



# Berufsprüfung Immobilienbewirtschaftung 2024

## **MUSTERLÖSUNGEN**

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

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

## **Inhaltsverzeichnis**

### **1 Recht**

### **2 Bauliche Kenntnisse**

### **3 Personalführung**

### **4 Immobilienbewirtschaftung**

- Stockwerkeigentum
- Mietliegenschaften



SFPKIW



CSEI



CEPSEI

# Berufsprüfung Immobilienbewirtschaftung 2024

Prüfungsteil: **Recht**

Musterlösungen



## Inhalt

<b>Aufgabe A: ZGB – Sachenrecht und Personenrecht / OR - Grundstückkaufvertrag</b>	<b>29 Punkte</b>
<b>Aufgabe B: ZGB - Sachenrecht</b>	<b>14 Punkte</b>
<b>Aufgabe C: OR - Allgemeiner Teil und Werkvertrag / ZPO / ZGB – Sachenrecht</b>	<b>34 Punkte</b>
<b>Aufgabe D: ZGB - Sachenrecht und Personenrecht / OR - Kauf und Schenkung</b>	<b>32 Punkte</b>
<b>Aufgabe E: OR - Maklervertrag</b>	<b>11 Punkte</b>



## Aufgabe A: ZGB – Sachenrecht und Personenrecht / OR - Grundstückkaufvertrag 29 Punkte

---

a. *Das schweizerische Recht kennt folgende Zivilstände:*

- *Ledig*
- *Verheiratet*
- *Geschieden*
- *Verwitwet*
- *unverheiratet, in eingetragener Partnerschaft*
- *Unverheiratet, gerichtlich aufgelöste Partnerschaft*
- *Unverheiratet, durch Tod aufgelöste Partnerschaft*
- *Unverheiratet, durch Verschollenenerklärung aufgelöste Partnerschaft*

*Güterstände:*

- *ordentlicher Güterstand der Errungenschaftsbeteiligung (Art. 196 ff. ZGB)*
- *vertraglicher Güterstand der Gütergemeinschaft (Art. 221 ff. ZGB).*
- *vertraglicher Güterstand der Gütertrennung (Art. 247 ff. ZGB)*
- *ausserordentlicher Güterstand der Gütertrennung (Art. 185 ff. ZGB)*

b. - *Kaufvertrag (Art. 184 ff. OR)*

- *Schenkung (Art. 239 OR) / auch Erbvorbezug ist korrekt*

*materiell:*

- *Schenkung: unentgeltlich, abgeschwächte Gewährleistung (Art. 248 OR), Schenkungssteuer.*

*Kaufvertrag: entgeltlich, Gewährleistung (Art. 197 ff. OR), Grundstückgewinnsteuer.*

*formell:*

- *Da es sich um ein Grundstück handelt, ist in beiden Fällen eine öffentliche Beurkundung notwendig (Art. 243 Abs. 2 OR / Art. 216 OR).*

c. *Ein Kaufvertrag ist sicher besser, aber es hängt von der Absicht des Vaters ab.*



*Hatte er die Absicht, das Grundstück seinen Töchtern zu vererben, könnte eine Schenkung zu Lebzeiten als Vorschuss auf sein Erbe gelten.*

*d. Im Grundbuchauszug sind zwei Dienstbarkeiten (Wohnrecht und Bauhöhenbeschränkung) und ein Grundpfandrecht eingetragen.*

- Dienstbarkeiten: Ein Grundstück kann zum Vorteil eines anderen Grundstückes (Grunddienstbarkeit) oder einer bestimmten Person (Personaldienstbarkeit) der Weise belastet werden, dass sein Eigentümer sich bestimmte Eingriffe des Berechtigten gefallen lassen muss (= dulden; positive Dienstbarkeit) oder nach gewissen Richtungen sein Eigentumsrecht nicht ausüben darf (= unterlassen; negative Dienstbarkeit).*
- Wohnrecht: ein Wohnrecht ist eine Personaldienstbarkeit zugunsten einer bestimmten Person, die eine Befugnis erhält, in einem Gebäude (oder in einem Teil) zu wohnen (Art. 776 ff. ZGB). Da im vorliegenden Fall Frau Giada Arkina 124 Jahre alt wäre, ist sie sicher verstorben. Anhand des Todesscheins kann der Eigentümer die Dienstbarkeitslöschung im Grundbuch verlangen.*
- Bauhöhenbeschränkung: ist eine Dienstbarkeit, mit welcher die erlaubte Bauhöhe auf dem belasteten Grundstück gegenüber dem begünstigten Grundstück einschränkt. Sie muss daher unabhängig der geltenden Bauordnung eingehalten werden, egal ob gesetzlich Höherbauten erlaubt sind.*
- Schuldbrief: durch den Schuldbrief wird eine persönliche Forderung begründet und gesichert sowie gleichzeitig ein Wertpapier geschaffen (Art. 842 ff ZGB).*

*Im Grundbuchauszug ist einen Inhaber-Schuldbrief in der Höhe von CHF 600'000.- eingetragen. Vor der Eigentumsübertragung müssen die Parteien daher auf dem Notariat prüfen, ob ein Hypothekendarlehen bei der Bank besteht und, falls ja, ob das Darlehen zurückzuzahlen ist oder auf die neuen Eigentümer übertragen werden kann.*

*Selbst wenn der Name einer Bank angegeben ist, kann es sein, dass es keine Schulden mehr gibt. In diesem Fall ist es erforderlich, den Inhaber-Schuldbrief lastenfrei zu erhalten und die Löschung des Namens des Pfandgläubigers aus dem Grundbuch zu beantragen.*



## Aufgabe B: ZGB - Sachenrecht

14 Punkte

a. *Miteigentum: Miteigentümer sind Personen, die «eine Sache nach Bruchteilen und ohne äussere Abteilung in ihrem Eigentum» haben. Nicht die Sache selbst, sondern vielmehr die Ausübung des Eigentums daran geteilt ist. Der Berechtigte hat die Verfügungsmacht über einen Anteil.*

*Andere Möglichkeiten mit Beschreibung:*

- a. *Stockwerkeigentümergeinschaft: Es handelt sich um eine qualifizierte Form von Miteigentum, bei welchem ein Sonderrecht zur ausschliesslichen Nutzung und baulichen Ausgestaltung bestimmter Gebäudeteile verbunden ist (Art. 712 a ff ZGB). Zur Gestaltung sind eine öffentliche Beurkundung und die Grundbucheintragung als Grundstück nötig. Dank dieser Art von Miteigentum könnte jede Schwester ein Sonderrecht über einen bestimmten Gebäudeteil haben.*
- b. *Alleineigentum durch Parzellierung: Da das Grundstück ziemlich gross ist, wäre es auch möglich eine Parzellierung zu machen, damit jede Schwester Alleineigentümerin einer Liegenschaft wäre. In solchen Fall könnte man einen Teilungsvertrag in der Form einer öffentlichen Beurkundung sowie die Grundbucheintragung eines zweiten Grundstückes anhand eines Mutationsplans des offiziellen Geometers vorsehen.*

b. *Alle drei Möglichkeiten sind mit einer sinngemässen Erklärung richtig. Jede Lösung ist spezifisch und konkret zu beurteilen.*



## Aufgabe C: OR - Allgemeiner Teil und Werkvertrag / ZPO / ZGB - Sachenrecht 34 Punkte

---

a. *Im Grundbuchauszug ist eine Höhenbeschränkung (negative Grunddienstbarkeit) zugunsten von Grundstück Nr. 8 eingetragen, welche die zwei dreistöckigen Einfamilienhäuser nicht einhalten (zu hoch). Die Eigentümer des belasteten Grundstückes müssen die Ausübung ihres Eigentumsrechts (Bau von dreistöckigen Einfamilienhäusern) unterlassen.*

b. *In vorliegendem Fall haben die Parteien einen Werkvertrag abgeschlossen.*

c. *Ja, bei der Projektierungsphase handelt es sich um einen Werkvertrag (Art. 363 ff. OR), während es sich bei der Projektleitungsphase um einen Auftrag handelt (Art. 394 ff. OR).*

d. *Der Werkvertrag sieht vor, dass sich der Architekt zum Erfolg verpflichtet: Der Architekt ist zur Lieferung eines vertraglichen vereinbarten Resultats oder Dienstleistung verpflichtet.*

*Nein, der Architekt hat das Geld bekommen, aber das Resultat nicht vertragsmässig geliefert.*

e. *Der vorliegende Fall ist gemäss den Artikeln des Werkvertrages zu lösen (insb. 367 ff OR). Es kommen die Wandelung oder die Nachbesserung, beide mit Schadenersatzfolge in Frage.*

*Die Schwestern müssen sofort den Architekten über den entdeckten Mangel informieren und die Wandelung oder die Nachbesserung gemäss Art. 368 OR verlangen.*

*Sie können auch Schadenersatz verlangen, weil folgende Voraussetzungen sicher gegeben sind:*

- *Schaden: Der Schaden als Vermögenseinbusse bestimmt sich grundsätzlich nach der Differenz zwischen dem gegenwärtigen Vermögensstand und dem Stand, den das Vermögen ohne das schädigende Ereignis hätte.*

*In vorliegendem Fall entstehen für die Schwester neue Kosten, die nicht voraussehbar waren.*

- *Kausalität: Ein Kausalzusammenhang ist natürlich und adäquat, wenn die betreffende Ursache nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge und der allgemeinen Lebenserfahrung an sich geeignet war, den eingetretenen Erfolg zu bewirken, so dass der Eintritt dieses Erfolges als durch die fragliche Tatsache allgemein begünstigt erscheint.*

*Wenn der Architekt den Grundbuchauszug gelesen hätte, hätte er die Dienstbarkeit entdecken können und das Projekt entsprechend anpassen müssen.*



- *Widerrechtlichkeit ist gegeben, wenn die Schadenszufügung gegen eine allgemeine gesetzliche Pflicht verstösst, indem entweder ein absolutes Recht des Geschädigten beeinträchtigt oder – wie in vorliegendem Fall – eine reine Vermögensschädigung durch Verstoss gegen eine einschlägige Schutznorm (Verhaltensunrecht; Art. 364 und 368 OR) bewirkt wird.*
- *Verschulden: zumindest Fahrlässigkeit, weil der Architekt den Inhalt der im Grundbuch eingetragenen Beschränkungen hätte kennen müssen (Mangel an der unter den gegebenen Umständen erforderlichen Sorgfalt).*

f. *Einreichung eines Schlichtungsgesuch beim Bezirksgericht am Ort des Sitzes des Architekturbüros.*

g. *Es hängt vom Wert der Klage ab: entweder ein ordentliches oder vereinfachtes Verfahren.*

- *Das ordentliche Verfahren (Art. 219 ff. ZPO oder auch konkret Art. 220 ZPO) ist für vermögensrechtliche Streitigkeiten von mehr als CHF 30'000.--. Sowie für sämtliche anderen Streitigkeiten, soweit das Gesetz nichts anderes bestimmt.*
- *Das summarische Verfahren (Art. 248 ff. ZPO) ist anwendbar:*
  - a. *in den vom Gesetz bestimmten Fällen;*
  - b. *für den Rechtsschutz in klaren Fällen;*
  - c. *für das gerichtliche Verbot;*
  - d. *für die vorsorglichen Massnahmen;*
  - e. *für die Angelegenheiten der freiwilligen Gerichtsbarkeit.*
- *Das vereinfachte Verfahren (Art. 243 ff. ZPO) stellt geringere Anforderungen an die Parteien und weist einen im Gegensatz zum ordentlichen Verfahren vereinfachten Ablauf auf. Es ist konzipiert als Verfahren für die sozialsensiblen Bereiche (z.B. Mietrecht) und für vermögensrechtliche Streitigkeiten bis zu CHF 30'000.00.*

## Aufgabe D: ZGB - Sachenrecht und Personenrecht / OR - Kauf und Schenkung 32 Punkte

---

- a. *Art. 837 Abs. 1 Ziffer 3 ZGB gibt dem Handwerker als Sicherung für seine Werklohnforderung ein gesetzliches Pfandrecht am Grundstück, auf dem er sich zu arbeiten verpflichtet oder auf dem er gearbeitet hat (sog. Bauhandwerkerpfandrecht).*



Voraussetzung für das gesetzliche Pfandrecht ist zudem neben einer Arbeitsleistung (mit oder ohne Materiallieferung), dass die Eintragung im Grundbuch spätestens vier Monate nach der Vollendung der Arbeiten erfolgt (Art. 839 Abs. 2 ZGB). Die Frist ist mit der Einreichung des Gesuchs nicht gewahrt, sondern erst mit dem effektiven Eintrag.

Zuständig ist primär das Bezirksgericht am Ort des Grundstücks, da dies im summarischen Verfahren durchgeführt wird.

Wenn die Frist schon läuft, ist, muss der Handwerker eine ordentliche oder vereinfachte Klage (je nach Streitwert) einreichen, um die Bezahlung zu verlangen. In diesem Fall hat er aber kein Pfandrecht am Grundstück.

- b. - Art. 169 ZGB: Ein Ehegatte kann nur mit der ausdrücklichen Zustimmung des andern das Haus oder die Wohnung der Familie veräußern.
  - Bauhandwerkpfandrecht: Da das Haus von Andrea mit einem Bauhandwerkpfandrecht belastet ist, sollte der Notar, den vom Handwerker geforderten und im Grundbuch eingetragenen Betrag vorsichtshalber zurückhalten, bis der Streit beigelegt ist. Andernfalls besteht die Gefahr, dass der neue Eigentümer den Handwerker bezahlen muss, um das Grundstück nicht verwerten zu lassen müssen.
  - Vorkaufsrecht: Das vorgemerkte vertragliche Vorkaufsrecht berechtigt eine Person, im Falle des Immobilienverkaufs die Liegenschaft für sich zu beanspruchen, bevor sie einem Dritten verkauft wird. Es handelt sich somit um eine Art Bevorzugung beim Kauf, die jedoch vertraglich mit öffentlicher Beurkundung festgehalten werden muss und im Grundbuch vorgemerkt werden kann.
  - Bauhöhenbeschränkung.

- c. Der Inhaber eines Vorkaufsrechtes (Art. 216 ff. OR) hat das Recht, beim Eintritt eines Vorkaufsfalles durch einseitige Willenserklärung die Übertragung des betreffenden Grundstückes zu Eigentum zu beanspruchen. Sofern keine anderen Vereinbarungen getroffen wurden, kann das Vorkaufsrecht geltend gemacht werden, wenn das Grundstück verkauft wird, sowie bei jedem anderen Rechtsgeschäft, das wirtschaftlich einem Verkauf gleichkommt (Vorkaufsfall). Nicht als Vorkaufsfall gelten z.B. die Schenkung, die Zuweisung an einen Erben in der Erbteilung und der Erwerb zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben.

Limitiertes Vorkaufsrecht: Die Einräumung eines vertraglichen Vorkaufsrechtes mit Angabe des Kaufpreises geschieht gestützt auf einen Vorkaufsrechtvertrag. Dieser bedarf zu seiner Gültigkeit grundsätzlich der öffentlichen Beurkundung.

Unlimitiertes Vorkaufsrecht: Ist indessen der Kaufpreis nicht zum vorausbestimmt, ist der Vertrag in schriftlicher Form gültig.

Die maximal zulässige Dauer eines Vorkaufsrechtes beträgt 25 Jahre.



