

Berufsprüfung Immobilienentwicklung 2021

Inhaltsverzeichnis Aufgaben

1 Recht

- ZGB
- OR/ZPO
- Steuern

2 Bauliche Kenntnisse

3 Projektmanagement

4 Immobilienentwicklung schriftlich

Berufsprüfung Immobilienentwicklung 2021

Schriftliche Prüfung

Prüfungsfach: Recht

Prüfung: Zivilgesetzbuch

© Schweizerische Fachprüfungskommission der Immobilienwirtschaft

Name, Vorname: _____

Kandidaten-Nr.: _____

Kanton Ihrer Tätigkeit: _____

Zugelassene Hilfsmittel

Grundsätzliches

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

Taschenrechner

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

Gesetzestexte

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

Hinweise für die Prüfungskandidaten

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

Aufgaben	Thema	Anzahl Punkte	Seite
A1	Rechtsbegriffe, Rechtsgrundsätze, Aufbau der Rechtsordnung	2	3
A2	Personenrecht	2	3
A3	Prinzipien des Sachenrechts	2	4
A4	Besitz und Grundbuch	2	4
B1	Personenrecht	4	5
B2	Sachenrecht	13	6 f.
B3	Sachenrecht etc.	3	8
C1	Grundbuch	6	9
C2	Sachenrecht, Grundbuch	6	10 f.
Total		40	

Übersicht Recht

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

A) Fragegruppe mit richtig / falsch 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?				
Wenn der Frauenverein den Gemeindesaal mietet, handelt es sich um öffentliches Recht.	☐	☐		
	richtig	falsch		
Dispositives Recht ist nur zu beachten, wenn eine vertragliche Abmachung fehlt.	☐	☐		
	richtig	falsch		
Das Eigentumsvorbehaltsregister wird vom Grundbuchamt geführt.	☐	☐		
	richtig	falsch		
Das Rahmenabkommen EU-Schweiz hätte zum öffentlichen Recht gehört.	☐	☐		
	richtig	falsch		

Aufgabe A2 – Personenrecht			2	
Sind die folgenden Aussagen richtig oder falsch?				
Der 90-jährige Walter verfasst einen Vorsorgeauftrag. Dadurch wird seine Handlungsfähigkeit nicht eingeschränkt.	☐	☐		
	richtig	falsch		
Marc und Susi wollen noch nicht heiraten, aber sich als „eingetragene Partner“ registrieren lassen. Dies ist möglich.	☐	☐		
	richtig	falsch		
Die Rechtsfähigkeit einer natürlichen Person beginnt erst mit dem Eintrag im Geburtsregister beim Zivilstandsamt.	☐	☐		
	richtig	falsch		
Eine juristische Person ist nicht rechtsfähig.	☐	☐		
	richtig	falsch		

Aufgabe A3 – Prinzipien des Sachenrechts

Sind die folgenden Aussagen richtig oder falsch?

Das Prinzip der Alterspriorität ist zwingendes Recht, d.h. auch durch Parteivereinbarung kann von dieser Rangordnung nicht abgewichen werden.	☐ richtig	☐ falsch		
Die Eigentumsübertragung eines Grundstücks zufolge Erbgangs erfolgt aussergrundbuchlich.	☐ richtig	☐ falsch		
Die Erben werden mit der Erbfolge als Miteigentümer entsprechend ihrer Erbquoten im Grundbuch eingetragen.	☐ richtig	☐ falsch		
Es steht den Parteien frei, eine deutsche Grundschuld in Euro auf einem Grundstück in der Schweiz im Grundbuch eintragen zu lassen.	☐ richtig	☐ falsch		

Aufgabe A4 – Besitz und Grundbuch

Sind die folgenden Aussagen richtig oder falsch?

Jeder Besitzer ist Eigentümer.	☐ richtig	☐ falsch		
Der Besitz ist das Publizitätsmittel, durch welches das Recht an einer beweglichen Sache nach aussen sichtbar gemacht wird.	☐ richtig	☐ falsch		
Ein Schuldbrief wird im Grundbuch vorgemerkt.	☐ richtig	☐ falsch		
Das Grundbuch wird durch das Eidgenössische Grundbuchamt mit Sitz in Bern geführt. Es gibt Filialen in der ganzen Schweiz.	☐ richtig	☐ falsch		

B) Fallbeispiele im Personen- und Sachenrecht

20 Punkte

Aufgabe B1 Personenrecht Frage 1: Definieren Sie die Rechtsfähigkeit in einem Satz. 	4	
Frage 2: Definieren Sie die Urteilsfähigkeit in einem Satz. 		
Frage 3: Der 95-jährige Witwer, Werner Moser, wohnt alleine in seiner Wohnung. Er kann das Alltägliche noch gut meistern. Seine Kräfte haben jedoch nachgelassen. Für Reinigungsarbeiten benötigt er Hilfe, weshalb er dafür eine Person beauftragt hat. Zu gleicher Zeit beauftragt er seine Bank, einen grossen Teil seines Vermögens in komplizierte Finanzkonstrukte anzulegen. Frage 3: a) Wie beurteilen Sie die Urteilsfähigkeit bei diesen beiden Verträgen? b) Kann es sein, dass die Urteilsfähigkeit bei einem Auftrag vorliegt, beim andern jedoch nicht?		
a) b)		

Aufgabe B2:

13

Sachenrecht

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

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

Frage 1:

Darf Rosa Zwahlen ohne Zustimmung ihrer Tochter den Mietvertrag abschliessen?

Begründen Sie Ihre Antwort.

.....

Frage 2:

Erklären Sie anhand von 6 Merkmalen, was eine Nutzniessung ist.

.....

**Fortsetzung Aufgabe B2:
 Sachenrecht**

Rosa Zwahls Gesundheitszustand verschlechtert sich weiter. Sie muss in ein Pflegeheim umziehen.

Karin Gamper-Zwahlen möchte nun die Eigentumswohnung verkaufen. Der Käufer will jedoch die Nutzniessung nicht übernehmen. Rosa Zwahlen ist mit der Löschung der Nutzniessung einverstanden. Der Kaufpreis für die Wohnung zahlt der Käufer an Karin Gamper-Zwahlen abzüglich dem Wert der Nutzniessung. Dieser Betrag wird auf ein Konto von Rosa Zwahlen überwiesen.

Frage 3:

Wie heisst die Bewertung der Nutzniessung und aufgrund welcher Angaben erfolgt diese?

.....

.....

.....

.....

Kurz vor Vertragsunterzeichnung stirbt die Nutzniessungsberechtigte Rosa Zwahlen.

Frage 4:

Was hat dieser Todesfall für Folgen bei der Abrechnung der Kaufpreiszahlung.

.....

.....

Aufgabe B3

Sachenrecht etc.

Füllen Sie die folgenden Lücken aus.

1. Lücke jedes Abschnitts mit dem Namen des Rechtsgrunds, welcher zum Grundbucheintrag führt.
2. Lücke jedes Abschnitts mit der Bemerkung, ob der Rechtsgrund der notariellen Beurkundung bedarf oder nicht.

Sandra und Marc haben vor sieben Jahren als Miteigentümer je zur Hälfte ein Einfamilienhaus in Rapperswil-Jona gekauft. Folglich sind sie im Grundbuch als Eigentümer eingetragen worden (Rechtsgrund: / beurkundungsbedürftig?:).

Für die teilweise Finanzierung haben Sandra und Marc eine Hypothek aufgenommen. Dafür ist ein neuer Schuldbrief errichtet und im Grundbuch eingetragen worden (Rechtsgrund: / beurkundungsbedürftig?:).

Vor einem halben Jahr haben sich Sandra und Marc scheiden lassen. Im Rahmen der Scheidung hat Marc das Einfamilienhaus zu Alleineigentum und die Hypothek als alleiniger Schuldner übernommen. Die Handänderung ist im Grundbuch eingetragen worden (Rechtsgrund: / beurkundungsbedürftig?:).

3

C) Allgemeine Fragen

12 Punkte

Aufgabe C1

Grundbuch

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

1. Er fragt Sie an, ob es trotz des Grundsatzes „Kauf bricht Miete nicht“ nötig sei, seinen 10-Jahres Mietvertrag im Grundbuch vormerken zu lassen? **Begründen Sie die Antwort.**
2. Was muss unternommen werden, damit der Mietvertrag im Grundbuch vorgemerkt wird?
3. Im Mietvertrag ist ein auf 10 Jahren befristetes, unlimitedes Vorkaufsrecht zugunsten des Mieters vereinbart worden. Ist diese Vereinbarung schriftlich gültig?
4. Ist die Vormerkung des Vorkaufsrechts zusätzlich zu empfehlen, wenn bereits der Mietvertrag vorgemerkt wird? Begründen Sie Ihre Antwort.

6

Antwort zur Frage 1:

.....

.....

.....

Antwort zur Frage 2:

.....

.....

Antwort zur Frage 3:

.....

Antwort zur Frage 4:

.....

.....

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

Fortsetzung Aufgabe C2
Sachenrecht, Grundbuch

Frage 3:

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

Ist dies bei beiden Varianten möglich? Begründen Sie Ihre Antwort.

Antwort zur Frage 3:

bei Variante Parzellierung:

.....

.....

bei Variante Stockwerkeigentum:

.....

.....

Berufsprüfung Immobilienentwicklung 2021

Schriftliche Prüfung

Prüfungsteil: Recht

Prüfung: OR / ZPO

© Schweizerische Fachprüfungskommission der Immobilienwirtschaft

Name, Vorname: _____

Kandidaten-Nr.: _____

Kanton Ihrer Tätigkeit: _____

Zugelassene Hilfsmittel

Grundsätzliches

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

Taschenrechner

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

Gesetzestexte

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

Hinweise für die Prüfungskandidaten

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

Übersicht

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

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

Setzen Sie ein x entweder bei richtig oder bei falsch.

Für jede Wahlantwort gilt das folgende Bewertungsprinzip:

Richtige Antwort = 0.5 Punkte = 0.5

Falsche Antwort = 0.0 Punkte = 0.0

Aufgabe A1			4	
Sind die folgenden Aussagen zum Obligationenrecht richtig oder falsch?				
Das objektive Recht beinhaltet nicht die Gesamtheit aller Rechtsnormen.	☐	☐		
	richtig	falsch		
Gesetze und Verordnungen gehören zu den primären Quellen des objektiven Rechts.	☐	☐		
	richtig	falsch		
Zusätzlich zum Gesetzesrecht gibt es noch das Gewohnheitsrecht.	☐	☐		
	richtig	falsch		
Das «Richterrecht» ist in der Schweiz nicht anwendbar, da alles in Gesetzen und Verordnungen geregelt ist.	☐	☐		
	richtig	falsch		
Subjektive Rechte sind einzelne Rechte, welche auf Rechtssubjekte Anwendung finden.	☐	☐		
	richtig	falsch		
Die subjektiven Rechte teilen sich in absolute und relative Rechte auf.	☐	☐		
	richtig	falsch		
Das Eigentumsrecht ist ein absolutes Recht und wirkt gegenüber jeder Person	☐	☐		
	richtig	falsch		
Obligationen sind stets relative Rechte.	☐	☐		
	richtig	falsch		

Aufgabe A2

6

Beantworten Sie die folgenden Fragen zur Obligation:

- a) Was ist eine Obligation?
- b) Was kann Inhalt einer Obligation sein?
- c) Welche Entstehungsgründe für Obligationen gibt es? Zählen Sie diese auf und nennen Sie zu jedem Entstehungsgrund ein konkretes Beispiel sowie den Gesetzesartikel.

a)

.....

b)

.....

c)

.....

Aufgabe A3

4

Welches sind die vier Voraussetzungen für die Entstehung einer Obligation aus einem Vertrag?

1)

.....

2)

.....

3)

.....

4)

.....

Aufgabe A4

8

Beantworten Sie die folgenden Fragen zur Verjährung:

- a) Was ist eine Verjährung?
- b) Was sind die Folgen der Verjährung?
- c) Wann beginnen Verjährungsfristen?
- d) Wie kann der Schuldner die Verjährung unterbrechen?
- e) Wie kann der Gläubiger die Verjährung unterbrechen?
- f) Nennen Sie je ein Beispiel für eine Forderung ...
 - 1. mit Verjährung nach 1 Jahr
 - 2. mit Verjährung nach 2 Jahren
 - 3. mit Verjährung nach 5 Jahren
 - 4. mit Verjährung nach 10 Jahren
 - 5. mit Verjährung nach 20 Jahren
 - 6. ohne Verjährung

- a)
-
- b)
-
- c)
-
- d)
-
- e)
-
- f)
 - 1.
 - 2.
 - 3.
 - 4.
 - 5.
 - 6.

Aufgabe A5

5

Beantworten Sie die folgenden Fragen zum Haftpflichtrecht:

- a) Was sind die 4 Voraussetzungen zur Verschuldenshaftung?
- b) Wie nennt sich die Haftung ohne Verschulden?
- c) Machen Sie ein Beispiel aus der Werkeigentümerhaftung und nennen Sie die gesetzliche Grundlage?

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

Aufgabe A6

3

Geben Sie für die folgenden Sachverhalte unter Angabe der relevanten Gesetzesartikel an, ob ein verbindlicher Antrag entstanden ist:

- a) Die Super Sanitär GmbH verkauft Lavabos „2 für 1, solange Vorrat“.
- b) Die Stressfrei Hauswart GmbH hat im Schaufenster einen Laubbläser mit einem Preisschild für Fr. 800 ausgestellt.
- c) Ein Stockwerkeigentümer erkundigt sich telefonisch nach den Kosten für die Renovation seines Badezimmers. Der Sanitär erklärt, der Preis liege bei Fr. 2'750.

