



Berufsprüfung Immobilienentwicklung 2024

Inhaltsverzeichnis Fragen

1 Recht

- ZGB
- OR/ZPO
- Steuern

2 Bauliche Kenntnisse

3 Projektmanagement

4 Immobilienentwicklung schriftlich



SFPKIW



CSEEI



CEPSEI

Berufsprüfung Immobilienentwicklung 2024 Schriftliche Prüfung

Prüfung: Immobilienentwicklung Prüfungsfach: Recht; OR / ZPO

© Schweizerische Fachprüfungskommission der Immobilienwirtschaft

Kandidaten-Nr.:

XXXX

Kanton Ihrer Tätigkeit: _____

Zugelassene Hilfsmittel

Taschenrechner

Erlaubt ist nur der Taschenrechner TI-30X IIB (Texas Instruments). Es kann wahlweise das batteriebetriebenen oder das solarbetriebene Modell verwendet werden.

Gesetzestexte

Die amtlichen Ausgaben des Bundes ZGB, OR, SchKG, ZPO, VMWG, MWSTG, BewG, BewV, GBV, PartG, RPG, USG und VVG sind zugelassen.

Markierungen mit Leuchtstift oder Unterstreichungen in den Gesetzestexten sind erlaubt. Die Gesetzestexte dürfen jedoch keine handschriftlichen Notizen enthalten. Die Verwendung von weiteren Dokumenten in Form von Lehrmitteln, Fachbücher, Unterrichtsnotizen o.ä. ist untersagt.

Die Prüfungskommission und von ihr bezeichnete Aufsichtspersonen haben die Befugnis, die Einhaltung der Vorgaben zu kontrollieren und unzulässige Hilfsmittel für die Dauer der Prüfung einzuziehen.

Hinweise für die Prüfungskandidaten

1. Die Lösungen sind im freien Raum unterhalb der Frage einzutragen.
2. Auf den letzten Seiten finden Sie Zusatzblätter.
3. Bei Bedarf erhalten Sie weitere Zusatzblätter für die Niederschrift der Lösungen.
 - a. Auf jedem Zusatzblatt ist oben rechts die Kandidatennummer zu notieren.
 - b. Die Lösungen müssen eindeutig mit der Aufgabennummer bezeichnet werden.
4. Ihre Lösungen müssen gut lesbar sein. Der Aufbau und die Darstellung werden in die Bewertung mit einbezogen.
5. Die Teilantworten werden in aufsteigender Reihenfolge bewertet.
(Beispiel: Sind 8 Antworten verlangt und 10 Antworten werden aufgelistet, so werden nur die ersten 8 Antworten bewertet.)
6. Verfügbare Lösungszeit: **60 Minuten**
7. Alle Prüfungsdokumente inkl. Beilagen und Zusatzblätter sind am Schluss der Prüfung im Couvert verpackt abzugeben.

Beilagen

Keine Beilagen

Abkürzungen

- OR** Schweizerisches Obligationenrecht
ZGB Schweizerisches Zivilgesetzbuch
ZPO Schweizerische Zivilprozessordnung
StWE Stockwerkeigentum
VMWG Verordnung über die Miete von Wohn- und Geschäftsraum

Prüfungsfach Recht - Überblick

	Anz. Punkte
ZGB Schriftliche Prüfung	40
OR, ZPO Schriftliche Prüfung (vorliegend)	60
Steuern Schriftliche Prüfung	20
Gesamt	120

Aufgaben	Thema	Punkte	Seite
A	Allgemeiner Teil OR	30	3
B	Besonderer Teil OR	20	8
C	ZPO / Garantien	10	11
	Total	60	

A) OR Allgemeiner Teil 30 Punkte

Fragegruppe mit richtigen / falschen Antworten 8 Punkte

Bewertung Fragengruppe A1 – A4

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

Für jede Wahlantwort gilt das folgende Bewertungsprinzip:

Richtige Antwort = 0.5 Punkte = 0.5

Falsche Antwort = 0.0 Punkte = 0.0

Aufgabe A1			2	
Sind nachfolgende Aussagen richtig oder falsch?				
Unter dem objektiven Recht wird die Gesamtheit aller Rechtsnormen verstanden.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Das Richterrecht ist auch Teil des objektiven Rechts.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Die einzelnen Rechte, welche einem Rechtsanwender aus dem objektiven Recht zustehen, werden subjektive Rechte genannt.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Sowohl die natürlichen Personen als auch die juristischen Personen sind Rechtssubjekte.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		

Aufgabe A2			2	
Sind nachfolgende Aussagen richtig oder falsch?				
Die subjektiven Rechte des Privatrechts können in objektive und relative Rechte unterschieden werden.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Die relativen Rechte wirken gegenüber jedermann.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Grundeigentumsrechte sind relative Rechte.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Der Anspruch des Geschädigten gegenüber dem Unfallverursacher auf Schadenersatz ist eine Obligation, und damit ein relatives Recht.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		

Aufgabe A3			2	
Sind nachfolgende Aussagen zum Vertrag richtig oder falsch?				
Der Antrag gibt demjenigen, an den er gerichtet ist, das Recht zur Annahme.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Wird ein Antrag unter Anwesenden nicht sofort angenommen, ist der Antragsteller nicht länger an sein Angebot gebunden.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Bei einem Antrag ohne Bestimmung einer Frist unter Abwesenden ist der Antragsteller mindestens 7 Tage an seinen Antrag gebunden.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Wenn ein Angebot zeitlich begrenzt ist, kann der Empfänger nach Ablauf der Frist eine Verlängerung der Frist verlangen.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		

Aufgabe A4			2	
Sind nachfolgende Aussagen richtig oder falsch?				
Ansprüche, die aus Obligationen entstehen, können gerichtlich durchgesetzt werden.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Ansprüche aus einem Vertrag sind rechtlich bindend für die Vertragsparteien.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Eine Obligation kann nur durch die richtige Erfüllung erlöschen.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Die Verjährung einer Forderung bewirkt deren Untergang.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		

Allgemeine Fragen

22 Punkte

<p>Aufgabe A5</p> <p>Frühmorgens will ein Kurier der Sinar GmbH ein Paket zustellen. Auf dem schlecht beleuchteten Betriebsgelände der ABC AG (Eigentümerin des Mietobjekts der Sinar GmbH) stürzt er in einen ungesicherten Schacht neben dem Hauseingang. Er zieht sich schwere Verletzungen zu. Es fallen beim Kurier Arzt- und Spitalkosten von CHF 15'000.00 an, davon musste er CHF 1'500.00 selber bezahlen.</p> <p>a) Was liegt hier vor?</p> <p>b) Wo findet sich die gesetzliche Grundlage?</p> <p>c) Nennen Sie die Voraussetzungen?</p> <p>d) Gegen wen richtet sich der Anspruch des Kuriers und warum?</p> <p>e) Welchen Betrag darf der Kurier zurückverlangen und wie lautet Ihre Begründung?</p> <p>f) Die Grundeigentümer machen geltend, dass sie keine Kenntnis von diesem ungesicherten Schacht hatten. Ändert das etwas an Ihrer Einschätzung?</p> <p>g) Worin liegt der Unterschied der vorliegenden Haftung zur Haftung nach Art. 41 OR?</p>	<p>13</p>	
<p>Lösungen:</p> <p>a)</p> <p>b)</p> <p>c)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>d)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>e)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

- f)
-
-
-
-
- g)
-
-

--	--

<p>Aufgabe A6</p> <p>Larissa Meyer sah am 15. Mai in einem Bettengeschäft ein Boxspringbett, welches mit CHF 5'400.00 angeschrieben war. Sie einigte sich mit dem Verkäufer auf einen Preis von CHF 5'000.00, zu bezahlen bis 15. Juni, und eine Lieferung in ca. 4 Wochen. Ende Juni hat sie das Boxspringbett immer noch nicht erhalten.</p> <p>Beantworten und begründen Sie die nachfolgenden Fragen unter Angabe der relevanten Gesetzesartikel:</p> <p>a) Befindet sich das Bettengeschäft in Verzug?</p> <p>b) Welche rechtlichen Möglichkeiten hat Larissa Meyer, wenn das Bettengeschäft in Verzug ist?</p> <p>Sachverhaltsänderung:</p> <p>Das Boxspringbett wurde am 10. Juni geliefert. Larissa Meyer bezahlt jedoch den Kaufpreis von CHF 5'000.00 nicht wie vereinbart bis 15. Juni.</p> <p>c) Befindet sich Larissa Meyer nach dem 15. Juni in Verzug?</p> <p>d) Kann das Bettengeschäft zusätzlich zum Kaufpreis Forderungen gegenüber Larissa Meyer geltend machen?.</p>	<p>9</p> <hr/> <p>2</p> <p>3</p> <p>2</p> <p>2</p>	
---	---	--

Lösungen:

- a)
-
-

--	--

- b)
.....
.....
.....
.....
- c)
.....
.....
.....
- d)
.....
.....

--	--

B) OR Besonderer Teil **20 Punkte**

Fragegruppe mit richtigen / falschen Antworten **4 Punkte**

Bewertung Fragengruppe B1 – B2

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

Für jede Wahlantwort gilt das folgende Bewertungsprinzip:

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

Aufgabe B1			2	
Die Memory AG als Grundeigentümerin wird durch einen Mieter vor Gericht gezogen. Sie lässt sich durch eine Anwältin vertreten. Sind nachfolgende Aussagen richtig oder falsch?				
Der Vertrag zwischen der Memory AG und der Anwältin muss schriftlich abgeschlossen werden.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Die Anwältin erhält ihr Honorar nur, wenn sie den Prozess gewinnt, da bei dieser Vertragsart von Gesetzes wegen ein Erfolg geschuldet ist.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Die Memory AG kann die Anwältin jederzeit als Rechtsanwältin entlassen.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Die Anwältin haftet für sorgfältige Ausführung ihrer Arbeit.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Aufgabe B2			2	
Sind nachfolgende Aussagen richtig oder falsch?				
Der Grundstückkaufvertrag bedarf in jedem Fall der öffentlichen Beurkundung.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Der Zweck der öffentlichen Beurkundung liegt in der Veröffentlichung des Vertragsinhalts.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Auch Vorverträge über ein Grundstück bedürfen der öffentlichen Beurkundung.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Bei einem Vorkaufsrechtsvertrag, welcher den Preis nicht zum Voraus bestimmt, genügt die schriftliche Form.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	

Aufgabe B4	8	
Lukas Meister bittet seinen Kollegen Bruno Nägeli, Baumeister, ihm eine Garage zu bauen und erklärt ihm anhand seiner Pläne genau, was er sich vorstellt und wie die Garage gebaut werden soll. Schriftlich halten die beiden nichts fest.		
a) Um was für einen Vertrag handelt es sich?	0.5	
b) Muss dieser Vertrag schriftlich abgeschlossen werden?	1	
Ergänzung des Sachverhaltes:		
Nach Fertigstellung der Garage verlangt Bruno Nägeli eine Bezahlung. Lukas Meister erklärt, es sei nichts geschuldet, da nichts schriftlich festgehalten wurde.		
c) Hat Bruno Nägeli Anspruch auf ein Entgelt? Begründen Sie Ihre Antwort unter Angabe der massgeblichen Gesetzesbestimmung.	3	
Ergänzung des Sachverhaltes:		
Bruno Nägeli hat Lukas Meister bereits beim Bau schriftlich darauf aufmerksam gemacht, dass das Gefälle des Garagendachs nicht genügt, um das Regenwasser abzuleiten. Lukas Meister hat auf den Bau nach seinen Plänen bestanden. Nun verursacht das Regenwasser Schäden, für die Lukas Meister Bruno Nägeli verantwortlich machen will.		
d) Muss Bruno Nägeli für diese Schäden aufkommen? Begründen Sie Ihre Antwort unter Angabe der massgeblichen Gesetzesbestimmung.	2	
e) Gelangen bei Mängel an der Garage automatisch die SIA-Norm 118 zur Anwendung?	1.5	
Lösungen:		
a)		
b)		
c)		
.....		
.....		
.....		
d)		
.....		
.....		
.....		
e)		
.....		

C) ZPO und Garantien

10 Punkte

Bewertung Fragengruppe C1 – C5

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

Für jede Wahlantwort gilt das folgende Bewertungsprinzip:

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

Aufgabe C1			2	
Beurteilen Sie, ob nachfolgende Aussagen zur ZPO richtig oder falsch sind.				
Jeder Kanton hat eine eigene Zivilprozessordnung (ZPO).	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Die ZPO regelt das Prozessrecht für sämtliche Streitigkeiten des Zivilrechts.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Die ZPO regelt hingegen nicht die Organisation der Gerichte.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Die ZPO regelt die Frage, wen die Beweispflicht trifft.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		

Aufgabe C2			2	
Beurteilen Sie, ob nachfolgende Aussagen zur ZPO richtig oder falsch sind.				
In mietrechtlichen Verfahren findet nur auf Antrag des Klägers ein Schlichtungsverfahren statt.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Das Schlichtungsgesuch kann auch mündlich bei der Schlichtungsbehörde zu Protokoll gegeben werden.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Es kann vorkommen, dass bei Mietstreitigkeiten die gerichtliche Dreierbesetzung aus der vorsitzenden Person und zwei Mietervertretern besteht.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Es gibt Fälle, bei denen die Schlichtungsbehörde entscheiden kann.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		

Aufgabe C3			2	
In Artim Koloni's Haus funktioniert die Heizung nicht mehr, was er der Vermieterin bereits mehrfach angezeigt hat und mit der Hinterlegung des Mietzinses gedroht hat. Nachdem die Vermieterin nichts unternommen hat, hinterlegt er den Mietzins bei der Schlichtungsstelle.				
Die Schlichtungsbehörde kann in diesem Fall einen Urteilsvorschlag unterbreiten.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Wird der Vorschlag abgelehnt, muss dies begründet werden.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Lehnt die Vermieterin den Vorschlag ab, stellt die Schlichtungsbehörde Artim Koloni die Klagebewilligung zu.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Wird der Urteilsvorschlag angenommen, hat er die Wirkung eines rechtskräftigen Entscheides.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Aufgabe C4			2	
Beurteilen Sie, ob nachfolgende Aussagen zur ZPO richtig oder falsch sind.				
Neben dem Schlichtungsverfahren kennt die ZPO das ordentliche, vereinfachte und summarische Verfahren.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Auch dem summarischen Verfahren hat ein Schlichtungsverfahren voranzugehen.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Bei der Erstreckung eines Mietverhältnisses kommt das summarische Verfahren zur Anwendung.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Das vereinfachte Verfahren kommt bei der Hinterlegung von Mietzinsen zur Anwendung.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Aufgabe C5			2	
Beurteilen Sie, ob nachfolgende Aussagen zu Garantien richtig oder falsch sind.				
Das Bauhandwerkerpfandrecht muss innerhalb von vier Monaten nach Vollendung der Arbeiten ins Grundbuch eingetragen werden.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Die Rügefrist nach SIA-Norm 118 beträgt drei Jahre ab Abnahme des Werks.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Innerhalb der Rügefrist nach SIA-Norm 118 hat nicht der Besteller die Mangelhaftigkeit des Werks zu beweisen, sondern der Unternehmer die Vertragskonformität des Werks.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Die Mängelrechte des Bestellers verjähren fünf Jahre nach Abnahme des Werks.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		



Berufsprüfung Immobilienentwicklung 2024

Schriftliche Prüfung

Prüfung: Recht Prüfungsfach: Steuern

© Schweizerische Fachprüfungskommission der Immobilienwirtschaft

Kandidaten-Nr.:

XXXX

Kanton Ihrer Tätigkeit: _____

Zugelassene Hilfsmittel

Taschenrechner

Erlaubt ist nur der Taschenrechner TI-30X IIB (Texas Instruments). Es kann wahlweise das batteriebetriebenen oder das solarbetriebene Modell verwendet werden.

Gesetzestexte

Die amtlichen Ausgaben des Bundes ZGB, OR, SchKG, ZPO, VMWG, MWSTG, BewG, BewV, GBV, PartG, RPG, USG und VVG sind zugelassen.

Markierungen mit Leuchtstift oder Unterstreichungen in den Gesetzestexten sind erlaubt. Die Gesetztexte dürfen jedoch keine handschriftlichen Notizen enthalten. Die Verwendung von weiteren Dokumenten in Form von Lehrmitteln, Fachbücher, Unterrichtsnotizen o.ä. ist untersagt.

Die Prüfungskommission und von ihr bezeichnete Aufsichtspersonen haben die Befugnis, die Einhaltung der Vorgaben zu kontrollieren und unzulässige Hilfsmittel für die Dauer der Prüfung einzuziehen.

Hinweise für die Prüfungskandidaten

1. Die Lösungen sind im freien Raum unterhalb der Frage einzutragen.
2. Auf den letzten Seiten finden Sie Zusatzblätter.
3. Bei Bedarf erhalten Sie weitere Zusatzblätter für die Niederschrift der Lösungen.
 - a. Auf jedem Zusatzblatt ist oben rechts die Kandidatennummer zu notieren.
 - b. Die Lösungen müssen eindeutig mit der Aufgabennummer bezeichnet werden.
4. Ihre Lösungen müssen gut lesbar sein. Der Aufbau und die Darstellung werden in die Bewertung mit einbezogen.
5. Die Teilantworten werden in aufsteigender 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. Alle Prüfungsdokumente inkl. Beilagen und Zusatzblätter sind am Schluss der Prüfung im Couvert verpackt abzugeben.

Beilagen

Keine

Abkürzungen

OR	Obligationenrecht
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch
SchKG	Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs
MWSTG	Bundesgesetz über die Mehrwertsteuer
StHG	Bundesgesetz über die Harmonisierung der direkten Steuern der Kantone und Gemeinden
RPG	Raumplanungsgesetz

Aufgaben	Thema	Punkte
A	Das Schweizer Steuersystem	11
B	Grundsteuer	4
C	Einkommenssteuer	5
Total		20

Übersicht

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

A) Schweizer Steuersystem 11 Punkte

Bewertung Fragengruppe A1

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

Kreuzen Sie das jeweilige Kästchen Ihrer Antwort an (x).

Jede Antwort wird nach folgendem Grundsatz bewertet:

Richtige Antwort = 0.5 Punkte = 0.5

Falsche Antwort = 0.0 Punkte = 0.0

Aufgabe A1			3	
Die Mieterträge aus der Wohnung unterliegen beim Vermieter der Einkommens- oder Gewinnsteuer.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Der Eigenmietwerte berechnet die Steuerbehörde.	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein	0.5	
Der Stichtag für das Vermögen bzw. Schulden ist der 31.12. des Jahres.	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein	0.5	
			0.5	
Wenn der Ehegatte stirbt, müssen die Erben bei Annahme des Erbes eine Steuererklärung ausfüllen.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Die Verrechnungssteuer wird bei den Bruttodividenden abgezogen. Hierbei handelt es sich um eine "Sicherungssteuer".	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	

Aufgabe A2:

8

1. Fritz diskutiert mit Isabelle über diese Begriffe und erklärt:
 - a. "Bei der Abrechnung nach vereinbarten Entgelten wird die Mehrwertsteuer zum Zeitpunkt der Zahlung fällig. Auch die Vorsteuer können Sie per Zeitpunkt der Rechnungsstellung durch Ihren Lieferanten zurück fordern».
 - b. Bei der Abrechnung nach vereinnahmten Entgelten ist der Zeitpunkt der Rechnungsstellung einer Rechnung relevant für die Steuerbemessung. Die Vorsteuer kann erst mit der Zahlung zurück gefordert werden.

Hat Fritz die Begriffe korrekt erklärt?

2. Zählen Sie mindestens 6 Steuerarten auf, welchen Sie täglich begegnen.
3. Füllen Sie den nachfolgenden Text mit den korrekten Antworten aus. Unterstreichen Sie jeweils das passende der drei zur Auswahl stehenden Wörter.

