelle revidierten Bilanz- und Erfolgsrechnungen der letzten drei Geschäftsjahre.	☐ nein	☐ ja	0.5	
Die Bilanz des letzten Geschäftsjahres.	☐ nein	☐ ja	0.5	
Budget der nächsten fünf Jahre.	☐ nein	☐ ja	0.5	

Aufgabe 4			2	
Was verstehen Sie unter dem Begriff Betrachtungshorizont?				
Die zukünftige Bewirtschaftungsdauer eines Gebäudes bis zur nächsten Renovation.	☐ nein	☐ ja	0.5	
Die Restlaufzeit eines selbständigen und dauernden Baurechtes.	☐ nein	☐ ja	0.5	
Bei einer konkreten Wertfeststellung muss der Betrachtungshorizont immer mindestens soweit in die Zukunft ausgreifen wie der ökonomische Horizont.	☐ nein	☐ ja	0.5	
Das Alter eines Gebäudes zuzüglich seiner Restlebensdauer.	☐ nein	☐ ja	0.5	

Aufgabe 5			1	
Beurteilen Sie die Aussage in Bezug auf das reine Überbaurecht beim Wohnhaus (Situationsplan mit Vermassung, Beilage Nr. 4)				
Das Überbaurecht ist in der Dauer zeitlich begrenzt.	☐ nein	☐ ja	0.5	
Das Überbaurecht ist selbstständig und übertragbar.	☐ nein	☐ ja	0.5	

Hauptkriterien	LK 1	LK 2	LK 3	LK 4	LK 5	LK 6	LK 7	LK 8	LK 9	LK 10
A Standort										
Weiler, Gehöft	Abgelegen	In Dorfnähe	In Stadtnähe							
Dorf, kleine Ortschaft, abgelegen		Dorfrand	Dorfkern							
Dorf in wichtiger Region			Dorfrand	Dorfkern						
Grosser Ort, Kleinstadt			Peripherie	Hauptstrasse	Ortszentrum					
Mittelgrosse Stadt				Vororte	Stadttrand	Aussenquartier		Stadtkern		
CH-Grossstadt					Vororte	Stadttrand	Aussenquartier	Stadtquartier	Innenstadt	Geschäftszentrum
Ferienort			Einfachere Ferienorte		Mittlere Ferienorte		Erstklassige und exkl. Ferienorte			
B Nutzung										
Mischzonen	Ausserhalb von ordentlichen Bauzonen	Wohnnutzung in I/G-Zonen		wertmindernde Mischzonen		wertsteigernde Mischzonen				
Wohnzonen			Einfache Wohnzonen		gehobene Wohnzonen		Kernzonen			
Realisierbarer Ausnutzungsgrad	Schlechte Ausnutzung	Tiefe Ausnutzung (AZ 0.20 - 0.39)	Geringe Ausnutzung (AZ 0.40 - 0.59)	Mittlere Ausnutzung (AZ 0.60 - 0.79)	Hohe Ausnutzung (AZ 0.80 - 0.99)	Sehr hohe Ausnutzung (AZ 1.0 und höher)				
C Wohnlage										
Attraktivität	Ungeeignet	Schlechte Wohnlage	Unattraktiv	Mittlere Wohnlage	Gute Wohnlage	Sehr gute Wohnlage	Vornehme Villenviertel	Exklusive Wohnlage; Fernsicht, gute Besonnung, Seesicht		
Emissionen, Immissionen	Starke Immissionen		Mittlere Immissionen		Schwache Immissionen		Keine Immissionen			
D Erschliessung										
Öffentlicher Verkehr	Keine Verbindungen	Schlechte Frequenzen	Schwache Freq. weite Entfernung	Mittlere Freq. in mittlerer Entfernung	Mehrere öffentliche Verkehrsmittel; gute Frequenzen, kurze Entfernung		Knotenpunkt öffentlicher Verkehr; unmittelbar erreichbar		Optimale Verkehrslage und Passantenfrequenz in Städten	
Öffentliche Dienste, Einkauf, Kultur usw.	Schulen und Einkauf weit entfernt oder nicht vorhanden		Schulen und Einkauf in mittlerer Entfernung		Schulen, Einkauf, Kultur und Behörden unmittelbar erreichbar					
E Marktverhältnisse										
Angebot und Nachfrage für das betreffende Objekt	Keine Nachfrage	Geringe Nachfrage; grosses Angebot	Ausgeglichene Marktverhältnisse		Grosse Nachfrage; kleines Angebot		Sehr grosse Nachfrage			
Wichtige Hinweise		Beurteilung immer konkret für das betreffende Objekt		Pro Hauptkriterium nur eine Note setzen		Lageklasse = Durchschnitt der 5 Hauptkriterien		Abgrenzung zu Lageklassentabelle „Geschäftshäuser, Büro, Gewerbe, Verkauf“ beachten		

Beilage Nr. 2

Mittlere Lebenserwartung

(Stauffer/Schätzle 2013, Datenbasis 2010)