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

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

Bestimmen Sie, ob die nachfolgenden Aussagen zum einfachen Auftrag richtig oder falsch sind.

Ein einfacher Auftrag ist ein Vertrag.

☐ ☐

richtig falsch

Der einfache Auftrag muss zwingend schriftlich erstellt werden.

☐ ☐

richtig falsch

Den einfachen Auftrag muss der Beauftragte sorgfältig ausführen.

☐ ☐

richtig falsch

Die Verwaltung einer Liegenschaft stellt einen einfachen Auftrag dar.

☐ ☐

richtig falsch

Aufgabe B2

Bestimmen Sie, ob die nachfolgenden Aussagen zum Schenkungsvertrag richtig oder falsch sind.

Für den Abschluss eines Schenkungsvertrags braucht es nur eine Partei.

☐ ☐

richtig falsch

Beim Schenkungsvertrag muss immer auch eine Gegenleistung vereinbart werden.

☐ ☐

richtig falsch

Der Schenkungsvertrag ist auch formfrei, wenn der Gegenstand ein Grundstück ist.

☐ ☐

richtig falsch

Wenn der Gegenstand ein Grundstück ist, muss der Schenkungsvertrag zwingend dem Grundbuchamt eingereicht werden.

☐ ☐

richtig falsch

Aufgabe B3 Stefan ist Eigentümer eines Grundstückes, welcher er verkaufen möchte. Urs ist am Erwerb interessiert und nach einer Besichtigung einigen sich die beiden auf einen Preis und besiegeln ihre Vereinbarung mit einem Händedruck. Ebenfalls im Grundstück wohnt noch Maya, was Stefan aber Urs verschwiegen hat. Weiter hat Stefan auf Nachfrage von Urs zugesichert, dass das Grundstück über eine Wärmepumpe heizt, dabei gibt es bloss eine Ölheizung. Urs ist der Meinung, dass die Vereinbarung mit Stefan so nicht gilt. Er fragt sich auch, ob es nicht besser wäre, den angekündigten Hagelsturm noch abzuwarten, welcher nächste Woche noch kommen soll, bevor er das Grundstück übernimmt. Alle Antworten sind mit den entsprechenden Gesetzesartikel zu belegen: a) Was sind die Formvorschriften für einen Grundstückskaufvertrag b) Was sind die Zwecke einer solchen Formvorschrift? c) Wann findet der Eigentumsübergang statt? d) Wann findet der Übergang von Nutzen und Gefahr beim Grundstückskauf statt? e) Was sind die gesetzlichen Regelungen in Bezug auf das Mietverhältnis? f) Was sind die gesetzlichen Regelungen in Bezug auf die Heizung?	9	
a) b) c) d) e) f)		

Aufgabe B4 Urs bestellt von der Better Facility Management AG einen Staubsauger, welcher aufgrund technischer Mängel nicht bestimmungsgemäss funktioniert. Welche gesetzlichen Ansprüche hat Urs aus der Sachgewährleistung? Geben zu jedem Anspruch auch den anwendbaren Artikel an.	3	
..... 		

Aufgabe B5 Beantworten Sie die folgenden Fragen zum Werkvertrag unter Angabe der anwendbaren Gesetzesartikel: a) Wer sind die Parteien und was ist der Inhalt eines Werkvertrages? b) Was sind die Rechte des Bestellers bei Mängeln am Werk?	4	
a) b)		

C) Garantien und ZPO

10 Punkte

Bewertung Fragengruppe C1

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?

Für Grundstücksmängel oder bei Fehlen zugesicherter Eigenschaften kommen die Vorschriften über den Fahrniskauf zur Anwendung.

☐ richtig ☐ falsch

Die Verjährungsfrist bei Mängeln eines Gebäudes beträgt nach Gesetz fünf Jahre.

☐ richtig ☐ falsch

Die Rügefristen des Eigentümers sind unter der SIA-Norm 118 vorteilhafter für den Käufer als die gesetzlichen Bestimmungen.

☐ richtig ☐ falsch

Der Käufer hat unter der SIA-Norm 118 ein grösseres Wahlrecht bei Vorliegen von Mängeln.

☐ richtig ☐ falsch

Der Besteller verwirkt bei der Genehmigung des Werkes Mängelrechte bezüglich verdeckte Mängel.

☐ richtig ☐ falsch

Bei Grundstücken verjähren sämtliche Mängelrechte nach 5 Jahren.

☐ richtig ☐ falsch

Das Werk kann auch stillschweigend angenommen werden.

☐ richtig ☐ falsch

Das Bauhandwerkerpfandrecht muss vertraglich vereinbart werden.

☐ richtig ☐ falsch

4

Aufgabe C2

Beantworten Sie unter Angabe des Gesetzesartikels die folgenden Fragen betreffend Gerichtsverfahren:

- a) Ist die ZPO auch für Verfahren von Instanzen des Bundes zuständig?
- b) Welches Gericht ist in örtlicher Sicht für Klagen aus Miete und Pacht zuständig?
- c) Können Vermieter und Mieter nach Entstehung der Streitigkeit einen Gerichtsstand bestimmen?
- d) Muss ein Mieter persönlich vor Gericht erscheinen?
- e) Muss gemäss der ZPO für Streitigkeiten aus der Miete und Pacht von unbeweglichen Sachen erst ein Schlichtungsverfahren durchgeführt werden?
- f) Wer muss grundsätzlich den Kostenvorschuss vor Gericht leisten?

6

- a)

- b)

- c)

- d)

- e)

- f)

Berufsprüfung Immobilienentwicklung 2021

Schriftliche Prüfung

Prüfungsteil: Recht

Prüfung: Steuern

© Schweizerische Fachprüfungskommission der Immobilienwirtschaft

Name, Vorname: _____

Kandidaten-Nr.: _____

Kanton Ihrer Tätigkeit: _____

Zugelassene Hilfsmittel

Grundsätzliches

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

Taschenrechner

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

Gesetzestexte

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

Hinweise für die Prüfungskandidaten

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

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

Übersicht Recht			
Teil 1	ZGB	40	Punkte
Teil 2	OR / ZPO	60	Punkte
Teil 3	Steuern	20	Punkte
Total		120	Punkte

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	
Frau Stebler aus Deutschland, die potenzielle Käuferin der Villa am Zürichsee, möchte von Ihnen folgende Steuerfragen geklärt haben, bevor sie den Kaufvertrag unterzeichnet. Beurteilen Sie, ob die nachfolgenden Aussagen richtig oder falsch sind.			
Bei der Grundstückgewinnsteuer im monistischen System hat der Bund die Steuerhoheit.	☐ richtig ☐ falsch		
Die Bundessteuern in CHF sind immer höher, wenn das verheiratete Paar je CHF 100'000.— im Jahr verdient, als wenn sie im Konkubinat leben würden.	☐ richtig ☐ falsch		
Die Kantone haben die Steuerhoheit bei der Motorfahrzeugsteuer	☐ richtig ☐ falsch		
Bei der Liegenschaftensteuer hat der Bund Steuerhoheit.	☐ richtig ☐ falsch		
Das Steuersubjekt gibt Antwort auf die Frage: Wer wird besteuert?	☐ richtig ☐ falsch		
Steuerrecht ist ein Teil des öffentlichen und privaten Rechts.	☐ richtig ☐ falsch		
Für Kausalabgaben erhält man keine direkte Leistung des Staates.	☐ richtig ☐ falsch		
Naturlasten gehören zu den öffentlichen Lasten.	☐ richtig ☐ falsch		

B) Mehrwertsteuer

16 Punkte

Aufgabe B1

Lesen Sie den untenstehenden Lückentext. Unterhalb des Lückentextes finden Sie eine Auswahl an Lösungsbegriffen. Pro Lücke sind es drei Lösungsvorschläge. Unterstreichen Sie für jede Lücke den korrekten Begriff. Die Nummern der Lücken korrespondieren mit der Nummer der Lösungsauswahl.

Die Mehrwertsteuer gehört zur Kategorie der (1).....
Steuern und wird von der Eidgenössischen Steuerverwaltung (2)(.....)
erhoben. Sie ist eine Netto-Allphasensteuer mit (3).....

Das bedeutet, dass jeder Vorgang im Wirtschaftsverkehrs (also jeder
Kauf oder Verkauf einer (4)..... oder Dienstleistung) mit der
MWSt besteuert wird.

Die Steuer wird von den Unternehmen auf den Preis der in der
Schweiz produzierten Produkte bzw. erbrachten (5).....
aufgeschlagen und dem Staat zugeführt.

Da immer nur der (6)....., der bei der jeweiligen Transaktion
erzeugt wird, besteuert werden soll, gibt es den Vorsteuerabzug. Die
Vorsteuer ist der Mehrwertsteuerbetrag, den ein Unternehmen beim
Einkauf seiner Waren und Dienstleistungen bezahlt. Zum Abzug der
Vorsteuer berechnete Firmen erhalten die bereits bezahlte (7).....
nach Anmeldung der (8)..... von der ESTV zurück. So wird
der Gesamtwert der Ware oder Dienstleistung bei der MWSt-Abrech-
nung immer nur einmal belastet.

Welches ist der korrekte Begriff? (unterstreichen)

1. direkten – indirekten – automatischen
2. MWSt – Bundessteuer – ESTV
3. Vorsteuerabzug – Nachsteuerabzug – Rückzug
4. Behandlung – Ware – Grundprämie
5. Dienstleistung – Produktionssteuer – Instandhaltungssteuer
6. Minderwert – Mehrwert – Immobilienwert
7. Umlagesteuer – Verrechnungssteuer – Vorsteuer
8. Umsatzsteuer – Kreditsteuer - Kirchensteuer

4

Aufgabe B2

Nach welchen Grundsätzen müssen die Geschäftsbücher und Aufzeichnungen von mehrwertsteuerpflichtigen Unternehmen geführt werden und welches ist dazu die Rechtsgrundlage (Artikel) im MWSTG?

2

.....

.....

.....

.....

Aufgabe B3

Ein Bekannter möchte bei Ihnen Lagerräume zum gewerblichen Gebrauch mieten. Ihre Immobilienverwaltung ist wie auch die Ihres Bekannten mehrwertsteuerpflichtig.

Folgende Angaben stehen Ihnen zur Verfügung:

- Monatsmiete (exkl. MWST): CHF 2'000.00
- Anfallende Kosten pro Jahr (inkl. MWST): CHF 6'462.00
- Das Unternehmen Ihres Bekannten rechnet nach der effektiven Methode ab und ist somit zum vollen Vorbesteuerbezug berechtigt.

Der Mietvertrag wird optiert. Berechnen Sie die zu zahlende Jahresmiete. Notieren Sie den Rechenweg und das Resultat nachvollziehbar.

5

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Aufgabe B4

Ein mehrwertssteuerpflichtiges Mäklerbüro in der Schweiz erwirtschaftet im ersten Quartal 2022 einen Umsatz von CHF 120'000.00 (exkl. 7.7% MWST). Die abzugsfähigen Vorsteuern berechnen sich aus Aufwendungen in der Höhe von CHF 12'924 (inkl. 7.7 % MWST). Berechnen Sie die Steuerforderung. Notieren Sie Rechenweg und das Resultat nachvollziehbar.

2

.....

.....

.....

.....

.....

Aufgabe B5

In der Schweiz kommen insgesamt drei MWSt-Sätze zur Anwendung. Nennen Sie diese und ergänzen Sie jeden MWST-Satz mit einem Beispiel aus der Praxis.

3

.....

.....

.....

.....

.....

Berufsprüfung Immobilienentwicklung 2021

Schriftliche Prüfung

Prüfungsfach: Bauliche Kenntnisse

© Schweizerische Fachprüfungskommission der Immobilienwirtschaft

Name, Vorname: _____

Kandidaten-Nr.: _____

Kanton Ihrer Tätigkeit: _____

Zugelassene Hilfsmittel

Taschenrechner

Erlaubt ist nur der Taschenrechner **TI-30X IIB** (Texas Instrument). Ausdrücklich nicht zugelassen sind Laptops, Notebooks und Smartphones.

Gesetzestexte

Es sind keine Hilfsmittel erlaubt.

Hinweise für die Prüfungskandidaten

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

Abkürzungen

OR Schweizerisches Obligationenrecht

ZGB Schweizerisches Zivilgesetzbuch

VMWG Verordnung über die Miete von Wohn- und Geschäftsraum

Aufgaben	Thema	Punkte	Seite
A	Bau- und Planungsrecht	18	3
B	Fallbeispiel Altbau	40	8
C	Bautechnik	32	18
Total		90	

TEIL A: Bau- und Planungsrecht

18 Punkte

Aufgabe A1	4.0	
a) Welche Aufgaben haben der Bund, die Kantone und die Gemeinden in der Umsetzung des Raumplanungsgesetzes? Bund:..... Kantone:..... Gemeinde:..... 		
b) Welches sind die zwei Hauptaufgaben der Raumplanung in der Schweiz? 		

Aufgabe A2		3.0	
a)	Welche drei Zonen unterscheidet der Rahmennutzungsplan verpflichtend?		
b)	Die Kantone können weitere Zonen schaffen. Nennen Sie drei Beispiele!		