Frage 1a: ja / nein

Frage 1b: ja / nein

Frage 2:

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

Frage 3:

Die Mehrwertsteuer gehört zur Kategorie der **(1)** Steuern und wird von der **(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-Abrechnung immer nur einmal belastet.

(1) direkten – indirekten – automatischen

(2) MWST-Abteilung – Bundessteuerverwaltung – Eidgen. Steuerverwaltung

(3) Vorsteuerabzug – Nachsteuerabzug – Rückzug

(4) Behandlung – Ware – Grundprämie

(5) Dienstleistung – Produktionssteuer – Instandhaltungssteuer

(6) Minderwert – Mehrwert – Immobilienwert

(7) Umlagesteuer – Verrechnungssteuer – Vorsteuer

(8) Umsatzsteuer – Vorsteuer - Kirchensteuer

--	--

B) Grundsteuer **4 Punkte**

Aufgabe B1:

Sie sind Eigentümer von einem EFH in der Schweiz und bauen Ihren Estrich in einen Wohnraum aus. Dabei entstehen wertvermehrnde oder werterhaltende Aufwendungen oder Lebenshaltungskosten.

1. Nehmen Sie Stellung zu den einzelnen Positionen, indem Sie den passenden Begriff unterstreichen.

2. Wenn Sie als Privatperson die Eigenleistungen (entsorgen von alten Balken, Mithilfe beim Hochtragen der Baumaterialien, etc.) z.B. 200 Stunden à CHF 45.--später in der Grundstückgewinnsteuer geltend machen wollen, wie und wo müssen Sie die Eigenleistung deklarieren?
 Studieren Sie beiliegenden Auszug aus dem Zürcher Steuerkommentar (§16 Ziffer 16 – 22). Kreuzen Sie die korrekte Antwort an und begründen diese mit der korrekten Ziffer.

4

Frage 1:

Dämmung am Boden und an den Wänden

(warterhaltend – wertvermehrnd – Lebenshaltungskosten)

3-fach gedämmte Fenster (Dachfenster)

(warterhaltend – wertvermehrnd – Lebenshaltungskosten)

Neue Elektroinstallationen (Neue Steckdosen, Internetdosen)

(warterhaltend – wertvermehrnd – Lebenshaltungskosten)

Heizungsleitungen (neue Bodenheizung wurde verlegt)

(warterhaltend – wertvermehrnd – Lebenshaltungskosten)

Sanitär (Wasserleitungen wurden vom Keller in den Estrich hochgezogen, um eine Toilette mit Wasserhahn einzubauen)

(warterhaltend – wertvermehrnd – Lebenshaltungskosten)

Frage 2:

- Gar nicht.
- In der Einkommenssteuererklärung unter selbständiger Erwerbstätigkeit

- In der Einkommenssteuererklärung unter unselbständiger Erwerbstätigkeit
- In der Einkommenssteuererklärung nur im Vermögen.
- Begründung: § 16, Randziffer

227

§ 16

handeln, aber auch die Schaffung von neuen Vermögenswerten fallen unter den Begriff der Eigenarbeiten.

Arbeiten zugunsten einer Drittperson (ausserhalb des genannten Personenkreises) sind schon begrifflich keine Eigenarbeiten. Gelegentliche Arbeiten für Dritte können dagegen nebenberufliche Einkünfte auslösen (vgl. N 38).

b) Unselbständig Erwerbende

Eigenarbeiten eines unselbständig Erwerbenden stellen, **solange sie nicht realisiert werden, keine Einkünfte** dar, die unter den steuerrechtlichen Einkommensbegriff fallen,¹¹ es fehlt der Zufluss von aussen (vgl. VB zu §§ 16–37b N 11 und 18 f).

Eigene **Haushaltarbeiten** ergeben somit kein steuerpflichtiges Einkommen, auch nicht unter Anwendung der Einkommensgeneralklausel gemäss § 16 I.¹² Dasselbe trifft auch auf eigene **Pflegeleistungen** oder **Verwaltungstätigkeiten** zu.

Eigenarbeiten, die zu objektiven Wertvermehrungen führen (namentlich solche, die an Privatgrundstücken ausgeführt werden), sind aber gestützt auf die bisherige Rechtsprechung nach § 16 I als Einkommen steuerbar, wenn sie realisiert werden, wenn sie also in eine andere Wertform umgewandelt werden. Die Besteuerung erfolgt nach dieser Rechtsprechung nämlich in dem Zeitpunkt, in welchem der stpfl. Person dafür eine *Gegenleistung* zufliesst, m.a.W. wenn sie für den geschaffenen Mehrwert entschädigt wird (i.d.R. wenn sie ihre Liegenschaft veräussert) und dieser Mehrwert als wertvermehrende Aufwendungen berücksichtigt wird¹³ (zum Zuflusszeitpunkt vgl. auch § 50 N 35). Dies kann auch der Fall sein, wenn die stpfl. Person das Grundstück, an dem sie gearbeitet hat, vom bisherigen Eigentümer zu einem niedrigeren Preis erwerben kann.¹⁴ Die Steuerbarkeit beschränkt sich dabei nicht nur auf Eigenarbeiten an Grundstücken, sondern erstreckt sich auf alle Eigenarbeiten (also auch hobbymässige Arbeiten an eigenen Kunstwerken [Bildern, Skulpturen, Grafiken usw.], Autos usw.). Ob ein unselbständig Erwerbender Eigenarbeiten als Einkommen zu versteuern hat, hängt dabei nicht davon ab, ob die Eigenarbeiten berufsnah sind (Beispiel: der unselbständig erwerbende Maurer baut an seinem Eigenheim) oder nicht (vgl. auch § 18 N 139).

§ 16

228

- 19 Ob an dieser Rechtsprechung, die unter dem aStG entwickelt wurde, heute noch festgehalten werden kann, wird in der Lehre teilweise bezweifelt.¹⁵ Angeknüpft wird für diese Ansicht an StHG 7 IV lit. b (= § 16 III), worin Kapitalgewinne auf beweglichem Privatvermögen ausdrücklich als nicht steuerbar bezeichnet werden. Hat ein unselbständig Erwerbender Eigenarbeiten z.B. an seinem eigenen Auto vorgenommen und verkauft er dieses Auto zu einem späteren Zeitpunkt, könnte man argumentieren, dass es sich bei seiner Einkunft um einen Kapitalgewinn handle (vgl. N 113), welcher unter dem StHG und dem StG steuerfrei zu lassen ist. Dieses Argument ist aber abzulehnen: die Realisierung der Eigenarbeit ist nämlich zwar eine natürliche, aber keine typische (adäquate) Folge der Veräusserung und stellt somit keine Komponente des Kapitalgewinns dar (vgl. N 115). Vielmehr realisiert der unselbständig Erwerbende beim Verkauf den von ihm geschaffenen, aufgrund seiner Tätigkeit entstandenen Mehrwert, welcher richtigerweise im Einklang mit der bisherigen Rechtsprechung nach § 16 I im Rahmen der Einkommensgeneralklausel besteuert wird.¹⁶

c) Selbständig Erwerbende

- 20 Bei den Eigenarbeiten eines selbständig Erwerbenden, die für den Eigengebrauch bestimmt sind, ist dagegen zu differenzieren (vgl. auch § 18 N 139):
- 21 – Soweit die selbständig erwerbende Person bei den Eigenarbeiten **Sachgüter**, die dem eigenen Betrieb gehören (seien es eingekaufte Sachgüter, seien es selber hergestellte Sachgüter [inkl. landwirtschaftlicher Produkte]), für den Eigenbedarf verwendet (Beispiel: der selbständig erwerbend Elektriker verbaut in seinem eigenen Haus Steckdosen, die er für seinen Betrieb eingekauft hat), handelt es sich hierbei um Naturalbezüge, welche aufgrund der ausdrücklichen Vorschrift von § 16 II Halbsatz 2 steuerbar sind (Eigenverbrauch/Privatentnahme; vgl. ausführlicher N 86). Die Besteuerung erfolgt im Zeitpunkt des Eigenverbrauchs (§ 50 N 45). Zur Bewertung der zu versteuernden Sachgüter vgl. N 86.
- 22 – Kontrovers sind die Ansichten, wie die eigentlichen berufsnahen Eigenarbeiten (**Dienstleistungen**), welche der selbständig Erwerbende für sich selber verbraucht (oder durch Nahestehende verbraucht werden), zu behandeln sind (im vorstehenden Beispiel also die Arbeit des Elektrikers für das Verbauen der Steckdosen). Nach der einen Ansicht ist ein solcher Selbstverbrauch von Dienstleistungen im Ausführungszeitpunkt steuerbar,¹⁷ wobei sich die Besteuerungsgrundlage aus der Einkommensgeneralklausel gemäss § 16 I ergibt, während nach der gegenteiligen Ansicht solche selbstverbrachten Dienstleistungen keine Einkünfte darstellen.¹⁸ Da es beim Selbstverbrauch von Dienstleistungen an einem von aussen zufließenden Einkommen (VB zu §§ 16–37b N 11 f.) fehlt, ist der letzteren Ansicht der Vorzug zu geben.

C) Einkommenssteuer

5 Punkte

Aufgabe C1:

5

Berechnen Sie auf Basis der nachfolgenden Hinweise das Reineinkommen 2023 von Peter Meier.

(Detaillierte saubere Aufstellung - Einkommen und Abzüge sind gegenüberzustellen)

1. Lohnausweis mit Bruttolohn CHF 125'000 / Nettolohn CHF 100'000
2. Krankenkasse: CHF 1'999
3. Eigenmietwert seiner 3.5 Zimmerwohnung: CHF 14'000
4. Verkauf von Aktien von CHF 10'000 (darin enthalten CHF 1'000 Gewinn)
5. Vorfälligkeitsentschädigung der Bank CHF 1'000, weil er beim Verkauf seiner alten Wohnung die Hypothek früher kündigte.
6. Anwaltskosten wegen seiner Ex-Frau (Das Porzellangeschirr war strittig): CHF 3'450
7. Mietertrag von CHF 3'500 (Er vermietet sein Motorrad privat an Freunde)
8. Hypothekarschuld: CHF 500'000 (Zinsbelastung 3% pro Jahr)
9. Amortisation pro Jahr für die neue Hypothek: CHF 6'000
10. Umzugskosten: CHF 2'000 (weg von der Ex-Frau in die neue Wohnung)
11. Aktiv-Darlehenszins von Freunden: CHF 1'500
12. Lottogewinn von CHF 999
13. Reparatur der Wärmepumpe total CHF 60'000 (sein Anteil 15/1000 Miteigentum)
14. Freiwillige Barzahlung an eine arme Familie, welche er in Thailand kennengelernt hatte: CHF 890
15. Berufskosten
Arbeitsweg: CHF 5'000 mit dem Auto; für ihn bequemer mit dem Lift in die Tiefgarage zu fahren. Würde er die ÖV benützen, wären die jährlichen Kosten CHF 1'400 (Ein Bus fährt alle 15 Minuten direkt vor seiner Haustür ab. Reisezeit mit dem Bus zur Arbeitsstelle beträgt 35 Minuten.)
Berufskleidung: Anzug und Krawatte kosteten CHF 4'350; er ist Immobilienbewerter in einem KMU und hat täglich mit Kundenanfragen zu tun.
16. Spenden an eine Stiftung, welche in der Schweiz im Stiftungsregister eingetragen ist: CHF 11'000
17. Beim Durchsuchen der Belege fällt ihm noch ein, dass er die Dachreparatur, CHF 1200 vom letzten Jahr noch nicht bei der Steuererklärung 2022 in Abzug gebracht hatte

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

--	--

Zusatzblatt für Aufgabe

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....



SFPKIW



CSEEI



CEPSEI

Berufsprüfung Immobilienentwicklung 2024 Schriftliche Prüfung

Prüfung: Immobilienentwicklung Prüfungsfach: Recht; Zivilgesetzbuch

© Schweizerische Fachprüfungskommission der Immobilienwirtschaft

Kandidaten-Nr.:

XXXX

Kanton Ihrer Tätigkeit: _____

Zugelassene Hilfsmittel

Taschenrechner

Erlaubt ist nur der Taschenrechner TI-30X IIB (Texas Instruments). Es kann wahlweise das batteriebetriebenen oder das solarbetriebene Modell verwendet werden.

Gesetzestexte

Die amtlichen Ausgaben des Bundes ZGB, OR, SchKG, ZPO, VMWG, MWSTG, BewG, BewV, GBV, PartG, RPG, USG und VVG sind zugelassen.

Markierungen mit Leuchtstift oder Unterstreichungen in den Gesetzestexten sind erlaubt. Die Gesetztexte dürfen jedoch keine handschriftlichen Notizen enthalten. Die Verwendung von weiteren Dokumenten in Form von Lehrmitteln, Fachbücher, Unterrichtsnotizen o.ä. ist untersagt.

Die Prüfungskommission und von ihr bezeichnete Aufsichtspersonen haben die Befugnis, die Einhaltung der Vorgaben zu kontrollieren und unzulässige Hilfsmittel für die Dauer der Prüfung einzuziehen.

Hinweise für die Prüfungskandidaten

1. Die Lösungen sind im freien Raum unterhalb der Frage einzutragen.
2. Auf den letzten Seiten finden Sie Zusatzblätter.
3. Bei Bedarf erhalten Sie weitere Zusatzblätter für die Niederschrift der Lösungen.
 - a. Auf jedem Zusatzblatt ist oben rechts die Kandidatennummer zu notieren.
 - b. Die Lösungen müssen eindeutig mit der Aufgabennummer bezeichnet werden.
4. Ihre Lösungen müssen gut lesbar sein. Der Aufbau und die Darstellung werden in die Bewertung mit einbezogen.
5. Die Teilantworten werden in aufsteigender 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. Alle Prüfungsdokumente inkl. Beilagen und Zusatzblätter sind am Schluss der Prüfung im Couvert verpackt abzugeben.
- 8.

Beilagen

Keine Beilagen

Abkürzungen

OR Schweizerisches Obligationenrecht

ZGB Schweizerisches Zivilgesetzbuch

VMWG Verordnung über die Miete von Wohn- und Geschäftsraum

Aufgaben	Thema	Punkte	Seite
A1	Rechtsbegriffe, Rechtsgrundsätze, Aufbau der Rechtsordnung	2	3
A2	Personenrecht	2	4
A3	Personenrecht	2	4
A4	Personenrecht, Sachenrecht etc.	2	5
B1	Sachenrecht	11	6 f.
B2	Sachenrecht	7	8
B3	Sachenrecht	10	9 f.
C	Sachenrecht etc.	4	11
Total		40	

A) Fragegruppe mit richtig / falsch Antworten 8 Punkte

Bewertung Fragengruppe A1 – A4

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

Setzen Sie ein x entweder bei richtig oder bei falsch.

Für jede Wahlantwort gilt das folgende Bewertungsprinzip:

Richtige Antwort = 0.5 Punkte = 0.5

Falsche Antwort = 0.0 Punkte = 0.0

Aufgabe A1		2	
Rechtsbegriffe, Rechtsgrundsätze, Aufbau der Rechtsordnung			
Sind die folgenden Aussagen richtig oder falsch?			
Die ZGB-Einleitungsartikel (Art. 1 – 10 ZGB) gelten neben dem Schweizerischen Zivilgesetzbuch auch für die Bestimmungen des Versicherungsvertrags (VVG).	<input type="checkbox"/> richtig <input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Wenn die Auslegung des deutschsprachigen und des französischsprachigen Gesetzeswortlauts ungleich ist, ist für den Sachverhalt aus der Deutschschweiz alleine der deutschsprachige Gesetzeswortlaut entscheidend.	<input type="checkbox"/> richtig <input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Es steht den kantonalen Gesetzgebern zu, für das eigene Kantonsgebiet ein eigenes zivilrechtliches Mündigkeitsalter zu bestimmen.	<input type="checkbox"/> richtig <input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Die Strassenverkehrsämter führen die Eigentumsverhältnisse an Motorfahrzeugen in ihren Registern wie die Grundbuchämter für die Grundstücke.	<input type="checkbox"/> richtig <input type="checkbox"/> falsch	0.5	

Aufgabe A2		2	
Personenrecht			
Sind die folgenden Aussagen richtig oder falsch?			
Der Verein entsteht immer erst mit dem Eintrag im beim Handelsregisteramt geführten Vereinsregister.	<input type="checkbox"/> richtig <input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Es ist grundsätzlich möglich, dass ein 3-jähriges Kind Schulden hat.	<input type="checkbox"/> richtig <input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Eine juristische Person handelt durch ihre Organe.	<input type="checkbox"/> richtig <input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Mündigkeit setzt Urteilsfähigkeit voraus.	<input type="checkbox"/> richtig <input type="checkbox"/> falsch	0.5	

Aufgabe A3		2	
Personenrecht			
Sie verwalten ein Mehrfamilienhaus in Schaffhausen. Darin mietet der 20-jährige Luca seit einem Jahr eine 1½-Zimmerwohnung. Nun -nach Abschluss seiner Lehre- absolviert er die Durchdiener-Rekrutenschule während 10 Monaten in Aarau.			
Sind folgende Aussagen richtig oder falsch?			
Luca hat nun seinen Wohnsitz in Aarau.	<input type="checkbox"/> richtig <input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Es gilt die Vermutung, dass Luca handlungsfähig ist.	<input type="checkbox"/> richtig <input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Luca konnte damals als 19-Jähriger den Mietvertrag alleine abschliessen.	<input type="checkbox"/> richtig <input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Als 17-jähriger Lehrling kaufte sich Luca vom Lehrlingslohn ein Occasionsvelo für Fr. 80.--. Dafür brauchte er keine Zustimmung seiner Eltern.	<input type="checkbox"/> richtig <input type="checkbox"/> falsch	0.5	

Aufgabe A4 – Personenrecht, Sachenrecht etc.

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.

richtig falsch

0.5

Paul kann das Grundbuchamt beauftragen, ihn unverzüglich zu informieren, sobald die Anmeldung auf Eigentumsübertragung an einen Käufer beim Grundbuchamt eingeht. Das Grundbuchamt wird diesem Begehren entsprechen.

richtig falsch

0.5

Paul kann sich dann beim Grundbuchamt erkundigen, wie hoch der Kaufpreis gewesen ist. Das Grundbuchamt wird ihm die Auskunft erteilen.

richtig falsch

0.5

Nach dem Ableben von Walter kann Paul vom neuen Eigentümer erfolgreich die Übertragung der Liegenschaft in sein Eigentum verlangen.

richtig falsch

0.5

		2	
		0.5	
		0.5	
		0.5	
		0.5	

B) Fallbeispiele im Personen- und Sachenrecht etc.

28 Punkte

<p>Aufgabe B1:</p> <p>Sachenrecht</p> <p>Alfred Koller, verwitwet, ist Eigentümer eines Einfamilienhauses. Alfred Koller hat drei Kinder und möchte dieses Haus seinem Sohn Samuel überschreiben.</p> <p>Sollte Samuel eines Tages das Haus verkaufen, erhalten die übrigen zwei Kinder ein Vorkaufsrecht.</p> <p>Fragen:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Auf welche Dauer darf das Vorkaufsrecht längstens vereinbart werden? Geben Sie den entsprechenden Gesetzesartikel an.2. Wie nennt man ein im Grundbuch vorgemerkttes persönliches Recht?3. Inwiefern ist es von Bedeutung, ob das Vorkaufsrecht im Grundbuch vorgemerkt ist?4. Erläutern Sie die Unterschiede zwischen einem limitierten und einem unlimitierten Vorkaufsrecht.	<p>11</p>	
<p>Frage 1:</p> <p>.....</p>	<p>1</p>	
<p>Frage 2:</p> <p>.....</p>	<p>1</p>	
<p>Frage 3:</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>	<p>3</p>	
<p>Frage 4:</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>	<p>4</p>	

**Fortsetzung Aufgabe B1:
Sachenrecht**

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

Fragen:

- 5. Ist eine solche Vereinbarung möglich?