*Das vertragliche Vorkaufsrecht kann im Grundbuch vorgemerkt werden.*

*Einzelne Vorkaufsrechte bestehen auch von Gesetzes wegen, es sind dies:*

- *Vorkaufsrecht der Miteigentümer (Art. 682 Abs. 1 ZGB)*
- *Vorkaufsrecht des Baurechtsgebers und dasjenige des Baurechtsnehmers (Art. 682 Abs. 2 ZGB)*
- *Vorkaufsrecht naher Verwandter und dasjenige des Pächters bei landwirtschaftlichen Grundstücken*
- *Diverse Vorkaufsrechte des Gemeinwesens, z.B. für Grundstücke in der Erholungs- und Freihaltezone*

*d. Publizitätsprinzip – im Grundbuch vorgemerkt: Wirkung gegen Dritte bzw. im GB nicht vorgemerkt: nur zwischen den Parteien gültig.*



## Aufgabe E: OR - Maklervertrag

11 Punkte

---

a. *Maklervertrag (Art. 412 ff. OR) oder einfacher Auftrag (Art. 394 ff. OR)*

b. - *Parteien*

- *Beschreibung des Objektes*
- *Kaufpreis*
- *Ausschluss der Exklusivität, Exklusivitätsklausel*
- *Zeitperiode (Gültigkeit)*
- *Rechte und Pflichten*
- *Massnahmen, Leistungserwartung*
- *Budget*
- *Kommission % + MwSt.*
- *Zahlungsmodalitäten*
- *Spesen*
- *Kündigung*
- *Gerichtsstand*
- *Salvatorische Klausel*
- *Datum und Ort, Unterschrift*

c. *Ja, Art. 404 Abs. 1 OR, aber Achtung, wenn «zur Unzeit» (Abs. 2).*



# **Berufsprüfung Immobilienbewirtschaftung 2024**

Experten: Bauliche Kenntnisse

Musterlösungen



# Inhaltsverzeichnis

## **Teil A: Vor der Sanierung 45 Punkte**

- Frage 1 Das Dach 8.5 Punkte
- Frage 2 Die Fenster 6.0 Punkte
- Frage 3 Das Zimmer 5.5 Punkte
- Frage 4 Lärmschutz 6.5 Punkte
- Frage 5 Schreinerei 8.0 Punkte
- Frage 6 Die Umsetzung 10.5 points

## **Teil B: Von der Planung bis zur Umsetzung 45 Punkte**

- Frage 7 Bebaubare Flächen 5.5 Punkte
- Frage 8 Schadstoffe 7.0 points
- Frage 9 Raumplanung 4.0 Punkte
- Frage 10 Baubewilligung 9.0 Punkte
- Frage 11 Gebäudeinstallationen und Ökologie 14.5 Punkte
- Frage 12 Dachaufbau 5.0 Punkte



## Teil A: Vor der Sanierung

45 Punkte

### Frage A1 Das Dach

8.5 Punkte

- a) - Konformität mit der Bauordnung / AZ usw.  
- Wärmedämmung / Energienachweis entspricht den aktuellen gesetzlichen Anforderungen  
- Natürliche Beleuchtung entspricht den Anforderungen  
- Direkter Blick ins Freie ist gewährleistet

**b) Verkleidung aus Eternit**

Vorteile: geringes Gefälle möglich; Auswahl an Formaten; Auswahl an Farbtönen erhöht die Gestaltungsfreiheit; Möglichkeit der Integration von Solarpaneelen.

Nachteile: Kosten und oft bei schützenswerten Ortsbildern oder Dorfkernzone nicht zugelassen.

**Natürlicher Schiefer / Naturstein**

Vorteile: natürliches Aussehen, oft schützenswerten Ortsbildern oder Dorfkernzone zugelassen resp. vorgeschrieben Nachteile: Kosten, Wartungsaufwand

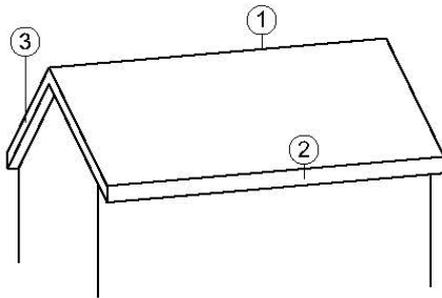
**Metallische Verkleidung (Kupfer, Zink, Titan usw.)**

Vorteile: geringes Gefälle möglich, anspruchsvolle Gestaltung und Formen möglich, sowohl für zeitgenössische Architektur sowie bei historischen Gebäuden einsetzbar.

Nachteile: Kosten, erfordert in der Regel spezialisierte Unternehmen, Risiko der Elektrolyse/Lochfrass



c)



- 1/ First
- 2/ Traufe
- 3/ Ortladen

A2

Die Fenster

6.0 Punkte

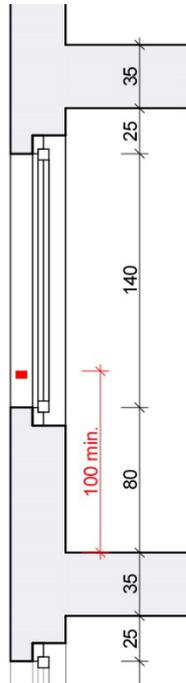
a) Die Fenster wurden noch nicht ausgetauscht und stammen aus dem Jahr 1952. Der **Wasserdampf**, der in der Luft in der Wohnung vorhanden ist, **kondensiert** in der kalten Jahreszeit an den Fensterflächen, tropft auf die Rahmen und führt mit der Zeit zur Schimmelbildung.

- b)
- PVC
  - Holz
  - Holz-Metall

- PVC: niedrige Kosten, kurze Montagedauer (mit Renovierungsrahmen), Lebensdauer und tiefe Unterhaltskosten
- Holz: hohe Kosten, umweltfreundlich, lokale Herstellung möglich, natürliches Aussehen, verschiedene Farbtöne möglich (mit Anstrich), Unterhaltsintensiv
- Holz-Metall: hohe Lebensdauer, natürliches Aussehen, Farbtöne möglich
- Metall: Farbtöne möglich, Möglichkeit von Grossformaten, schmale Rahmen möglich.



c) Sturzgefahr



A 3

Das Zimmer

5.5 Punkte

- a) Eine Wärmebrücke ist ein Bereich in der Gebäudehülle, der eine Schwachpunkt in der Wärmedämmung aufweist.

In diesem Fall handelt es sich um eine **konstruktive** oder **geometrische** Kältebrücke.

- b) Der Taupunkt oder die Taupunkttemperatur ist die Temperatur, bei der die in der **Umgebungsluft enthaltene Feuchtigkeit kondensiert**. Diese Temperatur variiert je nach Druck- und Feuchtigkeitsgehalt der Luft (relative Feuchtigkeit).

c)





#### A 4            Lärmschutz

6.5 Punkte

- a) 1/ Körperschall (Lärm von Haustechnikinstallationen)  
2/ Körperschall (Trittschall)  
3/ Luftschall
- b) 1/ Körperschall : Entkopplung von Bauteilen, Leitungen mit Schalldämmung nachrüsten, Schalldämmende Montage der Leitungen  
2/ Körperschall (Trittschall): Verlegen eines schwimmenden Estrichs/Unterlagsboden, verlegen eines schallabsorbierenden Bodenbelags und/oder mit Trittschalldämmung  
3/ Luftschall: Einbau von Schallschutzfenstern.
- c) - Platzverlust (im Schnitt und im Grundriss).  
- Hohe Kosten für die Arbeiten  
- Umfassender Eingriff, schwierig mit den vorhandenen Mietern zu bewerkstelligen

#### A 5            Schreinerarbeiten

8.0 Punkte

- a) 1        Holz- / Steck- / Futterzarge  
2/        Blendrahmen  
3/        Blockrahmen
- b) Dämmung : Wärme- und Schallschutz  
Brandschutzisolierung / Feuerbeständigkeit  
Schutz gegen Witterungseinflüsse  
Einbruchschutz / Sicherheit
- c) dicht und feuerfest für mindestens 30 Minuten

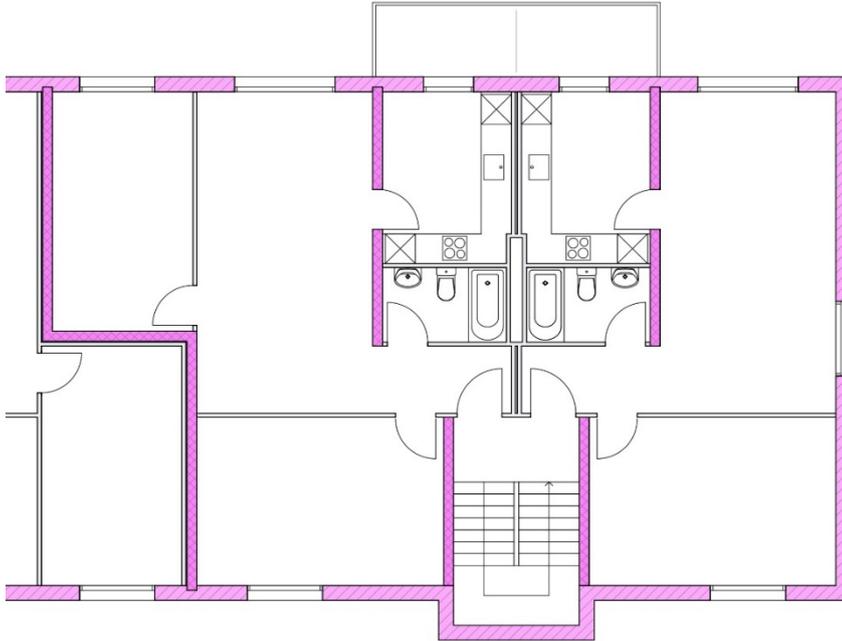


A 6

## Die Umsetzung

10.5 Punkte

a)



b) **Bauingenieur** (Ingenieur allein reicht nicht aus) / Statiker akzeptiert

c) **Architekt**: erstellt die Pläne unter Berücksichtigung der Vorgaben von den Fachplanern, koordiniert die Fachplaner, klärt die baurechtlichen Vorgaben und beantragt die Baubewilligung, führt die Submissionen durch usw.

**Bauleiter**: organisiert die Baustelle usw.

**Akustiker**: Überprüft die Schallisolierung zwischen den Wohnungen und in Bezug auf den Lärm von außen usw.

**Bauphysiker**: erstellt die Wärmebilanz, kontrolliert die Wärmedämmung, schlägt geeignete Heizsysteme vor usw.

**HLKS (Heizung-, Lüftung-, Klima-, Sanitär-)Ingenieure/-Planer**: erstellen die Entwürfe für die technischen HLK-Anlagen / können auch einzeln genannt werden

**Elektroingenieur / -planer**: erstellt die Elektroplanung



**Schadstoffexperte:** erstellt den Schadstoffbericht/Asbest usw. (für Gebäude, die vor 1992 gebaut wurden, relevant)

- d) **Eigengewicht der Konstruktion** (statisch) / Vertikal
- Nutzlasten** (statisch) / Vertikal
- Schnee** (statisch) / Vertikal
- Wind** (dynamisch) / Horizontal
- Erdbeben** (dynamisch) / Horizontal



## Teil B: Von der Planung bis zur Umsetzung 45 Punkte

### B1 Bebaubare Flächen

5.5 Punkte

- a) Die Ausnutzungsziffer ist das Verhältnis zwischen der anrechenbaren Geschossflächen im Verhältnis zur Grundstückfläche. Sie definiert das Maximum der möglichen Geschossflächen.

$$\text{Ausnutzungsziffer} = \frac{\text{anrechenbare Geschossfläche}}{\text{Grundstückfläche}}$$

Die anrechenbare Gebäudefläche legt das Maximum des zu überbauenden Bodenanteil eines Grundstückes fest. Hierzu wird das Verhältnis der Gebäudegrundflächen in Relation zur massgeblichen Grundstücksfläche gestellt.

$$\text{anrechenbare Grundstücksfläche} = \frac{\text{«Fussabdruck» der Gebäude}}{\text{massgebliche Grundstücksfläche}}$$

- b) massgebende Grundstückfläche 1'200 m<sup>2</sup>
- Ausnutzungsziffer 960 m<sup>2</sup>
- Maximale bebaubare Fläche 240 m<sup>2</sup>

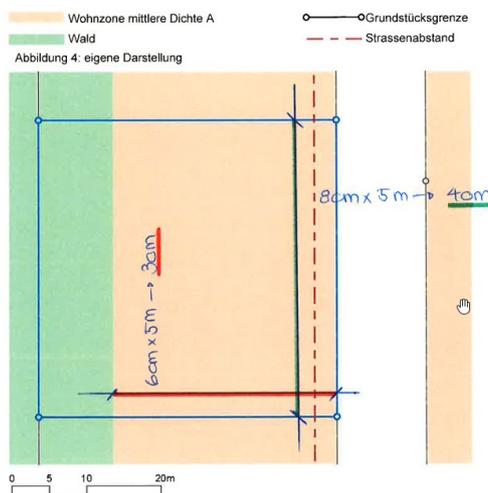


Abbildung 4: eigene Darstellung

b) massgebende Grundstücksfläche:  
 $30 \text{ m} \times 40 \text{ m} = 1200 \text{ m}^2$   
 $\text{max AZ} : 0,8 \times 1200 \text{ m}^2 = 960 \text{ m}^2$   
 $\text{max bebaubare Fläche} : 0,25 \times 960 \text{ m}^2 = 240 \text{ m}^2$

- c) 1/500



B2

## Schadstoffe

7.0 points

- a) Kataster der belasteten Standorte – Verzeichnis belasteter Standorte
- b) **Asbest:** Fliesen-/Kachelkleber, Fensterkitt, Faserzementverkleidungen (Fassade, Dach), Dichtungen, Schornstein, Heizkessel etc.  
**PCB** (polychlorierte Biphenyle): Dichtungsringe, Korrosionsschutzbeschichtungen, elektrische Transformatoren und Kondensatoren.  
**Schwermetalle** (Blei usw.): Farben, Sanitärinstallationen.  
**PAK** (polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe): Parkettklebstoffe, Abdichtungen.
- Aufzählung nicht abschliessend
- c) Umweltingenieur/in / Geotechniker/in / Geologe/in / Schadstoffspezialist/in überprüft «Geschichte» des Grundstücks inkl. ÖREB-Kataster / Sondierungen oder Kernbohrungen / Laboranalyse / Bericht.
- d) Radon / radioaktive Schadstoffe (Uran, Kalium, Thorium) / Arsen.



### B3 Raumplanung

4.0 Punkte

Unsere Behörden haben den Auftrag, die Siedlungsentwicklung nach aussen zu lenken.

Richtig  falsch

Der Bund blockiert die Nutzung von gewissen Zonen, um genügend Bauland in Reserve zu haben.

Richtig  falsch

Die Fruchtfolgeflächen bestehen aus Ackerland, das vor allem offene Feldflächen und Wiesen umfasst.

Richtig  falsch

Die Kantone erstellen Sachpläne, um ihre raumwirksamen Tätigkeiten zu koordinieren.

Richtig  falsch

Die kantonalen Richtpläne müssen mit den Plänen der Nachbarkantone koordiniert werden.

Richtig  falsch

Überdimensionierte Bauzonen müssen verkleinert werden.

Richtig  falsch

Ein Quartier- oder Sondernutzungsplan oder eine Überbauungsordnung<sup>1</sup> legt die Bauvorschriften für ein bestimmtes Gebiet detailliert fest.

Richtig  falsch

Außerhalb der Bauzone sind alle neuen Bauten verboten.

Richtig  falsch



B4

## Baubewilligung

9.0 Punkte

- a) - Objekte / Arbeiten, die keine Baubewilligung benötigen  
- Sonnenkollektoren/PV Anlage, Gartenmöbel, , Spielhäuschen Skulpturen usw.  
Gärtnerarbeiten wie bspw. Bodenplatten oder Holzrost für Terrasse verbauen.  
Allgemein: Objekte in der Umgebung, welche nicht fest mit dem Boden verbunden sind.
- b) - Die Gemeinde kann verfügen, dass die Arbeiten eingestellt werden, die Wiederherstellung der Ausgangssituation verlangen.  
- Sie können eine Genehmigung der Arbeiten nachträglich beantragen.
- c) Ja, in Bauzonen, welche eine gemischte Nutzung zulassen, ist die Ansiedlung von mässig störenden Aktivitäten erlaubt.
- d) Ein Grundstück gilt als erschlossen, wenn es in einer der vorgesehenen Nutzung an die notwendigen Versorgungsleitungen und das öffentliche Strassennetz angeschlossen ist oder dies in unmittelbarer Nähe verfügbar ist und ohne unverhältnismässige Kosten angeschlossen werden kann. Wasser-/Abwasser, Strasse und Energieversorgung.
- e)
- |   |                         |
|---|-------------------------|
| 1) Garage von 45 m <sup>2</sup> , an das Haus angebaut: | <b><u>Ja</u></b> / Nein |
| 2/ In das Dach integrierte Sonnenkollektoren:           | Ja / <b><u>Nein</u></b> |
| 3/ Vergrösserung eines Fensters:                        | <b><u>Ja</u></b> / Nein |
| 4/ Eine Aussenterrasse:                                 | Ja / <b><u>Nein</u></b> |
| 5/ Ein 2 m <sup>2</sup> grosser Schuppen:               | Ja / <b><u>Nein</u></b> |
| 6/ Ein in den Boden eingelassener Swimmingpool:         | <b><u>Ja</u></b> / Nein |



B5

## Gebäudeinstallationen und Ökologie

14.5 Punkte

- a) 1 Luft/Wasser-Wärmepumpe (nur Luft – Wärmepumpe reicht auch)  
2 Wasser/Wasser-Wärmepumpe (nur Wasser – Wärmepumpe reicht auch)  
3 Sole/Wasser-Wärmepumpe (mit Geothermie) – Erdsonde od. Sole Wärmepumpe reicht auch)
- b) **Vorteile:** gilt als erneuerbare Energie / günstige Kosten / vielseitig verwendbar / warm-kalt umkehrbar / kein Brennstoffvorrat erforderlich.  
**Nachteile:** ist akustisch hörbar (Lärmimmissionen) / kann nicht über eine bestimmte Höhe über Meer verbaut werden / relativ niedriger Wirkungsgrad.
- c) Stromerzeugung über Photovoltaikanlage (oder thermische Paneele)
- d) Eine Luft-Wasser-Wärmepumpe nutzt die Umgebungsluft als Wärmequelle. Diese wird über Lüftungsrohre zur Wärmepumpe geleitet und mittels Sole der Luft Wärme entzogen. Die verwendete, abgekühlte Luft wird wieder abgeleitet. Die aus der Umgebungsluft gewonnene Wärme wird dann an ein konventionelles Heizsystem oder an eine Wassererwärmungsanlage abgegeben. (Quelle: Energie Schweiz).
- e) **kontrollierte Lüftung** (zweiflutig: Abzug und vorgewärmte Luft wird eingeblasen) oder einflutig (nur Luftabzug und zum Druckausgleich Nachströmung). Die Mieterschaft kann in einem gewissen Ausmass die Lüftung steuern.
- f) Elektrizität
- LED-Leuchtmittel
  - Bewegungsmelder
  - Dämmerungssensoren
  - Installationen von Zeitschaltuhren
  - Schwarmleuchten in Einstellhalle, Korridor, Treppenhaus oder Umgebung
- Sanitäreinrichtungen:
- Nutzung von Regenwasser zur Bewässerung
  - Nutzung von Regenwasser zur Toilettenspülung
  - Wärmetauscher für Abwasser
  - Spardüsen für Wasserhähnen und Duschenmischer
  - Wassermischer mit eingemittetem Kaltwasser anstelle von Lauwarm
- g) Bei einem Label (Minergie, SNBS usw.) werden die guten Energieleistungen und/oder die Ökobilanz von einem unabhängigen Institut geprüft und bestätigt. Dies ist ein Qualitätsnachweis, der die ausgeführten Arbeiten aufwertet. Indem das Label eine gewisse Qualität sicherstellt.  
Einige Bankinstitute gewähren eine attraktivere Finanzierung der Liegenschaft mit Zertifikat. Dieses Argument sollte auch bei der Vermarktung hervorgehoben werden.