Aufgabe A3		3.0	
a)	Wie wird der Begriff der formellen Enteignung definiert?		
b)	Nennen Sie je ein Beispiel für eine formelle und eine materielle Enteignung :		

Aufgabe A4 Ein Bauernhof in einer Landwirtschaftszone steht zum Verkauf. Sie haben einen Käufer an der Hand, der eine Minigolfanlage, einen Seilpark und eine Sporthalle errichten möchte.	5.0	
a) Wer ist für eine solche Zweckänderung, welche nicht zonenkonform ist, zuständig? 		
b) Ihr Kunde möchte wissen, ob sich auf dem Areal Altlasten befinden. In welchem öffentlich einsehbaren Dokument können Sie dies überprüfen? 		
c) Ihr Käufer möchte wissen, wie der grundsätzliche Ablauf des Baubewilligungsverfahrens ist. Klären Sie ihn auf! 		

- d) Es ist bekannt, dass in der Gemeinde, in welcher der Bauernhof steht, der Vogelschutzverein «Free Birds Switzerland» viele Mitglieder hat. Ihr Kunde befürchtet eine Einsprache dieser Gruppe, da der Seilpark die Flugrouten des Grünlaubsängers und des Buchfinken beeinträchtigen könnte. Erklären Sie Ihrem Kunden, wer grundsätzlich zu einer Einsprache berechtigt ist:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

--	--

Aufgabe A5

3.0

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

		richtig	falsch		
a)	Die Ausnützungsziffer ist die Verhältniszahl zwischen der Gesamtheit der anrechenbaren Geschossflächen (Bruttogeschossfläche) und der anrechenbaren Grundstücksfläche.	☐	☐		
b)	Grenzabstände sind die kürzeste vertikale Entfernung zwischen der Grundstücksgrenze und der Fassade und werden rechtwinklig zur Fassade und radial über die Gebäudeecken gemessen.	☐	☐		
c)	Ein Gestaltungsplan bezweckt den Schutz von Bächen, Flüssen, Seen und ihren Ufern.	☐	☐		
d)	Der Anbau eines Wintergartens ist nicht bewilligungspflichtig.	☐	☐		
e)	Bau- und Zonenpläne regeln die Dachgestaltung.	☐	☐		
f)	Bauland gilt als erschlossen, wenn es in der Bauzone liegt.	☐	☐		

TEIL B Fallbeispiel Altbau

40 Punkte

Ausgangslage

Sie haben das Mandat für den Verkauf einer älteren bestehenden Immobilie erhalten. Es handelt sich um Bauland bebaut mit einem Fabrikgebäude, einem kleinen Park und separatem Schopf.

Fabrikgebäude (bereits als Wohnliegenschaft genutzt):

Die Aussenwand besteht aus einem verputzten Backsteinmauerwerk. Die Fenster sind aus Holz und weisen eine Einfachverglasung auf. Das Untergeschoss besteht aus einem verputzten Bruchsteinmauerwerk.

Park:

Es befinden sich ein alter Baumbestand, ein kleiner Brunnen und der Schopf auf dem Areal von rund 4000 m²

Der Schopf ist aus Holz und verfügt über ein Steildach aus Blech.

Zuerst gilt es den Bestand genau anzuschauen.

Aufgabe B1	2.5	
a) Im Treppenhaus stellen Sie fest, dass der Handlauf beim Treppenpodest etwas tief ist. Wie hoch muss die Mindesthöhe des Schutzelements ab begehbare Fläche mindestens sein? 		
b) Geräusche im Treppenhaus wirken in den Wohnungen störend. Nennen Sie zwei Schallarten, die im Treppenhaus vorkommen und wie diese in die Wohnungen übertragen werden. 		
c) Nennen Sie zwei einfache Massnahmen, um die Schalldämmung zwischen dem Treppenhaus und den Wohnungen zu verbessern. 		

Aufgabe B2 Die historischen Wohnungstüren haben grosse Einfachverglasungen.	3.5	
a) Nennen Sie die Brandschutzanforderungen, denen eine Wohnungstür heute zu genügen hat: ☐ RPS 75 ☐ EI 30 ☐ KTG 60		
b) Wer legt diese Brandschutzanforderungen fest? 		
c) Nennen Sie vier Glastypeen und begründen Sie in einem Satz, welchen Typ Sie für eine teilverglaste Wohnungstür empfehlen würden ? 		
Aufgabe B3 Die Sanitäranlagen im Fabrikgebäude sollen komplett ausgetauscht werden.	3.5	
a) Was bedeutet der Begriff UP-Installation in diesem Zusammenhang? 		
b) Nenne Sie ein Beispiel für eine solche UP-Installation. 		

- c) Die Sanitärleitungen wurden als sog. „Schlitzinstallationen“ durchgeführt. Nenne Sie drei Nachteile dieser Bauart.

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

- d) Heute werden für die Sanitärinstallationen in der Regel sog. Element-Vorwandinstallationen verwendet. Nennen Sie zwei Vorteile dieser Bauart.

.....
.....

Aufgabe B4

Im Keller stellen sie fest, dass die im Fabrikgebäude befindliche Erdölheizung vor rund 15 Jahren eingebaut wurde. Sie funktioniert nach Auskunft des Hauswärters einwandfrei.

3.0

- a) Nennen Sie drei Eigenschaften einer Ölheizung, die heute kritisch (negativ) beurteilt werden.

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

- b) Erklären Sie in ein bis zwei Sätzen die grundsätzliche Funktionsweise einer Wärmepumpe.

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

- c) Welchen Energieträger neben Luft, bzw. Erde, bzw. Wasser benötigt eine Wärmepumpe zusätzlich?

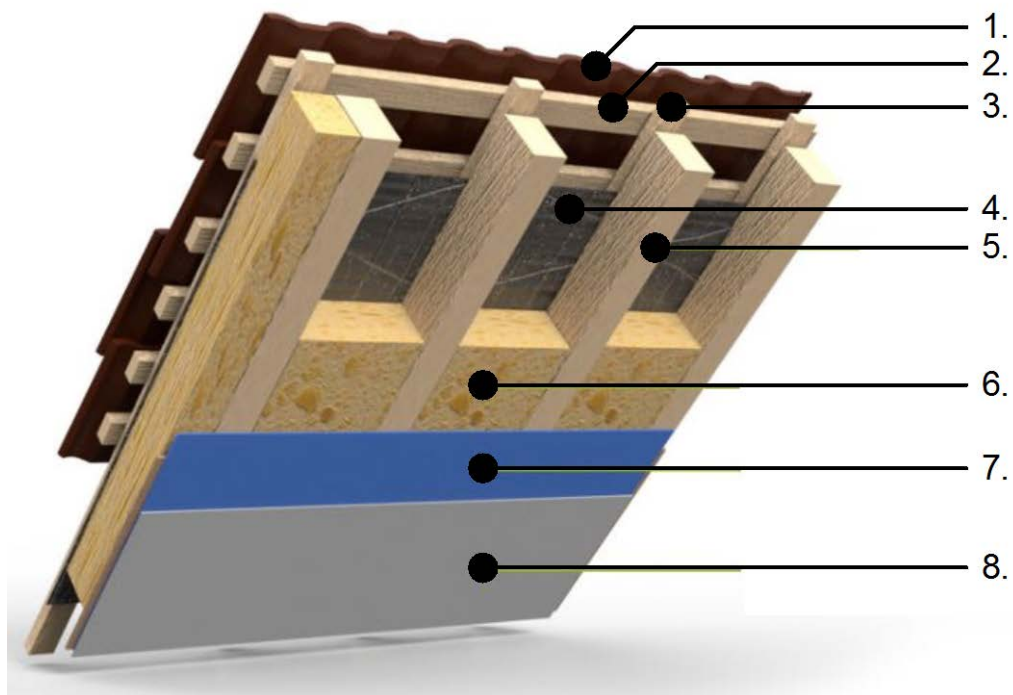
.....

3.0	

Aufgabe B5

11.0

In den Unterlagen, finden Sie folgende perspektivische Darstellung des Dachaufbaus nach der Sanierung vor einigen Jahren.



a) Benennen Sie die verschiedenen Schichten und deren Funktion.

	Schichten	Funktion
1)		
2)		
3)		
4)		
5)		
6)		
7)		
8)		

--	--

b) Beschreiben Sie was passiert, wenn die 6. Schicht fehlt. Begründen Sie Ihre Antwort.

.....

.....

.....

.....

.....

.....

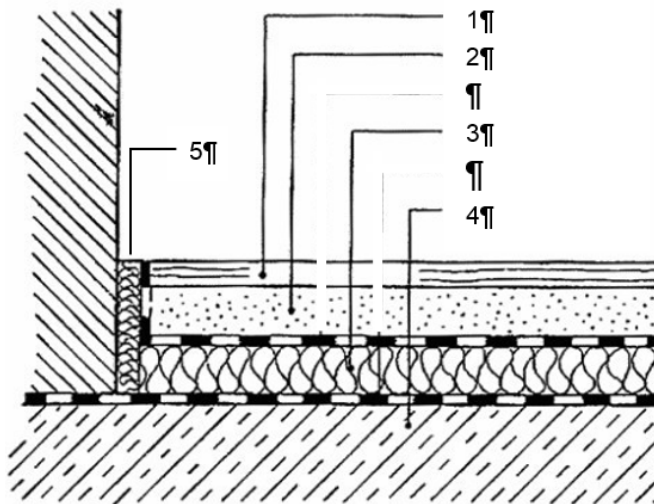
.....

--	--

Aufgabe B6

6.0

Die Böden sollen aus schalltechnischen Gründen noch vor dem Verkauf saniert werden. Das unten stehende Bild zeigt ein Schnittdetail des Bodens.



- a) Benennen Sie die verschiedenen Schichten (1 bis 5) und deren Funktion.

.....

.....

.....

.....

.....

- c) Als Schwelle ist bei den Wohnungstüren ein Absatz mit Winkelstahl vorgesehen. Erläutern Sie den Zweck einer Türschwelle.

.....

.....

Aufgabe B7

Die Sanierung verursacht Kosten. Die Aufstellung der Kosten wird in der Regel nach dem BKP gegliedert.

5.0

- a) Nennen Sie die ausgeschriebene Form der Abkürzung BKP.

.....

- b) Erstellen Sie eine Auflistung der ersten sechs Kapitel des BKP. Nennen Sie die Titel in Zahl und Text.

.....

.....

.....

.....

.....

.....

- c) Welche weitere Gliederungsinstrument anstelle des BKP kann für ein Bauprojekt (z.B. Sanierung) auch angewendet werden.

.....

Aufgabe B8

Es stellt sich die Frage, ob für weitergehende Umbauprojekte eine Bewilligung nötig sein wird.

2.5

a) Wann besteht für ein Bauprojekt eine Bewilligungspflicht? Begründen Sie Ihre Antwort und nennen Sie zwei Beispiele baulicher Veränderungen, die bewilligungspflichtig sind.

.....

.....

.....

.....

b) Bei welcher Instanz wird das Baugesuch eingereicht?

- ☐ Kantonale Baudirektion
- ☐ Gemeindebehörde
- ☐ Bundesamt für Raumplanung
- ☐ Kantonales Amt für Denkmalschutz

3.0

[illegible]

- a) Um welche Planart handelt es sich im vorliegenden Fall, und in welchem Massstab wird dieser in der Regel erstellt?

.....

- b) Benennen Sie die Bedeutung der Farben rot und gelb im vorliegenden Plan.

Rot:

.....

Gelb:

.....

- c) Um welche Art von Bauvorhaben handelt es sich im vorliegenden Fall?

- ☐ Umbau Einfamilienhaus
☐ Neubau Mehrfamilienhaus
☐ Umbau Mehrfamilienhaus

TEIL C: Bautechnik

32 Punkte

Aufgabe C1

Die Flächen und Volumen sind in der „SIA Norm 416, Flächen und Volumen von Gebäuden“ definiert.

4.5

a) Aus welchen Teilflächen setzt sich Nettogeschossfläche NGF zusammen?

.....

b) Wie setzt sich die Nutzfläche NF zusammen?

.....

c) Sie haben ein Werkplan vor sich im Massstab 1:50. Auf diesem ist ein Tisch eingezeichnet. Mit dem Massstab messen Sie den Tisch, er ist auf dem Plan mit 4cm Länge und 2cm Breite gezeichnet. Wie gross ist der Tisch in Wirklichkeit?

.....

d) In welchem Massstab wird in der Regel ein Katasterplan (Situationsplan) gezeichnet und wer ist der Verfasser (Ersteller)?

.....

Aufgabe C2

Beim Bau eines Gebäudes besteht grundsätzlich die Möglichkeit verschiedene Dachkonstruktionen zu erstellen. Bei einem Flachdach des Gemeindeshauses in Rütlishausen steht eine Totalsanierung an. Die Gemeinde hat Probleme mit der grossen Menge an Meteorwasser in der Kanalisation. Die Kanalisation ist ein Mischsystem und kann nicht vergrössert werden.

4.5

- a) Welche Dachkonstruktion entschärft das Problem für die Kanalisation? Nennen Sie den korrekten Fachbegriff.

.....
.....

- b) Erläutern Sie, wieso sich bei der gewählten Flachdachkonstruktion das Problem entschärft (nennen Sie die 2 wichtigsten Gründe).

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

- c) Auf dem Flachdach sind Dachwasserabläufe platziert, wenn diese verstopfen besteht die Gefahr, dass das Wasser sich staut. Was muss gemäss der entsprechenden SIA Norm zusätzlich eingebaut werden, damit das Wasser trotzdem noch ablaufen kann? Nennen Sie den korrekten Fachbegriff.

.....

- d) Nennen Sie drei Elemente des Flachdachs, welche bei anderen Dacharten nicht vorkommen.