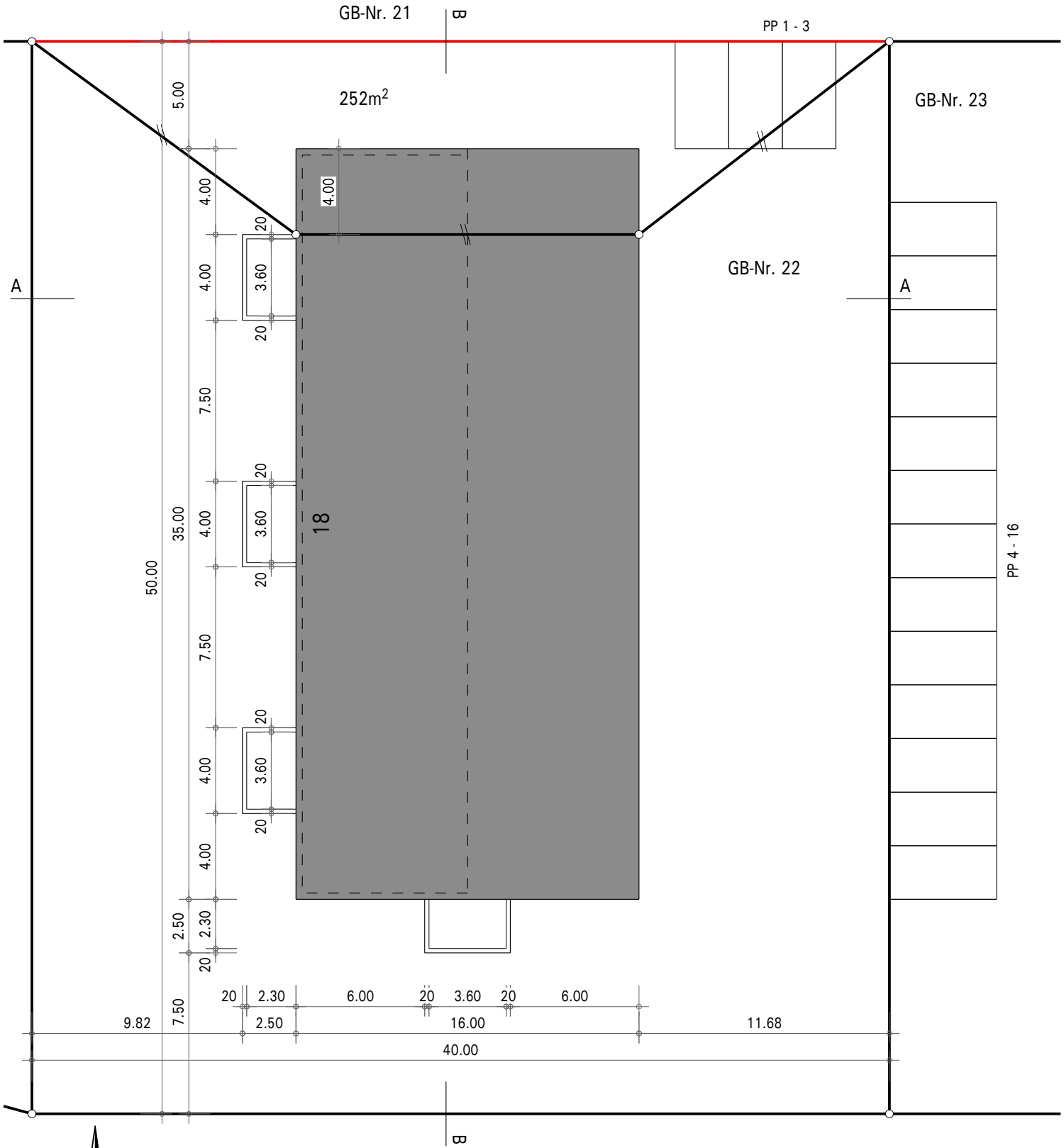
Alter	Lebenserwartung in Jahren	
	Männer	Frauen
0	84,16	88,19
1	83,35	87,36
2	82,39	86,40
3	81,41	85,41
4	80,42	84,42
5	79,43	83,43
6	78,43	82,43
7	77,44	81,44
8	76,44	80,44
9	75,44	79,44
10	74,44	78,44
11	73,44	77,45
12	72,45	76,45
13	71,46	75,46
14	70,47	74,46
15	69,48	73,47
16	68,49	72,48
17	67,50	71,49
18	66,52	70,49
19	65,54	69,50
20	64,56	68,51
21	63,58	67,52
22	62,60	66,53
23	61,62	65,54
24	60,65	64,55
25	59,67	63,56
26	58,70	62,57
27	57,73	61,58
28	56,75	60,60
29	55,78	59,61
30	54,81	58,62
31	53,84	57,64
32	52,87	56,65
33	51,89	55,67
34	50,92	54,68
35	49,95	53,70
36	48,98	52,72
37	48,01	51,74
38	47,04	50,76
39	46,07	49,78
40	45,10	48,80

Alter	Lebenserwartung in Jahren	
	Männer	Frauen
41	44,14	47,82
42	43,17	46,85
43	42,21	45,88
44	41,25	44,90
45	40,30	43,93
46	39,34	42,96
47	38,39	42,00
48	37,44	41,03
49	36,50	40,07
50	35,56	39,11
51	34,63	38,15
52	33,70	37,20
53	32,78	36,25
54	31,86	35,30
55	30,95	34,36
56	30,04	33,42
57	29,14	32,48
58	28,25	31,55
59	27,36	30,62
60	26,48	29,70
61	25,61	28,78
62	24,74	27,87
63	23,88	26,96
64	23,03	26,06
65	22,19	25,17
66	21,35	24,28
67	20,52	23,39
68	19,70	22,51
69	18,89	21,64
70	18,09	20,77
71	17,29	19,91
72	16,51	19,06
73	15,73	18,21
74	14,97	17,38
75	14,22	16,55
76	13,49	15,73
77	12,77	14,92
78	12,07	14,12
79	11,38	13,34
80	10,72	12,58
81	10,08	11,83

Alter	Lebenserwartung in Jahren	
	Männer	Frauen
82	9,47	11,11
83	8,89	10,40
84	8,33	9,73
85	7,80	9,09
86	7,31	8,48
87	6,85	7,90
88	6,43	7,37
89	6,05	6,87
90	5,70	6,42
91	5,38	6,01
92	5,09	5,65
93	4,83	5,33
94	4,57	5,03
95	4,33	4,75
96	4,09	4,48
97	3,87	4,22
98	3,66	3,97
99	3,45	3,73
100	3,26	3,51
101	3,08	3,31
102	2,91	3,11
103	2,75	2,93
104	2,60	2,75
105	2,45	2,59
106	2,31	2,44
107	2,17	2,29
108	2,03	2,16
109	1,89	2,03
110	1,73	1,90
111	1,52	1,78
112	1,18	1,65
113	0,66	1,52
114	0,50	1,39
115		1,10
116		0,65
117		0,50
118		
119		
120		
121		
122		

