



SFPKIW



CSEEI



CEPSEI

**Berufsprüfung Immobilienbewirtschaftung 2019**  
**Schriftliche Prüfung**

# **Prüfung: Immobilienbewirtschaftung**

## **Prüfungsfach: Recht; Zivilgesetzbuch**

© Schweizerische Fachprüfungskommission der Immobilienwirtschaft

Name, Vorname: .....

Kandidaten-Nr.: .....

### **Zugelassene Hilfsmittel**

#### **Grundsätzliches**

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

#### **Taschenrechner**

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

#### **Gesetzestexte**

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

### Hinweise für die Prüfungskandidaten

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

### Abkürzungen

<b>OR</b>	Schweizerisches Obligationenrecht
<b>ZGB</b>	Schweizerisches Zivilgesetzbuch
<b>SIA</b>	Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein
<b>RPG</b>	Raumplanungsgesetz
<b>MWST</b>	Mehrwertsteuer
<b>EFH</b>	Einfamilienhaus
<b>StWE</b>	Stockwerkeigentum
<b>Gbb. Nr.</b>	Grundbuchblatt Nummer

### Übersicht Recht

<b>ZGB</b>	schriftliche Prüfung (vorliegend)	40
<b>OR, ZPO</b>	schriftliche Prüfung	60
<b>Steuern</b>	schriftliche Prüfung	20
<b>Total</b>		<b>120</b>

<b>Aufgaben</b>	<b>Thema</b>	<b>Anzahl Punkte</b>	<b>Seite</b>
<b>A1</b>	Rechtsbegriffe, Rechtsgrundsätze, Aufbau der Rechtsordnung	2	3
<b>A2</b>	Personenrecht	2	3
<b>A3</b>	Personenrecht	2	4
<b>A4</b>	Sachenrecht etc.	2	4
<b>B1</b>	Personenrecht	3	5
<b>B2</b>	Sachenrecht	9	6
<b>B3</b>	Sachenrecht	12	7 f.
<b>B4</b>	Sachenrecht	5	9 f.
<b>C1</b>	Grundbuch etc.	3	11
<b>Total</b>		<b>40</b>	

**A) Fragegruppe mit richtig / falsch Antworten 8 Punkte**

**Bewertung Fragengruppe A1 – A4**

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

Für jede Wahlantwort gilt das folgende Bewertungsprinzip:

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

<b>Aufgabe A1 – Rechtsbegriffe, Rechtsgrundsätze, Aufbau der Rechtsordnung</b>			<b>2</b>	
Sind die folgenden Aussagen richtig oder falsch?				
Es steht dem kantonalen Gesetzgeber frei, eigene Grundpfandrechtsarten einzuführen.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Der Sitz eines Vereins ergibt sich aus den Statuten.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Wenn ein Sportverein die Turnhalle der Schule mietet, handelt es sich um öffentliches Recht.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Es steht den kantonalen Gesetzgebern nicht zu, für das eigene Kantonsgebiet ein eigenes zivilrechtliches Mündigkeitsalter zu bestimmen.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		

<b>Aufgabe A2 – Personenrecht</b>			<b>2</b>	
Sind die folgenden Aussagen richtig oder falsch?				
Jede im Handelsregister eingetragene Aktiengesellschaft ist eine juristische Person mit eigener Rechtsfähigkeit.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Die Stockwerkeigentümergeinschaft kann im Handelsregister eingetragen werden.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Urteilsfähig wird jede Person mit Vollendung des 18. Lebensjahres.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Der Wohnsitz einer natürlichen Person ist dort, wo sie sich mit der Absicht des dauernden Verbleibens aufhält.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		

<b>Aufgabe A3 – Personenrecht</b>			<b>2</b>	
<p>Sie verwalten ein Mehrfamilienhaus in Schaffhausen. Darin mietet der 20-jährige Marco seit einem Jahr eine 1½-Zimmerwohnung. Nun – nach Abschluss seiner Lehre - verbringt er eine Sommersaison in Spanien, um als Tauchlehrer zu arbeiten. Er hat dort mit einem Kollegen ein Studio für vier Monate gemietet.</p> <p>Sind die folgenden Aussagen richtig oder falsch?</p>				
Marco hat seinen Wohnsitz weiterhin in Schaffhausen.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Sollte sich Marco bei der Einwohnerkontrolle der Stadt Schaffhausen ins Ausland abgemeldet haben, hat er den Wohnsitz auf jeden Fall nicht mehr in Schaffhausen.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Marco ist aus Schweizer Sicht handlungsfähig.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Marco konnte damals als 19-Jähriger den Mietvertrag nur mit Zustimmung seiner Eltern abschliessen.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		

<b>Aufgabe A4 – Sachenrecht etc.</b>			<b>2</b>	
<p>Christine Koller und Monika Fluri-Koller haben von ihren Eltern eine Ferienwohnung (Stockwerkeigentum) im Wallis 2010 als Erbvorbezug erhalten (als Gesamteigentümerinnen). Zugunsten der Eltern ist die Nutzniessung im Grundbuch eingetragen worden. Die Eltern sind jedoch zwischenzeitlich verstorben. Erbinnen sind neben den beiden Töchtern eine durch Testament als Erbin eingesetzte gemeinnützige Institution.</p> <p>Christine möchte ihren Anteil veräussern, da sie aus gesundheitlichen Gründen keine Ferien in den Bergen verbringen kann. Christine Koller kennt Simone Meier (eine gute Kollegin), die gerne Berg- und Skitouren unternimmt, welche bereit ist, ihr ihren Anteil abzukaufen.</p> <p>Sind die folgenden Aussagen richtig oder falsch?</p>				
Christine Koller und Monika Fluri-Koller sind Gesamteigentümerinnen, weil es sich bei der Ferienwohnung um Stockwerkeigentum handelt.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Christine kann ihren Anteil ohne Mitwirkung von Monika veräussern.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Für die Beiträge an die Stockwerkeigentümergeinschaft haften Christine und Monika solidarisch.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Für die grundbuchliche Löschung der Nutzniessung zugunsten der verstorbenen Eltern ist die Zustimmung aller Erbinnen erforderlich.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		

**B) Fallbeispiele im Personen- und Sachenrecht**

**29 Punkte**

**Aufgabe B1 - Sachenrecht**

Max Bauer, verwitwet, ist Eigentümer eines Mehrfamilienhauses mit vier Wohnungen. Er hat vier Kinder und will jedem Kind eine Wohnung überschreiben.

Sollte ein Wohnungseigentümer seine Einheit eines Tages verkaufen, soll den andern Eigentümern ein Vorkaufsrecht zustehen.

Fragen:

1. Was muss Max Bauer vornehmen, bevor er die Wohnungen auf seine Kinder überschreiben kann?
2. Welcher Form bedarf das Rechtsgeschäft gemäss Frage 1?
3. Auf welche Dauer darf das genannte Vorkaufsrecht längstens bestehen?

3

Lösung B1

Frage 1:

.....

Frage 2:

.....

Frage 3:

.....

.....

<p><b>Aufgabe B2 - Sachenrecht</b></p> <p>Die Gemeinde M. veräussert grundsätzlich kein Land, ist aber bereit das Land im Baurecht zur Verfügung zu stellen, damit Reiheneinfamilienhäuser durch einen Dritten erstellt werden können. Dafür wird ein Baurechtsvertrag redigiert.</p> <p><u>Frage 1:</u> Nennen Sie <b>6 Punkte</b>, die Inhalt eines Baurechtsvertrags sind?</p>	<p><b>9</b></p>	
<p><u>Lösung B2</u></p> <p><u>Frage 1:</u></p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		
<p>Die Familie Wyss, welche am Kauf eines Einfamilienhauses im Baurecht interessiert ist, fragt Sie an, ob mit diesem Erwerb auch die Aufnahme einer Hypothek möglich sei.</p> <p><u>Frage 2:</u> Beantworten Sie die Frage der Familie Wyss und begründen Sie Ihre Antwort.</p>		
<p><u>Frage 2:</u></p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

<p><b>Aufgabe B3 – Sachenrecht etc.</b></p> <p>Marcel Huber (Bürgerort: Zürich) und Lars Schröder (deutscher Staatsangehöriger) sind die einzigen Aktionäre der „Huber &amp; Schröder AG“, mit Sitz in Zürich. Einziges Aktivum dieser Aktiengesellschaft ist eine Eigentumswohnung in der Zürcher Altstadt.</p> <p><u>Frage 1:</u>                  In welcher Eigentumsform ist die Aktiengesellschaft im Grundbuch eingetragen?</p>	<p><b>12</b></p>	
<p><u>Lösung B3</u></p> <p><u>Frage 1:</u></p> <p>.....</p> <p>.....</p>	<p>1</p>	
<p>Lars Schröder hat vor, nach New York (USA) auszuwandern und möchte daher seine Aktien an der „Huber &amp; Schröder AG“ verkaufen.</p> <p><u>Frage 2:</u>                  Hat Marcel Huber von Gesetzes wegen ein Vorkaufsrecht an diesen Aktien?</p>	<p>1</p>	
<p><u>Frage 2:</u></p> <p>.....</p>		
<p>Marcel Huber und Lars Schröder haben sich nun darauf geeinigt, dass Marcel Huber die Aktien der „Huber &amp; Schröder AG“ von Lars Schröder abkauft. Zur Bestimmung des Kaufpreises haben sie die Wohnung schätzen lassen.</p> <p><u>Frage 3:</u>                  Welcher Form bedarf der Kaufvertrag über die Aktien?</p>	<p>1</p>	
<p><u>Frage 3:</u></p> <p>.....</p>		
<p>Mit dem Kaufvertrag über die Aktien wird Lars Schröder ein limitiertes Vorkaufsrecht an der Eigentumswohnung eingeräumt.</p> <p><u>Frage 4:</u>                  Welcher Form bedarf die vertragliche Vereinbarung über die Einräumung des limitierten Vorkaufsrechts?</p>	<p>2</p>	
<p><u>Frage 4:</u></p> <p>.....</p>		

<p><b>Fortsetzung Aufgabe B3 – Sachenrecht etc.:</b></p> <p>Die „Huber &amp; Schröder AG“ befindet sich in finanziellen Schwierigkeiten und beabsichtigt jetzt, die Wohnung an Michael Müller zu verkaufen. Vor dem Verkauf wurden verschiedene Renovationsarbeiten an der Wohnung ausgeführt. Einige Handwerker wurden nicht bezahlt.</p> <p><u>Frage 5:</u>                  Welche Risiken bestehen für Michael Müller? (Geben Sie die gesetzliche Grundlage an.)</p>	2	
<p><u>Frage 5:</u></p> <p>.....</p> <p>.....</p>		
<p><u>Frage 6:</u>                  Wie kann er sich vor diesem Risiko schützen? <b>(2 Möglichkeiten aufführen)</b></p>	1	
<p><u>Frage 6:</u></p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		
<p><u>Frage 7:</u>                  Auf welche Dauer darf das Vorkaufsrecht höchstens vereinbart werden?                  Geben Sie den entsprechenden Gesetzesartikel an.</p>	2	
<p><u>Lösung B3 - Frage 7:</u></p> <p>.....</p> <p>.....</p>		



**Fortsetzung Aufgabe B3 – Sachenrecht etc.:**

Drei Jahre nachdem Lars Schröder seine Aktien verkauft hat, veräussert die „Huber AG“ (vormals „Huber & Schröder AG“) die Eigentumswohnung in der Zürcher Altstadt. Lars Schröder, nun wieder in seiner Heimatstadt Hannover (Deutschland) wohnhaft, möchte vom Vorkaufsrecht Gebrauch machen. Die Wohnung will er für Anlagezwecke halten und vermieten.

Frage 8:

Der zuständige Grundbuchverwalter verweigert den Eintrag der Eigentumsübertragung, weshalb?

2

Lösung Frage 8:

.....

.....

.....

.....



Nach 3 Jahren hat Peter Gisler vom Bauernberuf genug, ist in finanzieller Not und will das landwirtschaftliche Gewerbe seinem wohlhabenden Kollegen Thomas (von Beruf Architekt) verkaufen. Dieser spekuliert darauf, dass diese Grundstücke von Peter eines Tages in die Bauzone kommen.