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

Aufgabe C3

Ein Freund interessiert sich für eine Eigentumswohnung, welche nach Minergie-Standard gebaut wird und hat aufgrund des Baubeschriebs einige Fragen an Sie als Fachmann/-frau.

7.0

- a) Er möchte wissen, worin sich ein nach Minergie zertifiziertes von einem nicht zertifizierten Gebäude unterscheidet. Nennen Sie vier Unterschiede.

.....

.....

.....

.....

- b) Welche weiteren Minergie-Baustandards gibt es noch? Nennen Sie 2.

.....

- c) Die Wohnung verfügt über eine kontrollierte Lüftung. Ihr Freund weiss nicht, was das bedeutet. Erklären Sie ihm in zwei bis drei Sätzen, wie eine kontrollierte Lüftung funktioniert.

.....

.....

.....

.....

.....

- e) Das Gebäude verfügt über Holz-Metallfenster.
 Erklären Sie den Begriff Holz-Metallfenster in zwei – drei Sätzen..

.....

.....

.....

.....

--	--

Aufgabe C4

Die Eigentumswohnung verfügt über eine Fussbodenheizung.

5.0

- a) Nennen Sie die zwei Hauptgruppen von Fussbodenheizsystemen, die eingebaut werden können.

.....

- b) Nennen Sie je zwei Vor- und zwei Nachteile von Fussbodenheizungen.

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Aufgabe C5

4.0

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

	richtig	falsch		
a) Die Norm SIA 180 beschreibt Flächen- und Volumendefinitionen.	☐	☐		
b) Ein Koordinationsplan beinhaltet Haustechnikinstallationen.	☐	☐		
c) Im Bereich von Kältebrücken können häufig Schimmelpilzbildungen entstehen.	☐	☐		
d) Wenn an der Fensterinnenseite (Glas raumseitig) ganzflächig Kondenswasser entsteht, liegt das Problem mit Sicherheit bei der ungenügenden Wärmedämmung des Isolierglases.	☐	☐		
e) Damit Baustahl korrodiert braucht es Wasser und Kohlendioxid.	☐	☐		
f) Der U-Wert wird beeinflusst durch die Wärmeübertragung innen und aussen, sowie durch die Wärmeleitung.	☐	☐		
g) Ein Laminatboden sollte spätestens nach 10 Jahren geölt werden.	☐	☐		
h) Schwimmende Unterlagsböden verhindern Trittschallübertragungen.	☐	☐		

Aufgabe C6

Beantworten Sie folgende Fragen zu den Heizsystemen

7.0

- a) Zählen Sie 4 Hauptkomponenten einer Heizungsanlage auf!

.....

.....

.....

.....

- b) Welche Faktoren beeinflussen den Energieverlust eines Gebäudes und somit die Berechnung der Heizleistung einer Heizung?

Zählen Sie 2 Faktoren auf.

.....

.....

- c) Erklären Sie in stichwortartig die Funktionsweise einer kontrollierten Wohnungslüftung!

.....

.....

.....

.....

- e) Welche vier thermodynamischen Funktionen werden in der Klima-, Kälte- und Lüftungstechnik unterschieden?

.....

.....

.....

Berufsprüfung Immobilienentwicklung 2021 Schriftliche Prüfung

Prüfungsteil: Projektmanagement

© Schweizerische Fachprüfungskommission der Immobilienwirtschaft

Name, Vorname: _____

Kandidaten-Nr.: _____

Kanton Ihrer Tätigkeit: _____

Zugelassene Hilfsmittel

Grundsätzliches

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

Taschenrechner

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

Gesetzestexte

Die folgenden Gesetzestexte werden von der Prüfungskommission zur Verfügung gestellt: ZGB, OR, SchKG, VMWG, MWSTG, ZPO, BewG, BewV, PartG, GBV.

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 eine Lösung oder Teile davon, erfolgt keine Korrektur.**

Beilage

Auszug aus SIA-Norm 112 auf Seite 19

Aufgaben

Aufgabe	Thema	Punkte	Seite
A	Führen eines Projektes	60	4
B	Führen eines Projektteams	45	12
C	Leitung von Sitzungen	15	16
Total		120	

Ausgangslage

Nach dem Sie die Prüfung zum Immobilienentwickler erfolgreich bestanden haben, finden Sie eine Stelle bei einer Baugenossenschaft. Sie werden dort als Projektleiter eingestellt. Ihr erstes Projekt ist der Ersatz einer Überbauung mit 60 Wohnungen aus den 50er Jahren.

Ziel:

Das Ziel der kleinen Baugenossenschaft, mit insgesamt rund 300 Wohnungen im Portfolio, ist die Erstellung von zahlbarem Wohnraum für Familien mit Kindern. Zusammen mit dem Geschäftsführer und der Immobilienbewirtschafterin bilden Sie die Geschäftsleitung der Baugenossenschaft. Die Administrationsarbeiten teilen sich zwei Sekretärinnen, die beide Teilzeit arbeiten.

Das Projekt:

Bei der letzten Revision der Bau- und Nutzungsordnung (Baureglement) wurden die zulässige Gebäudehöhe und die Ausnützungsziffer für die Zone erhöht. Folglich sollen die fünf alten Gebäude auf dem Areal abgebrochen werden und durch modernere Gebäude mit 20% mehr Wohnungen ersetzt werden.

Das Projekt soll im Januar 2022 starten. Der Verwaltungsrat (VR) der Genossenschaft hat beschlossen das Projekt in drei Phasen aufzuteilen:

- Entwicklungsphase (18 Monate): Architekturwettbewerb und darauf aufbauend die Genehmigung des Businessplan durch den VR.
- Projektphase (18 Monate), welche mit dem Erhalt der Baubewilligung endet.
- Ausführungsphase (30 Monate), welche mit dem Bezug durch die Bewohner endet.

An der Generalversammlung hat eine Mehrheit der Mitglieder der Baugenossenschaft dem Projekt zugestimmt (85%, bei 5% Enthaltung). Die Bewohner der Überbauung sind alle auch Mitglieder der Baugenossenschaft. Keiner der Bewohner ist im Hinblick auf das Projekt aus der Baugenossenschaft ausgetreten oder hat deshalb die Wohnung gekündigt.

A) Führen eines Projektes

60 Punkte

Aufgabe A1 Definition eines Projekts

5

- a) Definieren Sie den Begriff «Projekt».
- b) Schauen Sie sich die Ausgangslage an. Nennen und erläutern Sie drei Merkmale anhand derer Sie erkennen, dass es sich hierbei um ein Projekt handelt.

Lösung:

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

Aufgabe A2 Terminplanung

4

- a) Definieren Sie den Begriff «kritischer Pfad» im Kontext einer Terminplanung.
- b) Definieren Sie den Begriff «Meilenstein» im Kontext einer Terminplanung

Lösung:

- a)
-
-

b)

.....

.....

.....

.....

.....

.....

--	--

Aufgabe A3 Projektphasen

Welchen Phasen nach SIA 112 (siehe Beilage) entsprechen die vom Verwaltungsrat vorgesehenen Phasen?

- a) Entwicklungsphase
- b) Projektphase
- c) Ausführungsphase

6

Lösung:

a)

.....

.....

.....

b)

.....

.....

.....

c)

.....

.....

.....

--	--

Aufgabe A4 Terminplanung	13	
Für die Präsentation zum Projektstart benötigen Sie einen Terminplan. a) In welchem Quartal und Jahr soll gemäss der Ausgangslage das Projekt beendet werden und die Überbauung zum Bezug bereit sein? b) Nach dem Architekturwettbewerb benötigen Sie 6 Monate für die Erstellung des Businessplans. In welchem Quartal und Jahr müssen spätestens die Wettbewerbsresultate vorliegen? c) Für die SIA-Teilphase 51 werden nach Eingang der Baubewilligung 6 Monate benötigt. In welchem Quartal und Jahr sollte somit der Baubeginn erfolgen? d) Zeichnen Sie ein Balken-Diagramm (Gantt-Diagramm) mit einer in Halbjahre eingeteilte Zeitachse, aus dem die drei Phasen (siehe Ausgangslage) ersichtlich sind. e) Ergänzen sie das Diagramm um die 6 wichtigen Meilensteine und benennen Sie diese.		
Lösung: a) b) c) d) & e)		

Aufgabe A5 Projektorganisation

11

Es wird beschlossen in der Ausführungsphase mit einem Architekten als Generalplaner zu arbeiten. Eine kleine Generalunternehmung soll die Bauausführung übernehmen. Die Immobilienbewirtschafterin ist zuständig für die Vermarktung.

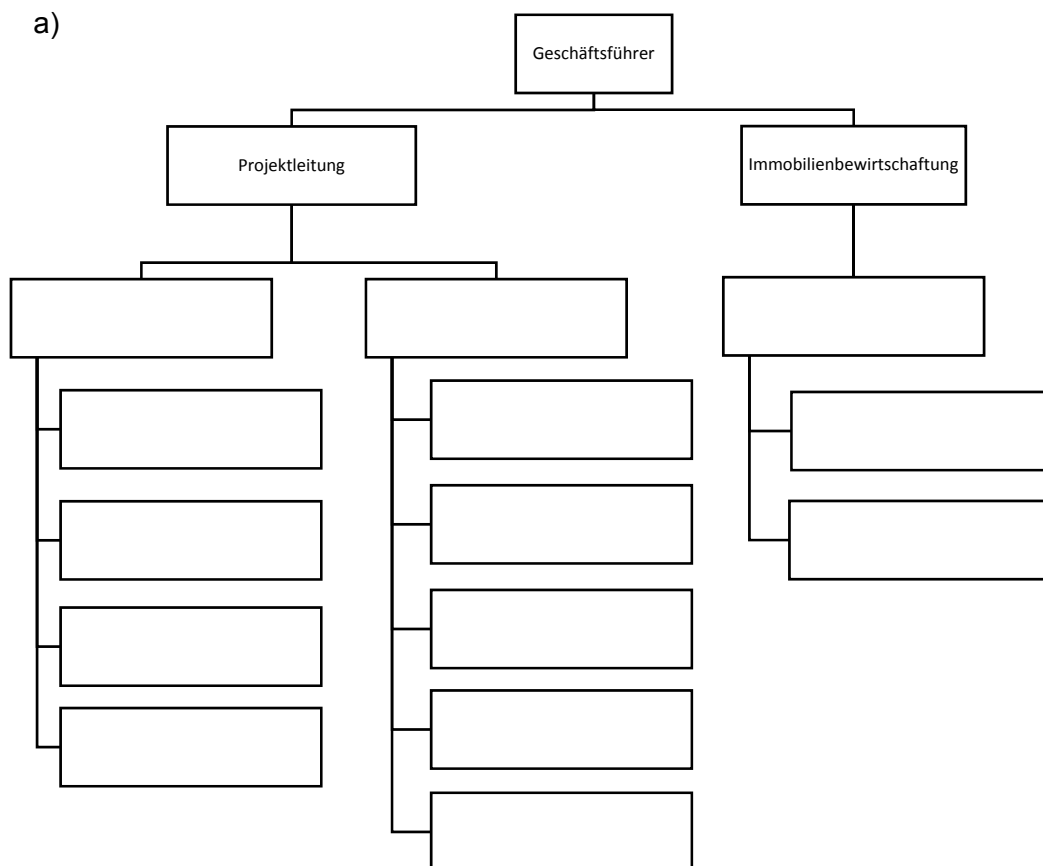
a) Vervollständigen Sie entsprechend den obigen Ausführungen das Organigramm mit den folgenden Begriffen:

- 3D-Visualisierer
- Baumeister
- Bodenleger
- Generalplaner
- HLKSE-Monteur
- Landschaftsarchitekt
- Immobilienvermarkter
- Bauingenieur
- Bauphysiker
- Gartenbauer
- Generalunternehmer
- HLKSE-Planer
- Maler-Gipser
- Webdesigner

b) Erläutern sie den Begriff «Generalplaner».

c) Erläutern sie den Begriff «Generalunternehmer».

Lösung:



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

--	--

Aufgabe A6 Verträge

In welchem Vertragsverhältnis nach OR stehen folgende Projektteilnehmer gegenüber der Baugenossenschaft? Bitte die richtige Antwort ankreuzen.

- a) Generalplaner
- b) Generalunternehmer
- c) Projektleiter

3

Lösung:

- a) ☐ Arbeitsvertrag
- ☐ Auftrag
- ☐ Werkvertrag
- b) ☐ Arbeitsvertrag
- ☐ Auftrag
- ☐ Werkvertrag
- c) ☐ Arbeitsvertrag
- ☐ Auftrag
- ☐ Werkvertrag

3	

Aufgabe A7 Stakeholder Management

- a) Erläutern Sie den Begriff «Stakeholder Management»?
- b) Identifizieren Sie drei mögliche externe Stakeholder und deren Ansprüche an das Projekt, welches Sie leiten. Wie gedenken Sie, mit diesen Ansprüchen sinnvoll umzugehen. Nutzen Sie für die Beantwortung dieser Frage die dafür vorgesehene Tabelle.