GEMEINDE MUSTERFELD
Kopie von Grundbuchplan 9999

Situation 1:250

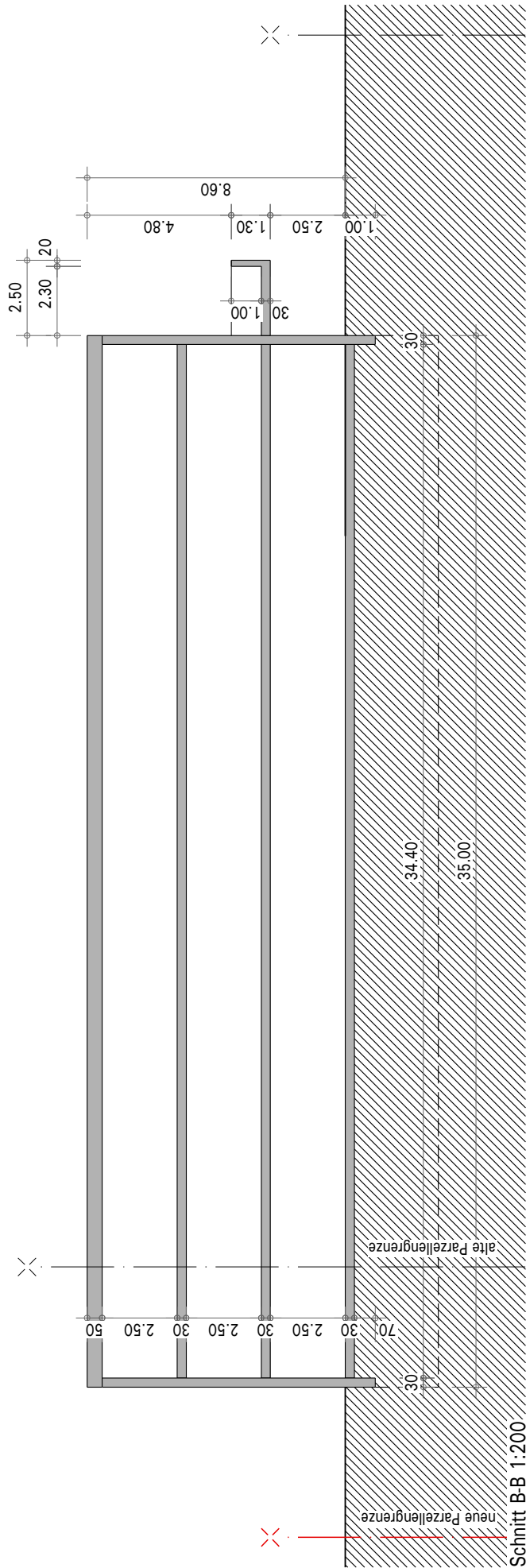
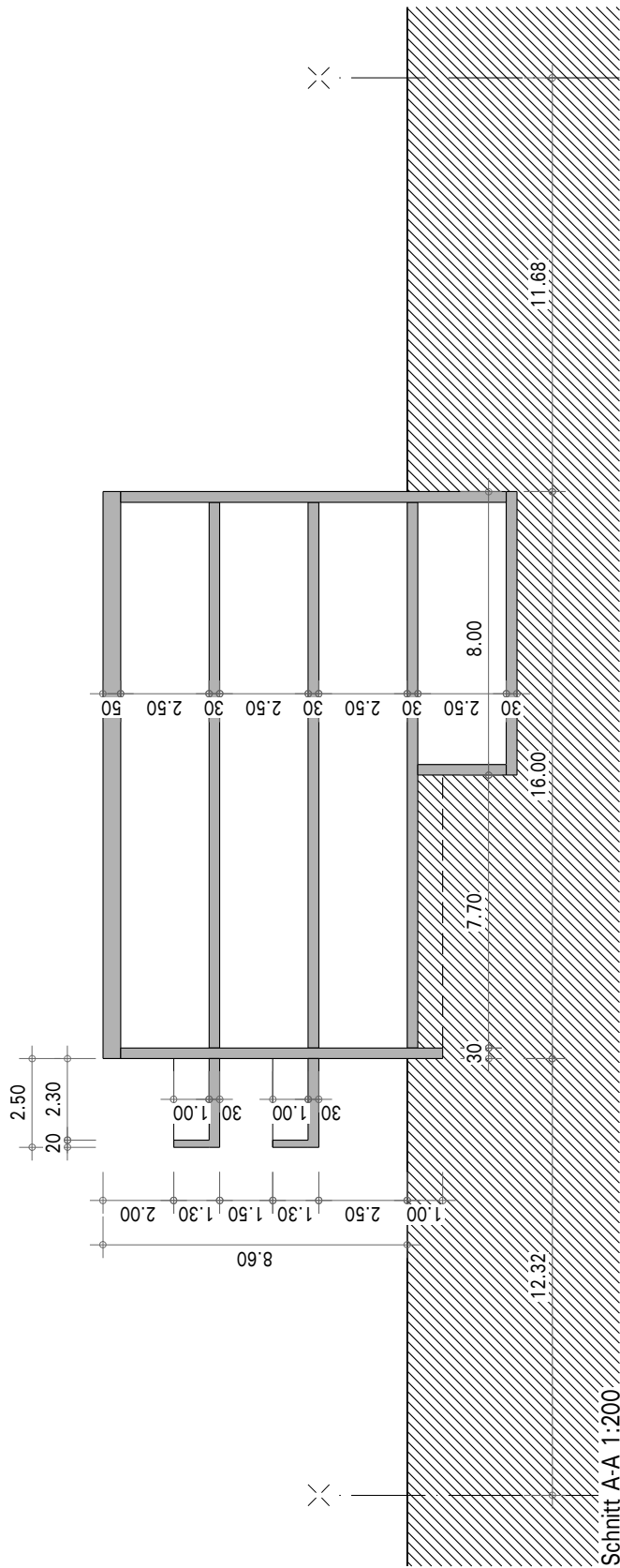