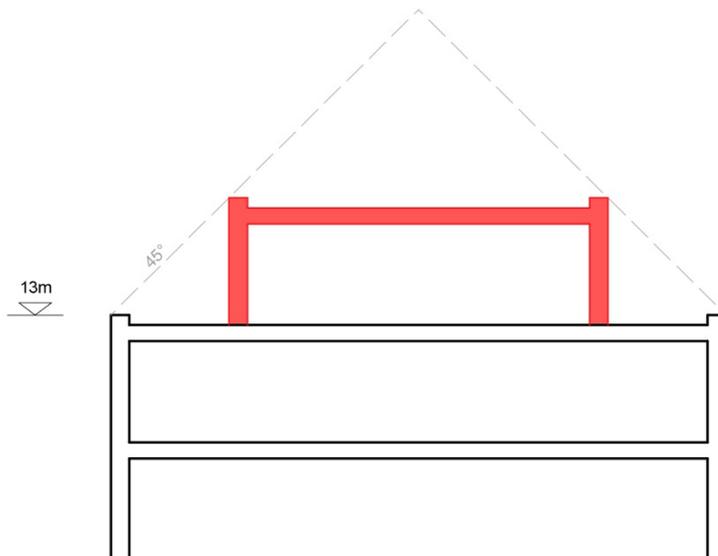
Gewisse Mietergruppen sprechen Positiv auf ein solches Label an.  
Gewisse Gemeinden bieten in einer Quartierentwicklung Vorteile für den Bauherren, falls er ein solches Label umsetzt.

B6

Dachaufbau

5.0 Punkte

a)



b) 1/ Kaltdach

2/ Umkehrdach

3/ Warmdach

c) Bei einem Umkehrdach fungiert die Abdichtung als Dampfsperre.



SFPKIW



CSEI



CEPSEI

# BP Immobilienbewirtschaftung 2024

Prüfungsteil: **Personalführung**

Musterlösungen



## Inhalt

<b>Teil A Aufgabenteilung</b>	<b>38 Punkte</b>
Lösung A1 ABC-Analyse	18 Punkte
Lösung A2 Stellenbeschreibung	20 Punkte
<b>Teil B Zielvereinbarung</b>	<b>36 Punkte</b>
Lösung B1 Zielvereinbarung	15 Punkte
Lösung B2 Vorteile Führung durch Ziele	3 Punkte
Lösung B3 Vorteile Zielvereinbarung für Mitarbeiter	4 Punkte
Lösung B4 Sitzungseinladung	14 Punkte
<b>Teil C Homeoffice &amp; Motivation</b>	<b>16 Punkte</b>
Lösung C1 Homeoffice	9 Punkte
Lösung C2 Herzberg	7 Punkte

•



## Teil A Aufgabenteilung

38 Punkte

### Lösung A1 ABC-Analyse

18 Punkte

Nr.	Bewirtschafter	Sachbearbeiter
1.1		X
<b>Begründung</b> <i>Es handelt sich um eine B-Aufgabe. Die korrekte, zeitnahe Vermietung der Objekte ist ertragsrelevant für den Eigentümer. Es ist eine wichtige wiederkehrende Aufgabe, die anhand von klar definierten Vorgaben erledigt wird. Ein kompetenter, gut eingeführter Sachbearbeiter kann diese Aufgabe selbständig ausführen.</i>		
1.2	X	
<b>Begründung</b> <i>Es ist eine A-Aufgabe. Die gesamten Einnahmen des Eigentümers werden über die Mieterträge gesichert. Es ist darum sehr wichtig, passende Mieter (Solvenz, langes Mietverhältnis etc.) auszuwählen und über korrekte Mietverträge die Erträge zu sichern. Diese Aufgabe obliegt dem Bewirtschafter aufgrund seiner Verantwortlichkeit gegenüber dem Eigentümer.</i>		
1.3	durchführen	vorbereiten
<b>Begründung</b> <i>Es ist eine B-Aufgabe. Es ist eine B-Aufgabe. Bei der Abnahme ist der Bewirtschafter die richtige Person, weil gewisse Entscheidungen kostenrelevant für den Eigentümer sind. Die sorgfältige Vorbereitung der Dokumente ist wichtig, hat aber keinen unmittelbaren Einfluss auf die Kosten zulasten des Eigentümers.</i>		
2.1		X
<b>Begründung</b> <i>Das ist eine C-Aufgabe. Im Einzelfall haben einfache Schadensfälle keinen Einfluss auf die Zufriedenheit der Eigentümer und sind nicht ertragsrelevant. Die Erledigung von einfachen Schadensfällen kann deshalb dem Sachbearbeiter zugewiesen werden.</i>		



2.2	X	
<i>Der Bewirtschafter ist die verantwortliche Person gegenüber dem Eigentümer und muss sicherstellen, dass der Objektzustand korrekt erfasst ist und die notwendigen Massnahmen geplant werden. Vernachlässigte Instandhaltungen werden sehr teuer für den Eigentümer.</i>		
3.1	X	
<b>Begründung</b> <i>Das ist eine A-Aufgabe. Diese Aufgabe ist sehr wichtig, geht es doch um die langfristige Sicherung der Rendite der Liegenschaften. Sie hat somit unmittelbaren Einfluss auf die Zufriedenheit des Eigentümers. Deshalb muss der für den Kunden verantwortliche Bewirtschafter diese Aufgabe ausführen.</i>		
3.2	Kontrolle	Kontierung
<b>Begründung</b> <i>Das ist eine B-Aufgabe, die zwischen Sachbearbeiter und Bewirtschafter aufgeteilt werden kann. Die Kontierung erfolgt nach klaren Vorgaben und ist eine administrative Routineaufgabe, die Sachbearbeiter ausführen kann. Die materielle Kontrolle von Rechnungen ist wichtig, weil kosten- resp. ertragsrelevant und deshalb in der Hoheit des Bewirtschafters zu sein hat..</i>		
3.3	X	
<b>Begründung</b> <i>Das ist eine A-Aufgabe. Diese Aufgabe ist hochgradig kosten- resp. ertragsrelevant und das korrekte Einleiten der geeigneten Massnahmen bei ausstehenden Mietzinsen sollte die Person übernehmen, die gegenüber dem Eigentümer verantwortlich ist..</i>		
4.1	Eigentümer	Mieter, Hauswarte, Handwerker
<b>Begründung</b> <i>Eigentümer: Das ist eine A-Aufgabe. Die Kundenzufriedenheit ist sehr wichtig. Deshalb soll der Eigentümer jederzeit eine für seine Anliegen (fachkompetente) Ansprechperson haben.</i>  <i>Mieter, Hauswarte, Handwerker: Das ist eine C-Aufgabe. Es handelt sich um zahlreiche Kontaktfälle, i ohne unmittelbare Kostenfolgen für den Eigentümer und beeinflussen dessen Zufriedenheit nicht.</i>		



## Lösung A2 Stellenbeschreibung

20 Punkte

### Stellenbescrieb

Punkt / Angabe	Information
<b>Stellenbezeichnung</b>	<i>Sachbearbeiter/in Mietliegenschaften</i>
Dienstrang	<i>Mitarbeiter</i>
<i>Organisationsbereich / Abteilung / Team</i>	<i>Mietliegenschaften Team A</i>
<i>Stelleninhaber/in</i>	<i>Fredy Mischler (Name)</i>
<i>Pensum</i>	<i>60%</i>
<i>Vorgesetzte/r</i>	<i>Immobilienbewirtschafter</i>
<i>Stellvertretung</i> <i>Wird vertreten durch:</i> <i>vertritt:</i>	<i>Teamleiter A</i> <i>niemanden</i>
<i>Unterstellte Mitarbeiter</i>	<i>Keine</i>
<i>Ziel der Stelle</i>	<i>Unterstützung des Immobilienbewirtschafters im Tagesgeschäft</i>
<i>Aufgaben der Stelle</i>	<ul style="list-style-type: none"><li>- <i>Publikation von freien Wohnungen oder</i></li><li>- <i>Vorbereitung von Wohnungsübergaben</i></li><li>- <i>Kontieren von Rechnungen</i></li><li>- <i>Kontaktstelle für die Mieter, Hauswarte und Handwerker.</i></li><li>- <i>Schadenmanagement</i></li></ul>
<i>Anforderungen</i>	<ul style="list-style-type: none"><li>- <i>Kaufmännische Lehre oder</i></li><li>- <i>1 – 2 Jahre Berufserfahrung, vorzugsweise in der Immobilienwirtschaft</i></li><li>- <i>Sorgfältige und genaue Arbeitsweise</i></li><li>- <i>Buchhalterische Grundlagenkenntnisse</i></li><li>- <i>Solide IT-Kenntnisse</i></li></ul>
<i>Verantwortung</i>	<i>Die ihr übertragenen Aufgaben werden selbständig erledigt.</i>
<i>Kompetenzen</i>	<i>Keine Entscheidungsbefugnisse oder</i> <i>Keine Zeichnungsberechtigung</i>



<i>Kommunikationsbeziehungen</i>	<i>Ist Ansprechpartner für Mieter, Hauswarte und Handwerker oder Tauscht sich täglich mit dem Bewirtschafter aus</i>
<i>Werte / Spielregeln / Leitbild</i>	<i>Das Leitbild der Firma Meyer Immobilien AG ist integrierter Bestandteil des Stellenbeschriebs</i>



## Teil B Zielvereinbarung

36 Punkte

---

### Lösung B1 Zielvereinbarung

15 Punkte.

#### **Aufgabenbezogenes Ziel:**

Julia erstellt im Laufe der kommenden 12 Monate (T) eine Checkliste der unterschiedlichen Mieteranliegen, die sie bearbeitet (S). Auf der Liste wird sowohl die Meldung resp. das Anliegen notiert als auch die Stelle / Funktion, die für die Bearbeitung zuständig (A/R) ist. Mit der Vorgesetzten überprüft sie monatlich den Stand der Checkliste (T) und bespricht allfällige Knacknüsse (M).

#### **Verhaltensbezogenes Ziel:**

Julia organisiert und absolviert im ersten Halbjahr 2025 (T) einen zweitägigen Stage bei Hauswart T. (S) Sie begleitet ihn bei seiner Arbeit und bespricht mit ihm sein Pflichtenheft (A). Zum Abschluss des Stage organisiert sie ein gemeinsames Mittagessen mit T. und ihrer Vorgesetzten (M), um die Erkenntnisse für ihre Arbeit gemeinsam zu erörtern.

#### **Entwicklungsbezogenes Ziel:**

Julia absolviert den «Sachbearbeitungskurs (A) Mietliegenschaften» in der Schule XY (S), der von März bis Juni 2025 dauert (T). Sie legt die Prüfung erfolgreich ab (M/R).



## Lösung B2 Vorteile Führung durch Ziele

3 Punkte

Ziele sind:

1. Die Kontrolle (oder Steigerung) der Produktivität der Mitarbeitenden
2. Die Steigerung des Erfolgs der Mitarbeitenden und somit deren Motivation
3. Die Förderung der Zufriedenheit des Mitarbeitenden und dadurch Reduktion der Fluktuation

Weitere mögliche Antworten:

- Das Potential der Mitarbeitenden erkennen, um das Human Capital im Unternehmen optimal einzusetzen
- Die Koordination der Unternehmensziele mit den operativen Tätigkeiten an der Basis

## Lösung B3 Vorteile Zielvereinbarung für Mitarbeiter

4 Punkte

1. Die Messgrößen der Leistungsbeurteilung sind für Mitarbeiter und Vorgesetzten klar.
2. Die Mitarbeiterin kennt die Prioritäten für seine Arbeit.
3. Die Motivation auf Seiten der Mitarbeiterin ist grösser, weil faktenbasiert beurteilt wird und nicht personenabhängig.
4. Die Verbindlichkeit für beide Seiten ist höher, weil die Ziele gemeinsam vereinbart werden.

Weitere mögliche Antworten:

- Mehr Verantwortung für die Mitarbeiterin, weil sie mitbestimmen kann.
- Die Motivation der Mitarbeiterin wird gesteigert, wenn die Ziele erreicht werden.



### **Sitzungseinladung Jahresend- und Zielvereinbarungsgespräch**

Datum: 19. Dezember 2024  
Zeit: 14.00 – 15.00 Uhr  
Ort: Sitzungszimmer Supergirl

Teilnehmer: Erika Hess (Vorgesetzte)  
Julia Müller (Mitarbeiterin)

### **Besprechungspunkte / Traktanden**

1. Begrüssung
2. Ziel und Zweck des Gesprächs
3. Ablauf / Form des Gesprächs bekannt geben
4. Gemeinsamer Rückblick / Feedback
5. Unternehmensziele / Abteilungsziele klären
6. Auslegeordnung der Aufgaben  
(oder Analyse des Pflichtenhefts/Stellenbeschribs)
7. Persönliche Zielvereinbarung erstellen
8. Zwischenziele vereinbaren
9. Nächste Termine
10. Verabschiedung / Abschluss



## Teil C Homeoffice & Motivation

16 Punkte

### Lösung C1 Homeoffice

9 Punkte

Infrastrukturelle Voraussetzungen	Organisatorische Voraussetzungen	Personelle Voraussetzungen
<p><b>Kriterium:</b></p> <p><i>Remotезugang zu den Firmenservern</i></p> <p><b>Begründung:</b></p> <p><i>Der Fernzugriff auf die Daten stellt sicher, dass die MA auch im Homeoffice effizient arbeiten können.</i></p>	<p><b>Kriterium:</b></p> <p><i>Festgelegte Büro- und Homeofficetage innerhalb des Teams.</i></p> <p><b>Begründung:</b></p> <p><i>Damit die persönlichen Absprachen und der Austausch im Team weiterhin sichergestellt, müssen gemeinsame Bürotage definiert werden.</i></p>	<p><b>Kriterium:</b></p> <p><i>Fachlich kompetente Mitarbeiter</i></p> <p><b>Begründung:</b></p> <p><i>Die Mitarbeiter müssen in der Lage sein, ihre Arbeit selbständig zu erledigen, ohne die dauernde Unterstützung von anderen Mitarbeitern in Anspruch nehmen zu können.</i></p>
<p><b>Kriterium:</b></p> <p><i>Internettelefonie muss vorhanden sein. (Telefon-App)</i></p> <p><b>Begründung:</b></p> <p><i>Die Erreichbarkeit über die Geschäftsnummern muss gewährleistet sein. Anrufe müssen auch im Homeoffice entgegengenommen werden können.</i></p>	<p><b>Kriterium:</b></p> <p><i>Definierte Blockzeiten (minimale, fixe Arbeitszeiten).</i></p> <p><b>Begründung:</b></p> <p><i>Während den Blockzeiten sind alle Mitarbeitenden an der Arbeit. Somit wird sichergestellt, dass alle Mitarbeiter, die zusammenarbeiten untereinander erreichbar sind.</i></p>	<p><b>Kriterium:</b></p> <p><i>Selbstverantwortliche und verlässliche Mitarbeiter</i></p> <p><b>Begründung:</b></p> <p><i>Der Arbeitgeber muss sich darauf verlassen können, dass die Mitarbeiter auch zu Hause ohne Präsenzkontrolle ihren Pflichten nachkommen.</i></p>



<p><b>Kriterium:</b></p> <p><i>Eine Video-Conferencing-App muss definiert und zur Verfügung gestellt werden.</i></p> <p><b>Begründung:</b></p> <p><i>Damit die Flexibilität für Sitzungen auch im Homeoffice gegeben ist.</i></p>	<p><b>Kriterium:</b></p> <p><i>Die Regelung der Verwendung von Geschäfts- und/oder privaten Kommunikationsgeräten (Telefon, Computer)</i></p> <p><b>Begründung:</b></p> <p><i>Die Firma muss festlegen, ob sie dem Personal für das Homeoffice firmeneigene Telefone, Computer, Laptops zur Verfügung stellen will, sprich ein Anspruch auf Homeoffice besteht, auch wenn kein privates Gerät zur Verfügung steht.</i></p>	<p><b>Kriterium:</b></p> <p><i>Flexible Mitarbeiter</i></p> <p><b>Begründung:</b></p> <p><i>Auch an Homeoffice-Tagen müssen bei Bedarf Präsenzsitzungen, Wohnungsabnahmen etc. stattfinden können.</i></p>
---	--	--



## Lösung C2 Herzberg

7 Punkte

### a. Hygienefaktor

Bei Hygienefaktoren handelt es sich um **Rahmenbedingungen der Arbeit**, aber nicht um inhaltliche Aspekte der Arbeit. Homeoffice gehört zu den Rahmenbedingungen.