Lösung:

- a)
-
-
-
-
-

b)

Stakeholder	Anspruch	Massnahme

Aufgabe A8 Risiken und Chancen	12	
a) Welche Chance birgt die Tatsache, dass keine Bewohner der Siedlung ihre Wohnung gekündigt haben? b) Welches Risiko birgt die Tatsache, dass keine Bewohner der Siedlung ihre Wohnung gekündigt haben? c) Welche Massnahmen treffen Sie im Projektablauf, um mit der Tatsache umzugehen dass keine Bewohner der Siedlung ihre Wohnung gekündigt haben? d) Für eine eingehende Analyse der Risiken und Chancen verwendet der GU die SWOT-Methode. 1. Wofür stehen die einzelnen Buchstaben des Begriffs SWOT auf Englisch? Ergänzen Sie für die Beantwortung dieser Frage die linke Spalte in der nachfolgenden Tabelle. 2. Nutzen Sie die rechte Spalte der Tabelle, um gemäss der SWOT-Methode die Chancen und Risiken und einzutragen, welche Sie in der Ausgangslage identifizieren. Pro Feld genügt jeweils ein Eintrag, der nicht bereits in den vorangegangenen Fragen A7 sowie A8 a) und b) abgehandelt wurde.		
Lösung: a) b) c)		

d)

S			
W			
O			
T			

B) Führen eines Projektteams

45 Punkte

Aufgabe B1 Rollenbilder im Projektteam nach Dr. M. Belbin

18

- a) Welches sind die drei handlungsorientierten Rollen in einem Projektteam?
Was ist ihr jeweiliger Beitrag im Projekt?
- b) Welches sind die drei kommunikationsorientierten Rollen in einem Projektteam?
Was ist ihr jeweiliger Beitrag im Projekt?
- c) Welches sind die drei wissensorientierten Rollen in einem Projektteam?
Was ist ihr jeweiliger Beitrag im Projekt?

Lösung:

a) Handlungsorientierte Rollen

Teamrolle	Beitrag

b) Kommunikationsorientierte Rollen

Teamrolle	Beitrag

--	--

Teamrolle	Beitrag

9

- | | |
|---|--|
| 9 | |
| | |

[illegible]

- b)
-
-
-
-
-
-
-
-
-

--	--

Aufgabe B3 Kommunikation

- a) Nennen Sie die zwei effektivsten Kommunikationsmittel, die Ihnen als Projektleiter zur Verfügung stehen, um mit den Bewohnern der Siedlung zu kommunizieren. Erläutern Sie jeweils, wofür sich welches Kommunikationsmittel am besten eignet.
- b) Gemäss Friedemann Schulz von Thun findet Kommunikation simultan auf vier Ebenen statt. Nennen Sie diese vier Ebenen der Kommunikation

8

Lösung:

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

8	

Aufgabe B4 Delegieren a) Erläutern Sie den Begriff «Delegieren». b) Wem können Sie innerhalb der Verwaltung der Baugenossenschaften auf Grund ihrer Position Aufgaben delegieren? c) Nennen Sie zwei Arten von Arbeiten, die Sie innerhalb der Verwaltung der Baugenossenschaften delegieren würden. Begründen Sie jeweils die Antwort. d) Beschreiben Sie den Vorgang des Delegierens in 3 Schritten.	10	
Lösung: a) b) c) d)		

C) Sitzungsleitung

15 Punkte

Aufgabe C1 Sitzungsvorbereitung

Zum Abschluss der ersten Phase werden Sie dem Verwaltungsrat das Wettbewerbsresultat und den Businessplan vorstellen und diese genehmigen lassen. Eingeladen werden der Verwaltungsrat, die Geschäftsleitung und Vertreter des Generalplanerbüros.

Welchen spezifischen Beitrag, der nur von dieser Teilnehmergruppe kommen kann, erwarten Sie von den jeweiligen Sitzungsteilnehmern an der Startsitzung?

Bemerkung: Benützen Sie bitte die Tabelle für die Beantwortung beider Fragen.

6

Lösung:

Teilnehmergruppe	Beitrag
	
	
	

Aufgabe C2 Traktandenliste	4	
Mit der Sitzungseinladung versenden Sie die Traktandenliste. a) Was ist der Zweck einer Traktandenliste. b) Erstellen Sie eine kurze Traktandenliste für die Sitzung, in welcher Sie auch gleich ausweisen, wer welchen Punkt präsentieren oder moderieren wird.		
Lösung: a) b)		

5

- Was ist der Zweck eines Sitzungsprotokolls?
- Welche Vorlage nehmen sie zur Hand für die Abfolge der Punkte auf dem Protokoll?
- Welches sind die wesentlichen Elemente, die im Aufbau Ihrer Protokollstruktur nicht fehlen dürfen?

a)

b)

c)

Beilage

Auszug aus SIA-Norm 112

Phasen	Teilphasen	Ziele
1 Strategische Planung	11 Bedürfnisformulierung, Lösungsstrategien	Bedürfnisse, Ziele und Rahmenbedingungen definiert, Lösungsstrategie festgelegt
2 Vorstudien	21 Definition des Bauvorhabens, Machbarkeitsstudie	Vorgehen und Organisation festgelegt, Projektierungsgrundlagen definiert, Machbarkeit nachgewiesen, Projektdefinition und Projektpflichtenheft erstellt
	22 Auswahlverfahren	Anbieter/Projekt ausgewählt, welche den Anforderungen am besten entsprechen
3 Projektierung	31 Vorprojekt	Konzeption und Wirtschaftlichkeit optimiert
	32 Bauprojekt	Projekt und Kosten optimiert, Termine definiert
	33 Bewilligungsverfahren/Auflageprojekt	Projekt bewilligt, Kosten und Termine verifiziert, Baukredit genehmigt
4 Ausschreibung	41 Ausschreibung, Offertvergleich, Vergabe	Kauf- und Werkverträge abgeschlossen
5 Realisierung	51 Ausführungsprojekt	Ausführungsreife erreicht
	52 Ausführung	Bauwerk gemäss Pflichtenheft und Vertrag erstellt
	53 Inbetriebnahme, Abschluss	Bauwerk übernommen und in Betrieb genommen, Schlussabrechnung abgenommen, Mängel behoben
6 Bewirtschaftung	61 Betrieb	Betrieb sichergestellt und optimiert
	62 Überwachung/Überprüfung/Wartung	Bauwerkszustand abgeklärt, Wartung sichergestellt
	63 Instandhaltung	Dauerhaftigkeit und Wert für die Restnutzungsdauer aufrechterhalten

Berufsprüfung Immobilienentwicklung 2021 Schriftliche Prüfung

Prüfungsteil: Immobilienentwicklung I

© Schweizerische Fachprüfungskommission der Immobilienwirtschaft

Name, Vorname: _____

Kandidaten-Nr.: _____

Kanton Ihrer Tätigkeit: _____

Zugelassene Hilfsmittel

Grundsätzliches

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

Taschenrechner

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

Gesetzestexte

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

Hinweise für die Prüfungskandidaten

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

Beilagen

Keine Beilagen.

Abkürzungen

Abkürzungen (wie unten) oder „keine Abkürzungen“ hinschreiben

TU Totalunternehmer

SIA Schweizerische Ingenieur- und Architektenverein (bekannt für sein Normenwerk)

BKP Baukostenplan

VMWG Verordnung über die Miete von Wohn- und Geschäftsraum

Aufgaben	Thema	Punkte	Seite
Teil 1			
A	Grundlagen der Immobilienentwicklung	20	3
B	Research und Analyse	12	8
C	Produktgestaltung	14	11
D	Wirtschaftlichkeit	29	13
E	Immobilienfinanzierung	15	19
F	Nutzung und Betrieb	22	22
G	Rechtliche Aspekte in der Immobilienentwicklung	28	26
H	Planungs- und Bauprozess	29	32
Teil 2			
I	Multiple-Choice-Fragen Themen A-H	30	35
Teil 3a			
J	Anwendungsbeispiel 1	41	45
Total		240	

TEIL 1 – KURZE FRAGEN

A) Grundlagen der Immobilienentwicklung

20 Punkte

Aufgabe A1

In welchen drei Wissensgebieten sollte die erfolgreiche Immobilienentwicklerin sattelfest sein?

3

Lösung A1:

- a.
- b.
- c.

Aufgabe A2

Welche drei Faktoren stehen am Anfang einer Immobilienentwicklung und sind so zu kombinieren, sodass daraus ein Mehrwert entsteht?

3

Lösung A2:

- 1)
- 2)
- 3)

Aufgabe A3 Was sind 4 typische Leistungen in einer Projektentwicklung?	2	
Lösung A3: 1) 2) 3) 4)		
Aufgabe A4 In welcher Lebensphase einer Immobilie kommt der Prozess einer Projektentwicklung zum Zuge. Skizzieren Sie anhand eines exemplarischen Lebenszyklus einer Immobilie, wann eine Projektentwicklung vorkommen kann.	3	
Skizze		

Aufgabe A5

Was können die Gründe und Auslöser einer Projektentwicklung sein? Nennen Sie vier Punkte.

4

Lösung A5:

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

Hintergrund



Aufgabe A6

Sie sind eigenständige Entwicklerin. Dabei werden sie von einem institutionellen Investor angefragt, ob Sie ein zum Kauf angebotenes Grundstück überprüfen können. Es handelt sich dabei um folgendes Grundstück (Bild), auf dem er eine Wohnüberbauung realisieren möchte.

Auf welche Punkte sollten Sie in der Standortanalyse ein besonderes Augenmerk legen? Nennen Sie sechs Punkte.

Lösung A6:

- 1)
- 2)
- 3)
- 4)
- 5)
- 6)

3

Aufgabe A7

Der Investor hat sich entschieden das Grundstück zu kaufen. Er möchte jedoch, bevor er mit einem Konkurrenzverfahren einen Planer sucht, offene Punkte mittels einer Machbarkeitsstudie klären. Nennen Sie 4 Aspekte die in einer Machbarkeitsstudie grundsätzlich behandelt werden.

2

Lösung A7

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

B) Research und Analyse

12 Punkte

Aufgabe B1

Die stetige Marktbeobachtung gibt Aufschluss über die Veränderungen des Immobilienmarktes im Laufe der Zeit. Was ist das grundlegende Ziel des Immobilienresearchs?

2

Lösung B1:

.....

.....

.....

.....

Aufgabe B2

Was sind die spezifischen Charakteren einer Immobilie? Nennen Sie sechs Stichworte.

3

Lösung B2:

- 1)
- 2)
- 3)
- 4)
- 5)
- 6)

Aufgabe B3 Was sind die spezifischen Merkmale einer Immobilie aus Investorensicht? Nennen Sie vier Punkte.	4	
Lösung B3: 1) 2) 3) 4)		

Aufgabe B4 Werden Immobilien nicht als Eigenheim oder durch die öffentliche Hand genutzt, sind sie oft eine bedeutende Anlageklasse. Gegen welche anderen Anlageklassen von professionellen Investoren müssen sich Immobilien behaupten? Nennen Sie zwei.	1	
Lösung B4: 1) 2)		

Aufgabe B5

Für die Grundlagenanalyse bestehen heute diverse Möglichkeiten, um sich Daten zu beschaffen. Was sind die einschlägigen Quellen betreffend Daten zur Bevölkerungs- sowie Preisentwicklung. Nennen Sie vier Punkte.

Lösung B5:

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

2	

C) Produktgestaltung

14 Punkte

Aufgabe C1

Nennen Sie sechs Punkte, wieso die Produktgestaltung, das Marketing, bei Immobilien wichtig ist.

3

Lösung C1:

- 1)
- 2)
- 3)
- 4)
- 5)
- 6)

Aufgabe C2

Skizzieren Sie ein idealtypisches Vorgehen für ein Immobilienmarketing und beschreiben Sie die Schritte stichwortartig.

6

Skizze

Aufgabe C3

Im Immobilienmarketing werden oft die Sinus-Milieus herbeigezogen. Was ist damit gemeint und wozu dienen sie?

2

Lösung C3:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Aufgabe C4

Nach der Produktdefinition und einem erfolgreichem Baubeginn möchten Sie mit der Vermarktung der Eigentumswohnungen beginnen. Welche Honorierung sehen Sie für den Vermarkter vor, wenn Sie dem Vermarkter das Honorar nur im Erfolgsfall bezahlen möchten und den höchst möglichen Preis erzielen wollen?

3

Lösung C4:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

D) Wirtschaftlichkeit

29 Punkte

Hintergrund

Sie besitzen ein Grundstück in einer Wohnumgebung in der Stadt Zürich. Darauf möchten Sie ein Mehrfamilienhaus errichten. Folgende Eckwerte sind gegeben:

- Grundstücksfläche 1'000m² (100% anrechenbar)
- Ausnutzungsziffer 120%
- 4 Vollgeschosse
- 1 anrechenbares Dachgeschoss, Fläche = 70% eines Vollgeschosses (Fläche muss nicht zur Ausnutzung angerechnet werden)
- Mietzinsniveau Wohnen im Schnitt 350 CHF/m²/a (HNF)
- Erstellungskosten BKP 1-9 4'900 CHF/m² HNF
- Grundstückskosten 1'500 CHF/m²
- Flächeneffizienz Gebäude anrechenbare Geschossfläche aGF / Hauptnutzfläche HNF = 80%

Aufgabe D1

Um zu wissen, ob sich die Entwicklung lohnt sollen Sie in einem ersten Schritt die Bruttorendite berechnen.

Lösung D1:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

8

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

--	--

Aufgabe D2

Sie haben pro Jahr folgende Betriebskosten:

- Betriebskosten = 18'750 CHF
- Unterhalt = 35'250 CHF

Wie hoch ist die Nettorendite?

2

Lösung D2:

.....

.....

.....

.....

.....