Grundstücke mit unterstrichenen
Nummern sind noch nicht rechtskräftig

Für die Richtigkeit
der Grundbuchplankopie
Musterfeld, 31. Oktober 2018
Der Nachführungsgeometer:

Hans Mustermann

Beilage Nr. 3



Beilage Nr. 5

				Mietzinse effektiv gemäss Mieterspiegel		
Geschoss	Mietobjekte	Mietzinsbasis	Nettonutz- fläche	pro Monat	pro Jahr	CHF/m²
Wohnen						
EG	3.5-Zimmerwohnung	1'325	112.0 m²	1'325	15'900	142
	3.5-Zimmerwohnung	1'325	112.0 m²	1'325	15'900	142
	3.5-Zimmerwohnung	1'325	112.0 m²	1'325	15'900	142
	3.5-Zimmerwohnung	1'325	112.0 m²	1'325	15'900	142
1. OG	3.5-Zimmerwohnung	1'300	112.0 m²	1'300	15'600	139
	3.5-Zimmerwohnung	1'300	112.0 m²	1'300	15'600	139
	3.5-Zimmerwohnung (leerstand)	1'300	112.0 m²		-	-
	3.5-Zimmerwohnung (leerstand)	1'300	112.0 m²		-	-
2. OG	4.5-Zimmerwohnung	1'450	140.0 m²	1'450	17'400	124
	4.5-Zimmerwohnung (leerstand)	1'450	140.0 m²		-	-
	4.5-Zimmerwohnung (leerstand)	1'450	140.0 m²		-	-
		14'850	1'316 m²	9'350	112'200	

Mietzinse gemäss Mieterspiegel				
Parkieren		pro Einheit	pro Mt.	pro Jahr
Anzahl	Nr.			
16	1 bis 16	45	720	8'640
			720	8'640

Zusammenzug der Werte		Mietzinse effektiv pro Jahr	
Wohnen		1'316.0 m²	112'200
Parkieren			8'640
Total		1'316 m²	120'840

Berufsprüfung Immobilienbewertung 2019
Schriftliche Prüfungsaufgaben

Prüfungsteil Immobilienbewertung

Teilprüfung Finanzmathematische Aufgaben und Theorie

© Schweizerische Fachprüfungskommission der Immobilienwirtschaft

Name, Vorname:

Kandidaten-Nr.:

Zugelassene Hilfsmittel

Grundsätzliches

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

Taschenrechner

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

Gesetzestexte

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

Hinweise für die Prüfungskandidaten

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

Aufgaben Thema		Anzahl Punkte	Seite
A	Änderung der Finanzflüsse einer Liegenschaft	60	3
B	Nutzniessungs- und Wohnrecht – Multiple-Choice & Fragen	60	12
Total		120	

Beilage:

1. Mittlere Lebenserwartungen Stauffer/Schätzle, 2013/Datenbasis 2010

A) Änderung der Finanzflüsse einer Liegenschaft

60 Punkte

Sie haben für den Eigentümer eines Büro- und Geschäftsgebäudes im Stadtzentrum von Lausanne am 01.01.2019 eine Immobilienbewertung vorgenommen. Im Folgenden finden Sie die wichtigsten Informationen zu Ihrer Bewertung.

Schätzung des Verkehrswertes der Liegenschaft Rue David-Vincent 20, 1000 Lausanne, GB 6789 LAUSANNE. Mieteinnahmen per 01.01.2019, ohne Nebenkostenkonti der Mieter.

	Mieter	Fläche	CHF/m ²	Mietvertrags- ende	Mietein- nahmen	
1. UG	Arcade One Mode AG	40 m2		31.12.2020	inkl.	
EG	Arcade One Mode AG	170 m2	882.-	31.12.2020	150 000.-	42,2%
1. OG	Treuhand & Co.	200 m2	375.-	30.06.2019	75 000.-	21,1%
2. OG	Archi Tecture	50 m2	346.-	01.01.2025	17 300.-	4,9%
	Medical Trust LTD	150 m2	347.-	30.06.2019	52 000.-	14,6%
3. OG	Informagic AG	125 m2	304.-	30.06.2021	38 000.-	10,7%
	Die Experten GmbH	75 m2	307.-	30.06.2022	23 000.-	6,5%
TOTAL MIETEINNAHMEN			439.-		355 300.-	100,0%

Kosten (laufende, Verwaltungs- und Unterhaltskosten sowie jährliche Rückstellungen für künftige Unterhaltskosten)

19,84%

Risikoprämie zum Basiszinssatz für marktbedingten Leerstand (Geschäftsnutzung)

0,20%

Festgelegter Basiszinssatz

4,25%

Rubrik	Betrag	Kosten- quote	Satz/Prämie
Bruttomiettertrag	355 300.-	100,00%	5,55%
Kosten	-70 492.-	-19,84%	1,10%
Mietrisiko	-12 800.-	-3,60%	0,20%
Nettomietmietertrag	272 008.-	76,56%	4,25%

VW = 355'300.-/5,55 %

Verkehrswert der Liegenschaft = 6 400 000.-

A1 Mieteinnahmen, Nettomietmietertrag einer Liegenschaft

25

Ihr Kunde informiert Sie am 20. Februar, dass der Mieter Treuhand & Co. seinen Mietvertrag fristgerecht mit Einschreiben per 30.06.2019 gekündigt hat. Der Mieter ist bereit, über einen neuen Mietvertrag mit einer Laufzeit von 5 Jahren zu verhandeln, unter der Massgabe einer Mietzinsanpassung und einer Beteiligung des Eigentümers an den Kosten für die Instandsetzung der von ihm gemieteten Büroräume, d. h. für Innenmalerarbeiten und die Erneuerung der elektrischen Anlagen. Die Erstverhandlungen ergeben folgende Lösungen:

- Der Eigentümer beteiligt sich wie folgt an den Kosten des Mieters für Arbeiten, einschliesslich Umstellen der Möbel und Reinigung, bei einer Instandsetzungsdauer von 6 Monaten:
- Malerarbeiten (innen) 35 000.- Preis inkl. MwSt., zahlbar bei Abnahme der Arbeiten
- Elektrizität 65 000.- Preis inkl. MwSt., zahlbar bei Abnahme der Arbeiten
- Mietzinsbefreiung für 6 Monate während der Arbeiten per Mietvertragsende und ab Verlängerung des Mietvertrags für eine Laufzeit von 5 Jahren mit neu vereinbartem Mietzins.
- Grundsätzliche Zusage für einen neuen Mietzins von 320.- CHF/m2 pro Jahr

Frage A1a

10

Um wie viel Prozent sinkt der Nettomietmietertrag der Liegenschaft im Falle eines neuen Mietvertrages mit Treuhand & Co. zu den oben genannten Bedingungen?

Gehen Sie von einer unveränderten Kostenquote in % (Kosten und Mietrisiko) aus. Beziehen Sie sich bei Ihrer Antwort auf den Nettomietmietertrag für die Bedienung des investierten Kapitals zum Basiszinssatz. Geben Sie in Ihrer Antwort alle Zwischenberechnungen des Nettomietmietertrages im Detail an. Eine Berechnung, die sich nur auf die Bruttoeinnahmen bezieht, ist deshalb unvollständig und führt nicht zur vollen Punktzahl.

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

--	--

Frage A1b

15

Wie wirkt sich eine erfolgreiche Mietvertragsverhandlung mit Treuhand & Co. zu den untenstehenden Bedingungen auf die Bewertung der Liegenschaft per 01.07.2019 aus?

Bestimmen Sie einen Abzug oder einen Zuschlag, die als Wertänderung auf Ihre Bewertung vom 01.01.2019 vorzunehmen ist. Gehen Sie davon aus, dass die Bewertung relevant geblieben wäre, wenn Treuhand & Co. ihren Mietvertrag nicht gekündigt hätte. Geben Sie alle Zwischenschritte zur Berechnungen des Nettomietmietertrages der Liegenschaft an und runden Sie das Ergebnis auf Tausend Franken. Alle weiteren Bewertungsparameter der Kennzahlen (%) für Kosten und Prämien bleiben unverändert. Berücksichtigen Sie in Ihren Berechnungen Mietzinsausfälle und Kostenbeteiligung des Eigentümers.

[illegible]

A2 Vermarktung einer Bürofläche	35	
Nach Ihrer obigen Bewertung und bevor Sie dem Abschluss des neuen Mietvertrages mit Treuhand & Co. zustimmen, wendet sich Ihr Kunde an Sie, um ihn bei seiner Immobilienmanagementstrategie zu unterstützen.		
Frage A2a	14	
Sie vereinbaren mit Ihrem Kunden die folgenden Massnahmen für den Fall, dass die Verhandlung erfolglos bleibt und Treuhand & Co. zum Ablauf des aktuellen Mietvertragszeitraums auszieht. • Es werden keine Instandsetzungsarbeiten durchgeführt; die Räume werden im Ist-Zustand vermietet und nach den Vorstellungen des neuen Mieters eingerichtet. • Mietzinsbefreiung für 12 Monate als Anreiz für die Wiedervermietung. • Maklervergütung und -gebühren für die Vermarktung durch eine Immobilienagentur vor Ort, vereinbart sind 25 % des ersten Jahresmietzinses bei Mietvertragsunterzeichnung. Geschätzte Vermarktungsdauer von 6 Monaten, Honorare werden bei effektiver Unterzeichnung des neuen Mietvertrags fällig. • Neuer geschätzter Zielmietzins für die Wiedervermietung über den betrachteten Zeithorizont im Marktvergleich. 315.- CHF/m2 pro Jahr. Welche Auswirkungen auf Ihre für den 01.07.2019 geplante Bewertung der Liegenschaft hätten eine erfolglose Verhandlung mit Treuhand & Co. sowie die Notwendigkeit, eine Immobilienagentur für die Suche eines neuen Mieters zu den oben genannten Bedingungen zu beauftragen? Ansonsten bleiben die Bedingungen und die Angaben der Frage A1 gleich.		
..... 		

[illegible]

--	--

Frage A2b Was empfehlen Sie Ihrem Kunden aufgrund Ihrer Lösungen A1b und A2a und warum? Begründen Sie Ihre Lösung auf Grundlage der folgenden zwei Kriterien: Einerseits auf Grundlage der Vermögensbewertung, andererseits auf Risikobasis. Stichworte sind nicht zulässig. Bitte formulieren Sie Ihre Antwort in höchstens drei Sätzen aus.	6	
Auf Grund der Vermögensbewertung: Auf Grund der Risikobasis: 		