Frage 2:

Darf Thomas die Grundstücke bzw. das landwirtschaftliche Gewerbe von Peter kaufen? **Begründen Sie ihre Antwort.**

2

Frage 2:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

**C) Allgemeine Fragen** **3 Punkte**

<p><b>Aufgabe C – Grundbuch etc.</b></p> <p>Albert Gasser wollte seine Eigentumswohnung in St. Margrethen SG verkaufen und erteilte dafür seinem Verkaufsbeauftragten die notwendige Vollmacht (mit amtlich beglaubigter Unterschrift) am 11. März 2018. Albert Gasser zog im April 2018 nach Genf um.</p> <p>Der Verkaufsbeauftragte fand im Frühling 2018 einen Käufer. Die Vertragsbeurkundung mit gleich anschliessender Abgabe der Grundbuchanmeldung auf Eigentumsübertragung fand am 01. Juni 2018, 10.00 Uhr, statt.</p> <p>Am 31. Mai 2018 wurde über Albert Gasser der Konkurs eröffnet. Das Grundbuchamt wurde über diese Konkursöffnung per E-Mail am 01. Juni 2018, 14.00 Uhr, orientiert. Die Handänderung wurde bis zum Eingang der E-Mail nicht im Grundbuch eingetragen.</p> <p><u>Fragen:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Reicht eine beglaubigte Unterschrift für den Abschluss eines zu beurkundenden Rechtsgeschäfts oder hätte auch die Vollmacht beurkundet werden müssen?</li> <li>2. Wie wird sich das Grundbuchamt bezüglich der Anmeldung auf Eigentumsübertragung verhalten? Spielt es eine Rolle, ob der Kaufpreis bereits überwiesen wurde?</li> </ol>	3	
<p><u>Lösung C1</u></p> <p><u>Frage 1:</u></p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p><u>Frage 2:</u></p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>	2	
<p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>	1	



SFPKIW



CSEEI



CEPSEI

**Berufsprüfung Immobilienbewirtschaftung 2019**  
**Schriftliche Prüfung**

# **Prüfung: Immobilienbewirtschaftung**

## **Prüfungsfach: Recht; OR / ZPO**

© Schweizerische Fachprüfungskommission der Immobilienwirtschaft

Name, Vorname: .....

Kandidaten-Nr.: .....

### **Zugelassene Hilfsmittel**

#### **Grundsätzliches**

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

#### **Taschenrechner**

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

#### **Gesetzestexte**

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

### Hinweise für die Prüfungskandidaten

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

### Abkürzungen

<b>OR</b>	Schweizerisches Obligationenrecht
<b>ZGB</b>	Schweizerisches Zivilgesetzbuch
<b>MWST</b>	Mehrwertsteuer
<b>StWE</b>	Stockwerkeigentum

### Übersicht Recht

<b>ZGB</b>	schriftliche Prüfung (vorliegend)	40
<b>OR, ZPO</b>	schriftliche Prüfung	60
<b>Steuern</b>	schriftliche Prüfung	20
<b>Total</b>		<b>120</b>

<b>Aufgaben</b>	<b>Thema</b>	<b>Anzahl Punkte</b>	<b>Seite</b>
<b>A</b>	Allgemeiner Teil OR	30	3
<b>B</b>	Besonderer Teil OR	20	7
<b>C</b>	ZPO/Garantien/Sicherheiten	10	10
<b>Total</b>		<b>60</b>	

**A) OR Allgemeiner Teil 30 Punkte**

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

**Bewertung Fragengruppe A1 – A2**

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

Für jede Wahlantwort gilt das folgende Bewertungsprinzip:

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

<b>Aufgabe A1</b>			<b>2</b>	
Sind nachfolgende Aussagen zum Begriff „Obligationenrecht“ richtig oder falsch?				
Das Obligationenrecht ist in einem Kantonalen Gesetz geregelt.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Das Obligationenrecht enthält keine zwingenden Bestimmungen.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Das Obligationenrecht ist der fünfte Teil des Zivilgesetzbuches.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Das Obligationenrecht regelt öffentlich-rechtliche Vertragsverhältnisse.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		

<b>Aufgabe A2</b>			<b>2</b>	
Sind die folgenden Aussagen zum Begriff „Obligation“ richtig oder falsch?				
Durch einen Vertrag entsteht eine Obligation.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Eine Obligation entsteht durch eine Forderung.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Obligationen entstehen nur, wenn beide Parteien unterschreiben.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Durch eine unerlaubte Handlung entsteht eine Obligation.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		

**Ausformulierte Fragen** **26 Punkte**

**Bewertung Fragegruppen A3 - A5**

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

<b>Aufgabe A3</b>	<b>5</b>	
Dolores Marti schuldet Hanna Glaus 5'000 Franken. Einen schriftlichen Vertrag haben sie nicht. Als Hanna Glaus Dolores Marti darauf anspricht, sagt diese: "Von Gesetzes wegen musst du schon zu mir kommen, um dein Geld zu kriegen!"		
a) Ist die Aussage von Dolores Marti rechtlich korrekt?	1	
b) Begründen Sie unter Angabe der relevanten Gesetzesbestimmungen Ihre Antwort.	1.5	
c) Wie wäre die Rechtslage, wenn Dolores Marti Hanna Glaus 5kg Erdbeeren verkauft und die Frauen keinen schriftlichen Vertrag abgeschlossen hätten?	2.5	
<u>Lösung A3:</u>  <u>a):</u> .....  <u>b):</u> ..... ..... .....  <u>c):</u> ..... .....		



<b>Aufgabe A4</b>	<b>12</b>	
<p>Frankalotte Kaiser ist Eigentümerin einer Liegenschaft mit 4 Mietwohnungen. Als gelernte Gärtnerin kümmert sie sich auch um den Garten. Im Herbst 2018 hat sie sich beim Klettern den Fuss gebrochen, weshalb sie nicht in der Lage war, regelmässig das Laub vor der Haustüre der Mietliegenschaft weg zu räumen. Die Freundin einer Mieterin in Frankalotte Kaisers Haus stürzte aufgrund des Laubes vor dem Haus und brach sich den Arm. Die Arztkosten betragen CHF 7'500, wovon die Frau 2'000 Franken selber bezahlen musste. Als Selbständigerwerbende hatte sie einen Lohnausfall von CHF 6'500 während der sechs Wochen, in denen sie nicht arbeiten konnte.</p>		
<p>a) Gestützt auf welche rechtliche Grundlage könnte die Freundin der Mieterin Ansprüche gegen Frankalotte Kaiser geltend machen?</p>	1	
<p>b) Prüfen Sie, ob alle Voraussetzungen erfüllt sind, damit die Freundin der Mieterin Ansprüche gegenüber Frankalotte Kaiser geltend machen kann.</p>	7	
<p>c) Worin liegt der Unterschied zur Haftung nach Art. 41 OR?</p>	2	
<u>Ergänzende Frage:</u>		
<p>d) Wie können Forderungen sonst noch entstehen?</p>	2	
<p><u>Lösung A4:</u></p> <p><u>a):</u></p> <p>.....</p> <p><u>b):</u></p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p><u>c):</u></p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p><u>d):</u></p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

**Aufgabe A5**

Angelo Brown will sein 12-jähriges Fahrzeug mit über 200'000 Km unter der Hand verkaufen. Er stellt den Tachozähler unter 200'000 Km und schreibt im Inserat, dass das Fahrzeug vorgeführt ist, obwohl das Auto nicht vorgeführt ist. Als Preis gibt er CHF 3'500 an. Markus Kubli interessiert sich für das Fahrzeug. Er erklärt Angelo Brown, dass es ihm wichtig ist, dass das Fahrzeug vorgeführt ist und er es während drei Jahren nicht mehr vorzuführen braucht, was Angelo Brown noch einmal bestätigt. Nach der Übernahme des Fahrzeuges erhält Markus Kubli die Aufforderung, das Fahrzeug vorzuführen.

- a) Ist vorliegend ein gültiger Vertrag zustandegekommen?
- b) Hätte Markus Kubli die Möglichkeit, aus diesem Vertrag auszusteigen?
- c) Begründen Sie Ihre Antwort.

Ergänzung des Sachverhalts:

Markus Kubli hat das Fahrzeug von Angelo Brown am 6. Februar 2018 gekauft, obwohl er am 5. Februar 2018 erfahren hat, dass das Fahrzeug nicht vorgeführt worden war. Am 11. Februar 2019 erhält Markus Kubli das Aufgebot vom Strassenverkehrsamt.

- d) Kann Markus Kubli unter diesen Umständen aus dem Vertrag aussteigen? Begründen Sie Ihre Antwort.

9

1  
1  
3

4

Lösung A5:

a):

.....

b):

.....

.....

c):

.....

.....

d):

.....

.....

**B) OR Besonderer Teil** **20 Punkte**

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

**Bewertung Fragengruppe B1 – B2**

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

Setzen Sie ein x entweder bei richtig oder bei falsch.

Für jede Wahlantwort gilt das folgende Bewertungsprinzip:

Richtige Antwort = 0.5 Punkte = 0.5

Falsche Antwort = 0.0 Punkte = 0.0

<b>Aufgabe B1</b>			<b>2</b>	
Peter und Susanne wollen die Büros ihres PR-Büros neu streichen. Sie schliessen einen Vertrag mit dem Malerbetrieb „Max Anstreich“. Dieser soll bis 15. März 2019 den Anstrich vornehmen.				
Beurteilen Sie, ob nachfolgende Aussagen richtig oder falsch sind.				
Der Vertrag mit dem Malerbetrieb kann mündlich gültig abgeschlossen werden.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Von diesem Vertrag können beide Vertragsparteien jederzeit zurücktreten, ohne zu kündigen.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Weil der Vertrag Malerarbeiten in einer Liegenschaft betrifft, muss der Vertrag öffentlich beurkundet sein.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Bei einem Vertrag dieser Art ist ein Tätig werden geschuldet, unabhängig vom Erfolg.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
<b>Aufgabe B2</b>			<b>2</b>	
Peter und Susanne spielen mit dem Gedanken, die Büros zu vermieten, wenn sie beide in Pension gehen. Sie bitten Max Stein, sich um diese Vermietung zu kümmern.				
Der Vertrag mit Max Stein kann mündlich gültig abgeschlossen werden.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Der Vertrag mit Max Stein muss, weil es sich um Miete an einem Grundstück handelt, öffentlich beurkundet werden.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Peter und Susanne können den Vertrag mit Max Stein jederzeit kündigen, werden ev. Schadenersatzpflichtig, wenn dies zur Unzeit geschieht.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Max Stein muss diesen Vertrag persönlich erfüllen und darf die Aufgabe nicht einem Mitarbeiter delegieren lassen.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		

**Ausformulierte Fragen** **16 Punkte**

**Bewertung Fragegruppen B3-B4**

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

<p><b>Aufgabe B3</b></p> <p>Marcella und Peter Vogler beschliessen eine Mietliegenschaft zu erwerben, in der sich 25 Wohnungen befinden. Die Liegenschaft steht derzeit leer. Markus Grob bietet sich an, für das Ehepaar Mieter zu suchen und die Mietverhältnisse zu betreuen. Marcella und Peter Vogler schliessen mit Markus Grob einen entsprechenden Vertrag ab.</p> <p><u>Beantworten Sie nachfolgende Fragen:</u></p> <p>a) Um was für einen Vertrag handelt es sich bei dem zwischen Ehepaar Vogler und Markus Grob abgeschlossenen Vertrag?</p> <p>b) Welches sind die rechtlichen Grundlagen dieses Vertrages?</p> <p>c) Welche Formvorschriften sind zu beachten?</p> <p><u>Ergänzung des Sachverhaltes:</u></p> <p>Das Ehepaar Vogler muss feststellen, dass Markus Grob innerhalb der letzten 6 Monate keine Mieter gefunden und auch keine entsprechenden Bemühungen gemacht hat. Sie möchten den Vertrag mit Markus Grob so schnell wie möglich auflösen.</p> <p>d) Innert welcher Frist und gestützt auf welche Bestimmung können Voglers den Vertrag auflösen?</p> <p>e) Wie steht es, wenn Markus Grob nachweist, dass er insbesondere für die Vermietung und Verwaltung extra 3 Mitarbeiter eingestellt hat?</p>	<p><b>8</b></p>	
	<p>1</p>	
	<p>0.5</p>	
	<p>1.5</p>	
	<p>2.5</p>	
	<p>2.5</p>	
<p><u>Lösung B3</u></p> <p>a):</p> <p>.....</p> <p>b):</p> <p>.....</p>		

c):

.....  
.....

d):

.....  
.....

e):

.....  
.....