- 6. In welcher Art könnte dieses Gewinnanteilsrecht im Grundbuch eingetragen werden?

Frage 5:

ja nein

1

Frage 6:

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

1

Aufgabe B2:
Sachenrecht

An guter Lage befindet sich eine unbebaute Bauparzelle. Stefan Grob ist sehr am Erwerb dieses Grundstücks interessiert. Er möchte wissen, wer der Eigentümer ist. Gerüchteweise hat er gehört, dass über diese Parzelle bereits ein Kaufvertrag abgeschlossen worden ist; die Eigentumsübertragung soll aber erst in sechs Monaten erfolgen.

Fragen:

1. Wie kann er den rechtmässigen Eigentümer dieser Liegenschaft ausfindig machen?
2. Neben dem Eigentümer interessiert es Stefan Grob, ob das angebliche Kaufvertrag bereits abgeschlossen (öffentlich beurkundet) worden ist. Wie kommt er zur Information?
3. Welche Dienstbarkeiten im Grundbuch eingetragen sind, ist für den Kauf durchaus von Bedeutung. Nennen Sie die beiden Arten von Dienstbarkeiten und was sie unterscheidet.
4. Wie kommt Stefan Grob zur Information, ob und welche Dienstbarkeiten im Grundbuch eingetragen sind?

7

Frage 1:

.....
.....

1

Frage 2:

.....
.....

1

Frage 3:

.....
.....

4

Frage 4:

.....
.....

1

Aufgabe B3:

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?

10

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. Im Baurechtsvertrag findet sich diesbezüglich keine Einschränkung.

Frage:

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

Frage 2:

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

2

Frage 3:

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

2

C) Allgemeine Fragen

4 Punkte

Aufgabe C

Sachenrecht etc.

Konrad Gruber 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 2021. Konrad Gruber wanderte am 20. März 2021 nach Phuket (Thailand) aus.

Der Verkaufsbeauftragte fand im Frühling 2021 einen Käufer. Die Vertragsbeurkundung mit gleich anschliessender Eigentumsübertragung (Grundbucheintragung) fand am 01. Juni 2021 statt.

Am 25. Mai 2021 verstarb Konrad Gruber in Phuket. Der Todesfall blieb jedoch bis 05. Juni 2021 unbemerkt.

Fragen:

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

4

Frage 1:

.....
.....

2

Frage 2:

.....
.....

2

Zusatzblatt für Aufgabe

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....



SFPKIW



CSEI



CEPSEI

Berufsprüfung Immobilienentwicklung 2024 Schriftliche Prüfung

Prüfung: Immobilienentwicklung Prüfungsfach: Bauliche Kenntnisse

© Schweizerische Fachprüfungskommission der Immobilienwirtschaft

Kandidaten-Nr.:

XXXX

Kanton Ihrer Tätigkeit: _____

Zugelassene Hilfsmittel

Taschenrechner

Erlaubt ist nur der Taschenrechner TI-30X IIB (Texas Instruments). Es kann wahlweise das batteriebetriebenen oder das solarbetriebene Modell verwendet werden.

Gesetzestexte

Die amtlichen Ausgaben des Bundes ZGB, OR, SchKG, ZPO, VMWG, MWSTG, BewG, BewV, GBV, PartG, RPG, USG und VVG sind zugelassen.

Markierungen mit Leuchtstift oder Unterstreichungen in den Gesetzestexten sind erlaubt. Die Gesetztexte dürfen jedoch keine handschriftlichen Notizen enthalten. Die Verwendung von weiteren Dokumenten in Form von Lehrmitteln, Fachbücher, Unterrichtsnotizen o.ä. ist untersagt.

Die Prüfungskommission und von ihr bezeichnete Aufsichtspersonen haben die Befugnis, die Einhaltung der Vorgaben zu kontrollieren und unzulässige Hilfsmittel für die Dauer der Prüfung einzuziehen.

Hinweise für die Prüfungskandidaten

1. Die Lösungen sind im freien Raum unterhalb der Frage einzutragen.
2. Auf den letzten Seiten finden Sie Zusatzblätter.
3. Bei Bedarf erhalten Sie weitere Zusatzblätter für die Niederschrift der Lösungen.
 - a. Auf jedem Zusatzblatt ist oben rechts die Kandidatennummer zu notieren.
 - b. Die Lösungen müssen eindeutig mit der Aufgabennummer bezeichnet werden.
4. Ihre Lösungen müssen gut lesbar sein. Der Aufbau und die Darstellung werden in die Bewertung mit einbezogen.
5. Die Teilantworten werden in aufsteigender Reihenfolge bewertet.
(Beispiel: Sind 8 Antworten verlangt und 10 Antworten werden aufgelistet, so werden nur die ersten 8 Antworten bewertet.)
6. Verfügbare Lösungszeit: **90 Minuten**
7. Alle Prüfungsdokumente inkl. Beilagen und Zusatzblätter sind am Schluss der Prüfung im Couvert verpackt abzugeben.

Anhang

-

Abkürzungen

Keine

Aufgabe	Thema	Anzahl Punkte
A	Fragegruppe Richtig oder Falsch	8
B	Raumplanungsrecht	17
C	Planungs- und Baurecht	14
D	Grundlagen der Bautechnik	31
E	Anwendungsbeispiel – Renovationsprojekt	20
Total		90

A Fragegruppe mit falsch/richtig Antworten 8 Punkte

Bewertung Fragengruppe A1 – A4

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

Setzen Sie ein x entweder bei richtig oder bei falsch.

Für jede Wahlantwort gilt das folgende Bewertungsprinzip:

Richtige Antwort = 0.5 Punkte = 0.5

Falsche Antwort = 0.0 Punkte = 0.0

Aufgabe A1			2	
Raumplanung in der Schweiz: Folgende Faktoren treiben die Bautätigkeit in der Schweiz an:				
Demographische Entwicklung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Bevölkerungswachstum	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Steigender Bedarf an Wohn-, Gewerbe-, Infrastrukturflächen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Veränderte Lebensgewohnheiten – Entwicklung Wohlstand	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		

Aufgabe A2			2	
Ein SIA – Werkvertrag muss von folgenden Parteien unterzeichnet werden:				
Bauherr	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Unternehmer	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Eigentümer	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Bauleitung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		

Aufgabe A3			2	
Die SIA – Norm 112 : 2014 Modell Bauplanung bildet folgende Teilphasen ab:				
Strategische Planung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Ausschreibung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Vorstudien	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Vermarktung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		

Aufgabe A4			2	
Der Baukostenplan (BKP) unterteilt die einzelnen Arbeitsgattungen in verschiedene Haupt- und Untergruppen.				
Die Hauptgruppe «Baunebenkosten» ist die Hauptgruppe von BKP 5.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Rohbau 1, Rohbau 2, Ausbau 1 und Ausbau 2 gehören in die Hauptgruppe «2 Gebäude».	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Hauptgruppe 9 betrifft die «Betriebseinrichtungen».	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Für Umgebungsarbeiten gibt es explizit eine eigene Hauptgruppe.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		

B Raumplanungsrecht 17 Punkte

Aufgabe B1	2	
Was sind die Kernpunkte der Revision des Raumplanungsgesetzes RPG von 2014? Nennen Sie die zwei wichtigsten Aspekte.		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		

Aufgabe B2	2	
Wann gilt ein Grundstück im Sinne des Raumplanungsgesetzes als erschlossen? Erklären Sie in Stichworten.		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		

Aufgabe B3

8

Im **Bundesgesetz** über die **Raumplanung** sind unter anderem folgende **Raumplanungsinstrumente** erwähnt.

1. Nutzungsplan (auch Zonenplan genannt)
2. Kantonaler Richtplan

Umschreiben Sie pro Planungsinstrument jeweils stichwortartig

- a.) **wer** das Raumplanungsinstrument **erstellt**
- b.) **wer** dieses **genehmigt**
- c.) für **wen** das Planungsinstrument **verbindlich ist** und
- d.) **was** damit im Wesentlichen **geregelt / definiert** wird.

1. Nutzungsplan

a)

b)

c)

d)

2. Kantonaler Richtplan

a)

b)

c)

d)

Aufgabe B4

5

In der Schweiz können Grundeigentümer / Grundstücke enteignet werden.

- a) Welche Voraussetzung muss vorliegen, damit ein Grundstück Gegenstand einer Enteignung sein kann?
- b) In welchem Bundesgesetz sind die Enteignungen geregelt?
- c) Nennen Sie den Unterschied zwischen einer formellen und einer materiellen Enteignung.
- d) Nennen Sie zu beiden Arten der Enteignung je ein konkretes Beispiel.

a)

.....

b)

c)

.....

.....

.....

d)

1.

.....

.....

.....

2.

.....

.....

.....

C Planungs- und Baurecht

14 Punkte

Aufgabe C1

6

Sie haben ein Baugesuch für ein Reiheneinfamilienhaus eingegeben.

- a) Welche wesentlichen Unterlagen sind dem Baugesuch beizulegen? Nennen sie 6 wichtigste Dokumente.
- b) Welche drei Parteien müssen das Baugesuch zwingend unterzeichnen?
- c) Falls ein Baugespann verlangt wird, ab wann und bis wann muss das Baugespann auf dem Grundstück stehen bleiben?
- d) Wer ist für die Erteilung der Baubewilligung zuständig?

a)

.....

.....

.....

.....

.....

.....

b)

.....

.....

.....

c)

.....

.....

.....

d)

.....

.....

Aufgabe C2 Im Rahmen der Ausarbeitung des Baugesuches muss ein Katasterplan erstellt werden. a) Wer ist mit der Anfertigung dieses Dokuments zu beauftragen? b) Nennen Sie 3 Angaben / Informationen, die in diesem Plan enthalten sein müssen.	2	
a)		
b) 1.		
2.		
3.		

Aufgabe C3 Man kann im Bauwesen die Vorschriften (Richtlinien) in drei Kategorien einteilen. Nennen Sie diese drei Kategorien und geben Sie jeweils ein konkretes Beispiel an.	3	
1.		
2.		
3.		

Aufgabe C4 Das Gesetz hebt die beiden Begriffe «Bauwerk / Bauten» und «Anlage» hervor. a) Erläutern Sie die Unterschiede zwischen den beiden Begriffen. b) Nennen Sie zur besseren Veranschaulichung zwei Beispiele für jeden Begriff.	3	
a)		
b)		

D Grundlagen der Bautechnik

31 Punkte

Aufgabe D1 Die SIA-Norm 102 beschreibt die Leistungen und Honorare der Architekten und Architektinnen. Die Ordnung beschreibt unter anderem auch die Rechte und Pflichten von Auftraggeber (Bauherr) und Auftragnehmer (Architekt). a) In welche Teilphasen sind die Leistungen der Projektierung gegliedert? b) In welche Teilphasen sind die Leistungen der Realisierung gegliedert? c) Welche Pflichten hat der Bauherr gegenüber dem Architekten ? Nennen sie zwei Pflichten.	5	
a)		
.....		
b)		
.....		
c)		
.....		

Aufgabe D2

Der Architekt und die Fachplaner erstellen für das Bauprojekt verschiedene **Konzepte**, welche die **Qualität** des Projektes im Wesentlichen definieren. Welches sind die Wichtigsten Konzepte, die erstellt werden müssen durch den:

- a) Architekten
- b) Bauingenieur
- c) Fachplaner Heizung / Haustechnik
- d) Fachplaner Elektro

Nennen sie **pro Planer** je **zwei** Konzepte mit den korrekten Fachbegriffen.

4

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

Aufgabe D3

Gem. SIA 102 (Ordnung für Leistungen & Honorare der Architekten – Architektinnen) wird die Phase der Inbetriebnahme mit der Genehmigung der **Schlussabrechnung** abgeschlossen. Welche **Voraussetzungen** müssen erfüllt sein, damit sie die Schlussabrechnung / Bauabrechnung vom Architekten genehmigen können.

Zählen Sie **vier Voraussetzungen** unter der Verwendung von korrekten Fachbegriffen auf. Achten Sie auf eine präzise und klare Formulierung.

2

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Aufgabe D4	3	
Ihr Kunde, ein Immobilieninvestor will auf seiner Liegenschaft eine Photovoltaikanlage installieren. Es stellen sich folgende Fragen: a) welche Verbrauchs- & Vertragsmodelle für die Verwendung der durch eine PV-Anlage generierten Energie kennen Sie? Zählen Sie zwei auf. b) Im Zusammenhang mit der Prüfung dieser Investition treffen Sie auf den Begriff kWp. Was drückt dieser Begriff aus?		
a)		
b)		

Aufgabe D5	4	
Ihr Kunde ist sehr interessiert für nachhaltige Energiesysteme. Ihre Grundstücksanalyse hat ergeben, dass Erdsonden nicht gebohrt werden können. a) Nennen Sie ihrem Kunden nebst der Erdsondenwärmepumpe min. zwei weitere nachhaltige Heizsysteme ? b) Welches sind zwei der wichtigsten Kriterien für die Wahl des richtigen Heizsystems?		
a)		
b)		

Aufgabe D6

3

Ihr Kunde ist sehr interessiert für die neuste Technik und will ein Einbau eines Gebäudeautomationssystems für seine Liegenschaft prüfen.

- a) Nennen Sie ihrem Kunden nebst der Storen- und Lichtsteuerung zwei weitere **technische Einrichtungen / Anlagen**, welche durch das **Gebäudeautomationssystem** seiner Wohnliegenschaft gesteuert werden können?
- b) Ihr Kunde will wissen, welches der **Hauptnutzen** der Gebäudeautomation ist? Nennen sie **4 Vorteile / Nutzen** der Gebäudeautomation.

a)

.....

.....

.....

.....

b)

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Aufgabe D7	6	
<p>a) Welche vier wichtigsten Eigenschaften zeichnen eine von Minergie A zertifizierte Liegenschaft aus? Zählen sie vier Eigenschaften in Stichworten auf.</p> <p>b) Welches ist der grösste Nutzen / Vorteil eines von Minergie A zertifizierten Gebäudes? Zählen Sie vier Vorteile in Stichworten auf.</p> <p>c) Nennen sie nebst Minergie A zwei weitere mögliche Minergie – Gebäudestandards / Labels, welche bei einer Zertifizierung ausgestellt werden.</p> <p>a)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>b)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>c)</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

Aufgabe D8

4

Ein Immobilienbesitzer, ihr Kunde, will seine mit fossilen Brennstoffen betriebenen Heizung ersetzen. Die neue Heizung soll einen **nachhaltigen Energieträger** haben. Der Kunde hat eine Offerte von einem Anbieter von einem **Wärmeverbund** erhalten. Dieser Wärmeverbund heizt mit Holzschnitzel und liefert Wärme mit mind. 90% nachhaltiger Energie. Eine Alternative wäre eine eigene, private **Pelletheizung** einzubauen.

Erläutern sie ihrem Kunden folgende Fragen:

- a) Zählen Sie **vier Vorteile** eines lokalen Holzschnitzel - Wärmeverbundes gegenüber einer privaten, eigenen Pelletheizung auf?
- b) Welches sind die wichtigsten Kriterien für den Variantenentscheid, Wärmeverbund oder Pellets? Zählen sie die **vier wichtigsten Entscheidungskriterien** dafür auf.

a)

.....

.....

.....

b)

.....

.....

.....

.....

E Anwendungsbeispiel – Sanierungsprojekt

20 Punkte

Aufgabe E1

9

Eine **geschützte** Liegenschaft in einem **Altstadtperimeter**, welche **beidseitig** direkt an die Nachbargebäude angebaut ist, muss saniert werden. Denn die Liegenschaft befindet sich in einem **schlechten Zustand** (Heizung, Nasszellen, Steigzonen, Böden, etc.).

Nutzungsübersicht der Liegenschaft pro Geschoss:

- **UG**: 3 Keller der Wohnungen, Lager, Technikräume, Liftschacht
- **EG & 1. OG**: Büroflächen einer Versicherung (Ankermieter)
- **2. OG**: restliche Büroflächen und eine 3.5 Zi Wohnung
- **1. Dachgeschoss**: je eine 2.5 Zi. Wohnung und eine 4.5 Zi. Wohnung. Die 4.5 Zi Wohnung hat eine interne Verbindungstreppe, die ins 2. Dachgeschoss reicht.
- **2. Dachgeschoss**: Teil der erwähnten 4.5 Zi. Wohnung, Estrichräume der drei Wohnungen vorhanden.

Fragen

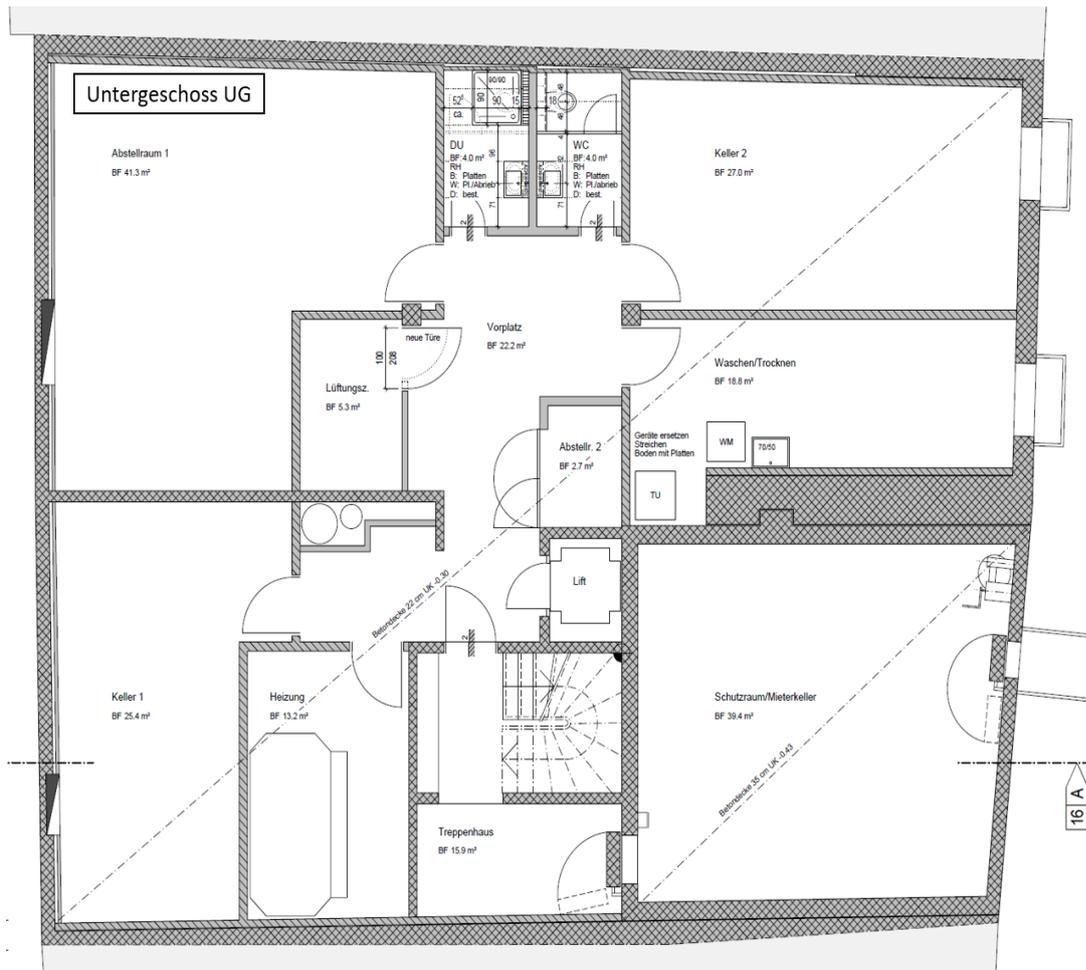
- a) Sie müssen für die Sanierung zu Beginn des Projektes eine **Projektdefinition** erstellen. Zählen sie in Stichworten **vier** wesentliche Themen auf, die darin definiert werden müssen.
- b) Nebst der Sanierung der drei Wohnungen möchten sie prüfen, ob das **Nutzungspotenzial** der Estriche ausgenützt und die Fläche der Estriche in eine Wohnung umgebaut werden kann. Erläutern Sie **drei** aus ihrer Sicht wesentliche **Themen**, die zu prüfen sind, um eine Antwort auf diese Frage zu erhalten. Bitte formulieren Sie Ihre Antwort nachvollziehbar in ganzen Sätzen.
- c) Welche **Risiken** in Bezug auf die **Planung** und **Ausführung** erkennen Sie, die bei **Risikoeintritt** eine wesentliche **Kostenfolge** mit sich bringen können? Zählen sie **zwei** mögliche Risiken auf.
- d) Welches sind die **vier** der wichtigsten **Stakeholder / Anspruchsgruppen** für dieses Sanierungsprojekt?

a)	<p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		
b)	<p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		
c)	<p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		
d)	<p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

Aufgabe E2

Für die genannte Liegenschaft im Altstadtperimeter müssen sie die **Flächen** gemäss der SIA Norm **416 : 2003** definieren. Markieren Sie auf dem Plan vom Untergeschoss mit je einer unterschiedlichen Farbe die **Verkehrsfläche – VF** sowie die **Funktionsfläche – FF**.
 (Plan im A4 Format als Beilage)

2



<p>Aufgabe E3</p> <p>Nennen Sie für das Sanierungsprojekt im Altstadtperimeter und für die einzelnen Projektphasen, die dazugehörigen Bezeichnungen der Kostendokumente sowie die zu erwartenden Kostengenauigkeiten.</p> <p>a) Phase 3.1 Ende Vorprojekt a) Phase 3.2 Ende Bauprojekt b) Phase 5.2 Inbetriebnahme / Abschluss</p>	3	
<p>a)</p> <p>.....</p> <p>b)</p> <p>.....</p> <p>c)</p> <p>.....</p>		

<p>Aufgabe E4</p> <p>a) Nennen sie nebst dem Projektstart und der Abnahme die vier wichtigsten Meilensteine für das Sanierungsprojekt aus Aufgabe E1. b) Welche Ereignisse in der Planungsphase können zu Terminverzögerungen führen. Zählen sie zwei mögliche Ereignisse auf.</p>	6	
<p>a)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>b)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

Zusatzblatt für Aufgabe

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....