Frage A2c Ihr Kunde ist sich noch unsicher, was für ihn die beste Lösung wäre. Daher hat er eine Immobilienagentur beigezogen. Diese hat mehrere potenzielle Interessenten an der Hand, die den Mietvertrag sofort als Nachfolger für die Räumlichkeiten der Treuhand & Co. mit Mietbeginn 01.07.2019 unterzeichnen würden. Die Liegenschaftsverwaltung ist bereit, ihre Honorierung und die Vermarktungskosten pauschal in Höhe von CHF 15'500.– inkl. MwSt. abzurechnen, allerdings sind diese jedoch bei Abschluss des Maklermandats fällig. Ihr Kunde bittet Sie deshalb darum, die folgende Bewertungsoption zu beurteilen: • Keine Instandsetzungsarbeiten, die Räume werden im Ist-Zustand vermietet und nach den Vorstellungen des neuen Mieters eingerichtet. • Mietzinsbefreiung für 12 Monate als Anreiz für die Wiedervermietung. • Pauschale Maklervergütung und -gebühren, zahlbar im Voraus am 01.07.2019. Gehen Sie davon aus, dass der Mietvertrag von einem der Interessenten des Vermarkters sofort abgeschlossen wird. Zu welchem Mietpreisniveau sollten die leerstehenden Räume nach Auszug von Treuhand & Co. vermietet werden, damit der Liegenschaftswert am 01.07.2019 dem vom 01.01.2019 entspricht. Berücksichtigen Sie hierbei die Kosten und Ertragsausfälle während der Wiedervermietung (Break-even-Point bzw. Gewinnschwelle)? Beziehen Sie sich bei Ihrer Antwort auf den Mietzins in CHF/m² pro Jahr, gerundet auf den nächsten Franken. Geben Sie alle Zwischenschritte der Berechnung an. Es gelten die Daten der Aufgabenstellung A1.	15	
..... 		

This image shows a full page of a worksheet designed for handwriting practice. It features 20 evenly spaced, horizontal dashed lines across the entire width of the page. The background is plain white, and there are no margins, text, or other markings present.

--	--

B) Nutzniessungs- und Wohnrecht & Multiple-Choice und allgemeine Fragen 60 Punkte

Gehen Sie von einem Einfamilienhaus aus, für das Sie folgende Bewertung erstellt haben:

BKP 0	Grundstück	860 m ²	zu	550.-	473 000.-	43,7%
BKP 2	Wohngebäude, Neuwert	770 m ³	zu	750.-	577 500.-	
	./ Abnutzung		15%	-86 600.-	490 900.-	45,3%
BKP 4	Umgebung	698 m ²	zu	110.-	76'800.-	7,8%
BKP 5	Baunebenkosten	654'300.-		6,0%	39'300.-	3,2%
	TOTAL VERKEHRS-				1 080 000.-	100,0%
	WERT					
	ABGERUNDET AUF				1 080 000.-	

Vergleichswert 187.5m² Bruttogeschossfläche, oberirdische Wohnfläche 5'760.- CHF/ m².

Frage B1 Berechnung des Nutzniessungsrechts

36

Gehen Sie von einem Nutzniessungsrecht eines Berechtigten gemäss folgender Angaben aus:

- Stichtag der Bewertung: 01.07.2019.
- Geschlecht/Geburtsdatum des Berechtigten: Frau, geboren am 01.07.1935.
- Art der Nutzniessung: Unentgeltlich, laufende Ausgaben und Unterhaltskosten werden vom Berechtigten getragen.
- Mietwert: 300.- CHF/ m² pro Jahr.
- Verhältnis Kosten zu Mieteinnahmen: 7,30% vom Mietwert als laufende Ausgaben und Unterhaltskosten zulasten der Berechtigten.
- Rückstellungen für künftige Renovationen: Jährliche Kosten, 30-Jahreszyklen zu 35 % des Neuwerts BKP 2, zulasten des Eigentümers.
- Ratio Nettowohnfläche / bewohnbare BGF: 80%.
- Berechnete Nettomietrendite: 3,50%.

16

This image shows a full page of white paper with horizontal dotted 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.

20

[illegible]

Seite 15 von 19

Frage B2b Bestimmen Sie unter Mithilfe der unten aufgeführten Abkürzungen und deren Definitionen, ob die Formeln auf der Seite 17 korrekt sind. Wenn eine Formel oder ein Lösungsvorschlag falsch ist, kreuzen Sie bitte „NEIN“ an. Wenn eine Formel oder ein Lösungsvorschlag richtig ist, kreuzen Sie bitte „JA“ an.	12	
K 0 = Anfangskapital bzw. Barwert K n = Endkapital am Ende der Laufzeit bzw. kapitalisierter Endwert I = Jährlicher Zinssatz für das investierte Kapital (%) n = Anlagedauer (in Jahren) A vor = Fester jährlicher Zahlungsstrom, der für jede Periode vorschüssig bezogen wird (vorschüssige Annuität) A nach = Fester jährlicher Zahlungsstrom, der für jede Periode nachschüssig bezogen wird (nachschüssige Annuität)		

	Ja	Nein
1) Das Anfangskapital (der Barwert) entspricht $K_0 = K_n \times (1 + i)^n$		
2) Der folgende Faktor ist relevant $(1 + i)^n = \frac{K_n}{K_0}$		
3) Der Zinssatz wird durch folgende Formel bestimmt $i(\%) = \left(\frac{K_n}{K_0} \right)^n - 1$		
4) Die Anlagedauer entspricht der Gleichung $n(\text{Jahre}) = \log \left(\frac{K_n}{K_0} \right) / \log(1 + i)$		
5) Der Kapitalwert ist unabhängig von der Anlagedauer immer höher als der Barwert, sofern die Rendite der Anlage nicht niedriger oder gleich null ist.		
6) Der Kapitalwert einer nachschüssigen Rente (postnumerando) entspricht $K_n = A_{nach} \times \frac{(1 + i)^n - 1}{i}$		
7) Wenn der nachschüssige Rentenendwertfaktor = REF und der vorschüssige Rentenbarwertfaktor = RBF sind, dann gilt $RBF = REF / (1 + i)$		
8) Der nachschüssige Rentenbarwert entspricht $K_0 = A_{nach} \times \frac{1 - (1 + i)^n}{(1 + i)^n \times i}$		

9) Sie möchten für die Rendite i (%) einer Anlage (jährlicher Zinssatz) finanzmathematische Berechnungen mit monatlichen Perioden durchführen. Welche der folgenden Formeln ist richtig?