--	--

<p><b>Aufgabe B4</b></p> <p>Marcella und Peter Vogler beschliessen, die Wohnungen vor der Vermietung zuerst umzubauen. Sie wollen alle Küchen erneuern und die Wohnungen malen lassen. Sie schliessen mit Maler Von Grub einen Vertrag ab. Innerhalb der kommenden 5 Wochen soll der Maler mit der Arbeit beginnen.</p> <p>a) Um was für einen Vertrag handelt es sich dabei zwischen Voglers und dem Malerbetrieb Von Grub?</p> <p>b) Wo finden sich die gesetzlichen Regelungen für diesen Vertrag?</p> <p><u>Ergänzender Sachverhalt:</u>                  Von Grub hat nach 5 Wochen noch nicht mit der Arbeit begonnen. Marcella Vogler ist der Meinung, sie könnten ohne weiteres vom Vertrag zurücktreten. Peter Vogler zweifelt und glaubt, sie hätten anders vorzugehen.</p> <p>c) Erläutern Sie unter Angabe der relevanten Gesetzesbestimmung, ob Peter Vogler recht hat und wie vorzugehen ist.</p> <p><u>Ergänzender Sachverhalt:</u>                  Nach Abschluss der Arbeit von Von Grub stellen die Voglers fest, dass in der ersten Wohnung die Farbe an der Decke blättert. Peter Vogler meint, sie sollen jetzt zuerst mal abwarten, ob das in anderen Wohnungen auch passiert. Marcella Vogler ist der Meinung, sie müssten dies Von Grub umgehend mitteilen.</p> <p>d) Was müssen Voglers unternehmen und welche Rechte stehen ihnen zu? Beantworten Sie die Frage unter Angabe der relevanten Gesetzesbestimmung.</p>	<p style="text-align: center;"><b>8</b></p> <p style="text-align: center;">1</p> <p style="text-align: center;">0.5</p> <p style="text-align: center;">3.5</p> <p style="text-align: center;">3</p>	
<p><u>Lösung B4</u></p> <p><u>a):</u></p> <p>.....</p> <p><u>b):</u></p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

c):

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

d):

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

--	--

**C) ZPO, Garantien und Sicherungsmittel 10 Punkte**

**Fragegruppen mit richtigen / falschen Antworten**

**Bewertung Fragengruppe C1 – C5**

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

Für jede Wahlantwort gilt das folgende Bewertungsprinzip:

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

<b>Aufgabe C1</b>			<b>2</b>	
Beurteilen Sie, ob nachfolgende Behauptungen richtig oder falsch sind.				
Die ZPO regelt das Verfahrensrecht nur in den Deutschschweizer Kantonen.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Die ZPO regelt auch die Verwaltungsverfahren.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Da jeder Richter nach seinem Ermessen entscheiden kann, muss er die Regeln der ZPO auch nicht anwenden.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Die ZPO enthält auch Regeln über die Organisation der Gerichte, sodass die Kantone diesbezüglich nichts mehr selber bestimmen können.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		

<b>Aufgabe C2</b>			<b>2</b>	
Beurteilen Sie, ob nachfolgende Behauptungen richtig oder falsch sind.				
Bei Mietstreitigkeiten mit einem Streitwert von CHF 5000 können die Parteien frei wählen, ob sie vor dem ordentlichen Verfahren ein Schlichtungsverfahren durchführen wollen.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Die Schlichtungsbehörden können bei Streitigkeiten aus Miete von Wohnräumen je nach Fall frei entscheiden, ob sie je einen Schlichter von Mieter oder Vermieterseite beiziehen wollen.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Die Schlichtungsbehörde kann in bestimmten Fällen unabhängig vom Streitwert einen Entscheid fällen.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Der Vermieter muss an der Schlichtungsverhandlung immer persönlich anwesend sein.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		



<b>Aufgabe C3</b>			<b>2</b>	
Beurteilen Sie, ob nachfolgende Behauptungen richtig oder falsch sind.				
Bei der Bürgschaft handelt es sich um eine Personalsicherheit.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Eine Bürgschaft kann auch ohne Festsetzung eines Höchstbetrages bestellt werden.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Der Bürge kann seine Bürgschaftserklärung mündlich gültig abgeben. Weitere Formvorschriften sind nicht notwendig.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Ist der Bürge verheiratet, braucht es die mündliche Zustimmung des Ehepartners.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
<b>Aufgabe C4</b>			<b>2</b>	
Marc Stämpfli hat sich eine neue Badewanne gekauft. Beurteilen Sie, ob nachfolgende Aussagen richtig oder falsch sind.				
Für die Frage, wie lange der Lieferant für Schäden an der Wanne haftet, ist es relevant, ob es sich um eine freistehende oder um eine eingebaute Badewanne handelt.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Marc hat die Wanne auf jeden Fall zu prüfen und dem Unternehmer umgehend allfällige Schäden mitzuteilen.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Marc Stämpfli kann gemäss Obligationenrecht auch offensichtliche Mängel während zwei Jahren nach Ablieferung rügen.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Die Regeln über die Gewährleistung gemäss Obligationenrecht können in Bezug auf ihre Länge nach oben verlängert werden.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
<b>Aufgabe C5</b>			<b>2</b>	
Beurteilen Sie, ob nachfolgende Behauptungen richtig oder falsch sind.				
Eine Verwirkungsfrist kann stillstehen	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Verwirkungsfristen können nicht unterbrochen werden.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Steht eine Verwirkungsfrist still, beginnt sie nachher wieder von vorne zu laufen.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Die Frage der Verjährung ist von Amtes wegen zu prüfen.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	



**Berufsprüfung Immobilienbewirtschaftung 2019**  
**Schriftliche Prüfung**

# **Prüfung: Immobilienbewirtschaftung**

## **Prüfungsfach: Recht; Steuern**

© Schweizerische Fachprüfungskommission der Immobilienwirtschaft

Name, Vorname: .....

Kandidaten-Nr.: .....

### **Zugelassene Hilfsmittel**

#### **Grundsätzliches**

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

#### **Taschenrechner**

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

#### **Gesetzestexte**

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

### Hinweise für die Prüfungskandidaten

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

### Abkürzungen

<b>OR</b>	Schweizerisches Obligationenrecht
<b>ZGB</b>	Schweizerisches Zivilgesetzbuch
<b>SIA</b>	Schweizerische Ingenieur- und Architektenverein
<b>RPG</b>	Raumplanungsgesetz
<b>MWST</b>	Mehrwertsteuer
<b>EFH</b>	Einfamilienhaus
<b>StWE</b>	Stockwerkeigentum
<b>GbbL. Nr.</b>	Grundbuchblatt Nummer

### Übersicht Recht

<b>ZGB</b>	schriftliche Prüfung (vorliegend)	40
<b>OR, ZPO</b>	schriftliche Prüfung	60
<b>Steuern</b>	schriftliche Prüfung	20
<b>Total</b>		<b>120</b>

<b>Aufgaben</b>	<b>Thema</b>	<b>Anzahl Punkte</b>	<b>Seite</b>
<b>A</b>	Das Schweizerische Steuersystem	4	3
<b>B</b>	Mehrwertsteuer	16	4
<b>Total</b>		<b>20</b>	

**A) Das Schweizerische Steuersystem 4 Punkte**

**Fragegruppe mit richtigen / falschen Antworten**

**Bewertung Fragengruppe A**

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

Für jede Wahlantwort gilt das folgende Bewertungsprinzip:

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

<b>Aufgabe A</b>			<b>4</b>	
Welche der nachfolgenden Aussagen zum schweizerischen Steuersystem sind richtig oder falsch?				
Steuerrecht ist ein Teil des öffentlichen Rechts.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Für Kausalabgaben erhält man eine direkte Leistung des Staates.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Die Zwecksteuer dient der Finanzierung bestimmter Aufgaben.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Bei der Erbschaftssteuer hat der Bund die Steuerhoheit.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Steuerrecht ist Privatrecht, da Privatpersonen Steuern zahlen müssen.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Die Kantone haben die Steuerhoheit bei der Motorfahrzeugsteuer.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Das Steuerobjekt gibt Antwort auf die Frage: Was wird besteuert?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Bei der Hundesteuer hat der Bund die Steuerhoheit.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		

**B) Mehrwertsteuer** **16 Punkte**

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

**Bewertung Fragengruppe B1**

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

Für jede Wahlantwort gilt das folgende Bewertungsprinzip:

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

<b>Aufgabe B1</b>			<b>4</b>	
Welche der nachfolgenden Aussagen sind in Bezug auf die Mehrwertsteuer richtig oder falsch?				
Steuerpflichtig sind die Konsumenten.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Die Mehrwertsteuer ist eine direkte Steuer.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Vorsteuerabzüge im privaten Bereich sind unzulässig.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Die Mehrwertsteuer kann auch als Konsumsteuer bezeichnet werden.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Die Mehrwertsteuer funktioniert über einen Einheitssteuersatz.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Die jeweiligen Kantone legen fest, welche Leistungen freiwillig versteuert werden dürfen.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Die Option reduziert die Schattensteuerbelastung.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Umsätze der Casinos aus Glücksspielen können optiert werden.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	

**Allgemeine Fragen** **12 Punkte**

<b>Aufgabe B2</b>	<b>2</b>	
a) Nach welchen Grundsätzen müssen in mehrwertsteuerpflichtigen Unternehmen die Geschäftsbücher und Aufzeichnungen geführt werden.	1	
b) Was ist dazu die Rechtsgrundlage (Artikel) im MWSTG?	1	
<u>Lösung B2:</u>		
a): .....		
b): .....		

<b>Aufgabe B3</b>	<b>3</b>	
Die MWST-Forderung des Steueramtes ging bei den Behörden „vergessen“.		
a) Nach wie vielen Jahren verjährt eine Steuerforderung nach Ablauf der Steuerperiode und	1	
b) wie könnte die Verjährung unterbrochen werden?	1	
<u>Lösung B3:</u>		
a): .....		
b): .....		

<b>Aufgabe B4</b>	<b>2</b>	
	a) Welche beiden MWST-Abrechnungsarten gibt es (1 Punkt),	1
	b) in welchem Artikel im MWSTG sind diese geregelt (1 Punkt) und	1
	c) welche kann nur auf Antrag verwendet werden (1 Punkt)?	1
<u>Lösung B4:</u>		
a):	.....	
b):	.....	
c):	.....	

<b>Aufgabe B5</b>	<b>5</b>	
	Die Inhaberin eines mehrwertssteuerpflichtigen Unternehmens wird im Jahre 2020 einen repräsentativen Geschäftswagen für CHF 54'000 (inkl. 7.7 % MWST) anschaffen. Sie will aber später das Auto für sich alleine privat nutzen, daher wird das Fahrzeug im Jahre 2022 in ihr Privatvermögen überführt werden.	
a) <u>Benennen</u> Sie die Mehrwertsteuerfolge der Überführung des Fahrzeuges ins Privatvermögen mit Angabe des einschlägigen <u>Artikels</u> im MWSTG (1 Punkt)		
b) und nehmen Sie die entsprechenden <u>Berechnungen</u> vor (4 Punkte).		
<u>Lösung B5:</u>		
a):	.....	
b):	.....	
	.....	
	.....	
	.....	



SFPKIW



CSEEI



CEPSEI

## **Berufsprüfung Immobilienbewirtschaftung 2019 Schriftliche Prüfung**

# **Prüfung: Immobilienbewirtschaftung Prüfungsfach: Bauliche Kenntnisse**

© Schweizerische Fachprüfungskommission der Immobilienwirtschaft

Name, Vorname: .....

Kandidaten-Nr.: .....

### **Zugelassene Hilfsmittel**

**Es sind keine Hilfsmittel zugelassen!**



### Hinweise für die Prüfungskandidaten

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

### Beilagen

Keine

### Abkürzungen

Keine

Aufgaben	Thema	Anzahl Punkte	Seite
<b>A</b>	Grundlagen der Bautechnik	60	3
<b>B</b>	Raumplanungsrecht	14	28
<b>C</b>	Baurecht	16	34
	<b>Total</b>	<b>90</b>	

**A) Grundlagen der Bautechnik**

**60 Punkte**

**Aufgabe A1**

Damit die Behörde ein Bauprojekt bewilligen kann, müssen entsprechende Bauprojektpläne eingereicht werden. Es wird unter anderem auch ein sogenannter **Katasterplan** verlangt.

- a) Erläutern Sie in **1-2 Sätzen** um was es sich beim Katasterplan handelt.
- b) Geben Sie an in welchem Massstab dieser Plan üblicherweise gezeichnet wird.
- c) Nennen Sie **4** wichtige **Angaben**, welche nebst dem Plankopf mit Titel und Massstab dargestellt sind (herausgelesen werden können).

Bemerkungen:

- a) Korrekte Antwort 1 Punkt
- b) und c) Pro richtige Antwort 0.5 Punkte

3.5

Lösung A1:

a) Was ist ein Katasterplan

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

b) Massstab Katasterplan

.....

c) Wichtige Angaben in einem Katasterplan

- 1. ....
- 2. ....
- 3. ....
- 4. ....

**Aufgabe A2**

Im Bauwesen werden die Geschossflächen, gemäss der SIA 416 Flächen und Volumen von Gebäuden, aufgeteilt.  
 Für den unten abgebildeten Grundriss soll die Nettogeschossfläche rechnerisch in die verschiedenen Teilflächen gemäss SIA 416 unterteilt werden.