Hygienefaktoren werden oft als selbstverständlich wahrgenommen, d.h. bei **positiver Ausprägung führen Sie nicht zu Zufriedenheit** oder Motivation, sind sie aber nicht erfüllt führen sie zu Unzufriedenheit.

### b.

Motivatoren	Hygienefaktoren
1) Anerkennung / Lob für die geleistete Arbeit	1) Lohn
2) Beförderung / Aufstieg	2) Führungsstil des Vorgesetzten
3) Verantwortung	3) Sicherheit Arbeitsstelle
Arbeitsinhalte	Einfluss aufs Privatleben
Erfolg	Zwischenmenschliche Beziehung zu Vorgesetzten und/oder Mitarbeitern



SFPKIW



CSEI



CEPSEI

# Berufsprüfung Immobilienbewirtschaftung 2024

Prüfungsteil: Immobilienbewirtschaftung schriftlich

## **Stockwerkeigentum**

### **Musterlösungen**

# Inhalt

## **Teil A Versammlung 62 Punkte**

- Lösung A1 Grundlagen 7 Punkte
- Lösung A2 Installation Photovoltaikanlage 15 Punkte
- Lösung A3 Traktandierung Photovoltaikanlage 18 Punkte
- Lösung A4 Einladung Versammlung 3 Punkte
- Lösung A5 Beschlussfassung Photovoltaikanlage 3 Punkte
- Lösung A6 Finanzierung Photovoltaikanlage 5 Punkte
- Lösung A7 Versammlung 5 Punkte
- Lösung A8 Anfechtung Beschluss 6 Punkte

## **Teil B Erläuterung Jahresrechnung 36 Punkte**

- Lösung B1 Jahresrechnung 12 Punkte
- Lösung B2 Bilanz 4 Punkte
- Lösung B3 Erfolgsrechnung 10 Punkte
- Lösung B4 Jahresgewinn 4 Punkte
- Lösung B5 Inkasso 6 Punkte

## **Teil C Erstellung Abrechnung & Budget 44 Punkte**

- Lösung C1 Gemeinschaftskostenabrechnung 30 Punkte
- Lösung C2 Korrektur Budget und Berechnung Akontozahlungen 14 Punkte

## **Teil D Diverse Problemstellungen 13 Punkte**

- Lösung D1 Näherbaurecht 4 Punkte
- Lösung D2 Vorkaufsrecht 4 Punkte
- Lösung D3 Grundbuchauszug 5 Punkte

## **Teil E Bewirtschaftungsvertrag 25 Punkte**

- Lösung E1 Bewirtschaftungsvertrag 15 Punkte
- Lösung E2 Neue Verwaltung wählen 4 Punkte
- Lösung E3 Checkliste Mandatsübernahme 6 Punkte

## Lösung A1 Grundlagen

7 Punkte

Artikel 712a – 712t ZGB – (Stockwerkeigentum)

Artikel 60ff ZGB – (Vereinsrecht)

Artikel 646ff ZGB – (Miteigentum)

### **Materielle Voraussetzungen**

Der Begründungsakt ist ein Vertrag zwischen den Miteigentümern des aufzuteilenden Grundstücks. In diesem Vertrag müssen folgende Punkte geregelt werden:

- der Wille der Vertragschliessenden, Stockwerkeigentum zu begründen
- die Abgrenzung zwischen den einzelnen Stockwerkeinheiten (evtl. Aufteilungsplan)
- die Wertquoten

### **Formelle Voraussetzungen**

Zu ihrer Gültigkeit bedürfen sowohl der Vertrag zwischen den Miteigentümern als auch die Begründungserklärung grundsätzlich **der öffentlichen Beurkundung**

## Lösung A2 Installation Photovoltaikanlage

15 Punkte

- a) - Die Strom-Ressourcen in der Schweiz können knapp werden. Mit einer Photovoltaikanlage reduziert man die Abhängigkeit von den Stromversorgern.
- Der selbstproduzierte Strom kann in einer Batterie gespeichert und zu einem späteren Zeitpunkt verbraucht werden.
  - Vorteil, man kann den eigenen Strom mittels einem ZEV (Zusammenschluss Eigenverbrauch) billiger an die Mitglieder abgeben.
  - Für den zu viel produzierten Strom, welches ins Netz zurück gespiesen wird, erhält man Gutschriften.
  - Photovoltaikanlagen werden zurzeit noch vom Bund gefördert. Dadurch reduzieren sich die Investitionskosten und die Kosten können rascher amortisiert werden.

- b) - Die meisten Module werden in China hergestellt. Die Abhängigkeit von China ist hoch.
  - Die Wiederverwertungs-Technologien (Recycling) sind bisher nicht industriell entwickelt.
  - Der Strom für die Herstellung der Module in China stammt zu grossen Teilen aus Kohle. Kohle verursacht sehr viele Emissionen.
- c) - Die Stromkosten sind sehr hoch. Eigenverbrauchsquote wäre sehr hoch, der Strom könnte selber verbraucht werden.
  - Die Liegenschaft wird mit einer Wärmepumpe beheizt. Hierfür wäre eine Photovoltaikanlage ebenfalls eine sinnvolle Lösung.
- d) - Es muss abgeklärt werden, ob die Ausrichtung der Liegenschaft gut ist, damit eine Photovoltaikanlage genügend Strom produzieren kann.
  - das Dach muss überprüft werden. Es macht keinen Sinn, auf ein 30-jähriges Flachdach eine Photovoltaikanlage, ohne Sanierung, zu montieren.
  - Abklärung, ob Fördergelder gutgeheissen werden.
  - Abklärung, ob ZEV (Zusammenschluss Eigenverbrauch) möglich ist.
  - Abklärungen ob Baubewilligung notwendig ist.
- e)
  1. **Machbarkeitsstudie** machen lassen. Lohnt sich eine Photovoltaikanlage?
  2. Dach überprüfen lassen und allenfalls Offerte einholen für Sanierung
  3. Offerten einholen, Kostenzusammenstellung machen
  4. **Abklären, wie über dieses Thema abgestimmt werden muss. Im Reglement nachschauen.**
  5. Thema auf **Traktandenliste** für Versammlung nehmen
  6. **Beschluss fassen an Versammlung**
  7. Beschluss über ZEV (Zusammenschluss Eigenverbrauch) oder EVG (Eigenverbrauch)
  8. Über Finanzierung an Versammlung sprechen und Beschluss fassen
  9. 30 Tage Einsprachefrist, Frist abwarten
  10. Fördergelder beantragen

*Einladefrist gemäss Artikel 36 Reglement 10 Tage.*

*Einladung an Eigentümer*

*Herr und Frau Muster  
Pilatusstrasse 30  
Gossau*

*Gossau, 4. April 2024*

*Einladung zur ordentlichen Jahresversammlung STWEG Pilatusstrasse 30*

*Sehr geehrte Damen und Herren*

*Als Beilage erhalten Sie die Jahresrechnung 2023 zusammen mit der entsprechenden Kostenverteilung zugestellt. Die Belege befinden sich bei uns und können bei Bedarf nach Voranmeldung eingesehen respektive angefordert werden.*

*Hiermit laden wir Sie zur Eigentümerversammlung ein, diese findet statt am:*

*Datum Montag, 15. April 2024*

*Zeit 19.00 Uhr*

*Ort Restaurant Pilatus*

*Die an diesem Abend zu behandelnden Traktanden entnehmen Sie bitte der folgenden Seite.*

*Sollten Sie an der Versammlung nicht teilnehmen können, lassen Sie sich bitte [vertreten](#). Ein entsprechendes Formular finden Sie auf unserer Homepage im Kundencenter.*

*Wir würden uns freuen, Sie an der Versammlung begrüßen zu dürfen. Für allfällige Rückfragen stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.*

*Freundliche Grüsse*

*NovoRealis AG*

*Beilagen:*

*Traktandenliste*

*Jahresrechnung 2023*

*Plan Cheminée*

*Plan Katzenleiter*

*Offerten Enthärtungsanlage*

*Machbarkeitsstudie und Offerten PV Anlage*

*Budget 2024*

*Traktandenliste der Versammlung vom 15.04.2024*

1. *Begrüssung der Stockwerkeigentümer*
2. *Feststellen der Beschlussfähigkeit*
3. *Genehmigung Protokoll der Versammlung vom 30.03.2023* *EM*
4. *Abnahme der Jahresrechnung 2023* *EM*
5. *Anträge Eigentümer*
  - a. *Cheminée Gartensitzplatz Eigentümer Peter* *EM*
  - b. *Katzenleiter der Fassade entlang Eigentümer Boll* *ES*
  - c. *Anschaffung Enthärtungsanlage Eigentümer Huber* *ES*
6. *Photovoltaikanlage – Offerten* *QM*
7. *Wahlen/Bestätigung Revisoren/Delegierte* *EM*
8. *Budget 2024* *EM*
9. *Verschiedenes*
10. *nächste Versammlung*

*Abstimmungsquorum: EM = Einfaches Mehr, QM = Qualifiziertes Mehr, ES = Einstimmigkeit*

## **Lösung A4 Einladung Versammlung**

**3 Punkte**

Normalerweise verschickt man Einladungen auf normalem Postweg.

Damit man aber genau einen solchen Fall vermeiden könnte, wäre eine Möglichkeit, dass die Einladungen per **Einschreiben** versendet werden. Diese steht auch im Reglement (Artikel Nr. 36).

So kann nachgewiesen werden, ob das Einschreiben abgeholt wurde oder nicht.

Diese Variante ist teurer und wird in der Praxis nicht umgesetzt. Aber es empfiehlt sich auf alle Fälle, bei solchen Eigentümern wie Herrn Hohl. Wenn bereits im Vorfeld bekannt ist, dass dies ein Problem werden könnte, sollte man die Einladungen eingeschrieben verschicken.

## Lösung A5 Beschlussfassung Photovoltaikanlage

3 Punkte

Reglement Artikel 46 Buchstabe b

Ja, das Projekt kann durchgeführt werden.

Die Installation einer Photovoltaikanlage ist eine zweckdienliche Massnahme (kein Luxus)

## Lösung A6 Finanzierung Photovoltaikanlage

5 Punkte

Diese Anschaffung sollte **nicht** über den Erneuerungsfonds getätigt werden. Wie der Name bereits sagt, werden mit dem Erneuerungsfonds die Erneuerung von bestehenden Gebäudeteilen finanziert.

Eine Photovoltaikanlage ist eine Neu-Investition und sollte daher über das Budget getätigt werden.

### **Weitere Finanzierungsmöglichkeiten:**

Ganzer Betrag aus dem Erneuerungsfonds

Ganzer Betrag über das Budget 2024

50% Fonds, 50% laufende Rechnung (auch andere Aufteilungen möglich)

## Lösung A7 Versammlung

5 Punkte

Aufzeigen, wo das Cheminée stehen soll, damit die anderen Eigentümer bezüglich des Rauchs nicht gestört werden

Abklärung, ob es eine Baubewilligung braucht

Thema muss auf die Versammlung traktandiert werden.

Zustimmung der direkt Beteiligten, d.h. der Eigentümer in der darüberliegenden Wohnung, weil der Rauch dort hinzieht.

Die Kostenfolge für die Erstellung müssen geklärt werden.

Auch sollte geklärt werden, wer bei Schäden die Haftung übernimmt.

## Lösung A8 Anfechtung Beschluss

6 Punkte

### a) Voraussetzungen

- ein Beschluss kann von denjenigen angefochten werden, welche Nein abgestimmt haben
- oder sich der Stimme enthalten haben
- oder nicht an der Versammlung anwesend waren, kann innert 30 Tage ab Kenntnisnahme angefochten werden.

Kenntnisnahme bedeutet: der Moment, ab dem man vom Beschluss in Kenntnis gesetzt wurde (Versammlungsteilnehmer anlässlich der Versammlung, Abwesende ab Zustellung des Protokolls)

### b) Erklärung «nichtiger Beschluss»

Wenn ein Beschluss nichtig ist, muss dieser nicht angefochten werden, er ist wirkungslos. Auf die Nichtigkeit kann sich jeder Eigentümer zeitlich unbefristet berufen. Die Nichtigkeit

eines Beschlusses liegt jedoch nur bei einer krassen Rechtsmissachtung vor und wird nur mit Zurückhaltung angenommen.

c) Beispiel

Nichtig ist zum Beispiel ein Beschluss, welcher zwingend gemeinschaftliche Teile einem Eigentümer zu Sonderrecht zuteilt. Dies könnte ein gemeinsames Treppenhaus, der Garten oder das Dach sein. Ebenfalls nichtig ist ein Beschluss, welcher durch eine Gruppe von Stockwerkeigentümern gefällt wurde, ohne dass eine Eigentümerversammlung durchgeführt wurde. Auch Zirkularbeschlüsse ohne Einstimmigkeit sind nichtig.

Der Beschluss ist nichtig, wenn die Versammlung nicht beschlussfähig war.

## Teil B Erläuterung Jahresrechnung 36 Punkte

---

### Lösung B1 Jahresrechnung

12 Punkte

- 1) Die Stockwerkeigentümergeinschaft hat eine gute Liquidität. Auf dem Bankkonto hat es genügend Geld.
- 2) Eigentümer Schwarze hat ein sehr hohes Guthaben. Eventuell hat er seine Beiträge für das neue Jahr schon bezahlt oder er hatte massiv tiefere Kosten, als seine Akontozahlungen.
- 3) Die Einlage in den Erneuerungsfonds von CHF 11'575 ist als Grössenordnung im Rahmen. Das Reglement sagt nichts über die Höhe aus. Normalerweise spricht man von 5 pro Mille des Assekuranzwertes der Liegenschaft. Geht man davon aus, dass das Gebäude einen Versicherungswert von ca. CHF 2'500'000 hat, kommt man auf diesen Betrag der Einlage.
- 4) Es macht Sinn für die Einstellhalle einen eigenen Erneuerungsfonds zu eröffnen. Da es einen Eigentümer gibt, welcher keinen Einstellplatz hat. Dieser Eigentümer muss sich an den Erneuerungen in der Einstellhalle nicht beteiligen und auch keine Beiträge an diesen Erneuerungsfonds bezahlen. Erneuerungen in der Einstellhalle werden sicher anfallen, deshalb ist es sinnvoll, bereits heute Geld zurück zu legen. Zum Beispiel Malerarbeiten, Ersatz Beleuchtung, Ersatz Garagentor. Die Höhe des Erneuerungsfonds muss entsprechend festgelegt werden. Reglementsartikel Nr. 28 Abs. d. (ordentliche Aufteilung)
- 5) Vermutlich tiefe Heizkosten aufgrund einer Wärmepumpe, eine Ölheizung für dieselbe Liegenschaft würde zu höheren Kosten führen.

### Lösung B2 Bilanz

4 Punkte

Das Bankkonto EF weist einen um CHF 10'000 **zu tiefen Saldo** aus gegenüber dem Passivkonto Erneuerungsfonds.

Gleichzeitig schulden die Eigentümer Guyot Tamara + Thomas und Huber Raphael der Gemeinschaft Geld. **Somit ist davon auszugehen, dass der Verwaltung die Liquidität für die Einlage in den Erneuerungsfonds fehlte.**

### Lösung B3 Erfolgsrechnung

10 Punkte

- 1) Kostengruppe 500 Reparatur und Unterhalt  
Kosten werden nach WQ aufgeteilt  
gem. Artikel 28 Reglement Abs. a.
- 2) Kostengruppe 505 Kosten Garage 6 Plätze  
Kosten werden nach Plätzen verteilt 1/6  
Artikel 28 Reglement Abs. d.
- 3) Kostengruppe 506 Kosten Besucherparkplätze  
Kosten werden nach 1/7 verteilt

Artikel 28 Reglement Abs. c.