SFPKIW



CSEEI



CEPSEI

Berufsprüfung Immobilienentwicklung 2024 Schriftliche Prüfung

Prüfung: Immobilienentwicklung Prüfungsfach: Projektmanagement

© Schweizerische Fachprüfungskommission der Immobilienwirtschaft

Kandidaten-Nr.:

XXXX

Kanton Ihrer Tätigkeit: _____

Zugelassene Hilfsmittel

Taschenrechner

Erlaubt ist nur der Taschenrechner TI-30X IIB (Texas Instruments). Es kann wahlweise das batteriebetriebenen oder das solarbetriebene Modell verwendet werden.

Gesetzestexte

Die amtlichen Ausgaben des Bundes ZGB, OR, SchKG, ZPO, VMWG, MWSTG, BewG, BewV, GBV, PartG, RPG, USG und VVG sind zugelassen.

Markierungen mit Leuchtstift oder Unterstreichungen in den Gesetzestexten sind erlaubt. Die Gesetzestexte dürfen jedoch keine handschriftlichen Notizen enthalten. Die Verwendung von weiteren Dokumenten in Form von Lehrmitteln, Fachbücher, Unterrichtsnotizen o.ä. ist untersagt.

Die Prüfungskommission und von ihr bezeichnete Aufsichtspersonen haben die Befugnis, die Einhaltung der Vorgaben zu kontrollieren und unzulässige Hilfsmittel für die Dauer der Prüfung einzuziehen.

Hinweise für die Prüfungskandidaten

1. Die Lösungen sind im freien Raum unterhalb der Frage einzutragen.
2. Auf den letzten Seiten finden Sie Zusatzblätter.
3. Bei Bedarf erhalten Sie weitere Zusatzblätter für die Niederschrift der Lösungen.
 - a. Auf jedem Zusatzblatt ist oben rechts die Kandidatennummer zu notieren.
 - b. Die Lösungen müssen eindeutig mit der Aufgabennummer bezeichnet werden.
4. Ihre Lösungen müssen gut lesbar sein. Der Aufbau und die Darstellung werden in die Bewertung mit einbezogen.
5. Die Teilantworten werden in aufsteigender 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. Alle Prüfungsdokumente inkl. Beilagen und Zusatzblätter sind am Schluss der Prüfung im Couvert verpackt abzugeben.

Anhänge

Auszug aus der Norm SIA 112 (letzte Seite)

Aufgaben	Thema	Punkte
A	Projektmanagement	60
B	Projektorganisation	45
C	Projektteamleitung	15
	Total	120

Kontext

Nach dem Erwerb Ihres Fachausweises als Immobilienentwickler/in sind Sie bei einer Immobilienagentur angestellt und werden mit der Projektleitung der Immobilienentwicklung eines rechtskräftigen Quartierplans (QP) betraut, wobei alle Rekursrechte verfallen sind. Die Agentur, für die Sie tätig sind, wird durch einen grossen Totalunternehmer (TU) vertreten und Sie werden dabei intern durch die Abteilung für Kostenkalkulation und die Rechtsabteilung des TU unterstützt. Ausserdem können Sie auf das Wissen erfahrener Bauprojektleiter zählen. Der TU hat aber keine eigene Kommunikations- und Marketingabteilung, somit haben Sie die angestammte Rolle des Maklers inne.

Der Standort

Das Areal ist Eigentum der Gemeinde, des Kantons und privater Partner und befindet sich in einem stark wachsenden Teil am Rand einer mittelgrossen Stadt. Der QP besteht aus sieben Parzellen – GB 201–202–203–232–233–321 und 329.

Auf der Parzelle 233 befindet sich ein Altbau aus dem Jahr 1798. Die angrenzenden Gebäude der Parzelle 232 sind teilweise denkmalgeschützt und befinden sich ebenfalls in Privatbesitz. In den Erdgeschossräumlichkeiten der Nachbarhäuser auf der Parzelle 232 befinden sich ein Notariatsbüro, kleine Läden und eine Teestube; in den Räumlichkeiten der Parzelle 202 befinden sich Physiotherapiepraxen sowie Ingenieur- und Architekturbüros.

In der Umgebung des Areals sind vor allem Quartiere von Einfamilienhäusern und Renditebauten mit Mietern zu finden.

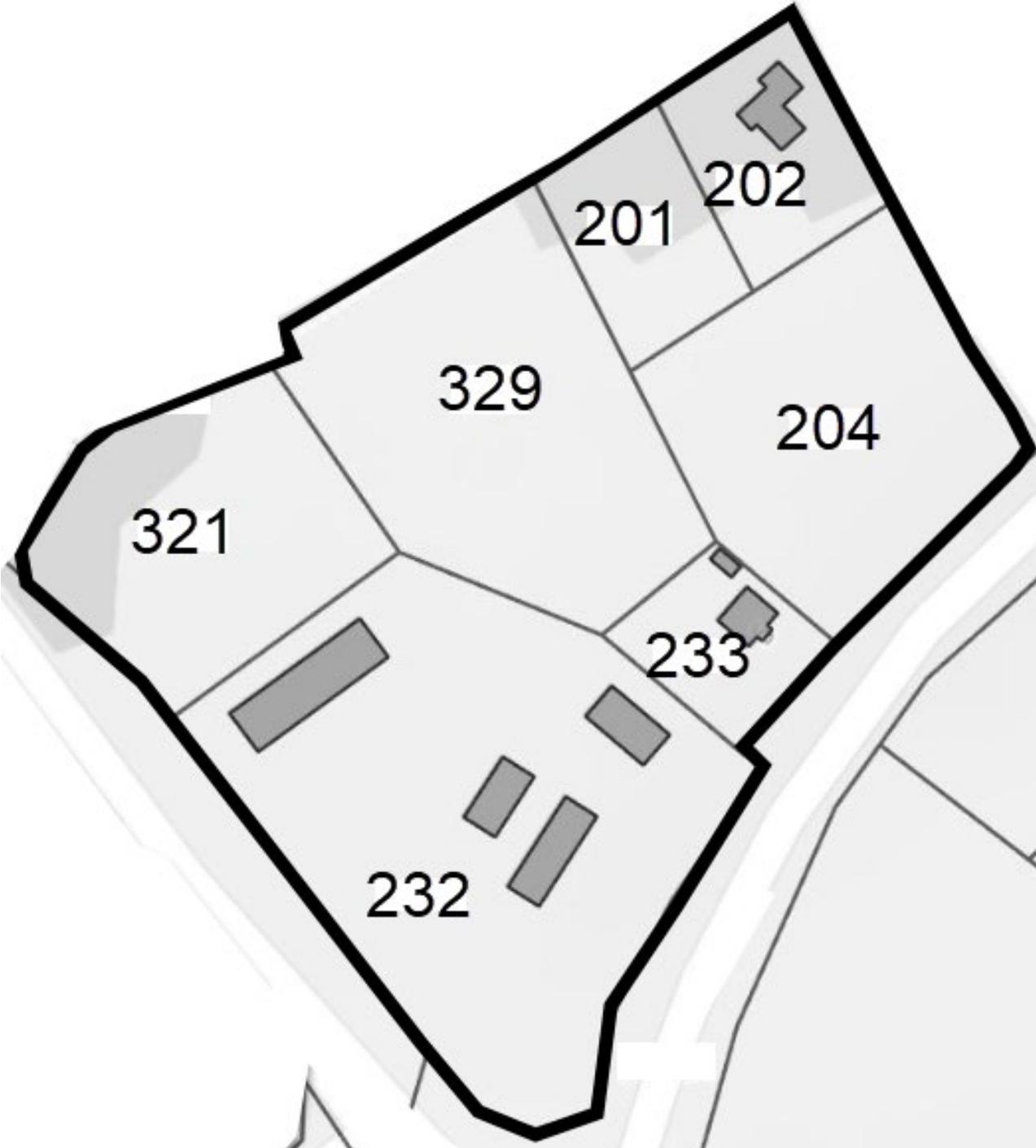
Die Liegenschaft

Das Grundstück ist im Kataster der belasteten Standorte eingetragen. Im Erdgeschoss des Altbaus auf der Parzelle 232 (Gemeindeeigentum) befindet sich eine Autoreparaturwerkstatt, welche auch die Parkplätze im Hinterhof für die Kundenparkierung nutzt. Die Räumlichkeiten im 1. Stock sind an ein Notariat vermietet. In den oberen Etagen befinden sich Mietwohnungen – alle vermietet. Das Notariat möchte sich vergrössern, aber die bisherige Adresse beibehalten. Die Inhaberin eines der benachbarten Läden hat der Gemeinde mitgeteilt, dass sie grössere Verkaufsflächen sucht.

Entwicklungsziele

Gemäss Vereinbarung mit den einzelnen Eigentümern muss der Immobilienentwickler, vertreten durch den Totalunternehmer, auf dem Grundstück ein Neubauprojekt entwickeln und dieses voll vermietet an die jeweiligen Eigentümer übergeben. Geplant sind Läden im Erdgeschoss und Büros in den Obergeschossen.

Sie leiten das Projekt bis zur Baubewilligung. Anschliessend wird die Bauabteilung des TU mit der Realisierung beauftragt. Trotzdem begleiten Sie das Projekt bis zur Fertigstellung der Liegenschaft und sind für deren Vermarktung verantwortlich. Die Verkaufs-/Vermietungsaktivitäten sollen unmittelbar nach Fertigstellung des Rohbaus beginnen.



A) Projektmanagement

60 Punkte

Aufgabe A1 – Projektdefinition	5	
a) Definieren Sie den Begriff Projekt.	2	
b) Betrachten Sie den Kontext der vorherigen Seite. Nennen und erläutern Sie die drei Merkmale, an denen Sie erkennen, dass es sich hier um ein Projekt handelt.	3	
Lösung A1:		
a)		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
b)		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		

Aufgabe A2 – Projektorganisation

Bis zur Übergabe des Projekts an die Bauabteilung bilden Sie zusammen mit einem Kalkulator und einem Berater aus der Rechtsabteilung des TU ein Generalplanerteam.

- a) Nennen Sie zwei weitere Arten der Projektorganisation, die in den ersten Planungsphasen in Frage kommen.
- b) Welche weiteren Fachkräfte (drei) benötigen Sie ausser dem Makler noch im Planungsteam?
- c) Vervollständigen Sie das Organigramm des Projektteams mit den Beteiligten in den Kästchen. Zeichnen Sie eine Linie zwischen Auftragnehmern und Auftraggebern und beschreiben Sie (Text) die gebildeten Zonen. Grenzen Sie auch das Planungsteam Totalunternehmer und die Auftragnehmer ab.

5

1

3

6

Lösung A2:

a)

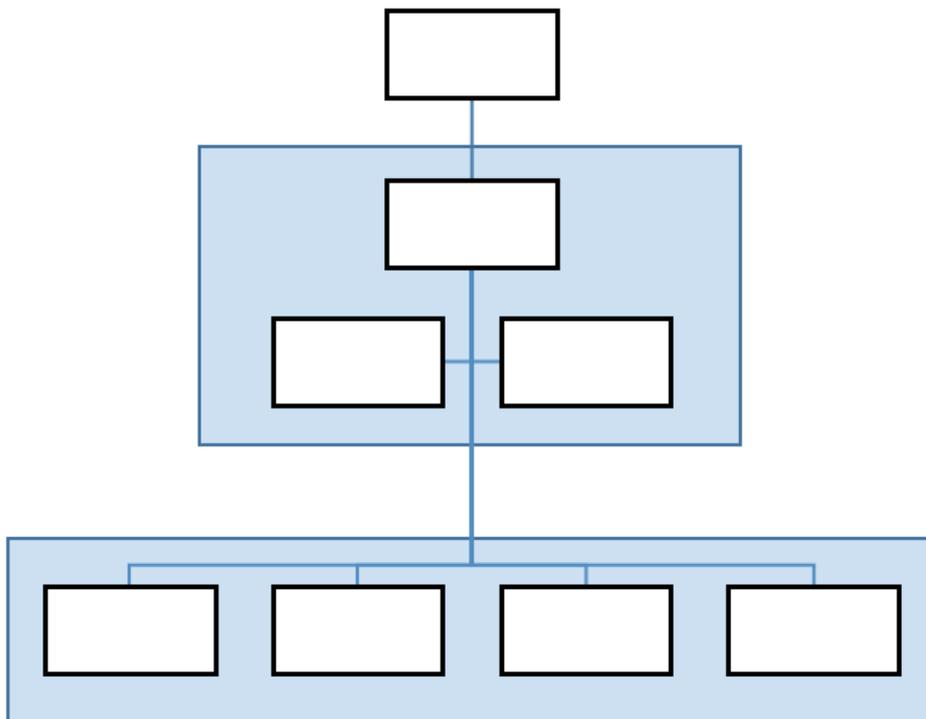
.....

b)

.....

.....

c)



Aufgabe A3 – Wirtschaftlichkeitsberechnung	15	
Die Mietzinseinnahmen werden auf CHF 1 000 000/Jahr geschätzt. Sie vereinbaren mit den Grundeigentümern eine Bruttorendite von mindestens 4% und sehen für die Kostenschätzung der Bauprojektphase eine Kalkulationsgenauigkeit von $\pm 10\%$ vor.		
a) Welches Mitglied der Projektgruppe dürfte die beste Ertragsprognose abgeben?	1	
b) Welches Mitglied der Projektgruppe dürfte die beste Kostenprognose liefern?	1	
c) Erklären Sie den Begriff Genauigkeit der Kostenschätzung von $\pm 10\%$. Was bedeutet das?	2	
d) Erklären Sie, weshalb Sie in der nächsten Phase, der Projektausführung, auf eine Kostengenauigkeit von $\pm 5\%$ umstellen können.	3	
e) Berechnen Sie nachvollziehbar die Gesamtkosten des Projekts (BKP 0–9), ab welchen die vereinbarte Rendite nicht mehr erreicht wird.	4	
f) Kalkulieren Sie aufgrund der Lösung der Aufgabe e) nachvollziehbar den Kostenvoranschlag mit einer Kostengenauigkeit von $\pm 10\%$, um in jedem Fall die vereinbarte Rendite zu erreichen.	4	
Lösung A3:		
a)		
b)		
c)		
.....		
.....		
d)		
.....		
e)		
.....		
.....		
.....		
f)		
.....		
.....		
.....		

Aufgabe A4 – Projektphasen	12													
a) Nennen Sie die vier typischen Projektphasen und beschreiben Sie kurz, was in den einzelnen Phasen passiert.	6													
b) Definieren Sie den Begriff «kritischer Pfad» im Zusammenhang mit der Planung.	2													
c) Definieren Sie den Begriff «Meilenstein» oder «entscheidende Phase» im Zusammenhang mit der Planung.	2													
Ihre Unternehmung steuert den Projektablauf nach den Vorgaben der Norm SIA 112 ab (siehe Anhang auf der letzten Seite).	1													
d) In welcher Teilphase gemäss Norm SIA 112 übergeben Sie das Projekt an die Bauabteilung?	1													
e) In welcher Teilphase gemäss Norm SIA 112 übergibt der TU die Liegenschaft an die Grundeigentümer?														
Lösung A4:														
a)														
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%;"><i>Projektphase</i></th> <th><i>Beschreibung</i></th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td> </td><td> </td></tr> </tbody> </table>	<i>Projektphase</i>	<i>Beschreibung</i>												
<i>Projektphase</i>	<i>Beschreibung</i>													

- b)
.....
.....
- c)
.....
.....
- d)
.....
- e)
.....

--	--

Aufgabe A5 – Chancen und Risiken	12	
a) Welche Chance erkennen Sie in diesem Zusammenhang in Bezug auf Verkauf/Vermietung? Was würden Sie tun, um diese Chance zu nutzen?	2	
b) Welches Risiko erkennen Sie aufgrund der jahrelangen Nutzung des Erdgeschosses als Autoreparaturwerkstatt? Wie berücksichtigen Sie dieses Risiko im Projekt?	2	
c) Der TU wendet die SWOT-Methode an, um eine umfassende Chancen-Risiken-Analyse zu erhalten. ¹ Was bedeuten die einzelnen Buchstaben der Abkürzung SWOT (Englisch)? Beantworten Sie diese Frage in der linken Spalte der nachfolgenden Tabelle. ² Beschreiben Sie anhand der Tabelle in der rechten Spalte die erkannten Chancen und Risiken anhand der SWOT-Methode im Kontext. Hier genügt ein Element pro Feld, welches bei den Fragen a) und b) noch nicht bearbeitet wurde	8	
Lösung A5:		
a)		
b)		
.....		

c)

S	
W	
O	
T	

--	--

Aufgabe A6 – Stakeholdermanagement		6	
a) Erklären Sie den Begriff «Stakeholdermanagement».		1,5	
b) Identifizieren Sie drei mögliche externe Stakeholder und schildern Sie deren Erwartungen an das Projekt, das Sie leiten. Wie gehen Sie damit um? Tragen Sie Ihre Antworten in die nachfolgende Tabelle ein.		4,5	
Lösung A6:			
a)			
b)			
Stakeholder	Erwartung	Massnahme	

B) Projektorganisation **45 Punkte**

Aufgabe B1 – Projektphasen	13	
a) Welche fünf Gruppen definieren die Projektmanagementprozesse?	5	
b) Nennen und beschreiben Sie in Stichworten die beiden Prozesse beim Projektstart.	4	
c) Ein Projekt wird gestartet, wenn bestimmte Elemente zutreffen. Welche? Nennen Sie maximal vier.	4	

Lösung B1:

a)

.....