- a) Berechnen Sie anhand des vermassten Grundrisses folgende Teilflächen gemäss SIA 416:
- Hauptnutzfläche
  - Nebennutzfläche
  - Verkehrsfläche
  - Funktionsfläche
  - Aussen-Nutzfläche
- b) Geben Sie für folgende Teilflächen die korrekte Abkürzung gemäss SIA 416 an:
- Hauptnutzfläche
  - Nebennutzfläche
  - Aussen-Nutzfläche

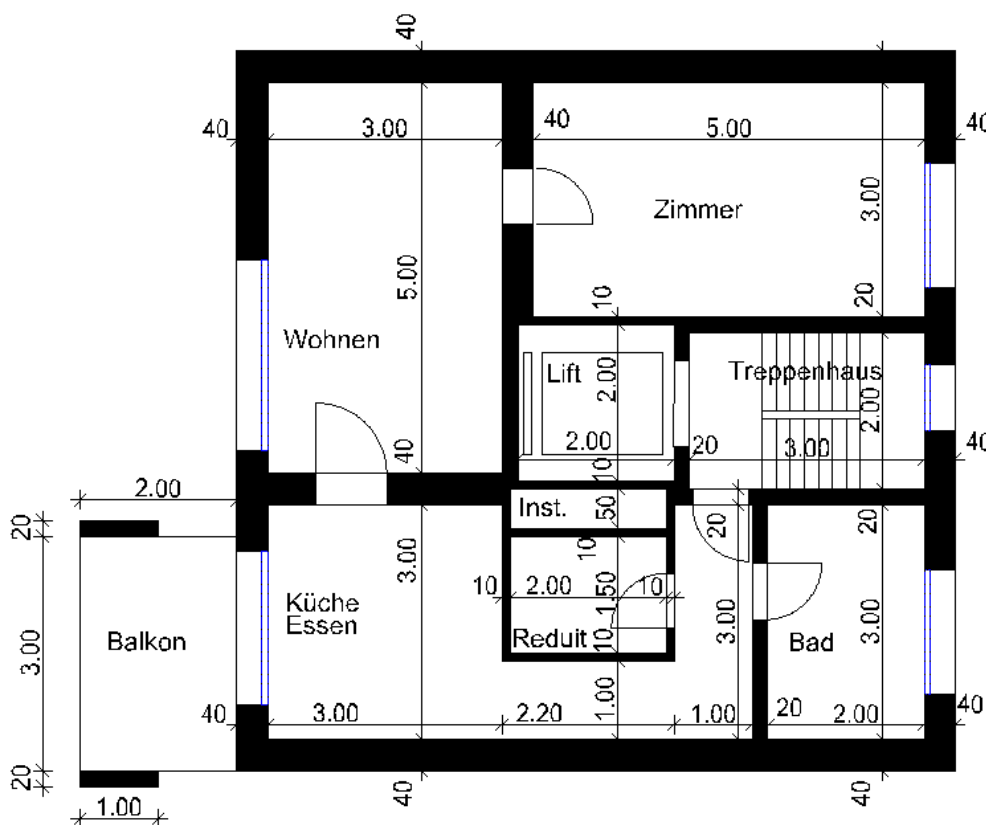
Bemerkungen:

Pro richtige Antwort je 0.5 Punkte

4

**Grundrisskizze**

Grundriss Wohnung



Lösung A2:

Zwischenresultate für die Berechnung der Teilflächen:

--	--

a) Berechnung Teilflächen

- Hauptnutzfläche:.....m2
- Nebennutzfläche:.....m2
- Verkehrsfläche:.....m2
- Funktionsfläche:.....m2
- Aussen-Nutzfläche:.....m2

b) Abkürzung der folgenden Teilfläche:

- Hauptnutzflächen: .....
- Nebennutzfläche: .....
- Aussen-Nutzfläche: .....

**Aufgabe A3**

Sie haben vom Architekten den Grundrissplan im Massstab 1:50 erhalten. Auf Grund der Plan-Symbolik können in einem Werkplan verschiedene Angaben abgelesen werden.

- a) Die beiden Zeichnungen zeigen Elemente, wie sie gemäss SIA 400 korrekt in einem Grundriss Werkplan dargestellt werden müssen. Beschreiben Sie im Detail um was für Elemente es sich bei den dargestellten Symbolzeichnungen handelt.
- b) Erläutern sie in **1-2 Sätzen** was Sie unter einer Absenkung verstehen und wo diese üblicherweise eingesetzt wird.

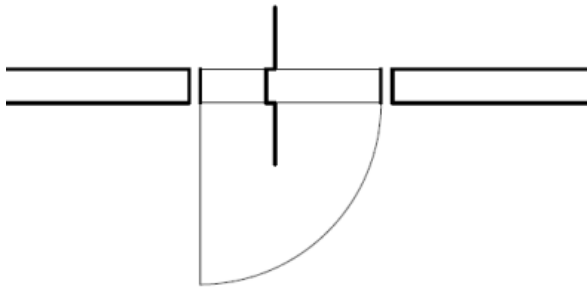
Bemerkungen:

- a) Korrekte Beschreibung je 1 Punkt
- b) Richtige Antwort 1 Punkt

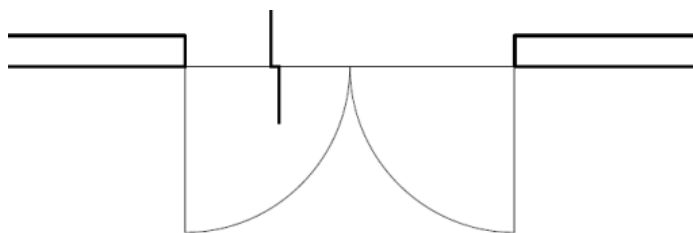
3

Lösung A3:

- a) Zeichnungen gemäss SIA 400 Symbolik



.....



.....

b) Absenkdeckung

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

--	--

**Aufgabe A4**

Materialien werden in den Werkplänen auf Grund verschiedener Schraffuren entsprechend dargestellt (SIA 400).

Benennen Sie die korrekten Namen der Baustoffe die nachfolgend dargestellt sind.

Bemerkungen:

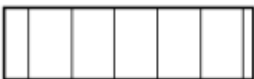
Pro richtige Antwort 0.5 Punkte

1.5

Lösung A4:



.....



.....



.....

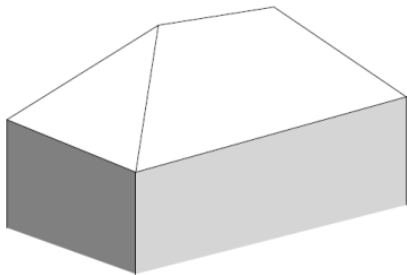
<p><b>Aufgabe A5</b></p> <p>Bausysteme werden durch die vertikal tragenden Bauteile (Tragstruktur) definiert.</p> <p>a) Erläutern Sie in <b>1-2 Sätzen</b> den Unterschied zwischen einem Massivbausystem und einem Schottenbausystem.</p> <p>b) Nennen Sie <b>1 weiteres Bausystem</b> mit korrektem Fachbegriff.</p> <p><u>Bemerkungen:</u></p> <p>a) Richtige Antwort 1 Punkt</p> <p>b) Richtige Antwort 0.5 Punkte</p>	<p><b>1.5</b></p>	
<p><u>Lösung A5:</u></p> <p>a) Unterschied zwischen Massivbausystem und Schottenbausystem</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>b) Ein weiteres Bausystem</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		



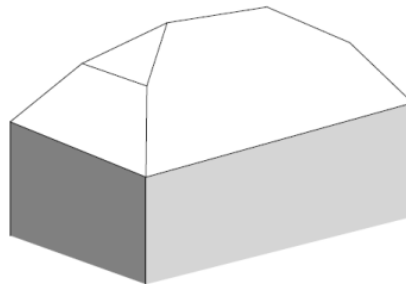
<b>Aufgabe A6</b> Verschiedene Dachformen prägen das Orts- und Landschaftsbild. Nennen Sie die 4 nachfolgend skizzierten Dachformen mit korrektem Fachbegriff. <u>Bemerkungen:</u> Pro richtige Antwort 0.5 Punkte	<b>2</b>	

Lösung A6:

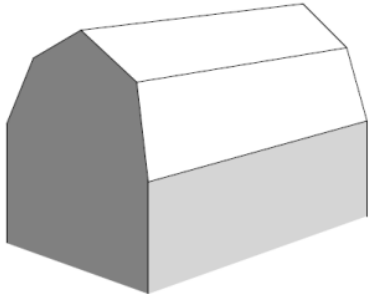
a)



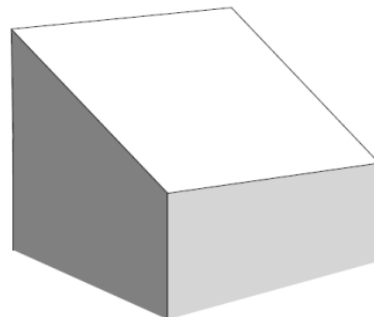
b)



c)



d)



**Lösung:**

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

**Aufgabe A7**

Der Architekt mailt Ihnen einen Detailplan eines Schrägdaches. Der entsprechende Planausschnitt ist unten dargestellt.

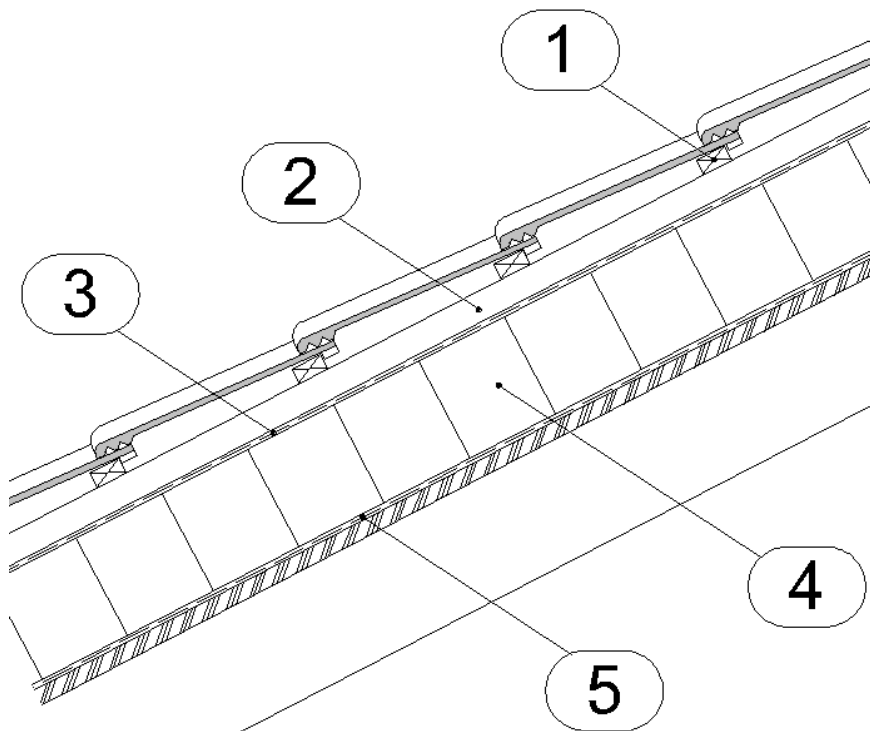
- a) Um was für eine Steildachkonstruktion handelt es sich beim unten dargestellten Detailplan?  
 Nennen Sie den korrekten Fachbegriff für diese Steildachkonstruktion.
- b) Benennen Sie die Konstruktionsschichten 1-5 dieser Steildachkonstruktion.

Bemerkungen:

- a) Korrekte Antwort 1 Punkt
- b) Pro richtige Antwort 0.5 Punkte

3.5

Lösung A7:



a) Steildachkonstruktion

.....

b) Konstruktionsschichten

1. ....

2. ....

3. ....

4. ....

5. ....

<p><b>Aufgabe A8</b></p> <p>Neben Steildächer werden in der Schweiz häufig auch Flachdächer gebaut. Es gibt verschiedene Arten von Flachdächer. Diese werden aufgrund ihrer Aufbauart unterschieden.</p> <p>a) Erläutern Sie in <b>1-2 Sätzen</b> um was für einen Flachdachaufbau es sich bei einem Umkehrdach handelt.</p> <p>b) Nennen Sie <b>den wichtigsten Vorteil</b> eines Umkehrdaches.</p> <p>c) Nennen Sie <b>2 weitere Flachdacharten</b>.</p> <p><u>Bemerkungen:</u></p> <p>a) Richtige Antwort 1 Punkt b) Richtige Antwort 1 Punkt c) Pro richtige Antwort 0.5 Punkte</p>	<b>3</b>	
<p><u>Lösung A8:</u></p> <p>a) Umkehrdach</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>b) Vorteil Umkehrdach</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>c) Flachdacharten</p> <p>1) .....</p> <p>2) .....</p>		

**Aufgabe A9**

Die Aussenwand eines Gebäudes muss verschiedene Aufgaben und Beanspruchungen erfüllen.

Nachfolgend sind **2** typische **Aussenwandkonstruktionen** dargestellt.