2	

Aufgabe D3	3	
Nachdem Sie die Liegenschaft Ende 2019 fertiggestellt haben, möchten Sie den Total Return (Wertänderungsrendite + Netto-Cashflow-Rendite) im Jahr 2020 berechnen. Marktwert Liegenschaft Ende 2019 = CHF 7'027'200 Nettomietерtrag im 2020 = CHF 343'800 Marktwert Liegenschaft Ende 2020 = CHF 7'097'200		
Lösung D3: 		

Aufgabe D4	4	
Sie entscheiden sich zur Finanzierung des Projekts eine Hypothek von 75% aufzunehmen, Sie erhalten einen Hypothekarzins von 4%. Wie sieht nun Ihre Eigenkapitalrendite aus?		
Lösung D4: 		

.....

.....

.....

.....

.....

--	--

Aufgabe D5

Aus welchen Grössen setzt sich der Kapitalisierungssatz bei Immobilien zusammen? Nennen Sie deren 4.

2

Lösung D5:

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

2	

Aufgabe D6

Welche Immobilienbewertungsmethoden kennen Sie? Nennen Sie 4 und erläutern Sie in Stichworten deren typischen Anwendungsbereiche.

4

Lösung D6:

- 1)

- 2)

4	

- 3)
-
-
- 4)
-
-

--	--

Aufgabe D7

Was sind die notwendigen Unterlagen für eine Objektbewertung (Grundstück und Gebäude)? Nennen Sie 8 Punkte.

4

Lösung D7:

- 1)
- 2)
- 3)
- 4)
- 5)
- 6)
- 7)
- 8)

4	

Aufgabe D8

Erläutern Sie in 2-3 Sätzen den Unterschied und die Gemeinsamkeiten zwischen dem Wert und dem Preis einer Liegenschaft?

2

Lösung D8:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

E) Immobilienfinanzierung

15 Punkte

Aufgabe E1

Erläutern Sie die Eigenschaften und Vor- und Nachteile folgender Finanzierungsprodukte:

- a) Festhypothek
- b) Festhypothek mit Laufzeiten-Staffelung
- c) Geldmarkthypotheken (Libor/Saron)
- d) Geldmarkthypothek mit Zinsabsicherungen

6

Lösung E1:

- a)

- b)

- c)

- d)

Aufgabe E2	2	
Wozu dient das Grundpfandrecht?		
Lösung E2: 		

Aufgabe E3	2	
Die Aufnahme einer Hypothek dient primär der Kapitalbeschaffung. Mit einer Belehnung einer Liegenschaft verändert sich aber auch der Anlagecharakter der Investition und das Chancen- / Risikoprofil (Leverage-Effekt). Erläutern Sie, was der Einfluss von Fremdkapital auf die Eigenkapitalrendite sein kann.		
Lösung E3: 		

5

- Netto-Mietzinseinnahmen Soll 155'000 CHF
- Leerstände 5'000 CHF
- Für die Verwaltungskosten, Unterhalt+ Reparaturen und sonstige Abgabe können sie 15% der Nettomietzinseinnahmen annehmen
- Kalkulatorischer Hyp.-Zins 5%
- Amortisation 1%

[illegible]

F) Nutzung und Betrieb

22 Punkte

Aufgabe F1

Im Arbeitsalltag werden oft Kennzahlen wie Netto- und Bruttorendite, Eigenkapitalverzinsung etc. verwendet. Was ist ihre Funktion? Nennen sie vier Stichworte.

2

Lösung F1:

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

Aufgabe F2

Welche Steuern fallen im Lebenszyklus einer Immobilie an. Benennen Sie die Steuern beim Kauf, Halten/Bewirtschaftung und Verkauf.

3

Lösung F2:

.....

Aufgabe F3 Welches sind die 3 Hauptebenen im Facility Management und was wird dort jeweils organisiert?	3	
Lösung F3: 1) 2) 3)		

Aufgabe F4 Erklären sie den Unterschied zwischen Instandhaltung und Instandsetzung.	4	
Lösung F4: 		

Aufgabe F5	2	
Was versteht man unter wertvermehrender Investition bei Immobilien?		
Lösung F5: 		

Aufgabe F6	3	
Welche Probleme ergeben sich, wenn eine Gebäudesanierung ansteht, auf diese jedoch verzichtet wird? Zeigen Sie 3 unterschiedliche Folgen auf und leiten Sie daraus nachvollziehbar ab, welche Konsequenzen diese für den wirtschaftlichen Erfolg der Liegenschaft haben.		
Lösung F6: 1) 2) 3)		

Aufgabe F7 Nennen Sie zwei gängige Energielabels in der Schweiz.	1	
Lösung F7: 1) 2)		

Aufgabe F8 Aktuell und zukünftig wird die Baugeschichte von der Energiewende geprägt. Dabei wird immer wieder von der „2000 Watt Gesellschaft“ mit drei Strategien zur Reduktion des Energieverbrauches und der Treibhausgasemission auf. Nennen Sie 2 davon und beschreiben Sie jeweils deren Ziel.	2	
Lösung F8: 1) 2)		

Aufgabe F9 Noch weiter als die „2000 Watt Gesellschaft“ geht der Begriff „Netto-Null“, was ist damit gemeint?	2	
Lösung F9: 		

G) Rechtliche Aspekte in der Immobilienentwicklung

28 Punkte

Aufgabe G1

Erklären sie das föderale Prinzip der Raumplanung, anhand der Ebene Bund, Kanton und Gemeinde.

3

Lösung G1:

- 1)

- 2)

- 3)

Aufgabe G2

Was versteht man unter Altlasten und belasteten Standorten?

2

Lösung G2:

.....

Aufgabe G3 Für die Entwicklung einer Wohnüberbauung möchten Sie ein Grundstück in der Gemeinde Kriens kaufen. Hierfür schliessen Sie mit dem Eigentümer K einen privaten Vorkaufvertrag ab. Eine Woche später erfahren Sie jedoch, dass der Eigentümer K das Grundstück mit einem öffentlich beurkundeten Kaufvertrag an die Firma X verkauft hat. Die Grundbuchanmeldung sowie der Eintrag sind bereits erfolgt. Was sind Ihre Möglichkeiten, gegen diesen Verkauf vorzugehen?	2	
Lösung G3: 		

Aufgabe G4 Sie haben beim TU X ein Mehrfamilienhaus in Auftrag gegeben. Dieser beauftragt den Schreiner S AG für die Erstellung sämtlicher Küchen. Gegen Ende der Bauphase gerät der TU in finanzielle Schwierigkeiten und begleicht die Rechnungen des Schreiners nicht mehr. Was kann der Schreiner S AG unternehmen, um die Begleichung der Forderungen sicherzustellen? Wie kann sich das auf Sie als Grundeigentümer auswirken?	2	
Lösung G4: 		

Aufgabe G5	3	
a) Wie lange können Mängel, welche nicht sofort erkennbar sind, vom Bauherren nach Bauabnahme gerügt werden, wenn die SIA 118 vereinbart wurde (Garantiefrist)? b) Wann müssen Mängel während der Garantie angezeigt werden, sofern die SIA 118 vereinbart wurde? c) Wer trägt die Beweislast eines Mangels nach SIA 118?		
Lösung G5: a) b) c)		

Aufgabe G6	3	
Skizzieren sie den Ablauf des Baubewilligungsverfahrens		
Skizze		

Aufgabe G7	2	
Wie kommt ein Mietvertrag zustande und was genau ist die Miete?		
Lösung G7: 		

Aufgabe G8	3	
Was sollte grundsätzlich in einem Wohnungsmietvertrag enthalten sein? Nennen Sie 6 Punkte.		
Lösung G8: 1) 2) 3) 4) 5) 6)		

Aufgabe G9

In drei Jahren möchten Sie die bestehende Liegenschaft Instandsetzen. Was sollten Sie beachten bei neu abzuschliessenden Mietverträgen?

2

Lösung G9:

.....

Aufgabe G10

Was sind die Kündigungsfristen von folgenden Objekten:

- a) Wohnung
- b) Geschäftsräume
- c) Möbliertes Zimmer

3

Lösung G10:

- a)
- b)
- c)

Aufgabe G11

Was ist bei einer Kündigung zwecks Sanierung zu beachten? Nennen Sie drei Punkte.

3

Lösung G11:

- 1)
-
-

- 2)
-
-
- 3)
-
-

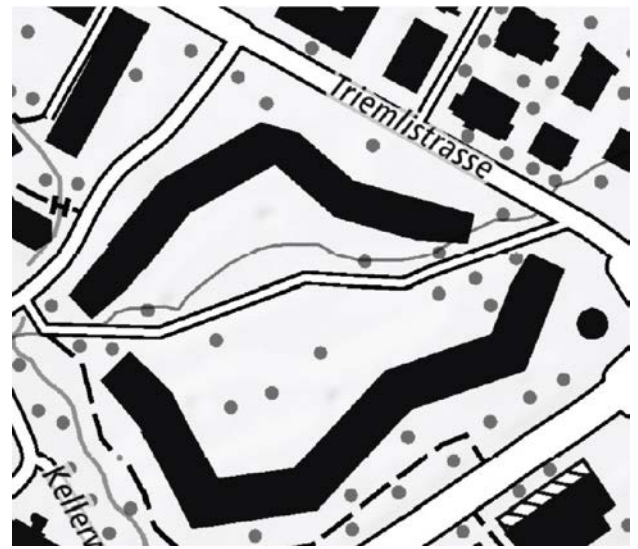
--	--

H) Planungs- und Bauprozess

29 Punkte



1



2



3



4

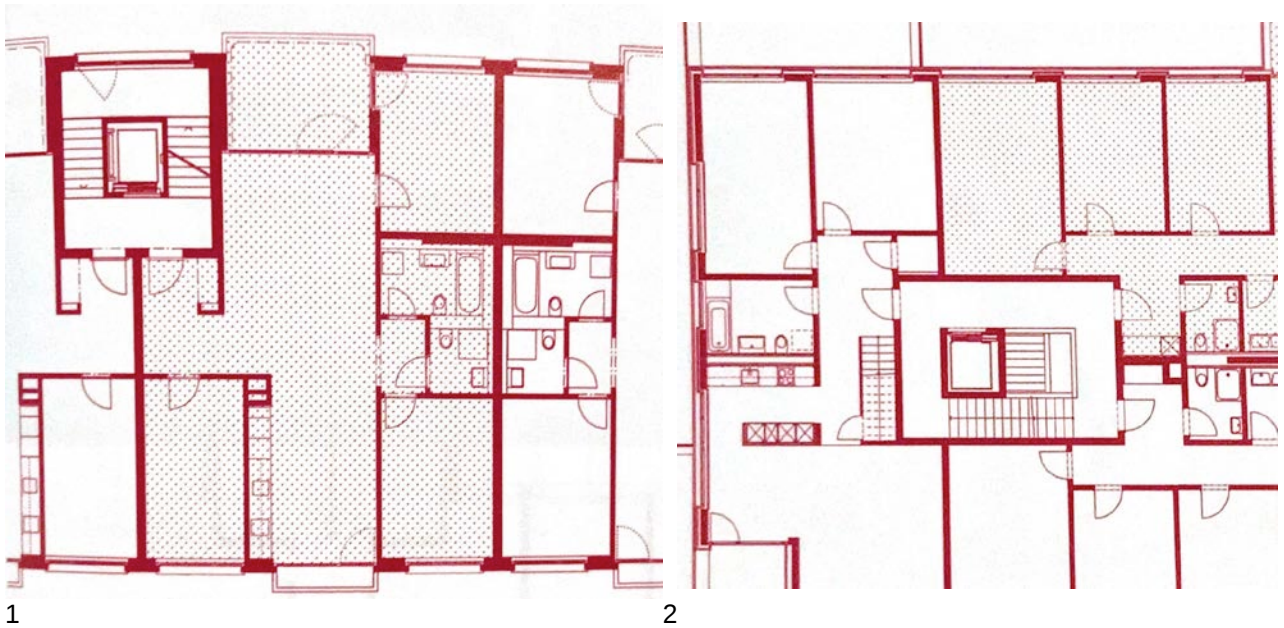
Aufgabe H1

Bennen Sie oben abgebildete städtebauliche Strukturen

Lösung H1:

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

2



Aufgabe H2

Bennen Sie die Erschliessungstypologien der oben aufgeführten Beispiele.

Lösung H2:

- 1)
- 2)

2

Aufgabe H3

Wie wird in der Bau- und Zonenordnung, bei Regelbauweise, die Nutzungsdichte vorgegeben. Nennen Sie drei mögliche Beispiele und erklären Sie, wie diese berechnet werden.

Lösung H3:

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

3

3)

.....

.....

.....

.....

--	--

Aufgabe H4

Zeichnen Sie in Abhängigkeit der Phasen nach SIA 112 den Freiheitsgrad der Entscheide, die eingegangenen Verpflichtungen sowie die verursachten Kosten ins untenstehende Diagramm ein.

3

Skizze

Y-Achse / abgelaufene Kosten resp.
 Kostenbeeinflussbarkeit



X-Achse
 Zeit resp. Projektablauf

3	

Aufgabe H5

Für die Planung eines Projekts möchten Sie anhand einer Auswahl aus unterschiedlichen Lösungsmöglichkeiten die richtigen Planer und Projektidee finden. Sie entscheiden sich für ein Konkurrenzverfahren. Welche verschiedenen Möglichkeiten an Verfahren gibt es? Nennen Sie drei Beispiele.

3

Lösung H5:

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

Aufgabe H6

Im Rahmen des Konkurrenzverfahrens müssen Sie sich ebenfalls Gedanken über das anschliessende Auftrags-/Ausführungsmodell machen. Welche Modelle gibt es grundsätzlich?