.....

.....

.....

.....

b)

Projekt-Prozess	Beschreibung

c)

.....

.....

.....

.....

.....

.....

--	--

Aufgabe B2 – Projektmanagement	25	
a) Was bedeutet die englische Abkürzung WBS und was beschreibt sie in der Phase der Steuerung des Projektinhalts? Nennen Sie vier Aufgaben im Zusammenhang mit dieser Art von Projektstruktur.	5	
b) An Ihrem Arbeitsplatz werden Projekte mit sogenannten SMART-Zielen gesteuert. Was bedeutet das englische Akronym und wie übersetzen Sie es ins Deutsche?	5	
c) Vervollständigen Sie das Organigramm zum Projektmanagement, indem Sie die neun Disziplinen in den Kästchen benennen. Erläutern und beschreiben Sie diese, indem Sie in der nachfolgenden Tabelle für jede Disziplin mindestens drei Punkte nennen. Zeichnen Sie die Verbindungen ein. <u>Anmerkung:</u> Bearbeiten Sie die Aufgabe C in der nachfolgenden Tabelle.	15	

Lösung B2:

a)

.....

.....

.....

.....

.....

.....

b)

.....

.....

.....

.....

--	--

.....

c)

Projektmanagement

--	--

Aufgabe B3 – Risikomanagement	7	
a) Aus wie vielen Schritten besteht der anerkannte Standardprozess für das Risikomanagement?	0,5	
b) Nennen Sie die einzelnen Schritte.	3	
c) Skizzieren Sie schematisch den operativen Prozess des Risikomanagements.	3,5	

Lösung B3:

a)

.....

.....

--	--

.....

b)

.....

.....

.....

.....

.....

c)

--	--

C) Projektteamleitung

15 Punkte

Aufgabe C1 – Führungsstile eines Projektleiters

Grundsätzlich werden vier Führungsstile unterschieden, bei denen sich ein Projektleiter den Erfordernissen der jeweiligen Situation anpassen muss.

- a) Nennen Sie die vier Führungsstile, die zum Projekterfolg führen.
- b) Welcher Stil eignet sich für selbständig arbeitende Mitarbeitende?
- c) Welcher Stil ist in kritischen Momenten oder Notfällen zu bevorzugen?

6

4

1

1

Lösung C1:

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

Aufgabe C2 – Rolle eines Projektleiters

Von einem Projektleiter heisst es gemeinhin, dass er die meiste Zeit eine Art Dirigent ist.

- a) Nennen Sie die vier Rollen, die er wahrnehmen kann.
- b) Zeichnen Sie schematisch das Zusammenspiel der einzelnen Rollen des Projektleiters.

6

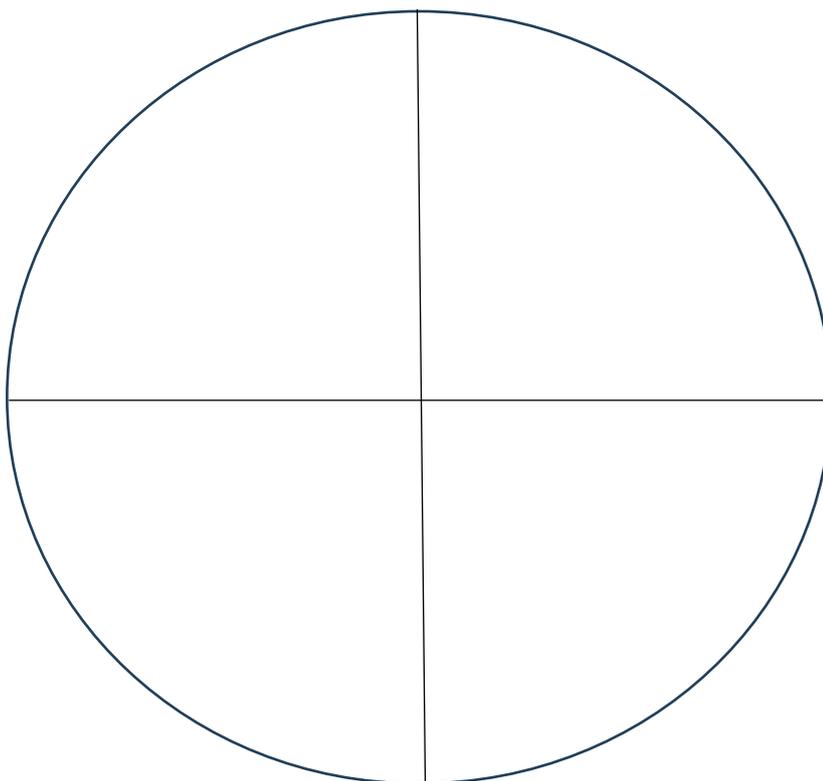
4

2

Lösung C2:

- a)
-
-
-
-

b)



Aufgabe C3 – Protokollierung

Als Vorbereitung für die Kick-off-Sitzung erarbeiten Sie vorgängig die Struktur des entsprechenden Protokolls.

- a) Welches sind die wichtigsten Punkte, die in einem Sitzungsprotokoll unbedingt enthalten sein müssen?

3

3

Lösung C3:

- a)
-
-
-
-
-
-
-

Anhang

Auszug aus der Norm SIA 112

Phasen	Teilphasen	Ziele
1 Strategische Planung	11 Bedürfnisformulierung, Lösungsstrategien	Bedürfnisse, Ziele und Rahmenbedingungen definiert, Lösungsstrategie festgelegt
2 Vorstudien	21 Definition des Vorhabens, 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 Inbetriebsetzung, 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

Zusatzblatt für Aufgabe

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Zusatzblatt für Aufgabe

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....



SFPKIW



CSEEI



CEPSEI

Berufsprüfung Immobilienentwicklung 2024 Schriftliche Prüfung

Prüfung: Immobilienentwicklung Prüfungsfach: Immobilienentwicklung Teil 1

© Schweizerische Fachprüfungskommission der Immobilienwirtschaft

Kandidaten-Nr.:

XXXX

Kanton Ihrer Tätigkeit: _____

Zugelassene Hilfsmittel

Taschenrechner

Erlaubt ist nur der Taschenrechner TI-30X IIB (Texas Instruments). Es kann wahlweise das batteriebetriebenen oder das solarbetriebene Modell verwendet werden.

Gesetzestexte

Die amtlichen Ausgaben des Bundes ZGB, OR, SchKG, ZPO, VMWG, MWSTG, BewG, BewV, GBV, PartG, RPG, USG und VVG sind zugelassen.

Markierungen mit Leuchtstift oder Unterstreichungen in den Gesetzestexten sind erlaubt. Die Gesetzestexte dürfen jedoch keine handschriftlichen Notizen enthalten. Die Verwendung von weiteren Dokumenten in Form von Lehrmitteln, Fachbücher, Unterrichtsnotizen o.ä. ist untersagt.

Die Prüfungskommission und von ihr bezeichnete Aufsichtspersonen haben die Befugnis, die Einhaltung der Vorgaben zu kontrollieren und unzulässige Hilfsmittel für die Dauer der Prüfung einzuziehen.

Hinweise für die Prüfungskandidaten

1. Die Lösungen sind im freien Raum unterhalb der Frage einzutragen.
2. Auf den letzten Seiten finden Sie Zusatzblätter.
3. Bei Bedarf erhalten Sie weitere Zusatzblätter für die Niederschrift der Lösungen.
 - a. Auf jedem Zusatzblatt ist oben rechts die Kandidatennummer zu notieren.
 - b. Die Lösungen müssen eindeutig mit der Aufgabennummer bezeichnet werden.
4. Ihre Lösungen müssen gut lesbar sein. Der Aufbau und die Darstellung werden in die Bewertung mit einbezogen.
5. Die Teilantworten werden in aufsteigender 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. Alle Prüfungsdokumente inkl. Beilagen und Zusatzblätter sind am Schluss der Prüfung im Couvert verpackt abzugeben.

Beilagen

Beilage 1: GB-Auszug (Aufgabe J1, Anwendungsbeispiel 1)

Abkürzungen

Abkürzungen (wie unten) oder „keine Abkürzungen“ hinschreiben

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

Aufgaben	Thema	Punkte	Seite
Teil 1			
A	Grundlagen der Immobilienentwicklung	24	3
B	Research und Analyse	18	8
C	Marketing / Produktgestaltung	13	12
D	Nutzung und Betrieb	14	14
E	Wirtschaftlichkeit / Bewertung	19	18
F	Immobilienfinanzierung	21	23
G	Planungs- und Bauprozess	24	28
H	Rechtliche Aspekte in der Immobilienentwicklung	29	35
I	Multiple-Choice-Fragen	30	41
Teil 2a			
J	Anwendungsbeispiel 1	48	49
Total		240	

TEIL 1 – KURZFRAGEN

A) Grundlagen der Immobilienentwicklung

24 Punkte

Aufgabe A1

In der heutigen Zeit werden hohe Ansprüche an die gebaute Umwelt gestellt. Ein Immobilienentwickler sollte deshalb nicht nur fachlich kompetent, sondern auch sich seiner ethischen Verantwortung bewusst sein. Erläutern Sie anhand von min. drei Punkten, was Sie unter ethischer Projektentwicklung verstehen.

3

Lösung A1:

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

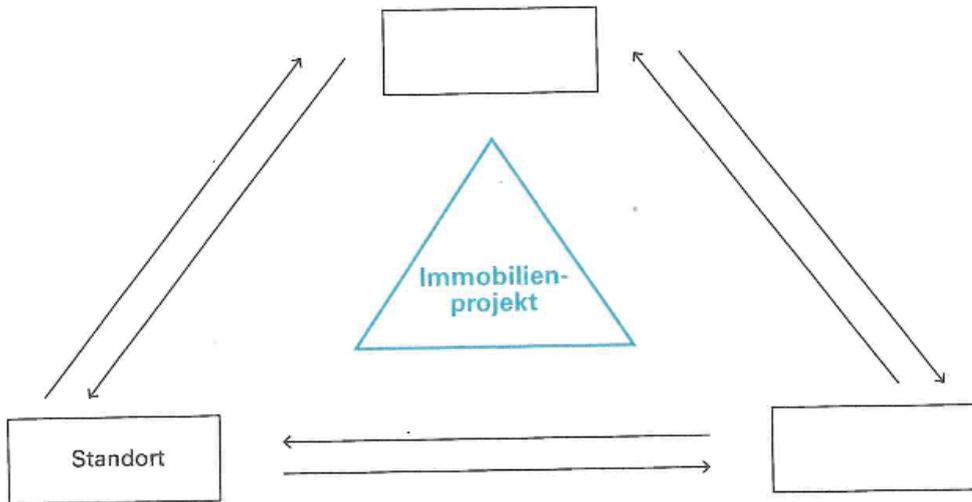
Aufgabe A2 Was sind die Hauptwissensgebiete, in welchen ein Immobilienentwickler über vertiefte Kompetenzen verfügen sollte? Nennen Sie die 4 Wichtigsten.	2	

Lösung A2:

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

Aufgabe A3 Ausgangspunkt einer Projektentwicklung kann z.B. ein Standort sein. Der Standort sucht dann die weiteren dafür notwendigen Faktoren. Benennen Sie die weiteren zwei Ausgangspunkte im untenstehenden Schema sowie deren Beziehung zueinander.	5	

Lösung A3:



Quelle: Fahrländer und Kloess (2023)

Aufgabe A4	2	
Die Projektsteuerung umfasst mehrere Teilbereiche, welche zur Zielerreichung zu überwachen sind. Nennen Sie deren vier.		
Lösung A4:		
1)		
2)		
3)		
4)		

Aufgabe A5	3	
Wer die Immobilienwirtschaft verstehen will, muss sich mit dem Nutzermarkt, dem Vermögenmarkt sowie dem Entwicklermarkt auseinandersetzen, die zusammen ein Gesamtsystem bilden. Nennen Sie pro Teilgebiet dessen grundsätzliche Funktionsweise resp. was auf dem Teilmarkt geschieht.		
Lösung A5:		
1)		
.....		
2)		
.....		
3)		
.....		

Aufgabe A6

Der Prozess der Projektentwicklung gliedert sich in fünf Phasen, die jeweils einen klar definierten Anfang und ein klar definiertes Ende haben. Führen Sie in Stichworten die 5 Phasen auf.

3

Lösung A6:

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

Aufgabe A7

Je nach Risikoübernahme, Spezialisierung auf eine Nutzungsart sowie regionaler Verankerung lassen sich drei Typen von Projektentwickler unterscheiden. Führen Sie die drei Grundtypen eines Projektentwicklers auf und erläutern Sie welches Risiko jeweils getragen wird.

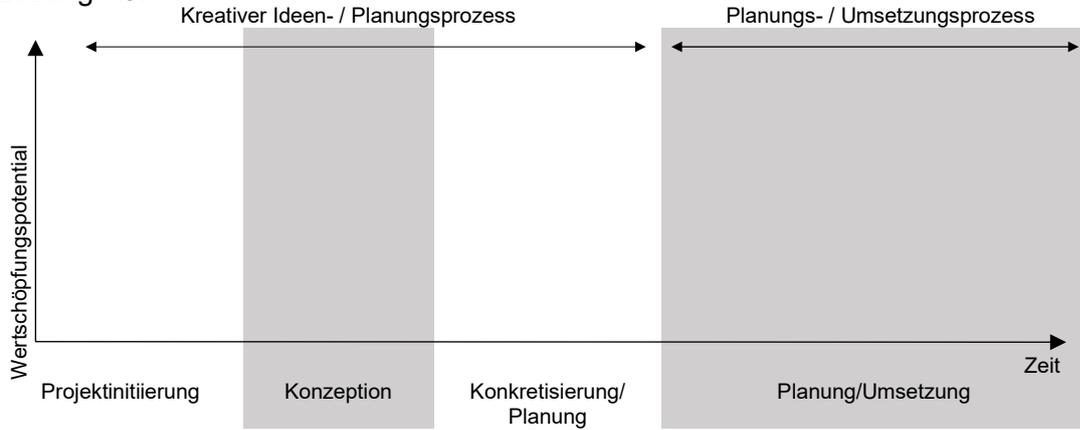
3

Lösung A7:

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

Aufgabe A8	2	
In welcher Phase der Projektentwicklung ist das Wertschöpfungspotential am grössten? Zeichnen Sie anhand einer Kurve/Linie den Verlauf des Wertschöpfungspotential während den Entwicklungsphasen.		

Lösung A8:



Aufgabe A9	1	
Warum sind die Mietpreise in einem attraktiven Stadtzentrum grundsätzlich höher als am Stadtrand?		

Lösung A9:

.....

.....

.....

.....

B) Research und Analyse

18 Punkte

Aufgabe B2	4	
Die Immobilie zeichnet sich gegenüber anderen Anlageklassen durch eine Reihe an spezifischen Merkmalen aus. Zählen Sie 8 Charakteristiken auf, die eine Immobilie von anderen Wirtschaftsgütern unterscheidet.		
Lösung B2: 1) 2) 3) 4) 5) 6) 7) 8)		

Aufgabe B2	2	
Wird ein Grundstück erworben, dann bestimmt sich dessen Preis danach, was darauf erstellt werden kann. Die realisierbaren Nutzflächen können jedoch nur geschätzt werden, selbst ein entwickeltes Projekt muss zuerst bewilligt werden. Um die möglichen Risiken in einer Entwicklung zu berücksichtigen, brauchen Sie zuerst Kenntnis darüber. Führen Sie vier Beispiele auf, die als mögliche Risiken in einer Entwicklung auftreten können.		
Lösung B2: 1) 2) 3) 4)		

Aufgabe B3

Betreffend der Nutzung werden Immobilien üblicherweise anhand von fünf Nutzungsarten (Teilmärkten) kategorisiert. Benennen Sie vier davon.

2

Lösung B3:

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

Aufgabe B4

Wird der Immobilienmarkt nicht entsprechend analysiert oder die falschen Schlüsse daraus gezogen, entsteht Leerstand. Am Anfang der Projektentwicklung kommen daher verschiedene Analysen zum Zug, nennen Sie vier davon.

2

Lösung B4:

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

Aufgabe B5

Zeigen Sie für die folgenden Nutzung auf, welches mögliche Nachfragetreiber sein können. Nennen Sie pro Nutzung zwei Punkte.

4

Lösung B5:

Immobilientyp	Nachfragetreiber
Wohnen (Eigentum)	1) 2) 3)
Wohnen (Miete)	1) 2) 3)
Verkauf	1) 2) 3)
Büro	1) 2) 3)

Aufgabe B6

In der Mikroanalyse wird unterschieden zwischen harten und weichen Standortfaktoren. Während die harten Standortfaktoren messbar oder zumindest objektiv beurteilt werden können, sind die weichen Standortfaktoren nur bedingt messbar und deren Beurteilung kommt sehr auf die Erfahrung der Projektentwickler an. Nennen Sie jeweils vier Punkte:

4

Lösung B6:

Harte Standortfaktoren

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

Weiche Standortfaktoren

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

C) Marketing / Produktgestaltung **13 Punkte**

Aufgabe C1	2	
Von Projektidee bis zur Eröffnung eines Projekts kann schnell mal ein Jahrzehnt vergehen. Je nach Nutzung beträgt die Nutzungsdauer 30-100 Jahre. In dieser Zeitspanne verändert sich die Welt. Der Projektentwickler sollte daher weitsichtig denken und die relevanten Megatrends erkennen, um nicht kurzfristigen Trends und Moden zu verfallen. Nennen Sie vier aktuelle Megatrends.		
Lösung C1: 1) 2) 3) 4)		

Aufgabe C2	4	
Sie erstellen ein Marketingkonzept für Ihre Projektentwicklung. Beschreiben Sie anhand von kurzen Sätzen ihr Vorgehen.		
Lösung C1: 		

Aufgabe C3

Bei der Ausarbeitung ihrer Marketingstrategie sollten Sie die klassischen 4 Ps des Konsumgütermarketing im Hinterkopf behalten. Beschreiben Sie anhand von vier Sätzen, was diese vier Ziele bedeuten.

2

Lösung C3:

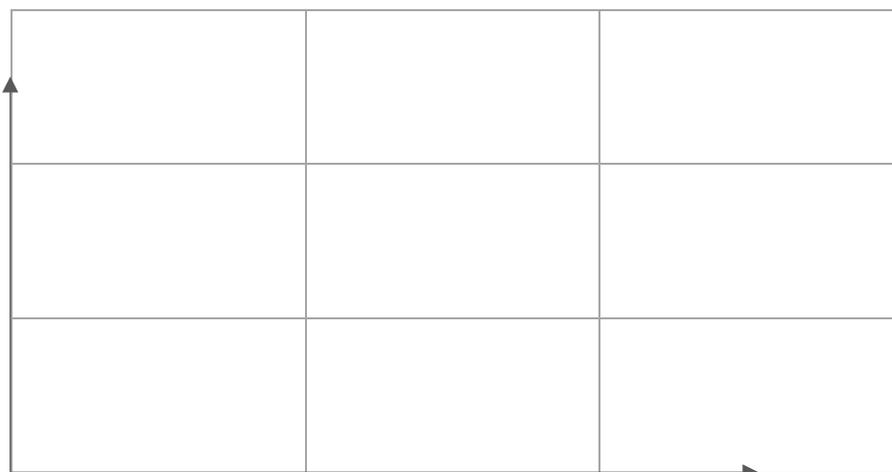
- 1)
-
- 2)
-
- 3)
-
- 4)
-

Aufgabe C4

Im Zentrum des Marketings von Immobilien stehen die Zielgruppen als Endnutzer des Projekts. Die Zielgruppen werden dabei oft nach den Sinus-Milieus® oder den Nachfragesegmenten von Fahrländer und Partner typologisiert. Beschriften Sie die Achsen im untenstehenden Diagramm und verorten Sie 3 mögliche Zielgruppen.