- a) Benennen Sie die beiden Aussenwandkonstruktionen 1 und 2 mit korrektem Fachbegriff.
- b) Die beiden Aussenwandkonstruktionen haben verschiedene Vor- und Nachteile. Vergleichen Sie die beiden Aussenwandkonstruktionen miteinander. Geben Sie **je 2 Vor- und Nachteile** der Aussenwand 1 zur Aussenwand 2 an.

Bemerkungen:

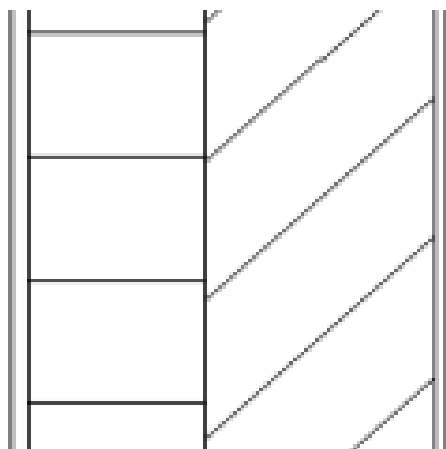
Pro richtige Antwort 0.5 Punkte

<b>3</b>	

Lösung A9:

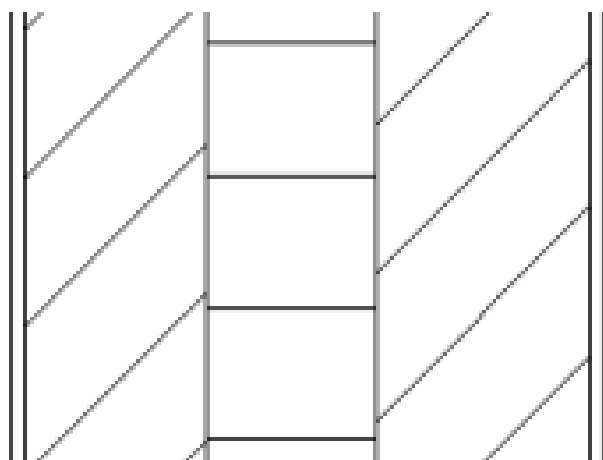
- a) Aussenwandkonstruktionen

Aussenwandkonstruktion 1



.....

Aussenwandkonstruktion 2



.....

b) Vorteile:

1. ....

2. ....

Nachteile:

1. ....

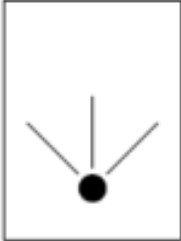

2. ....

--	--

<p><b>Aufgabe A10</b></p> <p>Fenster müssen verschiedene Aufgaben und Anforderungen erfüllen. Um den Anforderungen gerecht zu werden gibt es verschiedene Verglasungsarten und Glas-typen.</p> <p>a) Nennen Sie <b>5</b> wichtige <b>Anforderungen</b>, welche Fenster erfüllen müssen.</p> <p>b) Nennen Sie <b>3</b> verschiedene <b>Glastypen</b>, welche eingesetzt werden um die oben genannten Anforderungen zu erfüllen.</p> <p><u>Bemerkungen:</u>                  Pro richtige Antwort 0.5 Punkte</p>	4	
	<p><u>Lösung A10:</u></p> <p>a) Anforderungen</p> <p>1. ....</p> <p>2. ....</p> <p>3. ....</p> <p>4. ....</p> <p>5. ....</p> <p>b) Glastypen</p> <p>1. ....</p> <p>2. ....</p> <p>3. ....</p>	

<p><b>Aufgabe A11</b></p> <p>Heute werden in vielen Bauten Lüftungsanlagen eingebaut. Damit sich die Nutzer in belüfteten Räumen wohlfühlen, müssen verschiedene Einflussgrößen berücksichtigt werden.</p> <p>Nennen Sie <b>3</b> wichtige <b>Einflussgrößen</b>, die diesbezüglich berücksichtigt werden müssen.</p> <p><u>Bemerkungen:</u>                  Pro richtige Antwort 0.5 Punkte</p>	<p><b>1.5</b></p>	
<p><u>Lösung A11:</u></p> <p>Einflussgrößen:</p> <p>1. ....</p> <p>2. ....</p> <p>3. ....</p>		
<p><b>Aufgabe A12</b></p> <p>Energieträger werden unterschieden in erneuerbare und nicht erneuerbare Energieträger.</p> <p>Nennen Sie <b>je 2 erneuerbare und nicht erneuerbare Energieträger</b>.</p> <p><u>Bemerkungen:</u>                  Pro richtige Antwort 0.5 Punkte</p>	<p><b>2</b></p>	
<p><u>Lösung A12:</u></p> <p>Erneuerbare Energieträger:</p> <p>1. ....</p> <p>2. ....</p> <p>Nicht erneuerbare Energieträger:</p> <p>1. ....</p> <p>2. ....</p>		

<p><b>Aufgabe A13</b></p> <p>Die Heizungsanlage muss unter anderem gegenüber Druck- und Temperaturüberschreitungen sowie vor Wassermangel geschützt werden. Es müssen verschiedene sicherheitstechnische Einrichtungen geplant und realisiert werden.</p> <p>Nennen Sie <b>3 Sicherheitskomponenten</b>, die in einer Heizungsanlage eingebaut werden.</p> <p><u>Bemerkungen:</u>                  Pro richtige Antwort 0.5 Punkte</p>	<b>1.5</b>	
<p><u>Lösung A13:</u></p> <p>Sicherheitskomponenten:</p> <p>1. ....</p> <p>2. ....</p> <p>3. ....</p>		

<p><b>Aufgabe A14</b></p> <p>Sie erhalten vom Haustechnikplaner einen Heizungsplan. Darauf sind diverse Symbole ersichtlich (gemäss SIA 400). Geben Sie mit korrektem Fachbegriff an was die nachfolgenden zwei Symbole bedeuten.</p> <p><u>Bemerkungen:</u>                  Pro richtige Antwort 0.5 Punkte</p>	<b>1</b>	
<p><u>Lösung A14:</u></p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: flex-start;"> <div style="text-align: center;">  <p>.....</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>.....</p> </div> </div>		



<p><b>Aufgabe A15</b></p> <p>Elektrische Installationen werden in Stark- und Schwachstromanlagen eingeteilt.                  Beantworten Sie folgende Fragen zu Stark- und Schwachstromanlagen.</p> <p>a) Ab welcher Spannung spricht man von Starkstrom (Angabe inkl. Einheit)?</p> <p>b) Für welche Anwendungen benötigen wir Starkstrom?                  Nennen Sie <b>2 wichtige Anwendungen</b></p> <p>c) Bei welchem Spannungsbereich spricht man von Schwachstromanlagen (Angabe inkl. Einheit)?</p> <p>d) Nennen Sie <b>2 typische Anwendungen</b>, bei welchen Schwachstrom benötigt wird.</p> <p><u>Bemerkungen:</u>                  Pro richtige Antwort 0.5 Punkte</p>	<p><b>3</b></p>	
<p><u>Lösung A15:</u></p> <p>a) Spannung Starkstrom:                  .....</p> <p>b) Anwendung Starkstrom:                  1) .....                  2) .....</p> <p>c) Spannung Schwachstrom:                  .....</p> <p>d) Anwendung Schwachstrom:                  1) .....                  2) .....</p>		

**Fragegruppe mit falsch / richtig Antworten 3 Punkte**


**Bewertung Fragegruppe A16**

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

Setzen Sie ein x entweder bei richtig oder bei falsch.

Für jede Wahlantwort gilt das folgende Bewertungsprinzip:

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

<b>Aufgabe A16</b>			<b>3</b>	
Beantworten Sie folgende Fragen zum Thema Elektroanlagen mit richtig oder falsch.				
Die Stromstärke wird in Ampère gemessen.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Der Widerstand R wird in Volt gemessen.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Ein wichtiges Sicherheitselement in einer elektrischen Installation ist der sogenannte FI Schutzschalter.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
Folgendes Symbol zeigt eine 3-fach Steckdose. 	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Die Beleuchtungsstärke kann mit einem Luxmeter gemessen werden.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Ein Schaltschema ist eine graphische Darstellung von elektrischen Komponenten mit Hilfe von Sinnbilder.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		

<p><b>Aufgabe A17</b></p> <p>Im Innenausbau kommen fast immer sogenannte Beschichtungsstoffe (Anstrichstoffe) zum Einsatz. Es gibt verschiedene Arten von Anstrichstoffen, welche unterschiedlich angewendet werden (unterschiedliche Untergründe, verschiedene Applikationsarten etc.), respektive verschiedene Anforderungen erfüllen.</p> <p>a) Nennen Sie <b>2</b> wichtige <b>Komponenten</b>, welche in einem Beschichtungsstoff (Anstrichsstoff) enthalten sind.</p> <p>b) Sie müssen eine rohe Betonwand streichen. Was applizieren Sie als erstes, nachdem Sie die Wand sauber gereinigt und alles abgedeckt haben?</p> <p>c) Nennen Sie <b>3</b> verschiedene <b>Beschichtungsstoffe</b> (Anstrichmaterialien).</p> <p>d) Neben Anstrichen (Beschichtungen) werden im Wohnungsbau oft auch Wandbeläge ausgeführt. Nennen Sie <b>3 Wandbeläge</b>, welche im Wohnungsbau häufig verwendet werden.</p> <p><u>Bemerkungen:</u>                  Pro richtige Antwort 0.5 Punkte</p>	<p><b>4.5</b></p>	
<p><u>Lösung A17:</u></p> <p>a) Komponenten im Anstrich</p> <p>1. ....</p> <p>2. ....</p> <p>b) Applikation vor dem effektiven Anstrich (Beschichtung)</p> <p>.....</p> <p>c) Verschiedene Beschichtungsstoffe (Anstrichmaterialien)</p> <p>1. ....</p> <p>2. ....</p> <p>3. ....</p> <p>d) Wandbeläge</p> <p>1. ....</p> <p>2. ....</p> <p>3. ....</p>		

**Aufgabe A18**

Der Architekt kann, durch eine sinnvolle Planung, im Bereich Schallschutz viel Geld sparen. Ziel der Planung muss es sein, den Schallschutz in der Planung entsprechend frühzeitig zu berücksichtigen, so dass möglichst wenige technische Massnahmen (wie z.B. Schallschutzfenster) nötig werden um den gewünschten Schallschutz zu erreichen.

Nennen Sie **3** wichtige **Planungsprinzipien**, die bezüglich Schallschutz frühzeitig berücksichtigt werden sollten.

Bemerkungen:

Pro richtige Antwort 0.5 Punkte.

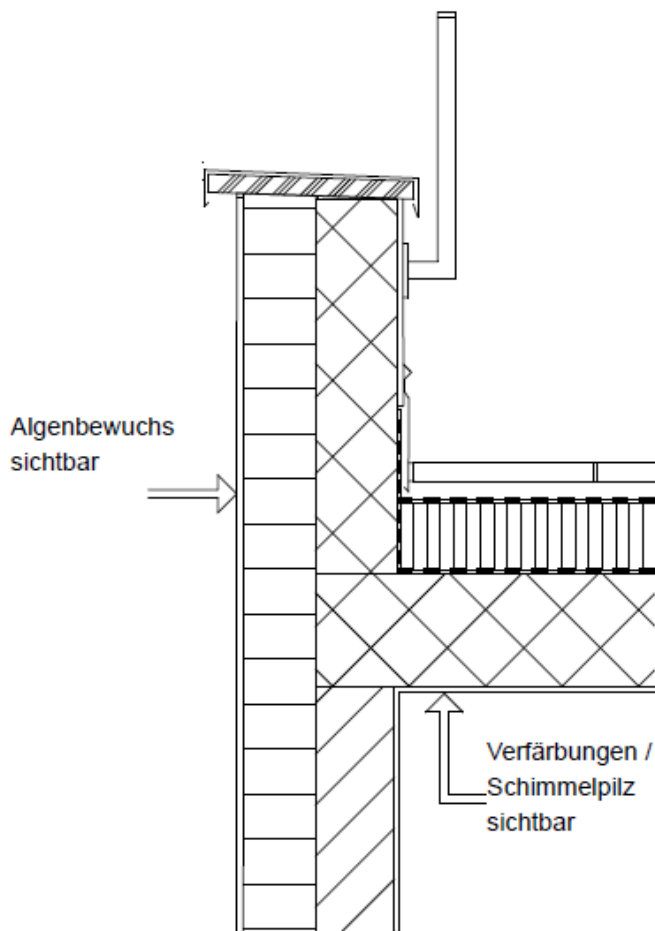
1.5

Lösung A18:

Wichtige Planungsprinzipien

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

<p><b>Aufgabe A19</b></p> <p>Sie sind für die Verwaltung eines Mehrfamilienhauses zuständig, welches ca. 1950 gebaut wurde. Es wurden verschiedene Sanierungen vorgenommen. Die Fassade wurde nachträglich mit einer Aussenwärmedämmung gedämmt, das Flachdach wurde saniert und in den Wohnungen wurde nachträglich eine kontrollierte Wohnungslüftung eingebaut. Um sicherzustellen, dass das Flachdach in Ordnung ist und bleibt, wurde ein Wartungsvertrag abgeschlossen. Die letzte Prüfung hat ergeben, dass alles in Ordnung ist und das Dach dicht ist.</p> <p>Der Hauswart hat sich gemeldet und Ihnen mitgeteilt, dass er an verschiedenen Orten Schimmelpilz und Algenbewuchs entdeckt hat. In der schematischen Skizze sind die Orte eingezeichnet (Bild 1 Schnitt im Dachbereich). Der Schimmelpilz ist an verschiedenen Stellen der Deckenuntersicht im Randbereich sichtbar. Der Algenbewuchs ist hauptsächlich an der Nordfassade festgestellt worden.</p> <p>a) Begutachten Sie die Skizze und erläutern Sie in <b>2-3 Sätzen</b>, warum in diesem Bereich Schimmelpilz entstanden ist.</p> <p>b) Machen Sie einen Vorschlag, was gemacht werden kann, damit kein Schimmelpilz in diesem Bereich mehr entstehen kann.</p> <p>c) Erläutern Sie in <b>1-2 Sätzen</b> warum das Problem mit dem Algenbewuchs hauptsächlich an der Nordfassade vorkommt.</p> <p>d) Nennen Sie <b>2 weitere Einflussfaktoren</b>, welches das Algenwachstum begünstigt.</p> <p><u>Bemerkungen:</u></p> <p>a) Richtige Antwort 2 Punkte b) Richtige Antwort 1 Punkt c) Richtige Antwort 1 Punkt d) Pro richtige Antwort 0.5 Punkte</p>	<b>5</b>	
---	----------	--



Lösung A19:

Schimmelpilz im Innenbereich

a) .....

.....

.....

.....

.....

b) .....

.....

.....

.....

--	--

Algenbewuchs im Aussenbereich

c) .....  
.....  
.....  
.....

d) 1) .....  
2) .....

--	--

<p><b>Aufgabe A20</b></p> <p>In der Schweiz wird ein Grossteil der Energie im Gebäudepark verbraucht. Um den Energieverbrauch von Gebäuden zu reduzieren ist es sehr wichtig, energieeffizient zu bauen.</p> <p>a) Erläutern sie in <b>2-3 Sätzen</b> die Grundprinzipien für energieeffizientes Bauen.</p> <p>b) Nennen Sie <b>2 wichtige Energielabels</b> die in der Schweiz angewendet werden.</p> <p>c) Erläutern Sie in <b>1-2 Sätzen</b> was der "GEAK" ist.</p> <p>d) Geben Sie an in wie viele Qualitätskategorien der "GEAK" unterteilt ist und welche Kategorie die Beste und welche Kategorie die Schlechteste ist.</p> <p><u>Bemerkungen:</u></p> <p>a) Richtige Antwort 1.5 Punkte</p> <p>b) Pro richtige Antwort 0.5 Punkte</p> <p>c) Richtige Antwort 1 Punkt</p> <p>d) Pro richtige Antwort 0.5 Punkte</p>	<p><b>5</b></p>	
<p><u>Lösung A20:</u></p> <p>a) Grundprinzipien energieeffizientes Bauen</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>b) wichtige Energielabels in der Schweiz</p> <p>1. ....</p> <p>2. ....</p>		



c) Was ist der „GEAK“?

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

d) Anzahl Qualitätskategorien: .....

Beste Qualitätskategorie: .....

Schlechteste Qualitätskategorie: .....

--	--

**Fragegruppe mit falsch / richtig Antworten 3 Punkte**

**Bewertung Fragengruppe A21**

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

Setzen Sie ein x entweder bei richtig oder bei falsch.

Für jede Wahlantwort gilt das folgende Bewertungsprinzip:

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

<b>Aufgabe A21</b>			<b>3</b>	
Beantworten Sie folgende Fragen zum Thema Bauphysik mit richtig oder falsch.				
Die Bauphysik in der Bautechnik wird in 2 Hauptaufgabenbereiche unterteilt.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Die Einhaltung bauphysikalischer Grundsätze vermeidet Bautenschäden.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Man unterscheidet in der Schalldämmung den Luftschall und den Körperschall. Der Trittschall ist eine spezielle Form des Luftschalls.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
In Räumen mit hoher Luftfeuchtigkeit kann es im Bereich von lokalen Wärmebrücken zu Schimmelpilzbildungen kommen.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Die relative Luftfeuchtigkeit ist das Verhältnis der tatsächlich enthaltenen zur maximal möglichen Masse an Wasserdampf in der Luft.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Die Thermografie kann nicht für das Lokalisieren von Leckstellen bei Heizungs- und Warmwasserleitungen verwendet werden.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		

**B) Aufgabengruppe Raumplanungsrecht 14 Punkte**

**Fragegruppe mit falsch / richtig Antworten 2.5 Punkte**

**Bewertung Fragengruppe B1**

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

Für jede Wahlantwort gilt das folgende Bewertungsprinzip:

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

<b>Aufgabe B1</b>			<b>2.5</b>	
Die Raumplanung hat zur Aufgabe die Qualität des Rahmens des Lebens und die Erhaltung der regionalen Vielfalt zu schützen, die Mobilität zu managen, den häuslicher Umgang mit den natürlichen Ressourcen zu fördern, die Wettbewerbsfähigkeit des Landes zu stärken und zur Zusammenarbeit anzuregen. Um diese Ziele zu erreichen braucht es Raumplanungsinstrumente. Bund, Kantone und Gemeinden verfügen über unterschiedliche Raumplanungsinstrumente.  Welche Raumplanungsinstrumente stehen dem Bund zur Verfügung?  Geben Sie mit richtig oder falsch an, ob die unten genannten Pläne zu diesen Werkzeugen gehören.				
Konzept Windenergie	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Richtpläne	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Rahmennutzungspläne	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Sachplan Asyl	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Sportanlagenkonzept	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		

<p><b>Aufgabe B2</b></p> <p>Das Umweltschutzgesetz und seine Verordnungen regeln unterschiedlicher Weise, nach welchen umweltrechtlichen Vorgaben Bauten erstellt, genutzt und wieder abgebrochen werden müssen.</p> <p>Umschreiben Sie den Zweck des Umweltschutzgesetzes in <b>1-2 Sätzen</b>.</p> <p><u>Bemerkung:</u>                  Richtige Antwort 1 Punkt</p>	<p><b>1</b></p>	
<p><u>Lösung B2:</u></p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

<p><b>Aufgabe B3</b></p> <p>Das Umweltrecht der Schweiz kennt einige fundamentale Prinzipien, welche allen umweltrelevanten Entscheidungen zugrunde liegen sollen.</p> <p>Nennen Sie die <b>3 wichtigsten Prinzipien</b> des Umweltrechts.</p> <p><u>Bemerkung:</u>                  Pro richtige Antwort 0.5 Punkte</p>	<p><b>1.5</b></p>	
<p><u>Lösung B3:</u></p> <p>Die drei wichtigsten Prinzipien des Umweltrechts:</p> <p>1. ....</p> <p>2. ....</p> <p>3. ....</p>		

**Aufgabe B4**

Das Raumplanungsrecht kennt verschiedene Arten von Plänen. Bitte erläutern Sie, was unter den folgenden **3 Planarten** zu verstehen ist und geben sie an, ob Bund, Kanton oder Gemeinde diesen Plan erlassen.

- a) Richtplan
- b) Rahmennutzungsplan
- c) Sachplan

Bemerkung:

Pro richtige Antwort 0.5 Punkte

3

Lösung B4:

- a) Richtplan:

Definition:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Wird erlassen von: .....

b) Rahmennutzungsplan:

Definition:

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

Wird erlassen von: .....

c) Sachplan:

Definition:

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

Wird erlassen von: .....

--	--

**Aufgabe B5**

Die Altlastenverordnung (AltIV) soll sicherstellen, dass belastete Standorte saniert werden, wenn sie zu schädlichen oder lästigen Einwirkungen führen oder wenn die konkrete Gefahr besteht, dass solche Einwirkungen entstehen können. Belastete Standorte haben immer eine beschränkte Ausdehnung und können räumlich klar definiert werden. Die Altlastenverordnung nennt in allgemeiner Weise die drei Arten von belasteten Standorten, welche sich nach der Entstehung der Belastung unterscheiden.

Nennen Sie die **3** in der AltIV genannten **Arten** von belasteten Standorten.

Bemerkung:

Pro richtige Antwort 1 Punkt

<b>3</b>	

Lösung B5:

3 Arten von belasteten Standorten

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

**Aufgabe B6**

Die Erschliessung eines Grundstücks ist eine wesentliche Voraussetzung für seine Bebaubarkeit. Beantworten Sie folgende Fragen:

- a) Wann gilt ein Grundstück als erschlossen?
- b) Werden die Beiträge der Grundeigentümer an die Erschliessung im Recht des Bundes, des Kantons oder der Gemeinde geregelt?
- c) Was kann ein Grundeigentümer tun, wenn es das Gemeinwesen versäumt, das Grundstück zu erschliessen?

Bemerkung:

Pro richtige Antwort 1 Punkt

3

Lösung B6:

a) .....

.....

.....

.....

.....

b) .....

.....

.....

.....

.....

c) .....

.....

.....

.....

.....



**C) Aufgabengruppe Baurecht**

**16 Punkte**

**Aufgabe C1**

Wenn Sie auf einem Baugrundstück ein neues Gebäude errichten wollen, müssen Sie die unterschiedlichsten Abstandsvorschriften einhalten, welche sich nur teilweise, aber oft nicht vollständig aus dem Nutzungsplan für die betreffende Parzelle ergeben.

Erläutern Sie, wo Sie die entsprechenden Abstandsvorschriften finden und geben Sie dabei auch an, ob Bund, Kanton oder Gemeinde die Vorschrift erlassen haben:

- a) Für den Abstand zum Wald
- b) Für den Abstand zu einem Gewässer
- c) Für den Abstand von Bäumen und Sträuchern
- d) Für den Abstand zu einer Strasse

Bemerkung:

Pro richtige Antwort 0.5 Punkte

<b>4</b>	
----------	--

Lösung C1:

a) Die Abstandsvorschriften zum Wald finden sich in:

.....

Erlassen von:

.....

b) Die Abstandsvorschriften zu einem Gewässer finden sich in:

.....

Erlassen von:

.....

c) Die Abstandsvorschriften für Bäume und Sträucher finden sich in:

.....

Erlassen von:

.....

d) Die Abstandsvorschriften zu einer Strasse finden sich in:

.....

Erlassen von:

.....

--	--

<p><b>Aufgabe C2</b></p> <p>Ihr Kunde besitzt ein Wohnhaus, das vor Inkrafttreten des Raumplanungsgesetzes errichtet wurde und sich an schöner Lage ausserhalb der Bauzone befindet. Nun möchte er dieses Gebäude zeitgemäss erneuern und ein B&amp;B einrichten.</p> <p>a) Unter welchen Bedingungen ist die zeitgemässe Erneuerung zulässig?</p> <p>b) Unter welchen Bedingungen ist die Einrichtung eines Bed &amp; Breakfast (B&amp;B) in diesem Gebäude zulässig?</p> <p><u>Bemerkung:</u> Pro richtige Antwort 1 Punkt</p>	<b>2</b>	
<p><u>Lösung C2:</u></p> <p>a) .....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>b) .....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

**Aufgabe C3**

Benennen Sie **2** wesentliche **Voraussetzungen**, die erfüllt sein müssen, damit eine Baubewilligung erteilt werden kann.

Bemerkung:

Pro richtige Antwort 1 Punkt

<b>2</b>	

Lösung C3:

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

**Aufgabe C4**

2

a) Wenn über Massnahmen zur Stärkung der Energieeffizienz im Gebäudebereich diskutiert wird, ist oft von MUKEN-Richtlinien die Rede.

Was bedeutet MUKEN?

b) Ihr Kunde will ein neues Gebäude nach MUKEN-Richtlinien erstellen und stellt fest, dass die Isolation Platz braucht, der an der Wohnfläche abgeht. Auch die Solaranlage auf dem Dach braucht Platz. Deshalb möchte er das Gebäude leicht grösser ausführen lassen, als dies gemäss Bauordnung eigentlich zulässig wäre und will Gebäudehöhe, Gebäude-, Grenz-, Gewässer, Strassen- und Parkplatzabstände sowie Baulinien um max. 20 cm überschreiten.

Ist das Gebäude mit diesen Überschreitungen bewilligungsfähig?

Bemerkung:

Pro richtige Antwort 1 Punkt

Lösung C4:

a) Was bedeutet die Abkürzung MUKEN?