	JA	NEIN
$i(\%)_{Monat} = (1 + i_{Jahr})^{1/12} - 1$		
$i(\%)_{Monat} = (1 - i_{Jahr})^{1/12} + 1$		
$i(\%)_{Monat} = (1 + i_{Jahr})^{12} - 1/12$		

10) Sie möchten die feste jährliche Rente (Annuität) mit einem gleichbleibenden jährlichen Zinssatz g (%) bei einem Anlagezeithorizont von n Jahren indexieren. Welche der folgenden Indexierungsformeln ist richtig?

	JA	NEIN
$i_{real} = i_{nominal} \times (1 + g)$		
$i_{real} = i_{nominal} - g$		
$i_{real} = i_{nominal} - (1 + g)^n$		

Frage B2c

Nennen und erklären Sie in mindestens einem Satz vier Risikofaktoren, die den ausgewiesenen Wert eines Nutznießungs- oder Wohnrechts verändern können. Bei stichwortartigen Antworten wird nicht die volle Punktzahl vergeben.

6

This image shows a full page of a handwriting practice worksheet. It consists of multiple sets of three horizontal dotted lines, providing a guide for letter height and placement. The lines are evenly spaced across the entire page, leaving ample room for writing practice. There is no text or other markings on the page.

Beilage Nr. 1

Mittlere Lebenserwartung

(Stauffer/Schätzle 2013, Datenbasis 2010)

Alter	Lebenserwartung in Jahren		Alter	Lebenserwartung in Jahren		Alter	Lebenserwartung in Jahren	
	Männer	Frauen		Männer	Frauen		Männer	Frauen
0	84,16	88,19	41	44,14	47,82	82	9,47	11,11
1	83,35	87,36	42	43,17	46,85	83	8,89	10,40
2	82,39	86,40	43	42,21	45,88	84	8,33	9,73
3	81,41	85,41	44	41,25	44,90	85	7,80	9,09
4	80,42	84,42	45	40,30	43,93	86	7,31	8,48
5	79,43	83,43	46	39,34	42,96	87	6,85	7,90
6	78,43	82,43	47	38,39	42,00	88	6,43	7,37
7	77,44	81,44	48	37,44	41,03	89	6,05	6,87
8	76,44	80,44	49	36,50	40,07	90	5,70	6,42
9	75,44	79,44	50	35,56	39,11	91	5,38	6,01
10	74,44	78,44	51	34,63	38,15	92	5,09	5,65
11	73,44	77,45	52	33,70	37,20	93	4,83	5,33
12	72,45	76,45	53	32,78	36,25	94	4,57	5,03
13	71,46	75,46	54	31,86	35,30	95	4,33	4,75
14	70,47	74,46	55	30,95	34,36	96	4,09	4,48
15	69,48	73,47	56	30,04	33,42	97	3,87	4,22
16	68,49	72,48	57	29,14	32,48	98	3,66	3,97
17	67,50	71,49	58	28,25	31,55	99	3,45	3,73
18	66,52	70,49	59	27,36	30,62	100	3,26	3,51
19	65,54	69,50	60	26,48	29,70	101	3,08	3,31
20	64,56	68,51	61	25,61	28,78	102	2,91	3,11
21	63,58	67,52	62	24,74	27,87	103	2,75	2,93
22	62,60	66,53	63	23,88	26,96	104	2,60	2,75
23	61,62	65,54	64	23,03	26,06	105	2,45	2,59
24	60,65	64,55	65	22,19	25,17	106	2,31	2,44
25	59,67	63,56	66	21,35	24,28	107	2,17	2,29
26	58,70	62,57	67	20,52	23,39	108	2,03	2,16
27	57,73	61,58	68	19,70	22,51	109	1,89	2,03
28	56,75	60,60	69	18,89	21,64	110	1,73	1,90
29	55,78	59,61	70	18,09	20,77	111	1,52	1,78
30	54,81	58,62	71	17,29	19,91	112	1,18	1,65
31	53,84	57,64	72	16,51	19,06	113	0,66	1,52
32	52,87	56,65	73	15,73	18,21	114	0,50	1,39
33	51,89	55,67	74	14,97	17,38	115		1,10
34	50,92	54,68	75	14,22	16,55	116		0,65
35	49,95	53,70	76	13,49	15,73	117		0,50
36	48,98	52,72	77	12,77	14,92	118		
37	48,01	51,74	78	12,07	14,12	119		
38	47,04	50,76	79	11,38	13,34	120		
39	46,07	49,78	80	10,72	12,58	121		
40	45,10	48,80	81	10,08	11,83	122		

Wertermittlung eines Ladens (STWE) in Sins AG**Prüfungskandidat/in:**

Rolle Experte: Bauherrenvertreter der Pensionskasse (PK)

Rolle Prüfungskandidat/in: Immobilienbewerterin/ Immobilienbewerter

A) Ausgangslage Information zum Bewertungsobjekt

In Sins AG, wird momentan ein attraktives Innenstadtgrundstück überbaut (ca. 2'450 m²). Die Parzelle wird im Erdgeschoss und in den zwei Untergeschossen vollflächig bebaut. Um die Grössenverhältnisse des Ortsbildes aufzunehmen, wird das Volumen in den oberen Geschossen teilweise zurückgenommen. Die Liegenschaft wird erstellt und im Stockwerkeigentum (STWE) verkauft.

Das Erdgeschosse weist folgende STWE-Einheiten auf: Ladenfläche für Grossverteiler, eine Bäckerei, einen Blumenladen und eine Bankfiliale

Parkplätze, Lager- und sonstige Nebenräume sind im Untergeschoss vorhanden. In den Obergeschossen gibt es ein Restaurant, Büros und Wohnungen.