- 4) Kostengruppe 511 Heizkosten Variabel  
Kosten werden nach Quadratmeter verteilt  
Artikel 28 Reglement Abs. b.
- 5) Kostengruppe 520 Nebenkosten fix  
Kosten werden nach WQ verteilt  
Artikel 28 Reglement Abs. a.
- 6) Kostengruppe 522 Nebenkosten variabel  
Kosten werden nach WQ verteilt  
Artikel 28 Reglement Abs. a.
- 7) Kostengruppe 530 Lift  
Kosten werden nach 1/7 Anteil verteilt  
Artikel 28 Reglement Abs. c.
- 8) Kostengruppe 545 Kehrrechtgebühren  
Kosten werden nach 1/7 Anteil verteilt  
Artikel 28 Reglement Abs. c.
- 9) Kostengruppe 550 Einlage Erneuerungsfonds  
Kosten werden nach WQ verteilt  
Artikel 28 Reglement Abs. a.
- 10) Kostengruppe 560 Verwaltungskosten  
Kosten werden nach WQ verteilt  
Artikel 28 Reglement Abs. a.

## Lösung B4 Jahreshesgewinn

4 Punkte

Grundsätzlich darf eine Jahresrechnung einer Stockwerkeigentümergeinschaft **keinen Gewinn oder Verlust ausweisen**. Ein Gewinn in unserem Fall ist aber dadurch entstanden, weil höher budgetiert wurde, als die effektiven Kosten angefallen sind.

Der Gewinn oder Verlust wird nicht ausbezahlt, sondern die Eigentümer haben dadurch auf ihren jeweiligen Einzelabrechnungen tiefere effektive Kosten, welche den höheren Akontozahlungen gegenübergestellt werden.

Dadurch haben die Eigentümer ein Guthaben, welches aber mit den neuen Akontozahlungen verrechnet wird. Dadurch muss kein Geld/Gewinn ausbezahlt oder ein Verlust nachbezahlt werden

## Lösung B5 Inkasso

6 Punkte

- 1) **Mahnung:** Die Verwaltung wird die fälligen Akontozahlungen überprüfen. Zahlt ein Eigentümer seine Beiträge nicht, so erhält er eine Zahlungserinnerung oder einen Kontoauszug mit einer Zahlungsfrist.
- 2) **Mahnung mit Betreibungsandrohung:** Sollte der Eigentümer bis zur angegebenen Frist immer noch nicht bezahlt haben, wird ihm eine **Mahnung mit Betreibungsandrohung** geschickt.
- 3) **Betreibung:** Geht nach wie vor keine Zahlung ein, wird die **Betreibung** eingeleitet.
- 4) **Verwertung:** Dieser Weg kann im äussersten bis zur Verwertung der Wohnung führen.

AUFWAND		2023/IST	Anteil in ‰	Betrag
<b>500</b>	<b>Reparaturen und Unterhalt</b>			
50000	Reparaturen und Unterhalt	430.65	133.78	57.61
50020	Reparatur Heizung	605.35	133.78	80.98
50030	Service technische Einrichtungen	915.90	133.78	122.53
50050	Gebäudeversicherung	1'481.60	133.78	198.21
50060	Sach-/Haftpflichtversicherung	1'276.20	133.78	170.73
50095	Liquiditätsreserve	0.00	133.78	0.00
<b>Total</b>	<b>Reparaturen und Unterhalt</b>	<b>4'709.70</b>		<b>630.06</b>
<b>505</b>	<b>Kosten Garage</b>			
50500	Kosten Garage	484.65		
			166.67	80.78
<b>Total</b>	<b>Kosten Garage</b>	<b>484.65</b>		
<b>506</b>	<b>Kosten Besucherparkplatz</b>			
50600	Kosten Besucherparkplatz	135.00	142.86	19.29
<b>Total</b>	<b>Kosten Besucherparkplatz</b>	<b>135.00</b>		
<b>51</b>	Heizkosten			
<b>511</b>	<b>Heizkosten (variabel)</b>			
51101	Wärmepumpenstrom	3'555.90	140.4	499.25
51140	Serviceabo-Kosten indiv. Abr.	1'537.75	140.4	215.90
<b>Total</b>	<b>Heizkosten (variabel)</b>	<b>5'093.65</b>		<b>715.15</b>
<b>Total</b>	<b>Heizkosten</b>	<b>5'093.65</b>		
<b>52</b>	<b>Nebenkosten</b>			
<b>520</b>	<b>Nebenkosten (fix)</b>			
52030	Hauswartung	7'423.80	133.78	993.16
52040	Hauswartspesen	77.90	133.78	10.42
52050	Garten und Umgebung	4'893.80	133.78	654.69
<b>Total</b>	<b>Nebenkosten (fix)</b>	<b>12'395.50</b>		<b>1'658.27</b>
<b>522</b>	<b>Nebenkosten variabel</b>			
52200	Stromverbrauch	3'332.75	133.78	445.86
52220	Wasser-/Abwasserverbrauch	2'435.00	133.78	325.75
<b>Total</b>	<b>Nebenkosten variabel</b>	<b>5'767.75</b>		<b>771.61</b>
<b>Total</b>	<b>Nebenkosten</b>	<b>18'163.25</b>		<b>2'429.88</b>
<b>530</b>	<b>Lift</b>			
53000	Lift	3'060.15	142.86	437.16
<b>Total</b>	<b>Lift</b>	<b>3'060.15</b>		
<b>545</b>	<b>Kehrichtgebühren</b>			
54510	Kehrichtgebühren	823.35	133.78	110.15
<b>Total</b>	<b>Kehrichtgebühren</b>	<b>823.35</b>		
<b>550</b>	<b>Einlage Erneuerungsfonds</b>			

<b>55000</b>	<b>Einlage Erneuerungsfonds</b>	11'575.00	133.78	1'548.50
<b>Total</b>	<b>Einlage Erneuerungsfonds</b>	<b>11'575.00</b>		
<b>560</b>	<b>Verwaltungskosten</b>			
56000	Bankspesen	48.00	133.78	6.42
56035	Verwaltungshonorar	5'590.15	133.78	747.85
<b>Total</b>	<b>Verwaltungskosten</b>	<b>5'638.15</b>		754.27
<b>Total</b>	<b>Aufwand</b>	<b>49'682.90</b>		6'725.21
	Akontozahlungen Eigentümer			8'824.00
<b>Saldo der Abrechnung 2023</b>				- 2'098.79

## Lösung B7 Korrektur Budget und Berechnung Akontozahlungen 14 Punkte

### a) Korrektur Budget

AUFWAND		2024 Budget	Korrektur Budget	Begründung
<b>500</b>	<b>Reparaturen und Unterhalt</b>			
50000	Reparaturen und Unterhalt	43.00	400-1000	analog bisherige Abrechnung
50020	Reparatur Heizung	800.00		
50030	Service technische Einrichtungen	1'000.00		
50050	Gebäudeversicherung	0.00	1500	analog bisherige Abrechnung
50060	Sach-/Haftpflichtversicherung	1'250.00		
50095	Liquiditätsreserve	50.00	0-5000	lediglich CHF 50.00 macht keinen Sinn
<b>Total</b>	<b>Reparaturen und Unterhalt</b>	<b>3'143.00</b>		
<b>505</b>	<b>Kosten Garage</b>			
50500	Kosten Garage	600.00		
<b>Total</b>	<b>Kosten Garage</b>	<b>600.00</b>		
<b>506</b>	<b>Kosten Besucherparkplatz</b>			
50600	Kosten Besucherparkplatz	180.00		
<b>Total</b>	<b>Kosten Besucherparkplatz</b>	<b>180.00</b>		
<b>51</b>	<b>Heizkosten</b>			
<b>511</b>	<b>Heizkosten (variabel)</b>			
51101	Wärmepumpenstrom	12'000.00	3500-3600	analog bisherige Abrechnung
51140	Serviceabonnement indiv. Abrechnung	1'600.00		
<b>Total</b>	<b>Heizkosten (variabel)</b>	<b>13'600.00</b>		
<b>Total</b>	<b>Heizkosten</b>	<b>13'600.00</b>		
<b>52</b>	<b>Nebenkosten</b>			
<b>520</b>	<b>Nebenkosten (fix)</b>			
52030	Hauswartung	1'200.00	7500	analog bisherige Abrechnung
52040	Hauswartspesen	100.00		
52050	Garten und Umgebung	5'000.00		
<b>Total</b>	<b>Nebenkosten (fix)</b>	<b>6'300.00</b>		
<b>522</b>	<b>Nebenkosten variabel</b>			

52200	Stromverbrauch	3'500.00		
52220	Wasser-/Abwasserverbrauch	500.00	2400-2600	Betrag kann nicht plötzlich viel tiefer sein
<b>Total</b>	<b>Nebenkosten variabel</b>	<b>4'000.00</b>		
<b>Total</b>	<b>Nebenkosten</b>	<b>10'300.00</b>		
<b>530</b>	<b>Lift</b>			
53000	Lift	3'000.00		
<b>Total</b>	<b>Lift</b>	<b>3'000.00</b>		
<b>545</b>	<b>Kehrichtgebühren</b>			
54510	Kehrichtgebühren	2'500.00	800-900	Betrag zu hoch.
<b>Total</b>	<b>Kehrichtgebühren</b>	<b>2'500.00</b>		
<b>550</b>	<b>Einlage Erneuerungsfonds</b>			
55000	Einlage Erneuerungsfonds	5'000.00	11'500	EF sollte gleich bleiben wie bisher.
<b>Total</b>	<b>Einlage Erneuerungsfonds</b>	<b>5'000.00</b>		
<b>560</b>	<b>Verwaltungskosten</b>			
56000	Bankspesen	50.00		
56035	Verwaltungshonorar	9'500.00	5'600	Verwaltungshonorar ist nicht so viel höher
<b>Total</b>	<b>Verwaltungskosten</b>	<b>9'550.00</b>		

b) Berechnung Akontozahlungen

Nr.	Kostengruppe	Total Betrag	Anteil	Anteil Betrag Familie Boll
500	Reparaturen und Unterhalt	4950-10550	133.78	660-1410
505	Kosten Garage	600	1/6	100
506	Kosten Besucherparkplatz	180	1/7	26
	Total	5730-11330		788-1537

## Teil C    Diverse Problemstellungen    13 Punkte

---

### Lösung C1 Näherbaurecht

4 Punkte

Es muss ein Näherbaurecht **im Grundbuch eingetragen** werden.

Der Bauherr wird im Idealfall beim Notariat/Grundbuchamt einen Dienstbarkeitsvertrags-Entwurf ausarbeiten lassen und diesen der Stockwerkeigentümergeinschaft zustellen. Oder Ausstellung **Dienstbarkeitsvertrag**

Dieser Vertrag muss **von allen Eigentümern auf dem Grundbuchamt unterzeichnet** werden.

**Öffentliche Beurkundung** des Dienstbarkeitsvertrag

### Lösung C2 Vorkaufsrecht

4 Punkte

- a) Für das Stockwerkeigentum besteht **kein gesetzliches Vorkaufsrecht** der anderen Wohnungsbesitzer der Liegenschaft.
- b) Im Miteigentum hat das Gesetz ein Vorkaufsrecht vorgesehen. Artikel 682 Abs. 1 ZGB oder Vorkaufsrecht des Baurechtsgebers und dasjenige des Baurechtsnehmers (Art. 682 Abs. 2 ZGB) Oder Bei landwirtschaftlichen Grundstücken: Vorkaufsrecht naher Verwandter und dasjenige des Pächters

### Lösung C3 Grundbuchauszug

5 Punkte

1. Es ist für einen Erwerber einer Wohnung ersichtlich, dass ein Reglement besteht.
2. Es besteht ein Bezugsrecht (zu Lasten) von Heizenergie
3. Es besteht ein Fusswegrecht zu Gunsten der Nachbarliegenschaften
4. Für den Unterhalt einer Strasse aufzukommen.
5. Vorkaufsrecht, Mietvertrag etc.

## Teil D Bewirtschaftungsvertrag

25 Punkte

---

### Lösung D1 Bewirtschaftungsvertrag

15 Punkte

Grundhonorar - (1 Stück): CHF 2'500

Honorar pro Objekt (7 Stück) CHF 450 = CHF 3'150

Garage/Parkplätze (6 Stück): CHF 50 = CHF 300

Total pro Jahr CHF 5'950.00 exkl. MWST

Zuzüglich MWST 8.1% von CHF 481.95

Total inkl. MWST CHF 6'431.95

# Bewirtschaftungsvertrag für Stockwerkeigentum

---

## Zwischen der Stockwerkeigentümergeinschaft

Pilatusstrasse 30  
**und der Verwaltung**  
NovoRealis AG

als Auftraggeberin

als Beauftragte

---

## Liegenschaft

*1 Mehrfamilienhaus mit 7 Objekten Pilatusstrasse 30 und  
6 Garagenplätze in Tiefgarage*

---

**Beginn der Verwaltungstätigkeit** 1. Januar 2025

**Feste Vertragsdauer bis** *x Jahre oder ohne feste Vertragsdauer*

**Kompetenzsumme** *CHF 2'500*

(In dringenden Fällen und zur Schadensminderung kann die Beauftragte Reparaturen und Renovationen anordnen, die die vereinbarte Kompetenzsumme übersteigen, sofern sie sich als notwendig erweisen.)

**Abschluss der Jahresrechnung per** *31.12.*

**Verwaltungshonorar** *CHF 6'000 pro Jahr zuzüglich Mehrwertsteuer oder exkl.*  
**Mehrwertsteuer**

**Beide Parteien anerkennen Musterstadt als Gerichtsstand.**

---

## Besondere Vereinbarungen

Für die Übergabe der Akten und Einrichtung im System der Verwaltung zu Beginn des Mandats sowie das Erstellen der Buchhaltung 2024, stellt die Verwaltung den *effektiven* Aufwand bis zu einem Kostendach von CHF 5'000 exkl. MWST in Rechnung.

---

Die beiliegenden "Allgemeinen *Bedingungen zum Verwaltungsvertrag für Stockwerkeigentum*, bilden einen integrierenden Bestandteil dieses Vertrages. Die Parteien bestätigen mit ihren Unterschriften, dass sie ein Exemplar erhalten haben und sich mit dem Inhalt einverstanden erklären.

Ort/Datum, Musterstadt, 14.02.2024

Für die Auftraggeberin

**STWEG Pilatusstrasse 30**

Die Beauftragte

**NovoRealis AG**

---

STWEG Pilatusstrasse 30

## Lösung D2 Neue Verwaltung wählen

4 Punkte

- Thema muss an Versammlung traktandiert werden und gültiger Versammlungsbeschluss
- Gemäss Reglement einfaches Mehr

## Lösung D3 Checkliste Mandatsübernahme

6 Punkte

- **Aktenübergabe** mit der alten Verwaltung vereinbaren
- **Eigentümerstammdaten** in die Software einpflegen
- **Rundgang** mit Delegierten (falls vorhanden) und/oder Hauswart
- **Ändern der Zustelladressen** bei Handwerkern, Elektrizitätswerk, Wasserversorgung etc.
- **Kontrollieren, ob Abonnemente/Versicherung** etc. noch den heutigen Gegebenheiten entsprechen
- **Schreiben an Eigentümerschaft**



SFPKIW



CSEI



CEPSEI

# Immobilienbewirtschafter 2024

Prüfungsteil:

**Immobilienbewirtschaftung schriftlich -  
Mietliegenschaften**

Musterlösungen



## Inhalt

### **Teil A Mietvertragswesen 51 Punkte**

- Lösung A1 Gewerbemietvertrag 16 Punkte
- Lösung A2 Allgemeine Bestimmungen zum Mietvertrag 16 Punkte
- Lösung A3 Ladestation für Elektroautos 11 Punkte
- Lösung A4 Fragen einer Mietinteressentin beantworten 8 Punkte

### **Teil B Hauswartung 30 Punkte**

- Lösung B1 Beendigung des Hauswartungsvertrags 20 Punkte
- Lösung B2 Mietvertrag und Hauswartung 10 Punkte

### **Teil C Jahresendgespräch mit Eigentümer 72 Punkte**

- Lösung C1 Gesamtrenovation einer Liegenschaft 31 Punkte
- Lösung C2 Mietzinsanapassung 18 Punkte
- Lösung C3 Grosser Wasserschaden in einer Liegenschaft 3 Punkte
- Lösung C4 Reduktion der Anzahl leerstehender Wohnungen 12 Punkte
- Lösung C5 Untervermietung Airbnb 8 Punkte

### **Teil D Mieterwechsel (Mietrecht) 35 Punkte**

- Lösung D1 Kündigungsverfahren 15 Punkte
- Lösung D2 Ausweisung 10 Punkte
- Lösung D3 Abnahme / Schlussabrechnung 10 Punkte

### **Teil E Inkasso/Budget/Reporting 50 Punkte**

- Lösung E1 Inkasso - Mehrwertsteuer 10 Punkte
- Lösung E2 Reporting Offene Debitorensaldi 3 Punkte
- Lösung E3 Budget für Budgetgespräch 30 Punkte
- Lösung E4 Eigentümerzahlungen 7 Punkte

### **Teil F Nebenkosten 32 Punkte**

- Lösung F1 Auslagerung Nebenkosten 6.5 Punkte
- Lösung F2 Nebenkosten-Kostenarten & Verteilschlüssel 13.5 Punkte
- Lösung F3 Ersatz Heizungsanlage durch Fernwärme 5 Punkte
- Lösung F4 Heiz- und Betriebskostenabrechnung 3 Punkte
- Lösung F5 Allg. Fragen zu Heiz- und Betriebskostenabrechnung 4 Punkte

### **Teil G Mahnwesen 30 Punkte**

- a. Betreibungsbegehren 12 Punkte
- b. Begründung zum Betreibungsbegehren 7 Punkte
- c. Rechtsöffnung/Fortsetzung 7 Punkte
- d. Spezialverfahren 4 Punkte



## Teil A Mietvertragswesen

51 Punkte

### Lösung A1 Gewerbemietvertrag

16 Punkte

#### 1. Frage

Kein Fehler (Angaben reichen wie aufgeführt für die Deutschschweiz)

#### 2. Frage

«Räume zur Mitbenutzung / Anlagen zur Mitbenutzung» sollte ebenfalls erwähnt werden.