.....  
.....

b) Dürfen Gebäudehöhe, Abstände und Baulinien um max. 20 cm überschritten werden, wenn Solaranlagen und Aussenisolationen montiert werden?

.....  
.....

**Fragegruppe mit falsch / richtig Antworten 2 Punkte**

**Bewertung Fragengruppe C5**

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

Für jede Wahlantwort gilt das folgende Bewertungsprinzip:

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

<b>Aufgabe C5</b>			<b>2</b>	
Kantone und Gemeinden verfügen über verschiedene Instrumente, um die Bebauung des Landes zu managen. Beantworten Sie die nachfolgenden Aussagen mit richtig oder falsch.				
Die Gemeinde entscheidet bei allen Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen, ob sie zonenkonform sind oder ob für sie eine Ausnahmegewilligung erteilt werden kann.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Die Ausnützungsziffer ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche der Gebäude und der anrechenbaren Landfläche.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Die Geschossflächenziffer ist das Verhältnis der Summe aller Geschossflächen zur anrechenbaren Grundstücksfläche.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Baulinien bezeichnen den Grenzabstand von Gebäudefasaden zu den Strassen.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	

**Aufgabe C6**

2

Lärm kann Wohn- und Lebensqualität erheblich beeinträchtigen. Immer noch sind in der Schweiz viele Menschen übermässigem Lärm ausgesetzt, insbesondere in der Umgebung von Strassen, Flughäfen oder Eisenbahnanlagen. Bei Neubauten kann durch geschickte Planung verhindert werden, dass Menschen in den Gebäuden durch übermässigen Lärm gestört werden, bei bestehenden Gebäuden müssen andere Wege beschritten werden. Wenn die Lärmbelastung durch Massnahmen an der Lärmquelle nicht auf ein zulässiges Mass gesenkt werden kann, ist der Eigentümer eines bestehenden Gebäudes durch das Bundesrecht verpflichtet, bauliche Massnahmen zum Schutze der Bewohner zu ergreifen.

- a) Was muss der Gebäudeeigentümer eines bestehenden Gebäudes aufgrund des Bundesrechts tun, wenn die Lärmbelastung im Gebäude zu hoch ist?
- b) Wer bezahlt die Kosten für diese Massnahmen am Gebäude?

Bemerkung:

Pro richtige Antwort 1 Punkt

Lösung C6:

- a) Was muss der Gebäudeeigentümer eines bestehenden Gebäudes aufgrund des Bundesrechts tun, wenn die Lärmbelastung im Gebäude zu hoch ist?

.....

.....

.....

.....

- b) Wer bezahlt die Kosten für diese Massnahmen am Gebäude?

.....

.....

.....

.....

**Fragegruppe mit falsch / richtig Antworten 2 Punkte**

**Bewertung Fragegruppe C7**

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

Setzen Sie ein x entweder bei richtig oder bei falsch.

Für jede Wahlantwort gilt das folgende Bewertungsprinzip:

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

<b>Aufgabe C7</b>			<b>2</b>	
Der Antrag auf Erteilung einer Baubewilligung erfolgt in einem Verfahren, dessen Regeln zu respektieren sind. Beantworten Sie folgende Fragen mit richtig oder falsch				
Werden in einem Baubewilligungsverfahren nicht alle erforderlichen Unterlagen eingereicht, schadet das nicht viel. Die Behörde wird die Antragsteller auffordern, die Unterlagen zu ergänzen.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Um eine Baubewilligung zu erhalten, sind je nach Vorhaben zahlreiche Teilbewilligungen von verschiedenen Ämtern notwendig. Müssen Sie bei allen Ämtern einzeln ein spezifisches Gesuch stellen?	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Sobald das Baugesuch publiziert ist, besteht in den meisten Kantonen die Möglichkeit, dass Einsprachen eingereicht werden. Bedeutet dies das Aus für Ihr Bauvorhaben?	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Sie erhalten die Baubewilligung, um die Sie ersucht haben, aber mit Auflagen, die Sie als unzulässig erachten. Können Sie gegen diese Auflagen vorgehen?	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	





SFPKIW



CSEI



CEPSEI

## **Berufsprüfung Immobilienbewirtschafter 2019** **Schriftliche Prüfung**

# **Prüfungsfach: Personalführung**

© Schweizerische Fachprüfungskommission der Immobilienwirtschaft

Nachname, Vorname: .....

Kandidaten-Nr.: .....

### **Zugelassene Hilfsmittel**

Es sind keine Hilfsmittel erlaubt.

### Hinweise für die Prüfungskandidaten

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

Aufgabe	Thema	Anzahl Punkte	Seite
A	Selbstverwaltung	15	4
B	Teamführung	33	8
C	Zeitplanung –und management	23	15
D	Kommunikation	11.5	22
E	Konfliktmanagement & Teammerkmale	7.5	25
<b>Total</b>		<b>90</b>	

## Hintergrund

Die Firma „ImmoDreams SA“ ist seit 1. Januar 2001 auf Immobilienverwaltung und -vermarktung spezialisiert. Sie unterhält ihren Sitz in Genf und besitzt jeweils eine Tochtergesellschaft in Bern und in Zürich. Insgesamt sind 153 Personen mit einem Durchschnittsalter von 32 Jahren beschäftigt. Die Unternehmenskultur fusst auf innovativen und einenden Managementmethoden, deren Initiativegeist sehr geschätzt wird.

Im Frühjahr 2019 übernahm der in Expansion befindliche Immobilienbewirtschafter „ImmoDreams SA“ die seit 1956 in der Region Genfersee operierende Firma „Rochat & Co“, nachdem deren Gründer verstarb. Das Unternehmen ist ein kleiner Familienbetrieb mit 12 Mitarbeitenden, die sich durch Treue und Loyalität auszeichnen. Alle Mitarbeitenden der Firma „Rochat & Co“ werden in die Genfer Tochtergesellschaft integriert. Dieser Wechsel fällt den meisten Mitarbeitenden schwer. Im Übernahmevertrag ist vorgesehen, dass alle Stellen erhalten bleiben.

Sie sind seit sieben Jahren bei „ImmoDreams SA“ angestellt. Durch Ihren täglichen Einsatz und die Erlangung Ihres Fachausweises Immobilienbewirtschaftung wurden Sie in Genf zum „Gruppenleiter des Bereichs Bewirtschaftung“ befördert. Ihre neue Gruppe ist eine Mischung aus Mitarbeitenden von „ImmoDreams SA“ und „Rochat & Co“. Die Geschäftsleitung schätzt Ihre herausragenden Kompetenzen und Ihr Führungspotenzial, um dieses neue Team erfolgreich zu führen.

**A) Selbstverwaltung** **15 Punkte**

<p><b>Aufgabe A1</b></p> <p>Angesichts Ihrer neuen Position als Kader müssen Sie die wichtigsten der von Ihnen wahrzunehmenden Funktionen kennen.</p> <p>Nennen Sie die Hauptfunktionen einer Führungskraft.</p> <p>Beispiel: Planen</p> <p>Die erste Funktion dient als Beispiel. Bitte nennen Sie die <b>4 restlichen Hauptfunktionen</b>. Synonyme sind nicht zulässig.</p> <p>Es werden nur die 4 erstgenannten Funktionen berücksichtigt.</p>	<b>2</b>	
<p><u>Lösung A1:</u></p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

<p><b>Aufgabe A2</b></p> <p>Als Führungskraft tragen Sie massgeblich zum reibungslosen Funktionieren eines Teams bei. Was müssen Sie in diesem Rahmen beachten, um ein leistungsfähiges und eingespieltes Team zu haben und dieses Funktionieren zu unterstützen?</p> <p>Nennen Sie <b>3 Beispiele</b>.</p> <p>Beispiel: Eine urteilsfreie Kommunikation zwischen den Teammitgliedern fördern.</p> <p>Stichworte genügen nicht. Es werden nur die 3 erstgenannten Antworten berücksichtigt.</p>	<b>3</b>	
<p><u>Lösung A2:</u></p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

**Aufgabe A3**

Sie üben Ihre neue Funktion mittlerweile seit 3 Monaten aus. Bei Ihrem Arbeitsantritt haben Sie bemerkt, dass sich Ihr Führungsstil vom Stil des früheren Geschäftsführers von „Rochat & Co“ unterscheidet. Letzterer verfügte über unbestrittene Autorität und unterhielt zu seinen Mitarbeitenden vormundschaftliche Beziehungen. Meinungen der Mitarbeitenden holte er ein, entschied dann aber eigenständig. Das Wohlergehen der Mitarbeitenden wurde vermeintlich berücksichtigt.

Welches war sein Führungsstil?

Welche Vor- und Nachteile sind Ihres Erachtens mit diesem Führungsstil verbunden? Nennen Sie jeweils **2 Beispiele für Vor- und Nachteile**.

Nur die 2 erstgenannten Beispiele werden berücksichtigt.

5

Lösung A3:

Führungsstil	Zwei Vorteile
	Zwei Nachteile

<b>Aufgabe A4</b>		<b>5</b>	
Nennen Sie den jeweiligen Führungsstil entsprechend den nachfolgenden Beispielen.			
<u>Lösung A4:</u>			
Beispiele	Führungsstil		
Die Mitarbeitenden sind in Entscheidungen eingebunden.			
Er motiviert das Team durch Angst und Drohungen.			
Er nutzt ein System mit Belohnung und Sanktion als Motivationsmittel.			
Die Führungskraft vermeidet jegliche Konflikte und überlässt Entscheidungen ihrem Team.			
Die Führungskraft kennt die Problematiken ihrer Mitarbeitenden nicht und lässt diese bei ihren Entscheidungen unberücksichtigt.			
Partnerschaftlichen Geist schaffen.			
Die Führungskraft bezieht keine Stellung zu Sachverhalten, für die sie zuständig ist.			
Sie möchte ihr Team nach ihrem eigenen Bild schmieden.			
Die Kommunikation verläuft absteigend.			
Die geteilte Verantwortung führt zu Stagnation und einem gewissen Mangel an Struktur.			







<b>Aufgabe B2</b> Wie Sie wissen, gibt es mehrere Motivationstheorien, darunter die Theorie von Frederick Herzberg. Erläutern Sie das Konzept dieser Theorie (4 Punkte) mit eigenen Worten in vollständigen Sätzen und führen Sie je Faktor <b>2 Beispiele</b> an.	<b>6</b>	
--	----------	--

Lösung B2:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....



<b>Aufgabe B3</b>	<b>3</b>	
Welches sind die Folgen, wenn die Führungskraft die Grundsätze der Herzberg-Theorie nicht praktisch umsetzt? Nennen Sie <b>3</b> Folgen. Formulieren Sie vollständige Sätze. Nur die ersten 3 Antworten werden berücksichtigt.		
<u>Lösung B3:</u> ..... ..... ..... ..... ..... ..... ..... ..... ..... .....		

<b>Aufgabe B4</b>	<b>2</b>	
Welche Aktionspläne könnten Sie als Führungskraft ergreifen, um den in Frage B3 angesprochenen Problematiken entgegenzuwirken? Nennen Sie <b>4</b> . Nur die ersten 4 Antworten werden berücksichtigt.		
<u>Lösung B4:</u> ..... ..... ..... .....		