5

Lösung C4:



D) Nutzung und Betrieb

14 Punkte

Aufgabe D1

Eine Immobilie soll einen für den Investor oder Eigentümer definierten Zweck erfüllen bzw. Nutzen stiften und dies über die gesamte Lebensdauer. In diesem Zusammenhang tritt bereits in der Entwicklungsphase der Begriff der Lebenszykluskosten auf. Welche Kosten werden in den Lebenszykluskosten erfasst?

2

Lösung D1:

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

Aufgabe D2

In welchem Verhältnis stehen die Betriebs- und Unterhaltskosten zu den Planungs- und Realisierungskosten, wenn eine Immobilie über den ganzen Lebenszyklus betrachtet wird?

1

Lösung D2:

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

Aufgabe D3	2	
	Aus welchen wesentlichen Teilkosten setzen sich die jährlich wiederkehrenden Betriebs- und Bewirtschaftungskosten zusammen? Nennen Sie vier Punkte.	
Lösung D3:		
1)		
2)		
3)		
4)		

Aufgabe D4	2	
	Die stark gestiegenen Energiebeschaffungskosten haben bei vielen Gebäudebetreibern zu einem Umdenken geführt, indem heute alle Möglichkeiten zur Steigerung der Energieeffizienz noch konsequenter umgesetzt werden. Denn durch die Betriebsoptimierung können die Energiebeschaffungskosten um bis zu 15% reduziert werden. Nennen Sie mögliche Bereiche der Betriebsoptimierung.	
Lösung D5:		
1)		
2)		
3)		
4)		

<p>Aufgabe D5</p> <p>Alle Bauten verlieren mit der Zeit an Wert infolge von Alterung, Abnutzung und Verschleiss. Durch gezielte und zeitgerechte Erhaltungsmaßnahmen kann die Lebensdauer der einzelnen Bau- und Anlageteile bzw. des ganzen Bauwerks erheblich verlängert werden. Dabei wird unterschieden zwischen Maßnahmen zur Instandhaltung und Maßnahmen zur Instandsetzung. Machen Sie zu jedem der beiden Begriffe folgende Angaben:</p> <ul style="list-style-type: none">- die allgemeine Definition- ein konkretes Beispiel einer Maßnahme, die dieser Kategorie angehört	4	
<p>Lösung D5:</p> <p>Instandhaltung</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>Instandsetzung</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

Aufgabe D6	3	
Für die Planung der Unterhaltskosten einer Liegenschaft ist es wichtig, über die Lebensdauer der einzelnen Bauteile und Geräte Bescheid zu wissen. So lässt sich abschätzen, wann Renovationen oder Gesamterneuerungen zu erwarten sind. Geben Sie in der Tabelle ihre Einschätzung über die Lebensdauer sowie die Unterhaltsintervalle ab.		
Lösung D6:		
Bauteil	Lebensdauer in Jahren	Unterhaltsintervalle
Rohbau Beton		
Rohbau Holz		
Holzfenster		
Fassadenputze		
Kücheneinrichtung		
Heizungsinstallationen		

E) Wirtschaftlichkeit / Bewertung **19 Punkte**

Aufgabe E1	2	
Was ist der Unterschied zwischen dem Wert und dem Preis einer Liegenschaft?		
Lösung E1:		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		

Aufgabe E2	3	
Um der Wert eines Objekts schätzen zu können sind mehrere Methoden möglich. Beschreiben Sie folgende Methoden anhand von 1-2 Sätzen:		
<ul style="list-style-type: none"> - Vergleichswert - Ertragswert - Sachwert 		
Lösung E2:		
Vergleichswert		
.....		
.....		
.....		
Ertragswert		
.....		
.....		
.....		
Sachwert		
.....		
.....		
.....		

Aufgabe E3

Sie werden mit der Bewertung eines neu erstellten Mehrfamilienhauses beauftragt. Die Ihnen zur Verfügung stehen Kennzahlen sind; Nutzfläche 2'100 m², nachhaltiger Mietertrag 300 CHF/m²/Jahr, Ertragsausfall 8'000 CHF/Jahr, Betriebskosten 28'000 CHF/Jahr, Unterhalt und Reparaturen 26'000 CHF/Jahr, Instandsetzungskosten 53'000 CHF/Jahr und Nettokapitalisierungssatz von 3,1%.

- Was für einen Kaufpreis empfehlen Sie?
- Wie hoch ist der Bruttokapitalisierungssatz?

4

Lösung E3:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Aufgabe E4 Wie sieht Ihre Bewertung aus, wenn es sich bei der Liegenschaft in Aufgabe E3 um einen Altbau handelt? Sämtliche Zahlen sind identisch, aber da nun das Gebäude bereits einige Jahre alt ist, identifizieren Sie einen Renovationsbedarf von 170 CHF/m ² NF. <ul style="list-style-type: none">- Was für einen Kaufpreis empfehlen Sie?- Wie hoch ist der Bruttokapitalisierungssatz?	2	
Lösung E4: 		

Aufgabe E5 Die Bestandesmieten (exklusive Nebenkosten) bilden den Ausgangspunkt der Ertragsmodellierung. D.h. es ist wichtig die «nachhaltigen» jährlichen Erträge richtig einschätzen zu können. Bei Neubauten wird die Marktmiete eingesetzt. Bei Bestandesmieten können die Beträge jedoch von der Marktmiete abweichen. Was sind Punkte auf die Sie bei der Ertragsmodellierung von Bestandesbauten achten müssen? Nennen Sie 4 Beispiele.	2	
Lösung E5: 		

Aufgabe E7

Bei der Bewertung von Objekten sollte eine Methode gewählt werden, die so einfach wie möglich und so komplex wie notwendig ist. Die Wahl der Methode darf nicht zu Lasten der Transparenz gehen. Kreuzen Sie an für welches Objekt welche Methode am besten geeignet ist.

2

Lösung E7:

	Vergleichswert	Sachwert	Ertragswert	Residualwert	DCF
Objektart					
Einfaches Grundstück					
Einfamilienhaus					
Mehrfamilienhaus					
Büro-/Geschäftshaus					
Gewerbeliegenschaften					
Hotel, Restaurant					

Aufgabe E8

Für die Bewertung einer Liegenschaft wird ein Basisszenario für die Zukunft angenommen. Dieses ist jedoch unbekannt und unsicher. In der Betrachtung lohnt es sich deshalb auch mal die Parameter zu verändern – Sensitivitätsanalyse.

Erläutern Sie aufgrund der unten berechneten Marktwerte was die Anpassung der Ertragsseite sowie des Kapitalisierungssatz für eine Auswirkung auf den Marktwert der Liegenschaft hat?

2

Lösung E8:

	Szenario 1	Szenario 2	Szenario 3
Objekt			
Mietertrag	480'000	500'000	520'000
Kapitalisierung-/ Diskontierungssatz	3.3%	3.5 %	3.7%
Marktwert			

.....

F) Immobilienfinanzierung

21 Punkte

Aufgabe F1	2	
Beschreiben Sie in welchen Einfluss der Einsatz von Fremdkapital, bei der Finanzierung eines Immobilienprojekts, auf die Eigenkapitalverzinsung haben kann.		
Lösung F1:		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		

Aufgabe F2	2	
Ergänzen sie für vier Nutzungsarten deren maximale Belehnungshöhe.		
Lösung F2:		
Nutzungsart	Maximale Belehnungshöhe	
Wohneigentum		
Exklusives Wohneigentum		
Rendite-Mehrfamilienhaus		
Geschäftshäuser		
Hotels, Restaurants		
Industriebauten		

Aufgabe F3

5

Im Immobilienbereich haben sich folgende Investmentstile etabliert:

- **Core** Immobilien bergen für Anleger im Vergleich der Risikoklassen die geringsten Ausfallwahrscheinlichkeit bei durchschnittlichen/moderaten Renditen und erfreuen sich daher bei risiko-aversen Investoren grosser Beliebtheit.
- **Core+** bezeichnet einen Investmentstil bei Immobilien, der von einem geringen Risiko und relativ niedriger Renditeerwartung geprägt ist.
- **Value Add and Growth**
- **Opportunistic**

Beschreiben Sie für jeden der vier Investmentstile die Charakteristik des Cash-Flows, des Total-Return sowie Zustand des Objekts.

Lösung F3:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Aufgabe F4	2	
In der Schweiz ist der Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland beschränkt. Erläutern Sie anhand von 2-3 Sätzen um was es in diesem in der Umgangssprache «Lex Koller» genannte Gesetz geht.		
Lösung F4:		

Aufgabe F5	4	
Im Rahmen Ihrer Arbeit bei einem institutionellen Investor beteiligen Sie sich an einer geführten Auktion für eine Liegenschaft. Beschreiben Sie deren Ablauf anhand der folgenden Schritte und nennen Sie pro Schritt ein resultierendes Dokument: <ul style="list-style-type: none">- Strukturierung- Ausschreibung- Evaluation- Abschluss		
Lösung F5:		

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

--	--

Aufgabe F6

Vor dem Kauf einer Renditeliegenschaft erstellen Sie für die Bank eine Tragbarkeitsrechnung. Folgende Werte sind bekannt:

- Marktwert der Liegenschaft beträgt CHF 10.5 Mio.
- Netto-Mietzinseinnahmen Soll CHF 445'000
- Leerstände 2%
- Für die Verwaltungskosten, Unterhalt+ Reparaturen und sonstige Abgabe können sie 12% der Nettomietzinseinnahmen annehmen.
- Kalkulatorischer Hyp.-Zins 5%
- Amortisation 1%
- Vorhandenes Eigenkapital CHF 2.9 Mio.

- a) Wie hoch ist der Belehnungsgrad?
- b) Zeigen Sie die Tragbarkeitsberechnung auf.
- c) Beurteilen Sie, ob Sie von der Bank eine Finanzierung erhalten und begründen Sie Ihre Antwort.

6	
----------	--

Lösung F6:

a)

.....

.....

.....

--	--

b)

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

c)

.....

.....

.....

.....

.....

--	--

G) Planungs- und Bauprozess

24 Punkte

Aufgabe G1

Vorab einer Beauftragung von Planern sollte der Bauherr eine gründliche Analyse seiner eigenen Bedürfnisse vornehmen. Was sind die Grundlagen einer strukturierten Bauherrenstrategie / -Vision sowie anschließenden Beauftragung?

2

Lösung G1:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

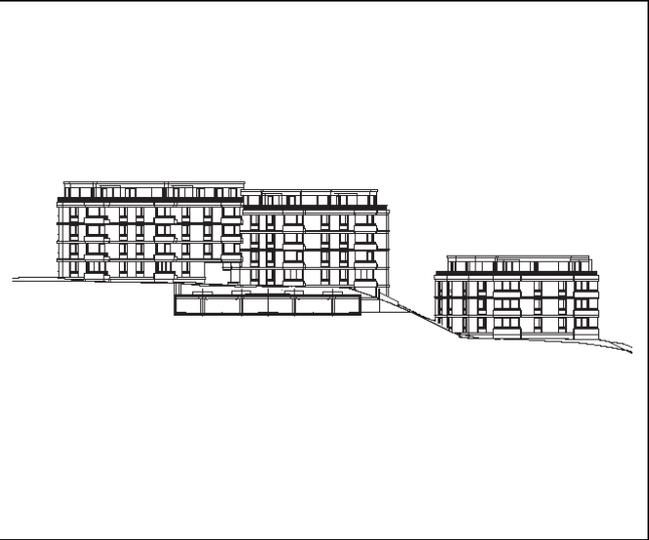
.....

.....

.....



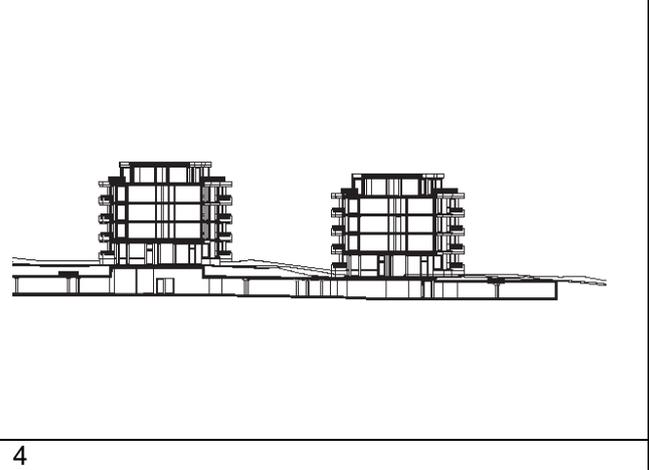
1



2



3



4

Aufgabe G2

Benennen Sie die wichtigsten Eckdaten des Gebäudetyps in Abb. 1-4, S. 29.

Ergänzen Sie hierzu folgende Angaben:

- Bautyp:
- Anzahl Wohngeschosse:
- Orientierung Baukörper:
- Erschliessungsform:
- Wohnungstyp:
- Wohnungsgrößen:

3

Lösung G2:

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

Aufgabe G3	3	
<p>Während die öffentliche Hand sich bei der Vergabe von Planerleistungen an das öffentliche Beschaffungswesen zu halten hat, sind private Bauherren frei in der Wahl des Verfahrens. Sie können Direktvergaben tätigen oder ein Konkurrenzverfahren wählen.</p> <p>Wollen Sie den Markt spielen lassen, stehen Ihnen grundsätzlich drei Vergabeformen zur Verfügung. Diese unterscheiden sich in der Komplexität und dem Aufwand. Nennen Sie die drei Formen sowie deren Beurteilungskriterien stichwortartig.</p> <p>Lösung G3:</p> <p>1)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>2)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>3)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

Aufgabe G4

Für die Durchführung eines Bauprojekts gibt es diverse Organisationsformen. Beschreiben Sie drei mögliche Formen der Zusammenarbeit. Nennen Sie nach einer allgemeinen Beschreibung des Modells jeweils, stichwortartig, zwei Vor- und Nachteile.

9

Lösung G4:

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

Aufgabe G5

Nach einer langen Phase der stabilen Preise ist aufgrund von Corona, Lieferschwierigkeiten und des Ukrainekriegs das Thema der Teuerung aufgekommen.

Inwiefern kann in einem Werkvertrag der Werkpreis festgelegt werden. Nennen Sie drei Varianten und beschreiben Sie in Stichworten deren Funktionsweise.

3

Lösung G5:

a)

.....

.....

b)

.....

.....

c)

.....

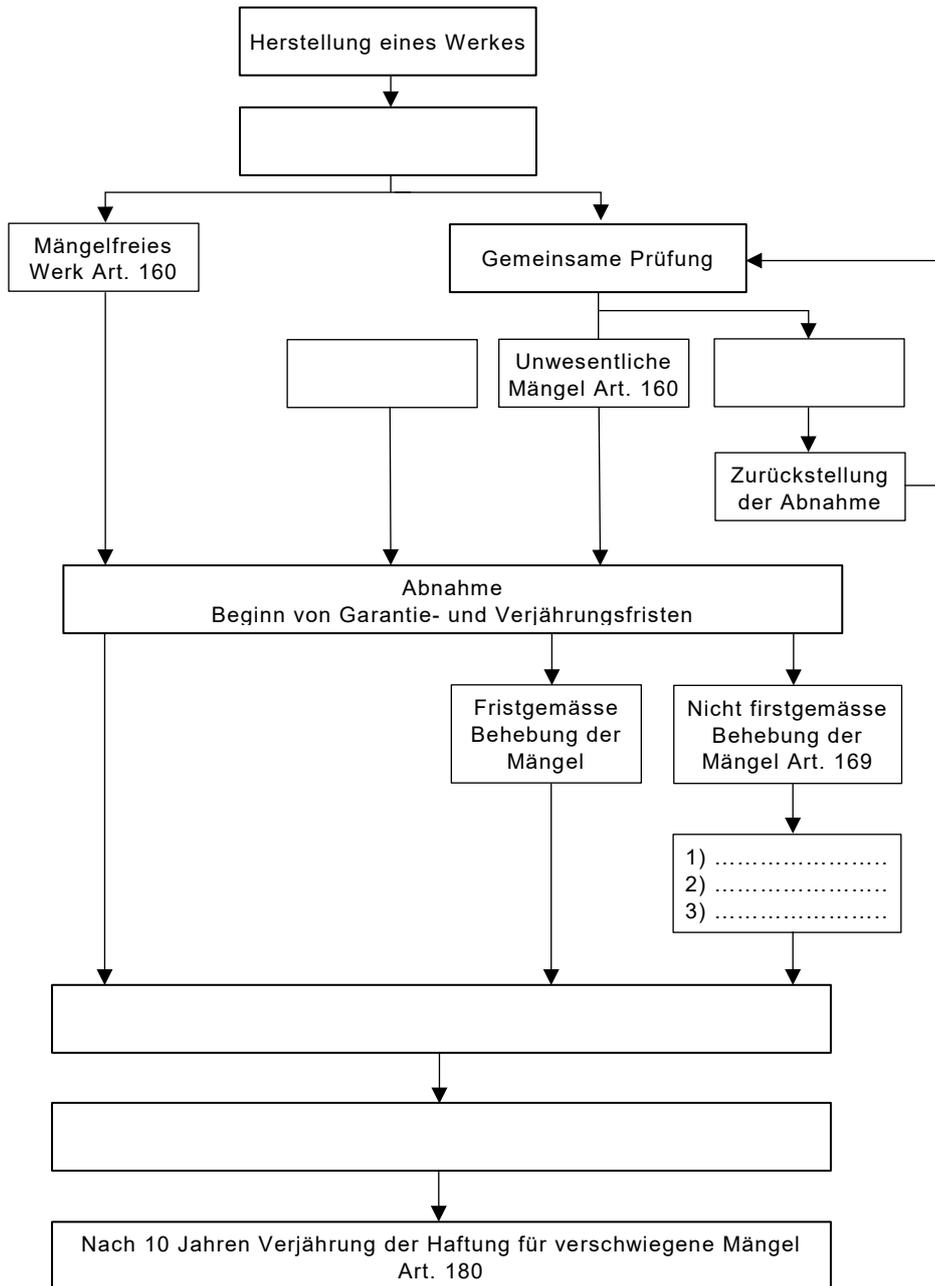
.....

Aufgabe G6

Die Abnahme des Bauwerks hat nach SIA 118 zwingend in der nachfolgend erwähnten Reihenfolge zu erfolgen. Ergänzen Sie die leeren Felder im Schema.