#### 3. Frage

Die Laufzeit des Mietvertrags beträgt nur 4 Jahre und 11,5 Monate und erfüllt somit nicht die Voraussetzungen für eine Indexierung nach Art. 269 b OR.

Gemäss Art. 266 d OR beträgt die minimale Kündigungsfrist für ein Geschäftslokal 6 Monate.

Erneuerung um weitere 5 Jahre als «echte» oder «unechte» Option fehlt.

#### 4. Frage

Es wird nicht erwähnt, ob die Nebenkosten als Akonto- oder Pauschalbetrag in die Nebenkostenabrechnung einfließen.

#### 5. Frage

Wenn es sich um einen indexierten gewerblichen Mietvertrag handelt, darf die Kostensteigerung nicht erwähnt werden.

«Index» genügt nicht. Es muss «Landesindex der Konsumentenpreise (LIK)» heissen.

#### 6. Frage

Die Höhe der Mietzinskaution ist nicht ausreichend. Bei gewerblichen Mietverträgen ist es aufgrund des langen Verfahrens im Falle einer Insolvenz des Mieters empfehlenswert, mindestens 6 Monatsmieten zu verlangen.

#### 7. Frage

Sondermüll darf nicht abgerechnet werden, sondern muss von den jeweiligen Mietern separat entsorgt werden.

Versicherungsprämien aufgrund Mieterausbauten dürfen nicht in der Nebenkostenabrechnung abgerechnet werden.

Beim Verwaltungshonorar fehlt die %-Angabe.

«Etc.» darf nicht aufgeführt werden. Sämtliche Nebenkosten, welche abgerechnet werden, müssen einzeln und eindeutig aufgeführt werden.

#### 8. Frage

Kein Fehler

#### 9. Frage

Bei der Vermietung von Geschäftsräumen muss kein Anfangsmietzinsformular ausgestellt werden.



## 10. Frage

Bei einer GmbH ist die Haftung der Gesellschaft nur durch das Gesellschaftskapital gesichert. Das Gesellschaftskapital beträgt in der Regel nur CHF 20'000.00. Somit sollte der oder die Gesellschafter persönlich als Schuldner im Mietvertrag aufgeführt werden. Dadurch werden die Möglichkeiten den Mieter zu belangen erweitert.

## Lösung A2 Allgemeine Bestimmungen zum Mietvertrag

16 Punkte

### Reklame/Beschriftungen

Das Anbringen von Reklametafeln und Beschriftungen dürfen nur an den dafür vorgesehenen Stellen erfolgen. Bevor die Reklametafeln, Schilder, etc. angebracht werden, müssen diese vorab der Verwaltung vorgelegt und von dieser genehmigt werden.

### Instandhaltung der Räumlichkeiten:

Die regelmässige sowie komplette Reinigung des Mietobjektes sowie der zum Mietobjekt gehörenden Terrasse, Terrassenbepflanzungen, Sonnenstoren, Schaufenster und Fenster (innen und aussen) sowie Beschriftungen und Reklameflächen ist Sache des Mieters und durch diesen auf eigene Kosten auszuführen. Werden allgemeine Gebäudeteile verschmutzt oder mit Ungeziefer verseucht, weil der Mieter diese Reinigungspflicht nicht wahrnimmt, so haftet der Mieter für sämtliche unmittelbaren Schäden sowie für Folgeschäden.

### Fettabscheider und verstopfte Abflüsse:

Der Mieter ist dafür verantwortlich, dass der Fettabscheider regelmässig entleert wird. Sollte es zu einer ausserordentlichen Verstopfung der Abflüsse und der Kanalisation z.B. durch Fettablagerungen kommen, wird der Mieter dafür in die Verantwortung genommen.

### Abfallentsorgung:

Abfälle, insbesondere Restmüll wie Essens- und Rüstabfälle sowie Sondermüll wie Frittieröl, müssen gemäss den geltenden gesetzlichen Vorschriften und auf Kosten des Mieters verwaltet, gelagert und entsorgt werden.

## Lösung A3 Ladestation für Elektroautos

11 Punkte

### a) Anzahl Wallboxen

#### Befragung der Mieter und Installation einer Wallbox pro Antrag

Begründung: Diese Variante ermöglicht es, auf die genauen Bedürfnisse der Bewohner einzugehen.

Vorteil: Die Investition ist dadurch so bemessen, dass sich die Installation lohnt.

Es gibt kein Problem damit, auf welchen Parkplätzen die Installationen vorgenommen werden sollen.

Nachteil: Berücksichtigt keine zukünftigen Mieterwechsel, weder in Bezug auf den Standort der Ladestation noch in Bezug auf die Anzahl der benötigten Ladestationen.

### b) Berechnung Mietzins

1. Festlegung des wertsteigernden Anteils der Arbeiten.

Mehrwert für die Wallbox-Installation: Es handelt sich um zusätzliche Leistungen, daher 100 % der Investition. Grundinvestition für 30 Parkplätze: CHF 13'470.00

- Grundinvestition pro Parkplatz: = CHF 449.00 (CHF 13'470.00 / 30)
- Installation Wallbox pro Parkplatz: CHF 2'450.00
- Gesamtinvestition pro Parkplatz: CHF 2'899.00



## 2. Berechnung der Zinskosten dieses Mehrwerts:

Referenzzinssatz + 0,5 %

Variante 1  $(1.75 \% + 0.5 \%) / 2 = 1.125$  CHF 2'899.00 \* 1.125 % = CHF 32.61  
oder

Variante 2  $(1.75 \% + 2 \%) / 2 = 1.875$  CHF 2'899.00 \* 1.875 % = CHF 54.35

## 3. Berechnung der Amortisation:

100 / durchschnittliche Lebensdauer der Investition (Lebensdauer  
Elektroinstallation = 15 Jahre)

Jährliche Abschreibungskosten:  $100/15 = 6.66 \%$ .

CHF 2'899.00 \* 6.66 % = CHF 193.24

## 4. Berechnung der Unterhaltskosten:

(Zinskosten + Abschreibungskosten) \* 10 %.

Variante 1 CHF 32.61 + CHF 193.24 = CHF 225.85 \* 10 % = CHF 22.58  
oder

Variante 2 CHF 54.35 + CHF 193.24 = CHF 247.59 \* 10 % = CHF 24.75

oder Anteil der Wertsteigerung \* 1 %.  
CHF 2'899.00 x 1 % = CHF 28.99

5. Die Summe der Kosten 2 + 3 + 4 ergibt die zutreffende Mietzinserhöhung  
CHF 32.61 + CHF 193.24 + CHF 22.58 = CHF 248.43 pro Jahr  
somit CHF 248.43 / 12 = CHF 20.70 pro Monat

oder CHF 32.61 + CHF 193.24 + CHF 28.99 = CHF 254.84 pro Jahr  
somit CHF 254.84 / 12 = CHF 21.23 pro Monat

oder CHF 54.35 + CHF 193.24 + CHF 24.75 = CHF 272.34 pro Jahr  
somit CHF 272.34 / 12 = CHF 22.69 pro Monat

oder CHF 54.35 + CHF 193.24 + CHF 28.99 = CHF 276.58 pro Jahr  
somit CHF 276.58 / 12 = CHF 23.04 pro Monat

## 6. Neuer Mietzins

CHF 130.00 + CHF 20.70 = CHF 150.70, gerundet auf CHF 151.00

oder CHF 130.00 + CHF 21.23 = CHF 151.23, gerundet auf CHF 151.00

oder CHF 130.00 + CHF 22.69 = CHF 152.69, gerundet auf CHF 153.00

oder CHF 130.00 + CHF 23.04 = CHF 153.04, gerundet auf CHF 153.00

## c) Beurteilung

Der neue Mietzins ist für einen Parkplatz ist marktkonform.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Mieter nebst dem erhöhten Mietzins auch die Stromkosten bezahlen muss.



## Lösung A4 Fragen einer Mietinteressentin beantworten

8 Punkte

Sehr geehrte Frau Junod

Vielen Dank für Ihre E-Mail vom 10. Februar 2024. Gerne nehme ich wie folgt Stellung dazu:

1. Ich kann nachvollziehen, dass sie nicht wünschen, dass Frau Flower im Vertrag erwähnt wird. Es ist nicht unbedingt notwendig, dass Ihre Lebensgefährtin im Mietvertrag aufgeführt ist. Wir nehmen lediglich zur Kenntnis, dass sie bei Ihnen wohnen wird und Sie bis zur Eheschliessung alleinige Mieterin bleiben.

Sobald Sie geheiratet haben, sollten Sie uns dies unverzüglich mitteilen, damit wir auch Frau Flower in unserem EDV-System registrieren können. Sobald ein Ehepaar mit oder ohne Kinder eine Wohnung bewohnt, gilt diese als Familienwohnung, welche einen besonderen Kündigungsschutz genießt. Dies auch, wenn Frau Flower nicht Mitunterzeichnerin des Vertrags ist. Möchten Sie zu einem späteren Zeitpunkt den Mietvertrag kündigen, muss die Kündigung von beiden Partnerinnen unterschrieben werden, damit die Kündigung gültig ist.

Wir können Ihnen jedoch versichern, dass wir keine Informationen an Dritte weitergeben und uns auch sonst an das Datenschutzgesetz halten, welches seit dem 1.9.2023 in Kraft getreten ist.

2. Die Berechnung der Akonto-Beträge für die Nebenkostenvorauszahlungen werden anhand der Abrechnungen der Vorjahre erstellt.

Aufgrund des starken Anstiegs der Energiekosten und damit Sie bei der nächsten Nebenkostenabrechnung keine hohe Nachzahlung leisten müssen, wurde eine etwas höhere Akontozahlung vorgesehen.

Es versteht sich von selbst, dass wir die Akontozahlung nach unten anpassen werden, falls sie sich bei der nächsten Abrechnung als zu hoch erweisen sollte.

3.

*Für die Haltung von Frettchen ist in der Schweiz eine Bewilligung des jeweiligen kantonalen Veterinäramts und ein Sachkundeausweis erforderlich. Sobald diese Bewilligung vorliegt, werden wir Ihnen eine Vereinbarung zur Haustierhaltung zustellen, mit der Bitte, diese zu unterschreiben. Sobald wir die Vereinbarung unterzeichnet zurückerhalten haben, gilt die Bewilligung zur Haustierhaltung als erteilt.*

Wir möchten Sie noch darauf hinweisen, dass Schäden, welche durch Haustiere in der Wohnung verursacht werden, von den Mietern zu tragen sind. Wir empfehlen Ihnen, sich für weitere Informationen an Ihre Versicherung zu wenden.

Bei weiteren Fragen oder Unklarheiten stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Wir freuen uns auf ein angenehmes Mietverhältnis.

Freundliche Grüsse

A. Charrière  
Sprecher & Linsi AG



## Teil B Hauswartung

30 Punkte

### Lösung B1 Beendigung des Hauswartvertrags

20 Punkte

#### a) Rechtsgrundlage

- Es gibt einen stillschweigenden Arbeitsvertrag. Dieser erfordert keine besondere Form.
- Der Fall muss rechtlich nach dem Mietrecht behandelt werden und somit als Mietzinserhöhung und einseitiger Anspruch des Vermieters.

Zu erstellende Dokumente und Inhalt:

- Kündigungsschreiben des Arbeitsvertrags. Da die Kündigung zu einer Mietzinserhöhung führen wird, müssen die Fristen und Termine mit denen des Mietvertrags übereinstimmen.
- Die Miete muss mithilfe des offiziellen Formulars für Mietzinserhöhungen und andere Ansprüche erhöht werden.
- Das Formular muss den Hinweis enthalten, dass der Mieter nicht mehr Hauswart ist.
- Das Inkrafttreten der Mietzinserhöhung und anderer Ansprüche muss mit der nächsten vertraglich festgelegten Kündigungsfrist des Mietvertrags übereinstimmen.

#### b) Problemlage und Konsequenzen

Problemlage:

- Das Regionale Arbeitsvermittlungszentrum (RAV) wird vom Hauswart eine Kopie der Kündigung seines Arbeitsvertrags und eine Lohnbescheinigung verlangen.
- Da Herr Montandon nie Lohnabrechnungen erhalten hat, kann er nur seinen Mietvertrag und den Anhang zu seiner Arbeit als Hauswart (Pflichtenheft) vorlegen. Er wird von der Hausverwaltung eine entsprechende Bestätigung verlangen.
- Es wird sich dann herausstellen, dass die Regeln des Arbeitsgesetzes und des Arbeitsvertrags (Art. 319 ff. OR) nicht eingehalten wurden.
- Es besteht kein vereinbarter Ferienanspruch.
- Es erfolgte keine Bezahlung der Sozialversicherungsbeiträge: AHV/IV/ALV/EO
- Es besteht kein Versicherungsschutz bei Berufsunfällen

Mögliche Konsequenzen:

- Das RAV wird den Fall den gesetzlichen Instanzen melden.
- Die Geschäftsführung der Verwaltung wird wegen Verstosses gegen verschiedene Gesetze verfolgt.
- Infolgedessen muss die Verwaltung alle ausstehenden Arbeitnehmer- und Arbeitgeberbeiträge nachzahlen und wird mit einer Geldstrafe belegt.
- Der Hauswart muss mit einer Anzeige bei der Steuerbehörde rechnen, weil er sein Einkommen nicht deklariert hat.

#### c)

Vorteile:

- Die Hauswartunternehmung stellt die Geräte zur Verfügung und ist für die Wartung derselben besorgt
- Die Stellvertretung während den Ferien ist gewährleistet.

Nachteile:

- Spezielle Gegebenheiten sowie Vorkommnisse vor Ort sind weniger bekannt.
- Teurer



## Lösung B2 Mietvertrag und Hauswartung

10 Punkte

a)  ja  nein

### b) Koppelungsgeschäft

Erläuterung Koppelungsgeschäft (OR 254)

Als Koppelungsgeschäft bezeichnet man eine Zusatzvereinbarung, von der das Zustandekommen oder die Weiterführung des Mietvertrags abhängig gemacht wird. Der Mieter muss dabei gegenüber dem Vermieter oder einer Drittperson (oft der Vormieter) eine Verpflichtung übernehmen, die nicht unmittelbar mit dem Gebrauch der Mietsache zusammenhängt.

### c) Begründung

Gem. Zusatzvereinbarung wurde vereinbart, dass die Beendigung seiner Hauswartarbeit keine Kündigung des Mietvertrages zur Folge hat. Somit besteht kein Koppelungsgeschäft im Sinne von OR Art. 254 da die Weiterführung des Mietvertrages nicht in eine Abhängigkeit gebracht wird.

### d) Beispiel für ein Koppelungsgeschäft

Um einen Mietvertrag über ein Restaurant abschließen zu können, muss der künftige Mieter einen Exklusivliefervertrag mit einem vom Vermieter vorgeschriebenen Bierlieferanten unterzeichnen.

e)  Der Anhang zum Mietvertrag  Der Mietvertrag  Beide Verträge

## Teil C Jahresendgespräch mit Eigentümer

72 Punkte

### Lösung C1 Gesamtrenovation einer Liegenschaft

31 Punkte

#### a) GEAK

##### Effizienz der Gebäudehülle:

Die Effizienz der Gebäudehülle beschreibt die Qualität des Wärmeschutzes der Gebäudehülle. Diese beinhaltet die Wärmedämmung von Wand, Dach, Böden und Fenstern.