2

Lösung H6:

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

Aufgabe H7	2	
Welche Möglichkeiten gibt es für die Werkpreisgestaltung bei der Vergabe?		
Lösung H7: 1) 2) 3) 4)		

Aufgabe H8	6	
Nebst der Primär- und Nutzungsenergie wird die „graue Energie“ vermehrt ein Thema in der Immobilienentwicklung. Beschreiben Sie anhand von vier Beispielen, wie diese bereits in der Planungsphase reduziert werden kann?		
Lösung H8: 1) 2) 3) 4)		

Aufgabe H9

Im geplanten Projekt soll für die Wärmeerzeugung und das Brauchwarmwasser auf erneuerbare Energien gesetzt werden. Nennen Sie drei Energiequellen, die nicht erneuerbar sind und drei, die als erneuerbare Energiequelle gelten:

3

Lösung H9:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Aufgabe H10

Von den in H9 genannten erneuerbaren Energiequellen, wofür können diese in der Haustechnik eingesetzt werden? Nennen Sie 3 Beispiele

3

Lösung H10:

- 1)
- 2)
- 3)

I) Multiple-Choice-Fragen Themen A-H

30 Punkte

Bewertung Fragengruppe I1 – I12

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 I1			2	
Welche Aussagen stimmen zum Thema Energie-Contracting.				
Der Energie Contracting Vertrag muss öffentlich beurkundet werden.	☐	☐	richtig	falsch
Der Contractor übernimmt die Projektierung und Erstellung z.B. einer Heizungsanlage, Warmwassererzeugung.	☐	☐	richtig	falsch
Der Vorteil des Energie Contracting ist, dass die jährlich anfallenden Kosten des Bauherrn reduziert werden können.	☐	☐	richtig	falsch
Contractor können ausschliesslich öffentlich-rechtliche Körperschaften sein.	☐	☐	richtig	falsch
Aufgabe I2			2	
Was ist in der SIA 416 enthalten?				
Hauptnutzfläche (HNF)	☐	☐	richtig	falsch
Vermietbare Fläche (VMF)	☐	☐	richtig	falsch
Geschossfläche (GF)	☐	☐	richtig	falsch
Geschossvolumen (GV)	☐	☐	richtig	falsch

Aufgabe I3			2	
Wie setzt sich die Nutzfläche NF nach SIA 416 zusammen?				
Nettogeschossfläche NGF und Konstruktionsfläche KF	☐ richtig	☐ falsch		
Konstruktionsfläche KF und Verkehrsfläche VF	☐ richtig	☐ falsch		
Nettogeschossfläche NGF minus Verkehrsfläche VF minus Funktionsfläche FF	☐ richtig	☐ falsch		
Nebennutzfläche NNF und Hauptnutzfläche HNF	☐ richtig	☐ falsch		

Aufgabe I4			2	
Was sind Life-Cycle Kosten?				
Kosten die während der gesamten Betriebsphase anfallen.	☐ richtig	☐ falsch		
Die Summe aller Kosten, die ein Gebäude (ohne Grundstück) von der Projektentwicklung bis zu seiner Verwertung verursacht.	☐ richtig	☐ falsch		
Die Summe aller Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten.	☐ richtig	☐ falsch		
Die Summe aus Investitions-, Betriebs- und Kapitalkosten.	☐ richtig	☐ falsch		

Aufgabe I5			2	
Die Definition der Discounted Cash Flow Methode lautet wie folgt:				
Berechnung des Ertragswertes in Abhängigkeit der Nebenkosten	☐ richtig	☐ falsch		
Abdiskontierte zukünftige Cashflows zur Ermittlung des zeitabhängigen dynamischen Ertragswertes	☐ richtig	☐ falsch		
Vorausschauende Planung der sich wiederholenden grösseren Unterhaltsinvestitionen	☐ richtig	☐ falsch		
Bewertungsmethode der Unterhaltskosten für Bestandesliegenschaften des Bundes	☐ richtig	☐ falsch		

Aufgabe I6			2	
Welche Flächen generieren keinen Ertrag?				
Verkaufsflächen	☐ richtig	☐ falsch		
Erschliessungsflächen	☐ richtig	☐ falsch		
Wohnflächen	☐ richtig	☐ falsch		
Dachflächen	☐ richtig	☐ falsch		

Aufgabe I7			2	
Ein beurkundeter Kaufrechtsvertrag unterscheidet sich von einer Entwicklungsvereinbarung durch folgende Punkte:				
notwendig für Finanzierungssicherung	☐ richtig	☐ falsch		
niedrigere Grundstückgewinnsteuer bei Erwerb	☐ richtig	☐ falsch		
höhere Vergütung für den Projektentwickler	☐ richtig	☐ falsch		
öff.-rechtl. Sicherung des Grundstücks	☐ richtig	☐ falsch		

Aufgabe I8			2	
Was wird unter „graue Energie“ verstanden?				
Als graue Energie wird die Energiemenge bezeichnet, die in den Materialien steckt die sich bei einem Abbruch einer Liegenschaft nicht recyceln lassen.	☐ richtig	☐ falsch		
Als graue Energie wird der Energiebedarf für die Erzeugung der Bauteile aus Beton bezeichnet.	☐ richtig	☐ falsch		
Als graue Energie wird die Energiemenge bezeichnet, die für die Herstellung, Transport und Lagerung sowie die Entsorgung eines Produktes verbraucht wird.	☐ richtig	☐ falsch		
Als graue Energie wird die Energiemenge bezeichnet die während der Nutzungsphase eines Gebäudes verbraucht wird.	☐ richtig	☐ falsch		

Aufgabe I9			2	
In der frühen Planungsphase bestehen die grössten Möglichkeiten einer Kostenbeeinflussung und damit der Kostensteuerung. Welche Aussagen treffen für eine wirtschaftliche Bauweise zu?				
maximal mögliche Geschosszahl	☐ richtig	☐ falsch		
möglichst grosse Deckenspannweiten	☐ richtig	☐ falsch		
geringer Anteil Erschliessungsfläche	☐ richtig	☐ falsch		
viele unterschiedliche Detaillösungen	☐ richtig	☐ falsch		

Aufgabe I10			2	
Welche Aussagen treffen auf den Baukostenplan (BKP) zu?				
Der BKP gliedert die Gesamtkosten im Hochbau nach Arbeitsgattungen.	☐ richtig	☐ falsch		
Der BKP unterscheidet sich nur minim von der Elementkostengliederung (EKG).	☐ richtig	☐ falsch		
Da BKP eignet sich hauptsächlich für die Phasen Strategische Planung bis Projektierung.	☐ richtig	☐ falsch		
Durch den BKP lässt schnell erkennen, bei welchen Bauteilen die höchsten Aufwendungen liegen.	☐ richtig	☐ falsch		

Aufgabe I11			2	
Der Baukostenplan BKP gliedert sich wie folgt.				
BKP 0 Strategische Planung, BKP 1 Vorstudien, BKP 2 Projektierung, BKP 3 Ausschreibung, BKP 4 Realisierung, BKP 5 Bewirtschaftung	☐ richtig	☐ falsch		
BKP 0 Grundstück, BKP 1 Vorbereitungsarbeiten, BKP 2 Gebäude, BKP 3 Betriebseinrichtungen, BKP 4 Umgebung, BKP 5 Baunebenkosten	☐ richtig	☐ falsch		
BKP 0 Grundstück, BKP 1 Vorbereitungsarbeiten, BKP 2 Konstruktion Gebäude, BKP 3 Technik Gebäude, BKP 4 Umgebung, BKP 5 Baunebenkosten	☐ richtig	☐ falsch		
BKP 0 Grundstück, BKP 1 Vorbereitungsarbeiten, BKP 2 Gebäude, BKP 3 Honorare, BKP 4 Umgebung, BKP 5 Baunebenkosten	☐ richtig	☐ falsch		

Aufgabe I12			2	
Für die Bauphase schliesst ein Bauherr spezifisch folgende Versicherungen ab.				
Berufsunfallversicherung	☐ richtig	☐ falsch		
Bauzeitversicherung	☐ richtig	☐ falsch		
Bauwesenversicherung	☐ richtig	☐ falsch		
Privathaftpflichtversicherung	☐ richtig	☐ falsch		

Kreuzen Sie bei den Aufgaben I13 – 15 die richtige Antwort an.

Aufgabe I13			2	
In welcher Phase der Immobilienentwicklung sind die Einflussmöglichkeiten (Kosten, Nutzung, etc.) am Grössten?				
Strategische Planung	☐			
Planung	☐			
Erstellung	☐			
Nutzung	☐			

Aufgabe I14			2	
Welches ist der effizienteste (nachhaltigste) sommerliche Wärmeschutz?				
Kontrollierte Wohnungslüftung	☐			
Spezialverglasungen / Wärmeschutzverglasungen	☐			
Schatten durch äussere bauliche Massnahmen	☐			
Ausrichtung des Gebäudes auf der Parzelle	☐			

Aufgabe I15

Wie hoch ist unter den folgenden Rahmenbedingungen der zu erzielende Mietpreis/m²/a?,

Grundstückskosten: CHF 9'000'000

Hauptnutzfläche: 4'950 m²

Baukosten/m² HNF: 4'000

geforderte Bruttorendite: 4.5%

CHF 292.-/m²/a

☐

CHF 282.-/m²/a

☐

CHF 262.-/m²/a

☐

CHF 242.-/m²/a

☐

2

TEIL 3a – Anwendungsbeispiele

J) Anwendungsbeispiel 1

41 Punkte

Hintergrund

Frau Moser ist Eigentümerin einer grossen Landparzelle mit ca. 10'000 m², welche in der zweigeschossigen Wohnzone liegt. Es handelt sich dabei um das letzte unbebaute Grundstück dieser Grösse in dieser Gemeinde. Neueinzonungen sind keine mehr möglich.

Beim Neujahrsapéro kam Frau Moser mit dem Gemeindepräsidenten ins Gespräch. Unter anderem hat dieser ihr mitgeteilt, dass die Gemeinde ein öffentliches Interesse daran hat, wenn das Grundstück zeitnah überbaut und dafür ein Gestaltungsplan erstellt wird.

Aufgabe J1

Nennen Sie je zwei Vor- und Nachteile, die seitens Eigentümerin oder Gemeinde durch einen Gestaltungsplan entstehen können.

4

Lösung J1:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Aufgabe J2

Aus welchen zwei Bestandteilen besteht ein Gestaltungsplan?

1

Lösung J2:

.....

.....

.....

.....

Aufgabe J3

Frau Moser ist überzeugt, dass die Vorteile des Gestaltungsplanes für sie überwiegen. Da sich Frau Moser nicht mit dem Planungs- und Bauprozess auskennt, fragt sie bei Ihnen an, was die nächsten Schritte sind. Sie empfehlen Frau Moser, für das Grundstück einen Architekturwettbewerb durchzuführen.

Was sind die Vorteile eines Architekturwettbewerbs?

2

Lösung J3:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Aufgabe J4

In der Zwischenzeit wurden Sie von Frau Moser als Bauherrenvertreter eingesetzt. Nach Abschluss des Wettbewerbsverfahrens wollen Sie nun das Planerteam zusammenstellen. Nennen Sie 6 verschiedene Planer, die für ein Planungsteam in Frage kommen?

3

Lösung J4:

- 1)
- 2)
- 3)
- 4)
- 5)
- 6)

Aufgabe J5 Sie schliessen mit dem Architekten einen Vertrag ab, der sich auf die SIA-Norm 112 abstützt. In dieser Norm werden u.a. die verschiedenen Phasen beschrieben. Nennen Sie die 6 Phasen und erwähnen Sie je ein Phasenziel.	12	
Lösung J5: 		

Aufgabe J6

Nachdem Sie zusammen mit dem Planungsteam das Bauprojekt erarbeitet und die Baueingabe gemacht haben, machen Sie sich Überlegungen zum weiteren Vorgehen. An der nächsten Besprechung mit Frau Moser wollen Sie ihr das Totalunternehmermodell, welches Sie ihr für die Ausführung empfehlen, vorstellen.

- a) Erstellen Sie für die Besprechung ein kleines Organigramm eines TU-Modells.
- b) Erklären Sie in kurzen Sätzen, worin der Unterschied zum Organisationsmodell mit Einzelleistungsträgern liegt.

7

Lösung J6:

- a) Skizze

- b)
-
-
-
-

--	--

Aufgabe J7

Sie haben Frau Moser vom TU-Modell überzeugt und werden nun auf Basis des aktuellen Projektstands eine TU-Submission durchführen. Erklären Sie kurz, was der Unterschied zwischen einem Kostendach und einer Pauschale ist?

2

Lösung J7:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

2	

Aufgabe J8

Für die TU-Submission erstellen Sie eine Vorlage des TU-Werkvertrages. Zählen Sie zehn Punkte auf, die ein Werkvertrag beinhalten kann.

5

Lösung J8:

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

5	

- 5)
 6)
 7)
 8)
 9)
 10)

--	--

Aufgabe J9

Der TU teilt Ihnen nach Fertigstellung mit, dass das Objekt zur Bauabnahme bereit ist. Wie läuft eine Bauabnahme ab und was ist dabei wichtig?

3

Lösung J9:

.....

3	

Aufgabe J10

Im TU-Werkvertrag wurde die SIA-Norm 118 vereinbart. Worin liegt in Bezug auf die Mängelrüge der Unterschied zum OR?

2

Lösung J10:

.....