4

Lösung G6:



H) Rechtliche Aspekte in der Immobilienentwicklung **29 Punkte**

Aufgabe H1	3	
In der Schweiz besteht eine föderalistische Aufgabenteilung zwischen Bund, Kantonen und Gemeinden, um die Raumplanung zu organisieren. Für die Erfüllung der Ziele des Raumplanungsgesetzes stehen Bund, Kantone und Gemeinden verschiedene Planungsinstrumente sowie Grundlagen zur Verfügung. Nennen Sie für jede Ebene ein wichtiges Planungsinstrument und 2 Grundlagen.		
Lösung H1:		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		

Aufgabe H2	3	
Erläutern Sie den Ablauf folgender zwei Grundstückstransaktionen: a) Asset Deal (herkömmliche Transaktion) b) Share Deal		
Lösung H2:		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		

Aufgabe H3	1	
Alle Kantone besteuern die Gewinne bei einem Liegenschaftsverkauf mit einer Grundstücksgewinnsteuer. Wovon hängt in aller Regel deren Bemessung ab?		
Lösung H3:		

Aufgabe H4	3	
Vor einem Kauf eines Grundstücks/Liegenschaft sollte ein Blick in das Grundbuch geworfen werden. Das Grundbuch enthält grundsätzlich alle wichtigen Einzelheiten rund um ein Grundstück. Möchten Sie darauf bauen oder dies anderweitig nutzen, so werden manchmal Dienstbarkeiten wichtig. Hierbei wird zwischen Grund- und Personaldienstbarkeiten unterschieden. Erläutern Sie die zwei Begriffen und nennen Sie zudem je zwei typische Beispiele.		
Lösung H4:		

Aufgabe H5	2	
Bauten dürfen gemäss Raumplanungsgesetz nur mit behördlicher Bewilligung errichtet werden. Voraussetzung für eine Bewilligung ist, dass das Grundstück erschlossen ist. Ab wann gilt ein Grundstück als erschlossen?		
Lösung H5:		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		

Aufgabe H6	2	
In der gebauten Umwelt sowie in Bestandesbauten sind wir vermehrt mit Abfällen und Schadstoffen konfrontiert, die teilweise teuer saniert werden müssen. Bezüglich Altlasten im Boden gibt es den Kataster der belasteten Standorte. Was sagt es über ein Objekt aus, wenn in diesem Kataster ein Eintrag besteht?		
Lösung H6:		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		

Aufgabe H7	2	
Bei Umbau- und Renovationsarbeiten in Gebäuden, die vor 1990 erstellt wurden, muss mit Schadstoffen gerechnet werden. Vor Um- oder Rückbauten besteht somit eine Ermittlungspflicht. Was sind mögliche Schadstoffe und geben Sie jeweils ein Beispiel, wo dieser vorkommen kann.		
Lösung H7:		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		

Aufgabe H8	5	
Nach abgeschlossener Planung eines Ihres Bauprojekt planen Sie für dieses nun eine Baugesuch einzureichen. Erläutern Sie den generellen Ablauf des Bewilligungsverfahren anhand der unterschiedlichen Schritte und deren Inhalt.		
Lösung H8:		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		

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

--	--

Aufgabe H9

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

2

Lösung H9:

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

2	

Aufgabe H10

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

3

Lösung H10:

- 1)
- 2)
- 3)

3	

Aufgabe H11

Nach SIA 118 resp. OR gibt es drei Typen gebräuchlicher Sicherheiten, welche vom Unternehmer gegenüber dem Bauherrn zu erbringen sind: Es sind dies der Rückbehalt, die Solidarbürgschaft und die Garantie auf erstes Verlangen. Erklären Sie die besondere Charakteristik der jeweiligen Sicherheit.

3

Lösung H11:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

I) Multiple-Choice-Fragen

30 Punkte

Bewertung Fragengruppe I1 – I17

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

Setzen Sie ein x entweder bei richtig oder bei falsch. Es können pro Antwort mehrere Aussagen richtig oder falsch sein.

Für jede Wahlantwort gilt das folgende Bewertungsprinzip:

Richtige Antwort = 0.5 Punkte = 0.5

Falsche Antwort = 0.5 Punkte = 0.5

Aufgabe I1			2	
Was versteht man unter dem Wertschöpfungsprozess in der Projektentwicklung?				
Schaffung von grösstmöglichem Mehrwert für den Investor	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Entwicklungsgewinn= Summe der diskontierten zukünftigen Erträge abzüglich der Anlagekosten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Prozess zur Sicherung der Landwertsteigerung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Einhaltung von Kosten, Termine und Qualität über die Phase Planung und Erstellung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		

Aufgabe I2			2	
Was regelt die SIA 416?				
Flächen und Volumen von Gebäuden	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Ordnung für Architektur und Ingenieuraufträge	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Allgemeine Bedingungen für Nachhaltigkeitsentwicklungen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Wirtschaftlichkeitsrechnung für Investitionen im Hochbau	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		

Aufgabe I3			2	
Berechnen Sie die Bruttorendite für folgenden Neubau:				
<ul style="list-style-type: none"> - HNF 920 m² - Mietertrag CHF 450/m²/a - Grundstückskosten CHF 3'100'000.— - Erstellungskosten CHF 7'200'000.— 				
5.1 % Bruttorendite	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
4.5 % Bruttorendite	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
4.0 % Bruttorendite	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
3.7 % Bruttorendite	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		

Aufgabe I4			2	
Sie haben pro Jahr folgende Betriebskosten:				
<ul style="list-style-type: none"> - Betriebskosten = 20'000 CHF - Unterhalt = 35'000 CHF 				
Wie hoch ist mit den Angaben aus I3 die Nettoendite?				
3.7 % Nettoendite	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
3.5 % Nettoendite	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
3.3 % Nettoendite	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
3.1 % Nettoendite	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		

Aufgabe I5			2	
Nachdem Sie die Liegenschaft Ende 2022 fertiggestellt haben, möchten Sie den Total Return (Wertänderungsrendite + Netto-Cashflow-Rendite) im Jahr 2023 berechnen.				
<ul style="list-style-type: none"> - Marktwert Liegenschaft Ende 2022 = CHF 10'400'000 - Nettomiettertrag im 2022 = CHF 359'000 - Marktwert Liegenschaft Ende 2023 = CHF 10'505'000 				
4.8 % Total Return	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
4.5 % Total Return	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
4.3 % Total Return	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
4.1 % Total Return	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	

Aufgabe I6			2	
Aus welchen Grössen setzt sich der Kapitalisierungssatz bei Immobilien zusammen?				
Basiszinssatz, Betriebs-, Unterhalts-, Verwaltungskosten, Abschreibungen, Risiko für Mietzins	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Grundstückskosten, Gebäudekosten, Baunebenkosten, Liborsatz	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Betriebskosten, Unterhaltskosten, Abschreibungen, Risiko für Mietzins, Sozidemographische Lage	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Referenz-Zinssatz 1. Hypothek Kantonalbank, Libor-Satz Nationalbank, Risiko-Zuschlag	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	

Aufgabe I7			2	
Wie ist die Baumassenziffer definiert?				
als Volumengewicht eines Baustoffes	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Entsprechend der Hierarchie der am Bau verwendeten Masse	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Verhältniszahl zwischen umbautem Raum und anrechenbarer Grundstücksfläche	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Analog der Ausnützungsziffer	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	

Aufgabe I8			2	
Welches sind die drei Hauptbereiche im Facility Management?				
Sicherstellen der Mieteinnahmen, Senkung der Life Cycle Costs, Gewährung einer langen Gebäudelebensdauer	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
infrastrukturelles, technisches und kaufmännisches Gebäudemanagement	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Erstellen eines Nutzerkonzeptes, Abschliessen und Nachführen der Unterhaltsverträge, regelmässige Gebäudereinigung	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Sicherstellung der Vollvermietung, Verrechnung der Nebenkosten, Schlichten von Differenzen	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	

Aufgabe I9			2	
Was bedeutet "70%-Quantil"?				
70% der Wohnungen kosten gleich viel oder weniger, 30% sind teurer	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
70% der Wohnungen kosten gleich viel oder mehr, 30% sind günstiger	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
70% der Wohnungen weichen vom Median ab	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
70% Wertsteigerung innert 10 Betriebsjahren	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	

Aufgabe I10			2	
Welche Aussage zur Wohneigentumsquote in der Schweiz stimmt?				
Die Wohneigentumsquote in der Schweiz ist im internationalen Vergleich sehr hoch.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Die Wohneigentumsquote in der Schweiz ist im internationalen Vergleich eher gering.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Die Wohneigentumsquote in der Schweiz liegt bei rund 25 %.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Die Schweiz hat den geringsten Wohneigentumsanteil unter allen europäischen Ländern.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	

Aufgabe I11			2	
Welches sind bei Minergie-Eco die wesentlichen zusätzlichen Anforderungen gegenüber Minergie?				
Sonnenkollektoren vorgeschrieben, A-Haushaltsgeräte erforderlich und Wärmeschutzverglasung 3-fach empfohlen	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Vordächer als sommerlicher Wärmeschutz, kontrollierte Wohnungslüftung, Verdoppelung der Wärmedämmstärke an Fassade	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Ein Gebäude, das besonders gesund, kreislauffähig und ökologisch ist. Flexibles Gebäudekonzept, Sorgfalt bei Materialwahl und Themen wie Wasser und Biodiversität.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Energiekennzahl Wärme 30 kWh/m ² a, 2/3 des SIA-Grenzwertes für Heizwärmebedarf, geprüfte Luftdichtigkeit	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	

Aufgabe I12			2	
Wie hoch sind bei einer Gesamtbetrachtung der Lebenszykluskosten in der Regel die Erstellungskosten im Verhältnis zu den gesamten Immobilienkosten?				
10 – 20 %	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
20 – 30 %	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
30 – 35 %	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
30 – 40 %	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	

Aufgabe I13			2	
Was wird unter dualem Immobilienmarketing verstanden?				
Projekt- und Objektmarketing	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Projekt- sowie Verkaufs-/Vermietungsmarketing	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Unternehmensmarketing (Beschaffungsmarketing), Objektmarketing (Absatzmarketing)	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Image- und Mediamarketing	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	

Aufgabe I14			2	
Was versuchen die Sinusforscher ganzheitlich zu verstehen?				
Welche Personengruppen am ausgabefreudigsten sind	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
In welchen Gruppen sich die untersuchten Personen gliedern lassen.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Wie verschiedene Personengruppen sich untereinander unterscheiden	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Wie verschiedene Personen aus der jeweiligen subjektiven Sicht den Alltag erleben	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	

Aufgabe I15			2	
In welcher Reihenfolge wird sich bei einem Projekt an die finalen Kosten angenähert?				
Grobkostenschätzung, Kostenschätzung, Kostenvoranschlag, Vergabe, Abrechnung	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Vergabe, Grobkostenschätzung, Kostenschätzung, Kostenvoranschlag, Abrechnung	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Grobkostenschätzung, Kostenschätzung, Vergabe, Kostenvoranschlag, Abrechnung	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Kostenschätzung, Kostenvoranschlag, Grobkostenschätzung, Vergabe, Abrechnung	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	

TEIL 2a – Anwendungsbeispiele

J) Anwendungsbeispiel 1

48 Punkte

Hintergrund

Sie erhalten von einem Makler ein Factsheet für ein Grundstück zugestellt. Eine sehr einfache Wirtschaftlichkeitsberechnung anhand der vorhandenen Angaben zeigt auf, dass die gewünschte Zielrendite erreicht werden kann. Aus diesem Grund verlangen Sie vom Makler weitere Informationen. Daraufhin erhalten Sie die detaillierte Verkaufsdokumentation mit folgenden Informationen zugestellt:

- GB-Auszug (siehe Beilage 1)
- Detaillierte Markt- und Standortanalyse
- Statistische Werte zu möglichen Verkaufs- und Mietpreisen

Des Weiteren sind in der Verkaufsdokumentation auch folgende Angaben zu den baurechtlichen Vorschriften enthalten.

- Grundstückfläche: 2'317 m²
- Zone: W3
- Wohnanteil: min. 66 %
- Lärm-/Empfindlichkeitsstufe: ES II

Regelbauvorschriften Zone W3:

- Vollgeschosse max.: 3
- Dachgeschoss max.¹: 1
- Baumassenziffer : 2.20
- Gebäudehöhe max.: 9.5 m
- Grenzabstand gross 8 m
- Grenzabstand klein 4 m

1 Das Dach- bzw. das Attikageschoss darf max. 60% des darunterliegenden Vollgeschosses betragen.

Aufgabe J1	12	
<p>Bevor Sie eine Wirtschaftlichkeitsberechnung durchführen, konsultieren Sie den GB-Auszug (siehe Beilage 1). Bitte beantworten Sie folgende Fragen dazu:</p> <p>a) Hat die aufgeführte Anmerkung Auswirkung auf den Wert des Grundstückes? Begründen Sie Ihre Antwort kurz.</p> <p>b) Haben die ausgeführten Dienstbarkeiten Auswirkung auf den Wert des Grundstückes? Begründen Sie Ihre Antwort kurz.</p> <p>c) Was sind Grundlasten, Vormerkungen und Grundpfandrechte und nennen Sie je zwei Beispiele.</p> <p>Lösung J1:</p> <p>a)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>b)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>c)</p> <p>.....</p>		

Aufgabe J3

Aus der Markt- und Standortanalyse können Sie entnehmen, dass die Gemeinde Seelnuu sehr beliebt ist und eine hohe Nachfrage nach Wohneigentum besteht. Ebenfalls geht hervor, dass in den vergangenen Jahren die Bautätigkeit nicht sehr gross war und daher neuen Wohnungen schnell absorbiert wurden. Sie überlegen sich deshalb, auf dem Grundstück ein Mehrfamilienhaus zu erstellen und die Wohnungen im Stockwerkeigentum zu verkaufen.

Folgende statistische Werte für Eigentumswohnungen sind in der Dokumentation aufgeführt.

**Kaufpreis netto
 pro m2 HNF in CHF**

	Gemeinde	Region
90 % Quantil	10'312.00	9'543.00
70 % Quantil	9'924.00	9'120.00
50 % Quantil (Median)	9'454.00	8'634.00
30 % Quantil	8'978.00	8'175.00
10 % Quantil	8'299.00	7'457.00
	Kaufpreis netto pro Parkplatz	
Tiefgaragenparkplatz	40'000.00	

Erstellen Sie anhand der in Aufgabe J2 berechneten maximalen Nutzfläche einen Wohnungsmix (jedes Geschoss einzeln auführen) und berechnen Sie den erzielbaren Gesamterlös. Treffen Sie für die Verkaufspreise eine Annahme und begründen Sie diese anhand der oben aufgeführten Angaben.

Lösung J4:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

7	
----------	--

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

--	--

Aufgabe J4

Damit Sie prüfen können, ob das vorliegende Kaufangebot interessant ist, machen Sie eine Wirtschaftlichkeitsberechnung. Folgende Kennzahlen sind Ihnen bekannt:

BKP 0	1'300 CHF/m ² GS-Fläche
BKP 1	3% von BKP 2
BKP 2 ober- und unterirdisch exkl. Tiefgarage Tiefgarage	6'000 CHF/m ² HNF 30'000 CHF/PP
BKP 4	150 CHF/m ² Umgebungsfläche
BKP 5	6% von BKP 2

Erstellen Sie eine Wirtschaftlichkeitsberechnung und benennen Sie die einzelnen BKP-Positionen. Wie hoch ist die Gewinnmarge (Gewinn in % der Erstellungskosten BKP 1-5)?

Eine Verzinsung muss nicht berücksichtigen werden. Den Gesamterlös können Sie von Aufgabe J3 übernehmen.

10

Lösung J4:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

--	--

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

--	--

Aufgabe J5

In der Verkaufsdokumentation sind folgende Verkaufsbedingungen aufgeführt:

- Die Handänderungssteuer und Notariatskosten müssen vom Käufer übernommen werden. Diese belaufen sich auf 1.5% des Kaufpreises.
- Die Grundstückgewinnsteuer geht zulasten der Verkäuferschaft.
- Die Vermittlungsgebühr vom Makler von 2% des Kaufpreises teilen sich Käufer- und Verkäuferschaft je zur Hälfte.

Wie sind die effektiven Erwerbskosten für das Grundstück und wie hoch ist die Gewinnmarge nach Berücksichtigung dieser Bedingungen?

5	
----------	--

Lösung J5:

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

--	--

Aufgabe J6

Sie haben sich entschieden, das Grundstück zu kaufen. Nachdem Sie dem Makler den positiven Bescheid gegeben haben, stellt er Ihnen eine Reservationsvereinbarung mit den vereinbarten Kaufpreis zu und bittet Sie, diese unterzeichnet zu retournieren und eine Reservationszahlung von CHF 20'000 zu tätigen. Erst danach sei die Reservation verbindlich.

Als Sie die Reservationsvereinbarung Ihrem Vorgesetzten zur Unterschrift vorlegen, fragt er Sie, ob vom Kauf zurückgetreten werden kann, sollte der Verwaltungsrat dem Kauf nicht zustimmen.

- a) Wie sieht diesbezüglich die rechtliche Situation aus?
- b) Was passiert mit der Reservationszahlung, wenn ich vom Vertrag zurücktrete?

2

Lösung:

- a.
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
- b.
.....
.....
.....
.....
.....

<p>Aufgabe J7</p> <p>Der Verwaltungsrat hat dem Kauf des Grundstückes zugestimmt. In der Zwischenzeit hat das Notariat auch den Kaufvertragsentwurf ausgestellt, der Ihnen vom Makler zur Prüfung zugestellt wurde.</p> <p>Im Entwurf steht, dass jegliche Gewährleistungspflicht der veräußernden Partei für Rechts- und Sachmängel aufgehoben werden.</p> <p>Was bedeutet dies für Sie als Käufer?</p>	2	
<p>Lösung J7:</p> <p>.....</p>		

<p>Aufgabe J8</p> <p>Wie in Aufgabe J5 erwähnt, bezahlt die Verkäuferschaft die Grundstücksgewinnsteuer. Dies steht auch so im Kaufvertragsentwurf.</p> <p>a) Inwiefern sind Sie als Käufer trotzdem davon tangiert und wie können Sie sich dagegen absichern?</p> <p>b) Was versteht man unter dem monistischen System bei der Grundstücksgewinnsteuer?</p>	4	
<p>Lösung J8:</p> <p>a.</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>b.</p> <p>.....</p>		

Kandidaten-Nummer: _____

.....

.....

.....

.....

.....

.....

--	--

TEILAUSZUG

aus dem Grundbuch

Eigentümer

Grundstückbeschreibung

Gemeinde Seelnu

Grundbuch Blatt 5995, Liegenschaft, Kataster 4238

Angaben zur amtlichen Vermessung:

Kataster 4238, Plan 71

2'317 m², mit folgender Aufteilung

Bodenbedeckungsarten:

- Acker, Wiese, Weide

2'317 m²

Anmerkungen

Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung betreffend Ausnutzungsübertragung von 150m² anrechenbare Landfläche zG Kataster 4113
ID 2003/00503

Dienstbarkeiten

a) Recht

Anschlussrecht für Wasserleitung z.L. Kataster 378

ID 1983/00134

b) Recht

Fuss- und Fahrwegrecht z.L. Kataster 4113

ID 2003/00498

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

Keine

Grundpfandrechte

Keine





SFPKIW



CSEEI



CEPSEI

Berufsprüfung Immobilienentwicklung 2024 Schriftliche Prüfung

Prüfungsteil: Immobilienentwicklung II

© Schweizerische Fachprüfungskommission der Immobilienwirtschaft

Kandidaten-Nr.:

XXXX

Kanton Ihrer Tätigkeit: _____

Zugelassene Hilfsmittel

Taschenrechner

Erlaubt ist nur der Taschenrechner TI-30X IIB (Texas Instruments). Es kann wahlweise das batteriebetriebenen oder das solarbetriebene Modell verwendet werden.

Gesetzestexte

Die amtlichen Ausgaben des Bundes ZGB, OR, SchKG, ZPO, VMWG, MWSTG, BewG, BewV, GBV, PartG, RPG, USG und VVG sind zugelassen.

Markierungen mit Leuchtstift oder Unterstreichungen in den Gesetzestexten sind erlaubt. Die Gesetztexte dürfen jedoch keine handschriftlichen Notizen enthalten. Die Verwendung von weiteren Dokumenten in Form von Lehrmitteln, Fachbücher, Unterrichtsnotizen o.ä. ist untersagt.

Die Prüfungskommission und von ihr bezeichnete Aufsichtspersonen haben die Befugnis, die Einhaltung der Vorgaben zu kontrollieren und unzulässige Hilfsmittel für die Dauer der Prüfung einzuziehen.