Ebenfalls einbezogen werden Wärmebrücken (z.B. Balkone) und die Gebäudeform. Die Effizienz der Gebäudehülle ist die wichtigste Grösse zur Beurteilung des Wärmebedarfs eines Gebäudes

##### Bewertung F:

Die Punktzahl F bedeutet, dass das Gebäude nur teilweise wärmegeklämt ist.

##### Effizienz Gesamtenergie:

Die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes umfasst den generellen Energiebedarf für das gesamte Gebäude.

Sie umfasst die Heizung und das Warmwasser, die Kälteerzeugung und den Stromverbrauch der Gemeinschaftsräume und der Wohnungen und/oder Geschäftsräume (Netz und Eigenproduktion).

##### Bewertung G:

Die Punktzahl G bedeutet, dass das Gebäude viel zu viel Energie für seinen Betrieb verbraucht. Dies ist der Fall bei älteren Gebäuden mit veralteten technischen Anlagen, ohne erneuerbare Energien und mit einem hohen Verbesserungspotenzial.



### **Direkte CO<sub>2</sub>-Emissionen:**

Die Klassierung der direkten CO<sub>2</sub>-Emissionen zeigt an, wie viel CO<sub>2</sub> vom Gebäude für Raumwärme und Warmwasser emittiert (ausgestossen) wird. Dies ist abhängig davon, wie viel erneuerbare Energien eingesetzt werden und wie hoch die Energieeffizienz ist. Die CO<sub>2</sub>-Emissionen für die Stromerzeugung oder für die Fernwärmeerzeugung werden nicht berücksichtigt.

### Bewertung E:

Score E bedeutet, dass das Gebäude die geltenden Standards der verschiedenen kantonalen Energiegesetze aufgrund des Vorhandenseins eines mit fossiler Energie betriebenen Heizkessels (Öl und Gas) oder einer unzureichenden thermischen Gebäudehülle erheblich überschreitet.

### **b) Energiesparmassnahmen:**

- Renovierung der Wärmedämmung des Gebäudes
- Austausch der Fenster
- Isolierung des Unterdachs
- Dämmung der Kellerdecken
- Wechsel aller Leuchtmittel in den allg. Räumen auf LED
- Beleuchtungsstärke dem effektiven Bedarf anpassen
- Bewegungsmelder in Allgemeinräumen installieren
- Maximaltemperatur in den Allgemeinräumen senken
- Austausch des Systems zur Erzeugung von Heizung und Warmwasser
- Installation von Photovoltaikpaneelen auf dem Dach, um einen Teil der Stromerzeugung zu gewährleisten

### **c) Umgang mit Mietern in Bezug auf die Bauphase sowie mögliche Folgen**

**Strangweise Sanierung und Umsiedlung der Mieter von einer Seite auf die andere, sofern einige Mieter ganz ausziehen.**

### Umsetzungsschritte:

- Mieter frühzeitig über die geplanten Bauarbeiten informieren und
- Darauf hinweisen, dass strangweise saniert wird und die verbleibenden Mieter während der Bauphase von einer Seite auf die andere zügeln können, sofern genug Mieter ganz ausziehen.
- Mieterversammlung oder persönliche Gespräche durchführen
- Informieren über die zu erwartenden Beeinträchtigungen während der Bauphase
- Mit den Mietern eine Vereinbarung treffen, in der sie die neuen Mieten nach dem Umbau akzeptieren
- Den Mietern die Möglichkeit geben, vor Ablauf des Mietvertrags resp. vor angezeigtem Kündigungstermin zu kündigen und auszuziehen
- Die Kosten für aufeinanderfolgende Umzüge (Aus- und Wiedereinzug) der Mieter übernehmen

### Mögliche Konsequenzen:

- Inkonvenienzentschädigungen bezahlen
- Anfechtung von Mieterhöhungen nach Abschluss der Bauarbeiten. Eventuell getroffene Vereinbarungen sind nicht rechtskräftig. Es ist unzulässig, von einem Mieter zu verlangen, auf sein gesetzlich verankertes Recht zu verzichten, eine Mieterhöhung anzufechten
- Hohe Kosten in Form von Umzugs- und Neueinzugskosten
- Mietausfälle, falls Mieter von Möglichkeit der frühzeitigen Kündigung Gebrauch machen



- Möglichkeit, nach Abschluss der Umbauarbeiten neue Mietverträge zur Marktmiete abzuschliessen
- Ein Teil der Mieterschaft kann neu ausgewählt und «zusammengestellt» werden
- Begrenztes Risiko eines Imageschadens für den Eigentümer und die Verwaltung

## Lösung C2 Mietzinsanapassung

18 Punkte

### a) Berechnungen Mietzinsanapassung

#### 1.0002 Metzgerei Sandoz AG Nettomietzins aktuell CHF 1'514.00

Index von 158.4 auf 180.5 (Basis 1982)

$(180.5 - 158.4) * 100 / 158.4 =$  + 13.95% CHF 211.20

Nettomietzins neu CHF 1'725.00

#### 1.0102 – 3-ZWG Esmoris Nettomietzins aktuell CHF 1'343.00

Ref.Zinssatz von 1.5% auf 1.75 % =

+ 3.00% CHF 40.29

Index von 158.4 auf 180.5 (Basis 1982)

$(180.5 - 158.4) * 100 / 158.4 * 40\% =$  + 5.58% CHF 74.93

Kostensteigerung von 31.05.2017 auf 31.01.2024 = 80 Monate

Erhöhung 0.25%/p.a. = 0.02%/Monat

80 Monate zu 0.02% =

+ 1.60% CHF 21.48

Anpassung Total

+ **10.18%** **CHF 136.70**

Neuer Nettomietzins CHF 1'480.00

#### 1.0301 - 4-Zimmerwohnung Bontempelli Nettomietzins aktuell CHF 1'750.00

Ref.Zinssatz von 1.25% auf 1.75 % =

+ 6.00% CHF 105.00

Index von 101.3 auf 108.4 (Basis 2020)

$(108.4 - 101.3) * 100 / 101.3 * 40\% =$  + 2.80% CHF 49.00

Kostensteigerung von 30.09.2021 auf 31.01.2024 = 28 Monate

Erhöhung 0.25%/p.a. = 0.02%/Monat

28 Monate à 0.02% =

+ 0.56% CHF 9.80

Anpassung Total

+ **9.36%** **CHF 163.80**

Neuer Nettomietzins CHF 1'914.00

#### 1.9901 Frisscom AG Nettomeitzins akutell CHF 800.00

Index von 99.4 auf 110.9 (Basis 2010)

$(110.9 - 99.4) * 100 / 99.4 =$  + 11.56% CHF 92.48

Neuer Nettomietzins CHF 892.000

### b) Berechnungen Mietzinssenkung

#### 1.0401 - 4-Zimmerwohnung Barrault Nettomietzins aktuell CHF 1'865.00

Referenzzinssatz von 3 % auf 1.75 % =

-13.05 % CHF -243.38

Index von 158.4 auf 180.5 (Basis 1982) =

$(180.5 - 158.4) * 100 / 158.4 * 40\% =$  + 5.58 % CHF 104.06

Kostensteigerung 31.5.2017 bis 31.01.2024 = 80 Monate

0.25 %/p.a. = 0.02 %/Mt.

80 Monate à 0.02 % =

+ 1.60 % CHF 29.84

Anpassung Total

- **5.87 %** **CHF -109.48**

Nettomietzins neu CHF 1'756.00



### c) Empfohlene Strategie

Grundsätzlich müsste als Basis für die Berechnung der Mietzinsanpassungen die Stände der letzten **Erhöhung** verwendet werden. Diese Daten sind jedoch nicht bekannt. Von daher wurden die Anpassungen der Mietzinse mit den Informationen gemäss Mieterspiegel vorgenommen.

Grundsätzlich wäre die Erhöhung der Mietzinse möglich und vermutlich auch durchsetzbar. Die Marktmieten sind z.B. bei Esmoris noch immer höher als der Mietzins nach der Anpassung aufgrund der MZ-Basen. Die Mietzinssenkungen sollen den Mietern jedoch nur bei Nachfrage weitergegeben werden.

## Lösung C3    Grosser Wasserschaden in einer Liegenschaft    3 Punkte

- Dem Eigentümer ist zu raten, die Liegenschaft gut instand zu halten und Leitungen regelmässig kontrollieren und spülen zu lassen. Trotzdem sollte er zudem eine Gebäudewasserversicherung abschliessen.
- Für den Fall eines Schadens sollte eine Mietausfallversicherung abgeschlossen werden. Diese deckt das Risiko für Mietausfälle, die nach 12, 18 oder 24 Monaten eintreten.
- Die Feuer- und Elementarschadenversicherung oder die Gebäudeversicherung decken keine Mietausfälle ab, die dadurch entstehen, dass Wohnungen nach einem Schaden teilweise oder vollständig unbewohnbar sind.

## Lösung C4    Reduktion der Anzahl leerstehender Wohnungen    12 Punkte

### a) Faktoren für hohen Leerstand

- Das sozioökonomische Umfeld in dem sich die Immobilie befindet
- Der allgemeine Instandhaltungszustand des Gebäudes
- Veralteter Ausbau der Wohnungen (kein Geschirrspüler, Herdplatten statt Glaskeramikerd, etc.)
- Ein im Vergleich zu den Marktmieten zu hohes Mietzinsniveau

### b) Lösungen

- Notwendige Unterhaltsarbeiten durchführen
- Wohnungssanierungen planen und budgetieren
- Das allgemeine Erscheinungsbild des Gebäudes verbessern (Hauseingang, Außenbereiche, Treppenhäuser)

### c) Marketingmassnahmen

- Organisation Tag der offenen Tür
- Digitale Präsentation einer möblierten Musterwohnung
- Einen materiellen Vorteil für jeden unterschriebenen Vertrag anbieten: z.B. Gutscheine um den Kühlschrank zu füllen, Haushaltsgeräte, Möbel etc.
- virtuelle Besichtigungen (360°-Rundgang)
- Die Prämien für das erste Jahr der Kautionsversicherung übernehmen



## Lösung C5 Untervermietung Airbnb

8 Punkte

### a) Bedingungen für die Untervermietung:

- Identität des Untermieters muss bekannt gegeben werden
- Höhe der Untermiete muss durch Mieter bekannt gegeben werden.

### b) Mietzins

Die 3.5-Zimmer-Wohnung besteht aus zwei «Schlafzimmern» und kostet Total CHF 1'650.00. Die Miete für ein Zimmer macht somit die Hälfte der Miete aus, d.h. CHF 825.00.

Bezogen auf einen Tag beläuft sich die Miete auf CHF 825.00 / 30 Tage, d.h. CHF 27.50/Tag. Eine Untermiete von CHF 130.00/Tag entspricht einer Mietpreissteigerung von 472.7 %, was einer Untermiete entspricht, die mehr als 4 x höher ist als die Grundmiete.

20 % für den Möblierungszuschlag = CHF 27.50 + 20 % = CHF 33.00 pro Tag.

Es kann somit davon ausgegangen werden, dass die Untermiete weitgehend missbräuchlich ist. Die Rechtsprechung toleriert eine Erhöhung der Untermiete um maximal 10 bis 20%, je nachdem, welche zusätzlichen Leistungen der Untervermieter anbietet.

### c) Zulässigkeit

Die Untervermietung ist nur dann zulässig, wenn der Hauptmieter die formelle Zustimmung des Vermieters eingeholt hat. Andernfalls kann der Mietvertrag unter zwei kumulativen Bedingungen gekündigt werden:

- fehlende Genehmigung
- Missbräuchliche Bedingungen für die Untervermietung / Wesentliche Nachteile für den Vermieter.

### d) Argumente für Kurzzeitvermietungen auf Online-Plattformen zu touristischen Zwecken (sog. Airbnb) in Mietwohnungen

#### Argumente dafür:

- Kurzzeitvermietung ermöglicht dem Mieter, in seiner Wohnung zu bleiben, wenn diese zu groß geworden ist (Auszug des Ehepartners oder der Kinder) und vermeidet eine Kündigung des Mietvertrags und damit Kosten für den Vermieter im Rahmen der Wiedervermietung.
- Ist der Mieter selbst oft abwesend (berufsbedingt), kann durch Kurzzeitvermietung vermieden werden, dass Wohnungen zu oft und oder zu lange als «nicht vermietet» angesehen werden.

#### Argumente dagegen:

- Die gesetzlichen Bestimmungen zur Untervermietung sind dafür vorgesehen, dass der Mieter seine Wohnung für einen begrenzten Zeitraum verlassen kann (z. B. Reise oder Praktikum im Ausland) und die Gewissheit hat, dass er bei seiner Rückkehr seine Wohnung wieder beziehen kann. Die Untervermietung zu wirtschaftlichen Zwecken gehört nicht zu diesem Zweck.
- Im Falle der vollständigen Vermietung einer Wohnung durch Airbnb, z.B. eines Studios, besteht die Gefahr, dass sich die Nachbarschaft durch das ständige Kommen und Gehen von fremden Personen oder durch das Verhalten der Airbnb-Gäste belästigt fühlen.



## Teil D Mieterwechsel (Mietrecht)

35 Punkte

### Lösung D1 Kündigungsverfahren

15 Punkte

#### a) Voraussetzungen

- Sind die Zahlungen fällig?
- Wurden die Ausstände auf dem Mahnschreiben (detailliert) aufgeführt?
- Wurde die Kündigungsandrohung an beide Parteien separat verschickt?
- Beinhaltet die Kündigungsandrohung die Ansetzung einer 30-tägigen Zahlungsfrist?
- Wurde angedroht, dass bei Ablauf dieser Frist die Kündigung unter Einhaltung von 30 Tagen auf das Ende eines Monats ausgesprochen wird?
- Ist die abgemahnte Miete tatsächlich noch nicht bezahlt?
- Wurden keine Fristen ausgesetzt durch neu verschickte Abmahnungen? Resp. wurde darauf hingewiesen, dass durch die neuen Mahnungen bereits erfolgte Fristansetzungen nicht ausser Kraft gesetzt werden?

#### b) Weiteres Vorgehen

- Eingeschriebener Versand der Kündigung
- Mittels Amtlichem Formular
- Das Formular muss die Rechtsmittelbelehrung beinhalten
- Kündigung separat an beide Mieter
- Kündigung per nächstmöglichem Termin (30.04.2024)
- Klare Bezeichnung der Ausstände
- Rechtsgültige Unterzeichnung der Kündigung

#### c) Art. 257d OR

### Lösung D2 Ausweisung

10 Punkte

#### a) Stellung eines Ausweisungsbegehrens (Exmission) bzw. Klage auf Rückgabe der Mietsache

#### b) Verfahren A: Ordentliches Verfahren

Inстанz: Schlichtungsbehörde

Voraussetzung: Wird angewendet, wenn zuerst beurteilt werden muss, ob das Mietverhältnis gültig beendet wurde.

Beispiel: Laufendes Kündigungsanfechtungsverfahren mit ungewissem Ausgang aufgrund Formfehler Kündigung

#### Verfahren B: Summarisches Verfahren

Inстанz: Einzelgericht

Voraussetzung: Kommt zur Anwendung, wenn der Sachverhalt unbestritten und die Rechtslage klar ist.

Beispiel: Kündigung nach Art. OR 257d

#### c) Der Vermieter darf nicht zur Selbsthilfe greifen und die Mietsache in Besitz nehmen (Hausfriedensbruch). Das Betreten der Wohnung ohne Einverständnis des Mieters ist eine strafbare und zivilrechtlich rechtswidrige Handlung



## Lösung D3 Abnahme / Schlussabrechnung

10 Punkte

a)

Das schriftlich erstellte Mängelprotokoll (Mängelrüge) muss den Mietern innerhalb von 48 Stunden nach erfolgter Abnahme per Einschreiben zugestellt werden.

Dadurch wird bestätigt, dass die Mängel, für die die Mieter verantwortlich sind, den Mietern mitgeteilt wurden.