2	

Berufsprüfung Immobilienentwicklung 2021 Schriftliche Prüfung

Prüfungsteil: Immobilienentwicklung II

© Schweizerische Fachprüfungskommission der Immobilienwirtschaft

Name, Vorname: _____

Kandidaten-Nr.: _____

Kanton Ihrer Tätigkeit: _____

Zugelassene Hilfsmittel

Grundsätzliches

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

Taschenrechner

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

Gesetzestexte

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

Hinweise für die Prüfungskandidaten

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

Beilagen

Beilage 1: Katasterplan (Aufgabe M, Anwendungsbeispiel 4)

Abkürzungen

TU	Totalunternehmer
SIA	Schweizerische Ingenieur- und Architektenverein (bekannt für sein Normenwerk)
BKP	Baukostenplan
OR	Obligationenrecht

Aufgaben	Thema	Punkte	Seite
Teil 3b			
K	Anwendungsbeispiel 2	36	3
L	Anwendungsbeispiel 3	36	8
M	Anwendungsbeispiel 4	48	14
Total		120	

TEIL 3b – Anwendungsbeispiele

K) Anwendungsbeispiel 2

36 Punkte

Hintergrund

Die Hablützel Immobilien AG ist Eigentümerin einer Bestandesliegenschaft mit einer Grundstücksfläche von 2'143 m² in einer Agglomerationsgemeinde einer grösseren Schweizer Stadt. Das Mehrfamilienhaus mit 8 Wohnungen ist derzeit vollvermietet. Die Wohnungen generieren einen Mietertrag von insgesamt CHF 16'975.00 pro Monat. Zusätzlich verfügt das Grundstück über 10 Aussenparkplätze, die je zu CHF 80.00 pro Monat vermietet sind.

Das Mehrfamilienhaus wurde laufend unterhalten, jedoch stehen grössere Investitionen an, die in den nächsten Jahren nötig sein werden. Einerseits sollten die Wohnungen erneuert und die Fenster ersetzt werden. Zudem muss die bestehende Ölheizung durch eine Wärmepumpe ersetzt werden. Gemäss einem Kostenvoranschlag rechnet die Hablützel Immobilien AG mit Investitionskosten von CHF 100'000.– pro Wohnung.

Aufgabe K1

Berechnen Sie die Bruttorendite der Liegenschaft im heutigen Zustand vor der Renovation. Der Bilanzwert der Liegenschaft in den Büchern der Hablützel Immobilien AG beläuft sich auf CHF 4.5 Mio. Stellen Sie die Berechnung nachvollziehbar dar.

5

Lösung:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

5

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 entire width of the page. There are no margins, text, or other markings present.

5

Fortsetzung Aufgabe K3

Wieviel Nutzfläche kann auf dem Grundstück generiert werden?
 Zeigen Sie Ihren Lösungsweg auf.

Lösung:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Aufgabe K4

Wie gross müsste die Baumassenziffer sein, damit auf dem Grundstück eine ähnliche Dichte wie mit der Ausnützungsziffer 0.7 erzielt werden könnte?
 Zeigen Sie den Lösungsweg auf.

Lösung:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

4

15

Stellen Sie Ihre Berechnung nachvollziehbar dar.

[illegible]

Aufgabe K6

Welches Vorgehen empfehlen Sie der Hablützel AG? Bitte begründen Sie Ihre Antwort.

2

Lösung:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

L) Anwendungsbeispiel 3

36 Punkte

Hintergrund

Sie erhalten ein Grundstück zum Kauf angeboten. Ihr Vorgesetzter bittet Sie, das Angebot detailliert zu prüfen. In der Verkaufsdokumentation finden Sie im Management Summary auf der ersten Seite unter anderem folgende Informationen:

Standortanalyse:

- Die Gemeinde befindet sich in einer aufstrebenden Region.
- Dank einigen Neuansiedlungen grösserer Industrieunternehmen ist die Arbeitslosenquote in der Region in den letzten 5 Jahren stetig gesunken. Zudem hat sich dank diesen Neuansiedlungen das durchschnittliche Einkommen im überregionalen Vergleich im oberen Bereich festgesetzt.
- Der Steuerfuss der Gemeinde liegt über dem regionalen Durchschnitt.
- Die Anbindung an den motorisierten Individualverkehr ist dank der direkten Autobahnverbindung gut. Jedoch führt diese Autobahnverbindung zu Stosszeiten vermehrt zu Stau auf der Hauptstrasse.
- Die nächste S-Bahn-Station ist mit dem Bus, der im Halbstundentakt verkehrt, in 20 Minuten erreichbar. Die SBB hat in der Gemeinde einen neuen Bahnhof geplant. Dadurch verbessert sich die Anbindung an den öffentlichen Verkehr immens. Der Bahnhof soll in den nächsten 5 - 7 Jahren erstellt werden.
- Die Bevölkerungsstruktur zeigt eine überdurchschnittliche Anzahl an älteren Personen (70+).
- Das Grundstück befindet sich an der Hauptstrasse unweit vom Dorfzentrum.
- Im Dorfzentrum befindet sich diverse Geschäfte für den täglichen Bedarf, unter anderem ein kleiner Lebensmittelladen, eine Bäckerei sowie eine Apotheke. Der nächst grössere Lebensmittelladen befindet sich 10 Autominuten entfernt.

(Wohn-)Marktanalyse:

- Starke Bautätigkeit in der Gemeinde in den letzten 5 Jahren. Vor 1 Jahr war Baubeginn für eine grosse Überbauung.
- Leerwohnungsziffer in den letzten 3 Jahren steigend, insbesondere bei grösseren Wohnungen.
- Die Mietwohnungs- und die Kaufpreise für Stockwerkeigentum sind unter dem regionalen Mittel. Grund ist die schlechte ÖV-Anbindung.

Grundstückanalyse

- Grundstück mit Hanglage, in Richtung Westen relativ steil abfallend.
- Baugrunduntersuchung wurde bisher noch keine gemacht.
- Erschliessung muss von Osten gemacht werden (Hauptstrasse). Einfahrtsmöglichkeit muss mit Kanton geklärt werden.

Aufgabe L1

Sie sind vom Grundstück überzeugt und schlagen der Geschäftsleitung vor, es zu erwerben. In Ihrem Kaufantrag an die Geschäftsleitung fassen Sie die Resultate der verschiedenen Analysen zusammen. Erstellen Sie dafür eine SWOT-Analyse mit je drei Stichworten pro Überbegriff.

8

Lösung:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Aufgabe L2

In der Verkaufsdokumentation sind Preisspannen für Mietwohnungen und Eigentumswohnungen angegeben. Sie wollen diese für den Antrag jedoch noch plausibilisieren. Zählen Sie drei Möglichkeiten auf und beschreiben Sie stichwortartig, wo oder wie Sie die nötigen Informationen beschaffen können.

3

Lösung:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Aufgabe L3

Ihr Arbeitgeber ist Ihrer Empfehlung gefolgt und hat das Grundstück gekauft. Sie beauftragen nun ein Architekturbüro, auf dem Grundstück ein Projekt zu erstellen. Damit der Architekt weiss, was Ihre Ideen und Vorgaben sind, erstellen Sie ein Pflichtenheft. Nennen Sie 8 Punkte, die ein Projektpflichtenheft beinhalten kann.

4

Lösung:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Aufgabe L4	12	
Das Ziel ihrer Firma ist es, Eigentumswohnungen zu erstellen und diese im Stockwerkeigentum zu verkaufen. a) Erklären Sie in kurzen Sätzen oder Stichworten, was Stockwerkeigentum ist. b) Nennen Sie 7 Schritte (Vorgehensweise oder vorzubereitende Unterlagen), die für einen Verkauf der Wohnungen im Stockwerkeigentum nötig sind. c) Welche wesentlichen Funktionen haben die Wertquoten beim Stockwerkeigentum? Nennen Sie 2.		
Lösung: a) b)		

c)

--	--

Aufgabe L5

Bei den Vertragsverhandlungen mit dem Verkäufer macht Ihnen der Verkäufer das Angebot, den Boden im Baurecht zu übernehmen. Erklären Sie in kurzen Sätzen, was genau ein Baurecht ist und welcher Vorteil ein Baurecht hinsichtlich Projektfinanzierung hat.

4

Lösung:

.....

4	

Aufgabe L6

Nach wohlwollender Prüfung lehnen Sie das Angebot eines Baurechts ab. Sie möchten das Grundstück nicht im Baurecht erwerben. Nachdem Sie sich mit dem Verkäufer über alle Punkte geeinigt haben, erstellt das Notariat den Kaufvertragsentwurf. Nennen Sie 10 Punkte, die ein Kaufvertrag beinhalten kann.

Lösung:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

5	

M) Anwendungsbeispiel 4

48 Punkte

Hintergrund

Als Immobilienentwickler/in sind Sie ständig auf der Suche nach Entwicklungsmöglichkeiten. Beim letzten Besuch bei Ihren Eltern ist Ihnen ein Grundstück aufgefallen, auf welchem ein altes Mehrfamilienhaus steht, welches sich in einem schlechten Zustand befindet.

Sie finden die Lage des Grundstück sehr gut. Es liegt rund 5 Gehminuten von einer S-Bahn-Station entfernt, von wo eine grössere CH-Stadt in rund 25 Minuten erreicht werden kann. Direkt angrenzend verläuft eine Gemeindestrasse, über welche das Grundstück heute erschlossen ist.

Am nächsten Morgen im Büro fragen Sie beim Grundbuchamt nach der Adresse des Eigentümers. Sie wollen den Eigentümer kontaktieren und nachfragen, ob er ein Verkauf des Grundstückes in Betracht zieht.

Doch bevor Sie ihn anrufen, wollen Sie wissen, was genau auf dem Grundstück erstellt werden kann und wieviel Sie bereit sein würden, für das Grundstück zu bezahlen. Sie wollen schliesslich vorbereitet sein für das Gespräch mit dem Grundeigentümer. Sie machen dafür eine detaillierte Grundstücks- und Objektanalyse.

In diesem Zusammenhang konsultieren Sie auch den Zonenplan und das Baureglement. Folgende Informationen können Sie daraus entnehmen:

- Grundstücksfläche: 2'807 m²
- Zone: Wohnzone W4
- Baumassenziffer: 2.2
- Anzahl Vollgeschosse: max. 4
- Grenzabstand gross: 12 m (bei Fassade mit Hauptausrichtung)
- Grenzabstand klein: 6 m
- Gebäudelänge max.: 35 m
- Attika-/Dachgeschoss: max. 60% des darunterliegenden Vollgeschosses

Im Geoinformationssystem der Gemeinde können Sie einen Katasterplan herunterladen (siehe Beilage). Es handelt sich um Parzelle Kataster Nr. B4900.

Aufgabe M1

Was für Dokumente oder Informationen sind nebst den oben aufgeführten baurechtlichen Vorgaben für eine detaillierte Grundstück- und Objektanalyse noch nötig oder hilfreich? Zählen Sie deren 6 auf.

3

Lösung:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Aufgabe M2

Wieviel Nutzfläche können Sie auf einem Geschoss ungefähr generieren? Aufgrund ihren letzten Projekten wissen Sie, dass die Flächeneffizienz (NF/GF) rund 75% beträgt.

Treffen Sie Annahmen zu fehlenden Informationen, die Sie für die Berechnung benötigen. Stellen Sie Ihre Berechnung nachvollziehbar dar.

5

Lösung:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

10

- Grösse des Baukörpers (Gebäudegrundfläche)
- Wohnungsmix (Anzahl Wohnungen, Fläche, Anzahl Zimmer, je pro Geschoss)
- Überlegungen zur Parkierung (innen/aussen, Besucher)
- Keller-/Technikräume (Grösse, Standort)

[illegible]

Aufgabe M6

Im Marktbericht einer anerkannten Immobilienfirma finden Sie folgende Preisangaben für die Gemeinde, in welcher das Grundstück liegt:

Statistische Werte für Eigentumswohnungen

Kaufpreis netto pro m2 HNF in CHF

	Gemeinde	Region
90 % Quantil	9'712.00	9'043.00
70 % Quantil	9'024.00	8'323.00
50 % Quantil (Median)	8'244.00	7'583.00
30 % Quantil	7'678.00	6'925.00
10 % Quantil	6'919.00	6'257.00

Kaufpreis netto pro Parkplatz

Tiefgaragenparkplatz	40'000.00
Aussenparkplatz	15'000.00

Was bedeutet das 70% Quantil resp. wenn Sie diesen Preis für Ihre Kalkulation einsetzen.

Lösung:

.....

2

18

- Für die Verkaufspreise orientieren Sie sich am Medianwert.
- Die Gebäudekosten (inkl. Tiefgarage) betragen rund CHF 650.–/m³ SIA 416.
- Im Untergeschoss sind nebst der Parkierung auch die Keller- und Technikräume untergebracht. Da noch kein Projekt vorliegt, treffen Sie betreffend Grösse eine Annahme.
- Die Vorbereitungsarbeiten betragen 4% und die Nebenkosten 6% der Gebäudekosten. Für die Umgebung werden CHF 200.–/m² berücksichtigt.
- Für Ihren Projektentwicklungsgewinn soll eine Marge von 15% des Verkaufserlöses berücksichtigt werden.

Treffen Sie Annahmen zu fehlenden Informationen, die Sie für Berechnung benötigen.

[illegible]

[illegible]

--	--



Diese Karte stellt einen Zusammensatz von amtlichen Daten verschiedener Stellen dar. Keine Garantie für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität. Rechtsverbindliche Auskünfte erteilen allein die zuständigen Behörden. Darf nicht für Baueingaben verwendet werden. Katasterpläne Amtliche Vermessung können beim örtlichen Nachführungs-Geometer bezogen werden.

Masstab 1:500
0 5 10 15m
Zentrum: [2696134.82,1245540.31]