Hinweise für die Prüfungskandidaten

1. Die Lösungen sind im freien Raum unterhalb der Frage einzutragen.
2. Auf den letzten Seiten finden Sie Zusatzblätter.
3. Bei Bedarf erhalten Sie weitere Zusatzblätter für die Niederschrift der Lösungen.
 - a. Auf jedem Zusatzblatt ist oben rechts die Kandidatennummer zu notieren.
 - b. Die Lösungen müssen eindeutig mit der Aufgabennummer bezeichnet werden.
4. Ihre Lösungen müssen gut lesbar sein. Der Aufbau und die Darstellung werden in die Bewertung mit einbezogen.
5. Die Teilantworten werden in aufsteigender 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. Alle Prüfungsdokumente inkl. Beilagen und Zusatzblätter sind am Schluss der Prüfung im Couvert verpackt abzugeben.

Beilagen

Beilage 2: Situations-/Zonenplan (Aufgabe M3, 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	50	3
L	Anwendungsbeispiel 3	30	11
M	Anwendungsbeispiel 4	40	18
Total		120	

TEIL 3b – Anwendungsbeispiele

K) Anwendungsbeispiel 2

50 Punkte

Hintergrund

Ein Grundstück in einem Wohnquartier einer ländlichen Gemeinde steht zum Verkauf. Folgendes ist Ihnen bekannt.

- Grundstückfläche: 2'300 m²
- Kaufpreis für das Land: 3'600.–/m²
- Überbauungsziffer: 0.6
- Anzahl Vollgeschosse (VG) max. 3
- Anzahl Dach-/Attikageschosse 1, Fläche max. 70% des darunterliegenden VG
- Geschosshöhe unter- und oberirdisch 3 m
- Keller-/Technikräum im UG 20% der GF oberirdisch
- Parkplätze in der TG 1 PP pro 80m² HNF
- Grösse Tiefgarage 26 m² GF pro PP
- Flächeneffizienz HNF/GF 75%
- Erstellungskosten BKP 1 4% von BKP 2
- Erstellungskosten BKP 2 für Mietwohnungen 1'000.–/m³ SIA 416
- Erstellungskosten BKP 2 für Stockwerkeigentum 1'200.–/m³ SIA 416
- Erstellungskosten BKP 4 250.–/m² Umgebungsfläche
- Erstellungskosten BKP 5 6% von BKP 2
- Durchschnittliche Mietzinse Wohnen 230.–/m² HNF/Jahr
- Durchschnittliche Mietzins für TG-PP 130.–/PP/Mt.
- Durchschnittliche Verkaufspreise Wohnen 11'000.–/m² HNF
- Durchschnittliche Verkaufspreise für TG-PP 30'000.–/PP

Aufgabe K2	2	
Wie beurteilen Sie die in Aufgabe K1 berechnete Bruttorendite? Würden Sie eine Überbauung als Renditeobjekt empfehlen? Bitte begründen Sie Ihre Antwort.		
Lösung K2: 		

Aufgabe K3	3	
In der Aufgabenstellung wurde eine Flächeneffizienz (HNF/GF) von 75% angegeben. a) Zählen Sie drei Massnahmen auf, die zu einer höheren Flächeneffizienz führen können. b) Ist die Flächeneffizienz von einem Einfamilienhaus eher höher oder tiefer? Begründen Sie Ihre Antwort.		
Lösung K3: a.		

- b.
.....
.....
.....

--	--

Aufgabe K4

Sie haben sich entschieden, das Grundstück zu kaufen. Bevor Sie mit dem Projekt starten, erstellen Sie seitens Bauherrn ein Projektpflichtenheft, in dem die Objektanforderungen aufgeführt sind.

Zählen Sie acht Anforderungen auf, die an ein Objekt gestellt werden können.

4

Lösung K4:

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

4	

Aufgabe K5

Sie überlegen sich, für die Planung einen Studienauftrag oder Wettbewerb durchzuführen. Was ist der wichtigste Unterschied zwischen diesen beiden Verfahren?

2

Lösung K5:

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

Aufgabe K6

Sie haben sich gegen einen Studienauftrag oder Wettbewerb entschieden. Sie nehmen deshalb mit einem Architekten Kontakt auf. In seiner Offerte gliedert er seine Leistung nach der SIA-Norm 112.

Wie lauten die sechs Phasen?

3

Lösung K6:

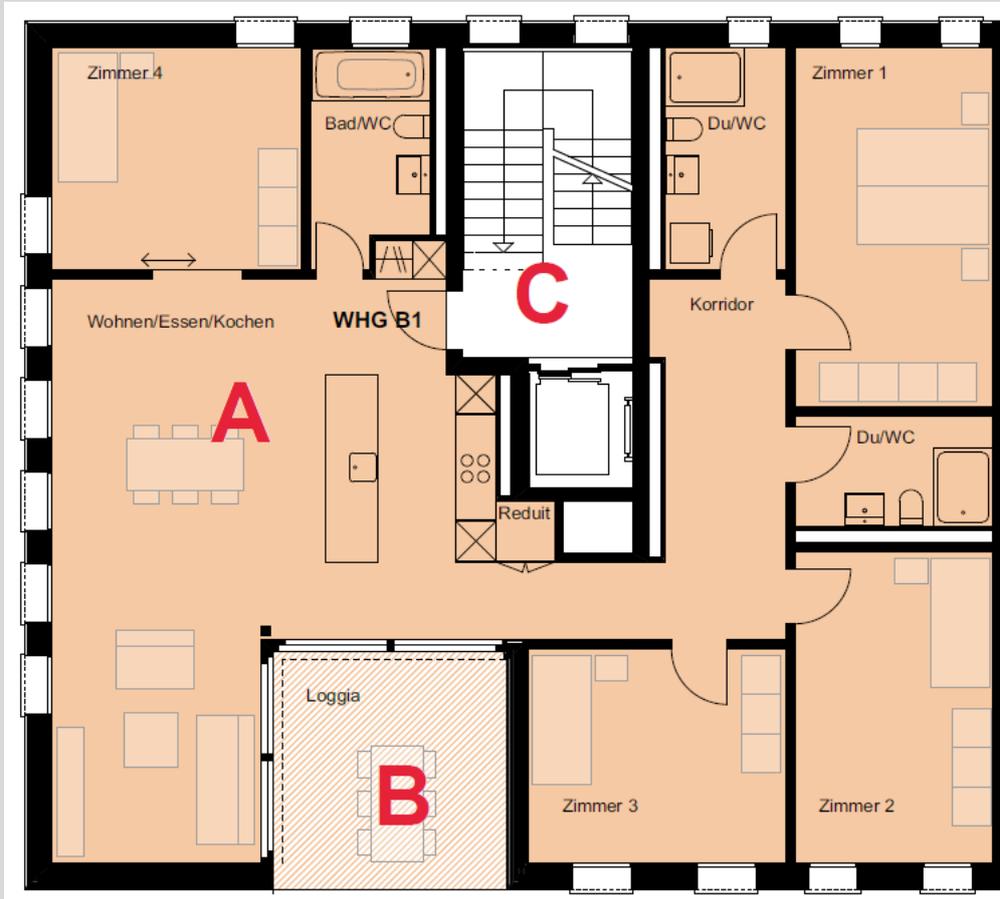
- 1)
- 2)
- 3)
- 4)
- 5)
- 6)

Aufgabe K7	5	
<p>Die SIA hat ein sehr grosses Normenwerk. Beantworten Sie folgende Fragen:</p> <p>a) Wofür steht die Abkürzung SIA?</p> <p>b) Nennen Sie 4 Normen der SIA mit der Nummer und für wen diese gelten oder worum es darin geht.</p> <p>Lösung K7:</p> <p>a.</p> <p>b.</p>		

Aufgabe K8

3

Sie haben entschieden, auf dem Grundstück Stockwerkeigentum zu begründen. Der Architekt hat Ihnen für die Begründung von Stockwerkeigentum die vom Notariat verlangten Aufteilungspläne gezeichnet. Der Plan für eine Wohnung im Obergeschoss sieht wie folgt aus:



Bei der Stockwerkeigentumsbegründung werden verschiedene Flächen/Rechte definiert. Beschriften Sie die im Plan gekennzeichneten Flächen/Rechte.

Lösung K8:

- A.
-
- B.
-
- C.
-

Aufgabe K9	2	
Nennen Sie zwei Merkmale, die die Fläche A im Plan unter Aufgabe K8 aufweisen muss, damit diese als solche begründet werden kann.		
Lösung K9:		
1)		
.....		
2)		
.....		

Aufgabe K10	2	
Nennen Sie zwei Vorteile, die der besondere Fall der Begründung von Stockwerkeigentum vor der Erstellung des Gebäudes bringt?		
Lösung K10:		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		

L) Anwendungsbeispiel 3 **30 Punkte**

Hintergrund

Die Hugentobler Metallverarbeitung AG ist Eigentümerin einer Gewerbeliegenschaft mit einer Grundstücksfläche von 3'100 m² in einer Agglomerationsgemeinde einer mittelgrossen Schweizer Stadt. Das Grundstück umfasst ein Bürogebäude sowie eine Gewerbehalle. Beides ist von der Hugentobler Metallverarbeitung AG selbst genutzt.

Die letzten Jahre waren für die Hugentobler Metallverarbeitung AG aus wirtschaftlicher Sicht nicht sehr erfolgreich. Da kurzfristig grössere Investitionen für neue CNC-Maschinen nötig sind, überlegt sich Herr Hugentobler, Geschäftsführer und Inhaber, diverse Möglichkeiten, wie er das Geld für diese Investitionen aufbringen kann. Durch die Anschaffung der neuen CNC-Maschinen kann Herr Hugentobler die Prozesse schneller und wirtschaftlicher gestalten, was dazu führt, dass er zukünftig mit höheren Gewinnmargen rechnet. Von einem Freund, der in der Immobilienwirtschaft arbeitet, hört er von Sale and lease back.

Herr Hugentobler nimmt nun mit Ihnen Kontakt auf, um Sie nach Rat zum Thema Sale and lease back zu fragen. Sie erhalten von ihm noch folgende Informationen:

- Mit dem Verkauf der Liegenschaft möchte Herr Hugentobler einen Preis von 2.5 Mio. erzielen.
- Gemäss Finanzplan kann Herr Hugentobler jährlich eine Miete von CHF 175'000 bezahlen.
- Herr Hugentobler wäre bereit, einen fixen Mietvertrag über 20 Jahre abzuschliessen.
- Da das Bürogebäude sanierungsbedürftig ist, setzt Herr Hugentobler voraus, dass dieses renoviert wird.

Aufgabe L1	3	
Sie wissen, dass ein Investor für ein solches Objekt eine Bruttorendite von 6% erwartet. Wie hoch dürfen die Kosten für die Sanierung des Bürogebäudes sein, damit diese gewünschte Bruttorendite erzielt werden kann?		
Lösung L1:		

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

--	--

Aufgabe L2

Von einem Architekten haben Sie einen Kostenvoranschlag für die geplante Renovation erhalten. Die Kosten belaufen sich auf CHF 750'000.

Um wieviel verändert sich die Miete, wenn eine Bruttorendite von 6 % weiterhin gewährleistet werden soll?

5	
----------	--

Lösung L2:

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

--	--

Aufgabe L3

Ihnen ist bekannt, dass im Zusammenhang mit der Vermietung von Gewerbeflächen die Mehrwertsteuer ein wichtiges Thema ist.

- a) Was bedeutet es, wenn der Vermieter das Objekt optiert?
- b) Nennen Sie je ein Vor- und Nachteil einer Optierung.

4

Lösung L3:

- a.
.....
.....
.....
.....
.....
- b.
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Aufgabe L4

Im Auftrag von Herrn Hugentobler haben Sie das Objekt als Anlagemöglichkeit auf den Markt gebracht. Daraufhin meldet sich eine chinesische Investmentgesellschaft, die keinen Sitz in der Schweiz hat, bei Ihnen und möchte dass Objekt mit dem 20-jährigen Mietvertrag mit der Hugentobler Metallverarbeitung AG kaufen.

Kann die chinesische Investmentgesellschaft das Objekt erwerben? Begründen Sie Ihre Antwort.

2

Lösung L4:

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

Aufgabe L5

Kurz nach dem Marktauftritt meldet sich der Stadtpräsident bei Herr Hugentobler. Sie kennen sich relativ gut, da sie beide in der gleichen Nachbarschaft aufgewachsen sind.

Der Stadtpräsident teilt Herr Hugentobler offiziell mit, dass die Stadt die Bau- und Zonenordnung revidieren will und in diesem Zusammenhang auch eine Überprüfung der verschiedenen Bauzonen gemacht wird. Das Gewerbeobjekt der Hugentobler Metallverarbeitung AG liegt zusammen mit einem anderen Grundstück angrenzend an die Bauzone. Die Stadt verfolgt nun das Ziel, die beiden betroffenen Grundstücke von der Gewerbe- in die Wohnzone umzuzonen.

Das Raumplanungsgesetz kennt drei Typen von Raumplänen. Wie lauten diese und für wen sind diese verbindlich?

6

Lösung L5:

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

Aufgabe L6	3	
Bei der Festlegung der Bodennutzung werden verschiedene Zonen ausgedehnt. Welche drei Haupttypen kennt das Raumplanungsgesetz?		
Lösung L6:		
1)		
.....		
2)		
.....		
3)		
.....		

Aufgabe L7	3	
Nennen Sie sechs mögliche Bauzonenarten.		
Lösung L7:		
1)		
2)		
3)		
4)		
5)		
6)		

M) Anwendungsbeispiel 4

40 Punkte

Hintergrund

Die Erbengemeinschaft Meyer ist Eigentümerin des Grundstückes Kat. Nr. 8816. Das Grundstück umfasst total 4'431 m², wovon 3'024 m² in der Kernzone und 1'406 m² in der Landwirtschaftszone liegen. Das Grundstück befindet sich in einem Weiler einer mittelgrossen Schweizer Gemeinde.

In der Bauzone steht ein geschütztes Wohnhaus. Die Scheune sowie eine Remise, welche beide in der Landwirtschaftszone stehen, werden schon seit längerer Zeit nicht mehr landwirtschaftlich genutzt. Vielmehr dienen diese Räume heute als Hobby- und Lagerräume. Es liegt eine Bestätigung vor, dass die Fläche in der Landwirtschaftszone nicht dem BGBB unterstellt ist.

In der Bau- und Zonenordnung steht folgendes über die Kernzone:

- Vollgeschosse max.: 2
- anrechenbares Untergeschoss max.: 0
- anrechenbares Dachgeschoss max ¹.: 1
- Ausnützungsziffer ² : 50%
- Gebäudehöhe max.: 9.5 m
- Grenzabstand gross ³ 6 m
- Grenzabstand klein 4 m
- Gebäudeabstand 6 m
- Die Grenzabstände gelten auch gegenüber Strassen

- 1 Das Dach- bzw. das Attikageschoss darf max. 60% des darunterliegenden Vollgeschosses betragen und muss nicht an die Ausnützungsziffer angerechnet werden.
- 2 Für die Ausnützung sind alle dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Räume in Vollgeschossen unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume samt inneren Trennwänden und den Aussenwänden anrechenbar. Sie entspricht somit der Geschossfläche nach SIA 416.
- 3 Der grosse Grenzabstand ist gegenüber der am meisten nach Süden ausgerichteten Längsfasse einzuhalten.

Das bestehende Wohnhaus umfasst zwei Wohneinheiten und ist sanierungsbedürftig. Aufgrund des Objektschutzes darf das Wohnhaus jedoch nicht abgebrochen werden. Das Wohnhaus weist folgende Flächen auf:

	<u>Geschossfläche</u>	<u>Hauptnutzfläche</u>
EG	210 m ²	175 m ²
OG	210 m ²	175 m ²
DG	125 m ²	105 m ²

Frau Müller-Meyer, eine der drei Erben der Erbengemeinschaft Meyer, ist Lehrerin und kennt sich mit Immobilie nicht gut aus. Sie wendet sich deshalb an Sie, um offene Fragen zu klären.

Aufgabe M1	4	
<p>Bitte beantworten Sie folgende Fragen von Frau Müller-Meyer:</p> <p>a) Wer kommt als Käufer für dieses Grundstück in Frage resp. können nur Bauern dieses Grundstück erwerben? Bitte begründen Sie Ihre Antwort.</p> <p>b) Kann die Scheune abgebrochen und stattdessen ein Mehrfamilienhaus erstellt werden? Platz genug ist ja vorhanden. Bitte begründen Sie Ihre Antwort..</p> <p>c) Wer ist die Bewilligungsbehörde für Bauten ausserhalb der Bauzone?</p> <p>d) Für was steht die Abkürzung BGGB</p>		
<p>Lösung M1:</p> <p>a.</p> <p>b.</p> <p>c.</p> <p>d.</p>		

<p>Aufgabe M3</p> <p>Mit den in der Aufgabe M2 ermittelten Flächen wollen Sie nun prüfen, ob sich die Baute(n) ohne grössere Zwänge auf der Parzelle platzieren lässt.</p> <p>Skizzieren Sie den/die vermassten Baukörper im Situations-/Zonenplan, Beilage 2. Der Massstab ist 1:500. Zeichnen Sie bitte ebenfalls die nötigen Grenz- und Gebäude abstände ein.</p> <p>Hinweis: Sie können das Volumen auch in zwei gleich grosse oder unterschiedlich grosse Baukörper unterteilen.</p> <p>Sollten Sie die Aufgabe M2 nicht gelöst haben, zeichnen Sie bitte folgende Baukörper und die dafür nötigen Grenzabstände in den Situationsplan ein und beschriften Sie diese.</p> <p>Baukörper 1: Länge 25.00 m Breite 12.00 m</p> <p>Baukörper 2: Länge 21.00 m Breite 13.00 m</p>	8	
<p>Für die Lösung benutzen Sie Beilage 2:</p> <p>.....</p>		

<p>Aufgabe M4</p> <p>Frau Müller-Meyer möchte nun mit Ihnen den Verkauf des Grundstückes durchführen und fragt nach den nächsten Schritten. Sie teilt Ihnen mit, dass zwei der drei Erben dem Verkauf zugestimmt haben. Obwohl ein Erbe nicht verkaufen will, sind mit 2:1 Stimmen die Mehrheit für den Verkauf.</p> <p>Was muss Ihrer Meinung nach nun als erstes gemacht werden? Begründen Sie Ihre Antwort.</p>	2	
<p>Lösung M4:</p> <p>.....</p>		

.....
.....

--	--

Aufgabe M5

Nach zwei Jahren taucht Frau Müller-Meyer wieder bei Ihnen im Büro auf und teilt Ihnen mit, dass die Erbengemeinschaft das Grundstück nicht verkauft hat sondern auf eigene Rechnung das Grundstück entwickelt hat. Die Baubewilligung sollte gemäss Frau Müller-Meyer zeitnah erteilt werden.

Frau Müller-Meyer möchte Sie mit der Vermarktung beauftragen und erteilt Ihnen dafür ein Vermarktungsauftrag.

Bevor Sie mit den ersten Überlegungen starten, wollen Sie die Vor- und Nachteile des Grundstückes/Objekts sammeln. Sie tun dies anhand einer SWOT-Analyse.

Nennen Sie die Überbegriffe und je ein passendes Stichwort der SWOT-Analyse. Sie können bei den Stichwörter auch Annahmen zum Grundstück oder Objekt treffen.

8

Lösung M5:

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

--	--

Aufgabe M6

Im nächsten Schritt machen Sie sich Gedanken zum Marketing-Mix (Product, Price, Place, Promotion). Erläutern Sie je anhand eines Beispiels, welche Überlegungen bei jedem der vier Instrument gemacht werden können. Sie können dabei auch die Fläche in der Landwirtschaftszone berücksichtigen.

4

Lösung M6:

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