Wenn die Mängelanzeige nicht oder zu spät erfolgt, verstößt der Vermieter gegen Art. 267a I. 1 er 2. OR. Der Mieter wird somit von jeglicher Verantwortung entbunden.

b) **Tabelle Lebensdauer / Anteil Mieter**

Position	Lebensdauer	Anteil Mieter in %	
Maler/Anstrich	8 Jahre (96 Monate) oder 15 Jahre (180 Monate)	Februar 2019 - April 2024 = 63 Monate Anteil Mieter: entweder $33/96 \cdot 100 = 34 \%$ oder $117/180 \cdot 100 = 65 \%$	
Parkett	40 Jahre (480 Monate)	März 2007 - April 2024: 206 Monate Anteil Mieter: $274/480 \cdot 100 = 57 \%$	
Glaskeramik- kochfeld	15 Jahre (180 Monate)	Juni 2021 - April 2024: 35 Monate Anteil Mieter: $145/180 \cdot 100 = 81 \%$	
Schluss- reinigung	(Keine Lebensdauer) Arbeit zu Lasten Mieter	100 %	

## Teil E Inkasso/Budget/Reporting

50 Punkte

Lösung E1 Inkasso - Mehrwertsteuer

10 Punkte

a)

Per 1.1.2024 neue Mietzinse erfassen mit angepasster MwSt für diejenigen Verträge, welche MwSt-pflichtig sind sowie neue QR-MZ-Rechnungen verschicken mit angepasstem Mietzins.

b) (Objekt 22.0014 und 22.0016 bisher Brutto 53.85, ab 1.1.2024 je 54.05. Somit Brutto von bisher CHF 19'923.70 auf neu CHF 19'924.10.

c) Mieter welche in der Liegenschaft Bellevuestrasse 21, Luzern **kein** Hauptobjekt (Wohnung/Laden/Büro/Gewerberaum) gemietet haben, müssen auf den Mietzins von Fahrzeugabstellplätzen MwSt bezahlen.

d) Wenn einem Mieter, welcher in der Liegenschaft kein Hauptobjekt gemietet hat, der Parkplatz gekündigt wird, und dem Mieter des Objektes 1.0001 dieser Platz vermietet wird, sinkt die Bruttomiete ab 1.2.2024 um CHF 4.05. Der Parkplatz kostet ohne MWST Brutto CHF 50.00.



e) Der Mieter muss ab April 2024 Mehrwertsteuer auf dem Mietzins für die nicht weitervermietete Garage bezahlen. Somit beträgt der Bruttomietzins CHF 129.70 (120.00 \* 8.1 % = 9.70 MWST) monatlich bis zum ordentlichen Kündigungstermin resp. bis zur Weitervermietung der Garage.

f) Ja  
Da die Eigentümerin MwSt-pflichtig ist, und die Liegenschaft nicht ausschliesslich für Wohnzwecke genutzt wird, kann die Liegenschaft per 1.1.2025 teiloptiert werden.

g) **Berechnungsgrundlage 1:** m<sup>2</sup>  
**Steuerquote** = 20 % (Takeaway + Metzgerei = 158 m<sup>2</sup> von total 790 m<sup>2</sup>)

**Berechnungsgrundlage 2:** Nettomietzins  
**Steuerquote** = 20.7 % (Takeaway + Metzgerei = CHF 3'814 von total CHF 18'401)

### Lösung E2 Reporting Offene Debitorensaldi

3 Punkte

Nr. Objekt	Objektart	Betrag	Ausstand seit	Saldo	
1.0402	Wohnung	1'840.00	01.12.2023	1'840.00	
1.0402	Wohnung	1'840.00	01.01.2024	3'680.00	
1.0402	Wohnung	1'840.00	01.02.2024	5'520.00	
21.0001	Garage	130.00	01.12.2023	5'650.00	
21.0001	Garage	130.00	01.01.2024	5'780.00	
21.0001	Garage	130.00	01.02.2024	5'910.00	

### Lösung E3 Budget für Budgetgespräch

30 Punkte

Konto	IST 2023	Budget 2024	Begründungen
Mietzinseinnahmen	-228'744.00	-241'342.00	gemäss Mieterspiegel (+ 5.79% bei WG und Gewerbe + Antenne)
Leerstände	3'500.00	10'240.00 - 11'860.00	Leerstand WG 1.0201 Januar – April à 1'750.00 und WG Meier (1.0402) Annahme Mai – Juni (Juli) aufgrund Sanierung.
Sonstige Einnahmen	-1'240.00	-1'200.00	Gemäss Vorjahre
<b>Total Einnahmen</b>	<b>-226'484.00</b>		

Liegenschaftsversicherungen	7'623.00	7'600.00 - 8'000.00	Gemäss Vorjahre
Gebühren und Abgaben	371.25	300.00 - 500.00	Gemäss Vorjahre
HK/BK zu Lasten Eigentümer	0.00	960.00 - 1'500.00	Neu mit Leerstand für 4 Monate WG 1.0201 und 2 Monate für WG 1.0402



Unterhalt Mietobjekte	3'096.05	10'000.00 - 30'000.00	Normaler Unterhalt, Sanierung Küche/Bad Wohnung Meier
Unterhalt Liegenschaft	4'974.10	5'000.00 - 6'000.00	Normaler Unterhalt, gemäss Vorjahr
Unterhalt Einstellhalle	1'833.65	1'500.00 - 2'000.00	Gemäss Vorjahr
Unterhalt Umgebung	836.45	5'000.00 - 10'000.00	Spielplatzsanierung
Vermietungsaufwand	0.00	300.00 - 1'000.00	Vermietung Wohnung Meier
Verwaltungsaufwand 4 % der Netto-SOLL-Miete	9'854.30	10'436.00	4 % Netto-SOLL-Mieten inkl. 8.1 % MWST
Abschreibungen	45'000.00	55'000.00	Lfd. Abschreibungen, Abschreibungen Fenstersanierung 2023
Hypothekarzinsen	30'000.00	40'000.00	CHF 15'000 1. Semester, CHF 25'000 2. Semester
Bankspesen	87.40	88.00 - 100.00	Gemäss Vorjahr
<b>Total Ausgaben</b>	<b>103'676.20</b>		

## Lösung E4 Eigentümerzahlungen

7 Punkte

Der Krieg in der Ukraine hat zur Folge, dass die Heizölpreise stark gestiegen sind. → Vorauszahlung der Rechnung durch Eigentümer.	x Ja	Nein
Die Mieter Meier (siehe Aufgabe D) haben beide Privatkonkurs angemeldet.	x Ja	Nein
Die neue Hauswartfirma hat diverse Abgänge zu bewältigen. Die neuen Mitarbeiter können nur verzögert eingestellt werden.	Ja	x Nein
Die Gebäudeversicherung teilt Ihnen mit, dass sie aufgrund eines positiven Schadenverlaufs in den letzten Jahren sehr hohe Reserven aufbauen konnte. Die diesjährige Prämie wird um 50% reduziert.	x Ja	Nein
Sie müssen dieses Jahr die Hypothek neu platzieren. Die Angebote der Banken zeigen eine deutliche Steigerung der Zinssätze an.	x Ja	Nein
Zwei Vier-Zimmer-Wohnungen werden zeitgleich gekündigt. Die Suche der Nachmieter stellt sich sehr schwierig dar.	x Ja	Nein
Der Referenzzinssatz steigt unerwarteterweise zweimal in diesem Jahr.	x Ja	Nein



## Teil F Nebenkosten

32 Punkte

### Lösung F1 Auslagerung Betriebskosten

6.5 Punkte

Konto	Jahr -3	Jahr -2	Jahr -1	Auslagerung
Liegenschaftsversicherungen	6'577.00	6'577.00	6'602.00	
Hauswartung	15'508.80	15'508.80	16'542.70	15'000.00 - 17'000.00
Stromaufwand	1'507.60	1'581.30	1'559.75	1'500.00 - 1'600.00
Wasser-/Abwasseraufwand	2'867.40	2'712.90	2'798.30	2'700.00 - 3'000.00
Abfallentsorgung	1'300.00	1'300.00	1'350.00	1'300.00 - 1'400.00
Service-Abonnement Wartungskosten Lifte	4'213.00	4'268.00	4'311.00	4'200.00 - 4'400.00
Radio-/TV-Gebühren	3'120.00	3'120.00	3'120.00	3'100.00 - 3'200.00
HK zu Lasten Eigentümer	0.00	0.00	0.00	
Unterhalt Mietobjekte	1'895.80	2'730.30	1'115.70	
Unterhalt Liegenschaft	7'099.15	5'113.75	6'240.00	
Vermietungsaufwand	0.00	250.00	1'800.00	
Verwaltungsaufwand	7'686.35	7'715.60	7'730.70	
Bankspesen	45.20	49.50	38.10	
<b>Total Ausgaben</b>	<b>51'820.30</b>	<b>50'927.15</b>	<b>53'208.25</b>	27'800.00 - 30'600.00

### Lösung F2 Nebenkosten-Kostenarten & Verteilschlüssel

13.5 Punkte

a) Unterschiedliche Verteilschlüssel

Verteilschlüssel 1 **m<sup>2</sup>**

- Hauswartung
- Stromaufwand
- Wasser-/Abwasseraufwand
- Abfallentsorgung

Verteilschlüssel 2 **Einheit**

- Radio-/TV-Gebühren

Verteilschlüssel 3 **Stockwerk**



- Wartungskosten Aufzüge

b)

Objekt.Nr.	Objektart	Stockwerk	Titel Verteil-schlüssel 1	Titel Verteil-schlüssel 2	Titel Verteil-schlüssel 3
<b>Grundlage des Verteilschlüssels</b>			<b>Quadratmeter (m2)</b>	<b>Einheit</b>	<b>Stockwerk</b>
1.0001	Wohnung	EG	90	1	0
1.0002	Wohnung	EG	82	1	0
1.0003	Wohnung	EG	85	1	0
1.0101	Wohnung	1. Stock	90	1	1
1.0102	Wohnung	1. Stock	82	1	1
1.0103	Wohnung	1. Stock	85	1	1
1.0201	Wohnung	2. Stock	90	1	2
1.0202	Wohnung	2. Stock	82	1	2
1.0203	Wohnung	2. Stock	85	1	2
1.0301	Wohnung	3. Stock	90	1	3
1.0302	Wohnung	3. Stock	82	1	3
1.0303	Wohnung	3. Stock	85	1	3

### Lösung F3 Ersatz Heizungsanlage durch Fernwärme

5 Punkte

Verwendung des offiziellen Formulars für Mietzinsanpassungen betreffend Änderung der Wärmeproduktion.

Von der Nettomiete müssen jene Kosten abgezogen werden, die nicht mehr vom Vermieter getragen werden und die zuvor in der Nettomiete enthalten waren. Die Kosten für die Reparaturen an der Heizungsanlage sowie die Ersatzteile (Brenner, Warmwasseraufbereiter).

Die Akontozahlungen müssen reduziert werden, um neuen Kosten abzubilden. Die neue Regelung tritt mit der Inbetriebnahme der neuen Heizungsanlage in Kraft. Als Begründung sind die Anpassung der Akontozahlungen sowie der Wechsel der Heizungsanlage anzugeben.



## Lösung F4 Heiz- und Betriebskostenabrechnung

3 Punkte

Die Warmwasserkosten werden über das ganze Jahr verteilt, während die Heizkosten nur auf die Monate verteilt werden, in denen die Heizung in Betrieb ist.

Die Verteilschlüssel der Heizkosten sind nicht für alle Monate gleich. In den Wintermonaten sind die Anteile höher, um den höheren Energiebedarf wiederzuspiegeln.

Diese Unterscheidung (sowie die Gewichtung der Monate für die Heizkosten) ist notwendig, um die Heizkosten korrekt auf diejenigen Mieter zu verteilen, welche ihre Wohnung nicht während der gesamten Heiz- Betriebskostenperiode bewohnt haben.

## Lösung F5 Allgemeine Fragen zu Heiz- und Betriebskostenabrechnung 4 Punkte

Betriebskosten können mit einem Nachtrag zum Mietvertrag eingeführt werden, wenn es sich um Kosten handelt, die vorher nicht bestanden.	<input type="checkbox"/> Richtig	<input checked="" type="checkbox"/> Falsch
Kosten für die Schneeräumungskosten können nicht an die Mieter verrechnet werden, da es sich um eine saisonale Leistung handelt	<input type="checkbox"/> Richtig	<input checked="" type="checkbox"/> Falsch
Der Vermieter darf dem Mieter auch Aufwendungen für den tatsächlichen Unterhalt der Fernwärme-Anlage als Nebenkosten in Rechnung stellen.	<input checked="" type="checkbox"/> Richtig	<input type="checkbox"/> Falsch
Die Krankentaggeldversicherung für den Hauswart darf nicht in der Nebenkostenabrechnung den Mietern verrechnet werden	<input type="checkbox"/> Richtig	<input checked="" type="checkbox"/> Falsch
Wenn eine Wohnung leer ist, kann der Vermieter beschließen, einen Teil der Nebenkosten für diese Wohnung an die Mieter zu verrechnen.	<input checked="" type="checkbox"/> Richtig	<input type="checkbox"/> Falsch
Wenn ein Mieter die gemeinsame Waschküche nicht nutzt, weil er mit Zustimmung des Vermieters eine Wasch-Trocknungssäule in seiner Wohnung installiert hat, ist er nicht verpflichtet, sich an den Betriebskosten der gemeinsamen Waschküche zu beteiligen	<input type="checkbox"/> Richtig	<input checked="" type="checkbox"/> Falsch
Bei längerer Abwesenheit kann ein Mieter nicht verlangen, von der Verpflichtung befreit zu werden, sich an den Wartungskosten des Aufzugs während seiner Abwesenheit zu beteiligen, selbst wenn er nachweist, dass er ihn nicht benutzt und somit keine Kosten mehr im Zusammenhang mit der Nutzung der Mietsache verursacht hat	<input checked="" type="checkbox"/> Richtig	<input type="checkbox"/> Falsch
Das Recht des Mieters auf Erstattung von zu Unrecht erhobenen Nebenkosten (nicht im Mietvertrag angegeben) verjährt nach 5 Jahren gemäß den gesetzlichen Bestimmungen über periodische Leistungen	<input type="checkbox"/> Richtig	<input checked="" type="checkbox"/> Falsch



## Teil G Mahnwesen

30 Punkte

### Lösung G1 Betreibungsbegehren

12 Punkte

<b>Betreibungsbegehren</b>		Betreibung Nr. _____		
<b>Schuldner/in</b> Jonas Meier Via Belvedere 11e 6964 Davesco (TI)  Geburtsdatum: (falls bekannt)		<b>Adresse des Betreibungsamtes</b> Betreibungsamt xxxxx Via xxxxxx 6964 Davesco-Lugano		
<b>Weitere Angaben:</b>				
<b>Gläubiger/in</b> Erbengemeinschaft Schenker Rosa Schenker und Fritz Schenker Grundweg 1 8000 Zürich		<b>Zahlungsverbindung</b> x des Gläubigers  x IBAN: CH12 1234 5678 9101 5		
<b>vertreten durch</b> Sprecher & Linsi AG Hirschkuh-Strasse 4 3380 Wangen an der Aare				
<b>Forderungsgrund</b> oder <b>Forderungsurkunde mit Datum</b>		<b>Betrag (CHF)</b>	<b>Zins %</b>	<b>seit (Datum)</b>
1	Mietzins Wohnung Dezember 2023	1'650.00	5 %	1.12.2023
Weitere Forderungen				
2	Mietzins Wohnung Januar 2024	1'650.00	5 %	1.1.2024
3	Mietzins Wohnung Februar 2024	1'650.00	5 %	1.2.2024
4				
<b>Bemerkungen</b> Solidarhaftung mit Ehepartnerin Tamara Meier Gemäss Mietvertrag vom ....		Ihre Fallreferenz (falls vorhanden)  Datum / Unterschrift 14.2.2023 asödfkj asöfkj asj		



## Lösung G2 Begründung zum Betreibungsbegehren

7 Punkte

- a) Ein Ehepaar **haftet solidarisch** für den Mietzins der Familienwohnung, wenn sie zusammen im Mietvertrag aufgeführt sind.  
Es muss für jeden Ehepartner ein **separates Betreibungsbegehren** ausgefüllt werden.
- b) Wenn die Sicherheitsleistung im Mietvertrag erwähnt ist, kann diese betrieben werden.
- c) Die Betreibung muss am Wohnsitz erfolgen.
- d) Zins gemäss Mietvertrag oder OR, fällig ist der Mietzins jeweils am 1. des Monats, (0,5 Pkt.) somit 1/3 der Forderung per 1.12.2023 und 1/3 per 1.1.2024 und 1/3 per 1.2.2024.
- e) Betreibung auf Pfändung

## Lösung G3 Rechtsöffnung/Fortsetzung

7 Punkte

- a.) Zahlungsbefehl – Ausfertigung/Doppel für den Gläubiger
- b.) Rechtsöffnungsverfahren / Gericht
- c.) Fortsetzungsbegehren / Betreibungsamt
- d.) Pfändung/Pfändungsankündigung / Pfändungsurkunde

## Lösung G4 Spezialverfahren

4 Punkte

Stichwort	Ja	Nein	Begründung
Betreibung auf Konkurs)		x	Nicht relevant, weil Schuldner nicht im HR eingetragen ist.
Betreibung auf Grundpfandverwertung		x	Nicht relevant, weil kein Pfand vorhanden ist.
Retention		x	Nicht relevant, Retention kann nur bei Mietverträgen für Geschäftsräume oder STWE angewendet werden.
provisorischer Rechtsöffnungstitel	x		Relevant, weil ein Mietvertrag vorhanden ist.