Der potentielle Käufer des Ladens im Erdgeschoss, ein schweizweit tätiger Grossverteiler, ist überraschend vom Vertrag zurückgetreten. Wir sind eine regional verwurzelte Pensionskasse und auf der Suche nach Immobilienprojekten. Darum wurde uns der Laden, als STWE-Einheit zum Kauf angeboten.

Ich bin der Eigentümervertreter der PK und habe von meinem Chef den Auftrag erhalten, das Geschäft zu prüfen und wenn sinnvoll dem Anlageausschuss zur Genehmigung vorzulegen.

Dazu brauche ich eine Immobilienbewertung von einem erfahrenen Schätzer.

B) Auftrag

Der Auftrag an den Bewerter (Kandidat) wird klar ausformuliert.

Wir möchten Ihnen gerne folgenden Auftrag erteilen:

1. Erstellen einer **Verkehrswertschätzung der STWE-Einheit Laden**
2. die **Darstellung der Vorteile/Chancen resp. Nachteile/Risiken** der Investition für uns als mittelgrosse PK

Dem Prüfungskandidaten sind alle vorgesehenen Unterlagen (Beilagen A, B und C) abzugeben. Der Kandidat kann sich kurz auf das Gespräch vorbereiten.

Situation

Beilage A

Beilage A

Wertermittlung eines Wohn- und Geschäftshauses in Sins AG



Projektbeschreibung

Mitter in Sins baut die Dorfkerne Sins AG das neue Wohn- und Geschäftshaus in Sins. Es liegt nahe am Kreis in Dreieck zwischen der Bahnhof-, Luzerner- und Bahnhofstrasse.

Die Parzelle wird im Erdgeschoss und in den zwei Untergeschossen vollständig bebaut. Um die Grössenverhältnisse des Ortsbildes aufzuheben, wird das Volumen in mehreren oberen Bereichen zurückgenommen. Die so erhaltene Grundform eines Ypsilon wird deutlich und integriert sich gut ins Erscheinungsbild des Dorfes.

Die unterschiedlichen Nutzungen machen das Gebäude sehr attraktiv.

Das Erdgeschoss bietet Mietflächen für einen Grossverleiher, eine Bäckerei, einen Blumenladen und eine Beraterbank. Öffentliche Verbindungen beleben die Verkaufsfächen.

Das Obergeschoss bietet weitere Mietflächen für Dienstleistungen sowie ein Café. Durch die lebendig gehaltenen Dachterrassen stehen zusätzliche Aussenräume für die Mieter zur Verfügung. Ein Spielplatz von 250 m² dient den Bewohnern als Begegnungsort.

Das 2. und 3. Obergeschoss wird als Wohnpentum verkauft. Es sind acht 4 1/2 und zwei 5 1/2 Zimmer Wohnungen geplant. Sie sind über Treppenhäuser und Lift erschlossen. Die zweiseitig orientierten Wohnungen sind räumlich großzügig gestaltet. Ein breiter Korridor erschliesst die Zimmer und Sanitärräume und führt in den grosszügigen Wohn-Essbereich. Die Anbauwohnungen sind überhöht mit privaten Dachterrassen. Der Wohnbereich lädt zum Entspannen ein. Jede Wohnung verfügt über einen freien Ausblick. Im Untergeschoss befinden sich das Parking, die Nebenräume der Wohnungen sowie Dienstleistungen.

Im Zentrum und in unmittelbarer Nähe sind die wichtigsten Einkaufszentren bequem zu Fuss erreichbar. Die Bahnhofstrasse wird neu gestaltet und im Bereich des Zentrums verkehrsberuhigt.

Ansichten



Westansicht Bahnhofstrasse



Ostansicht Bahnhofstrasse

Grundrissplan

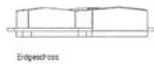
Beilage B

Beilage B

Wertermittlung eines Wohn- und Geschäftshauses in Sins AG



34 Autoabstellplätze



Laden = 1'053 m² Nettofläche



Lager = 490 m² Nettofläche



2. Obergeschoss		Raumhöhe: 2,5 m
		NetzAblae
01	5,5-Zierene-Wohnung	152,5 m ²
02	4,5-Zierene-Wohnung	140,0 m ²
03	4,5-Zierene-Wohnung	128,0 m ²
04	4,5-Zierene-Wohnung	137,0 m ²
05	4,5-Zierene-Wohnung	128,0 m ²
3. Obergeschoss		Raumhöhe: 2,5 - 4,1 m
		NetzAblae
06	5,5-Zierene-Wohnung	152,5 m ²
07	4,5-Zierene-Wohnung	140,0 m ²
08	4,5-Zierene-Wohnung	128,0 m ²
09	4,5-Zierene-Wohnung	137,0 m ²
10	4,5-Zierene-Wohnung	128,0 m ²



7.11.3-Körnung 100	8
8.11.3-Körnung 100	8
Zeile	
Zeile	
Zeile	
Zeile	
Spalten-Zeile	
Spalte	
Spalte	
Spalte	
Spalte	

[illegible]

UG und EG

1. OG und 2. OG

Attika

Datenblatt

Beilage C

Wertermittlung eines Ladens (STWE) in Sins AG

Daten Parzelle

Parzellen-Nr.:	5103
Parzellenfläche:	2'450 m2 (gesamte Parzelle)

Gebäudedaten

Raumprogramm (StWE):	Nutzung:
1. und 2. Untergeschoss	Parkplätze, Lagerräume, Technikräume
Erdgeschoss	1 Laden für ein Grossist (= angebotenes Objekt), 2 Läden (Bäckerei, Blumenladen), Bankfiliale
1. Obergeschoss	Restaurant, Büro
2. und 3. Untergeschoss	Wohnungen

Daten Kaufobjekt (Laden im StWE)

Nutzflächen		
Ladenfläche im EG	m ²	1'053
Lagerfläche im EG	m ²	490
Autoabstellplätze im 1. Untergeschoss	Stk.	34