<b>Aufgabe B5</b>	<b>6</b>	
<p>Bei der jährlichen Evaluierung einer Ihrer Verwaltungsassistenten listen Sie die verschiedenen im vergangenen Jahr festgestellten Schwachstellen auf:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Anfragen der Mieter werden mit Verzug bearbeitet.</li><li>2. Sie vereinbart zu viele Abnahmeprotokolle pro Tag, was zu Planungsproblemen führt.</li><li>3. Sie kommt regelmässig zu spät zur Arbeit, ohne Sie vorher zu informieren.</li></ol> <p>Formulieren Sie für jedes Problem ein Ziel das allen SMART-Kriterien entspricht.</p> <p>Formulieren Sie die Ziele, die Sie ihr vorlegen, unter Beachtung des SMART-Prinzips (Antworten Sie in ganzen Sätzen, Stichwörter genügen nicht).</p>		
<p><u>Lösung B5:</u></p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

<b>Aufgabe B6</b>				<b>4</b>	
Geben Sie in der nachfolgenden Liste an, ob es sich um SMART-Ziele handelt oder nicht. Sofern es sich nicht um ein SMART-Ziel handelt, geben Sie das fehlende Kriterium an: S, M, A/R und/oder T.					
<u>Lösung B6:</u>					
Ziele	Ja	Nein	Fehlende Kriterien		
Monatliche Senkung der Zahl der Telefonanrufe von Mietern um 10%					
Stärkung des Teamgeists durch bessere Kommunikation im Alltag					
Erstellung eines internen Fragebogens zur Mitarbeiter-Zufriedenheit					
Besuch von 40% aller Liegenschaften meines Portfolios in den nächsten 3 Monaten					
Jeden Tag 30 Minuten für die Bearbeitung dringender Anfragen reservieren					

**C) Zeitplanung und -management** **23 Punkte**

<p><b>Aufgabe C1</b></p> <p>Sie haben kürzlich per Post mehrere Beschwerden von Mietern erhalten, die die Antwortzeit und die fehlende Reaktion einer Ihrer Mitarbeitenden betrifft. Sie haben in letzter Zeit mehrere Mieterbeschwerden erhalten. Bemängelt wurden die Antwortzeit sowie eine generell ausbleibende Reaktion einer Ihrer Mitarbeitenden. Sie haben beobachtet, dass sich diese Mitarbeiterin stark von laufenden Angelegenheiten ablenken und leiten sowie Aufgaben auf sich zukommen lässt.</p> <p>Nennen Sie <b>3 Nachteile</b> einer solchen Planung. Antworten Sie in ganzen Sätzen, Stichwörter genügen nicht.</p> <p>Es werden nur die ersten 3 Antworten berücksichtigt.</p>	<b>3</b>	
<p><u>Lösung C1:</u></p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

<p><b>Aufgabe C2</b></p> <p>Nach den ersten Monaten in Ihrer neuen Funktion bemerken Sie schwerwiegende organisatorische Mängel seitens der von der Firma „Rochat &amp; Co“ stammenden Mitarbeitenden. Diese Mängel betreffen Folgendes:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Häufige Verspätungen bei Terminen</li><li>- Nichteinhaltung von Fristen</li><li>- Mangelhafter Umgang mit unvorhergesehenen Situationen und Prioritäten</li><li>- Arbeitsüberlastung</li></ul> <p>Da sich diese Mängel auf Ihre eigene Arbeitslast auswirken, beschliessen Sie, die Sache selbst in die Hand zu nehmen und Ihre Mitarbeitenden in eine effiziente Organisationsmethode einzuarbeiten.</p> <p>Nennen und beschreiben Sie <b>2 Theorien</b> und wo notwendig skizzieren Sie diese (ausgenommen sind die ABC-Analyse und das Pareto-Prinzip).</p>	<b>7</b>	
<p><u>Lösung C2:</u></p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		







**Aufgabe C3**

Nachdem in den letzten Monaten zahlreiche interne Veränderungen erfolgt sind, ist eine Ihrer Verwaltungsassistenten plötzlich auf unbestimmte Zeit abwesend. Sie müssen Ihren Bereich neu organisieren und deren Aufgaben delegieren.

Der Delegationsprozess umfasst sechs Schritte. Nennen Sie **3** wesentliche **Schritte** und begründen Sie Ihre Wahl. Antworten Sie in ganzen Sätzen, Stichwörter genügen nicht.

Nur die 3 erstgenannten Antworten werden berücksichtigt.

<b>6</b>
----------

Lösung C3:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

<b>Aufgabe C4</b> Erklären Sie das Pareto Prinzip mit Hilfe eines aussagekräftigen Schemas.	<b>3</b>	

Lösung C4:



**D) Kommunikation** **11.5 Punkte**

<p><b>Aufgabe D1</b></p> <p>Im Rahmen Ihrer Aufgabe haben Sie verschiedenen Personen konstruktives Feedback zu geben, darunter Mitarbeitende, Mieter oder Eigentümer.</p> <p>Nennen Sie <b>4 Merkmale</b> eines schlechten Feedbacks.</p> <p>Nur die 4 erstgenannten Antworten werden gezählt.</p>	<b>2</b>	
<p><u>Lösung D1:</u></p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		



<b>Aufgabe D3</b>		<b>2</b>	
Aus diesen Gesprächen geht hervor, dass „die Neuen nie das Telefon abnehmen und dies alle anderen stört“.  Legen Sie gemäss der Theorie von Friedemann Schulz von Thun dar, welchem Aspekt die einzelnen Beispiele entsprechen.			
<u>Lösung D3:</u>			
Beispiel	Aspekt des Konzepts		
Ich möchte das Telefon meiner Kollegen nicht abnehmen, weil ich mich auf meine Arbeit konzentrieren muss.			
Ich möchte, dass meine Kollegen das Telefon abnehmen.			
Ich bin verärgert.			
Die Neuen nehmen das Telefon nicht ab.			



**E) Konfliktmanagement & Teammerkmale** **7.5 Punkte**

<p><b>Aufgabe E1</b></p> <p>Im Rahmen der Modernisierung der Büroräume, die den Zusammenhalt des Teams und die Raumausnutzung optimieren soll, wurde beschlossen, die Abtrennung der einzelnen Büros aufzuheben und ein Grossraumbüro einzurichten. Nach einiger Zeit bemerken Sie eine gedrückte Stimmung im Team, die sich in verächtlichen Blicken, fehlender Solidarität zwischen den Teammitgliedern, einem Mangel an Mitwirkung und Interaktion bei Ihren Gruppensitzungen und einer steigenden Absenz Rate äussert.</p> <p>Unter anderem gibt es heisse und kalte Konflikte.</p> <p>Um welchen Konflikttyp handelt es sich in diesem Fall? Warum?</p>	<b>2.5</b>	
<p><u>Lösung E1:</u></p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

<b>Aufgabe E2</b> Erläutern Sie den zweiten Konflikttyp gemäss Aufgabe E1 und nennen Sie eine <b>1 Beispielsituation</b> .	<b>2</b>	
<u>Lösung E2:</u> ..... ..... ..... .....		

<p><b>Aufgabe E3</b></p> <p>Bei der Entstehung von Konflikten wird zwischen verschiedenen Ursachen unterschieden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wertekonflikt</li> <li>• Interessenskonflikt</li> <li>• Organisationskonflikt</li> </ul> <p>Geben Sie bei jedem der nachfolgenden Beispiele an, um welchen Konflikt es sich handelt.</p>		<b>3</b>	
<p><u>Lösung E3:</u></p>			
<p>Ich möchte an diesem Projekt arbeiten; ich verstehe nicht, warum ich nicht ausgewählt wurde.</p>			
<p>Du warst dafür zuständig, das Kündigungsschreiben des Hausmeisters von Immobilie A zu verfassen.</p>			
<p>Ich widerspreche meinem Kollegen, der denkt, dass nur Frauen ihren Beschäftigungsgrad aus familiären Gründen reduzieren müssen.</p>			
<p>Seit Einrichtung der neuen Organisation kann ich mich nicht mehr um juristische Angelegenheiten kümmern, obwohl mir das Spass machte.</p>			
<p>Ich weiss nicht, bei wem ich meinen Urlaubsantrag einzureichen habe.</p>			
<p>Bei den für mich festgelegten Zielen blieb meine Zeiteinteilung unberücksichtigt.</p>			



## Berufsprüfung Immobilienbewirtschaftung 2019 Schriftliche Prüfung

# Prüfung: Immobilienbewirtschaftung Prüfungsfach: Stockwerkeigentum

© Schweizerische Fachprüfungskommission der Immobilienwirtschaft

Name, Vorname: .....

Kandidaten-Nr.: .....

Ihr Arbeitsort: Postleitzahl.....Ort.....

### Zugelassene Hilfsmittel

#### Grundsätzliches

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

#### Taschenrechner

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

#### Gesetzestexte

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

### Hinweise für die Prüfungskandidaten

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

### Beilagen

1. Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft, Rue Pierre-Jolissaint 29, St. Imier (ohne Pläne)

### Abkürzungen

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

Aufgabe	Thema	Anzahl Punkte	Seite
<b>A</b>	Bewirtschaftung von Stockwerkeigentum allgemein, Begründung und Aufhebung von Stockwerkeigentum	43	3
<b>B</b>	Gesetzliche Grundlagen und die Begriffe betreffend Eigentum und Stockwerkeigentum	35	12
<b>C</b>	Fragen in Bezug auf Begründung und Reglement der Prüfungsliegenschaft, Bestimmungen für die Praxis, Versicherungen	40	19
<b>D</b>	Definition und Berechnung von Wertquoten; Allgemeines zum Grundbuch	24	26
<b>E</b>	Erneuerungsfonds	8	32
<b>Total</b>		<b>150</b>	

**A) Bewirtschaftung von Stockwerkeigentum allgemein 43 Punkte**  
**Begründung und Aufhebung von Stockwerkeigentum**

**A1 Begründung und Aufhebung von Stockwerkeigentum**

<p><b>Aufgabe A1.1 – Allgemein</b>                  Definieren Sie kurz den Begriff „Stockwerkeigentum“.  <u>Anmerkung:</u>                  1 Punkt für jede richtige Antwort.</p>	3	
<p><u>Lösung A1.1:</u></p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

<p><b>Aufgabe A1.2 – Allgemein</b>                  Welche Elemente sind für die Begründung von Stockwerkeigentum erforderlich?                  Beschreiben Sie jedes Element, gegebenenfalls mit einem Beispiel.  <u>Anmerkung:</u>                  1 Punkt pro richtige Antwort; 1 Punkt für jedes beschriebene Element, maximal 4 Punkte.</p>	4	
<p><u>Lösung A1.2:</u></p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

<p><b>Aufgabe A1.3 – Allgemein</b></p> <p>Ist die Eintragung des Stockwerkeigentums ins Grundbuch konstituierend?</p>	<b>1</b>	
<p><u>Lösung A1.3:</u></p> <p>.....</p> <p>.....</p>		
<p><b>Aufgabe A1.4 – Allgemein</b></p> <p>Die Begründung von Stockwerkeigentum setzt ein Rechtsgeschäft voraus.</p> <p>a) Welche Formvorschriften sind dabei zu beachten?</p> <p>b) Nennen Sie ebenfalls den korrekten und vollständigen Artikel des entsprechenden Gesetzes.</p> <p><u>Anmerkung:</u></p> <p>a) 1 Punkt für richtige Antwort; b) 1 Punkt für den vollständigen Gesetzesartikel (einschliesslich des Absatzes).</p>	<b>3</b>	
<p><u>Lösung A1.4:</u></p> <p>a) .....</p> <p>b) .....</p>		

<p><b>Aufgabe A1.5 - Allgemein</b></p> <p>Nennen Sie – neben der Bezeichnung des Stammgrundstücks und der Parteien – <b>3 Elemente</b>, die ausdrücklich in den Begründungsakt des Stockwerkeigentums aufzunehmen sind (gesetzliche Anforderungen).</p> <p>Nennen Sie die entsprechende gesetzliche Bestimmung.</p> <p><u>Anmerkung:</u>                  1 Punkt pro korrekte Antwort, maximal 3 Punkte; 1 Punkt für den vollständigen Gesetzesartikel (einschliesslich des Absatzes).</p>	<p><b>4</b></p>	
<p><u>Lösung A1.5:</u></p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

<p><b>Aufgabe A1.6 – Allgemein</b></p> <p>In welchem Fall/in welchen Fällen kann ein Stockwerkeigentümer die Auflösung des Stockwerkeigentums verlangen? Geben Sie bitte den vollständigen Gesetzesartikel an, der dies regelt.</p> <p><u>Anmerkung:</u>                  1 Punkt pro Antwort, maximal 2 Punkte; 1 Punkt für den vollständigen Gesetzesartikel (einschliesslich des Absatzes).</p>	<p><b>3</b></p>	
<p><u>Lösung A1.6:</u></p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		



<p><b>Aufgabe A1.7 – Allgemein</b></p> <p>Ist die Erstellung eines Stockwerkeigentümer-Reglements Voraussetzung für die Begründung von Stockwerkeigentum?</p> <p><u>Anmerkung:</u> 2 Punkte für die Antwort und den vollständigen Gesetzesartikel (einschliesslich des Absatzes).</p>	<p><b>2</b></p>	
<p><u>Lösung A1.7:</u></p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

**A2 Allgemeines zum Betrieb eines Stockwerkeigentums**

<p><b>Aufgabe A2.1 – Allgemein</b></p> <p>In welchen Dokumenten sind die Rechte und Pflichten der Stockwerkeigentümer festgehalten?</p> <p>Nennen Sie <b>3 Dokumente</b>.</p> <p><u>Anmerkung:</u> 1 Punkt pro richtige Antwort.</p>	<b>3</b>	
<p><u>Lösung A2.1:</u></p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

<p><b>Aufgabe A2.2 – Allgemein</b></p> <p>a) Durch welchen Vertragstyp (Bezeichnung) werden die Rechte und Pflichten des Verwalters von Stockwerkeigentum geregelt?</p> <p>b) Welche Formvorschriften gelten für einen solchen Vertrag?</p> <p><u>Anmerkung:</u> 1 Punkt pro richtige Antwort.</p>	<b>2</b>	
<p><u>Lösung A2.2:</u></p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

<p><b>Aufgabe A2.3 – Allgemein</b></p> <p>Bitte beschreiben Sie die <b>beiden Mittel</b>, um das Mandat des Verwalters zu beenden.</p> <p>Nennen Sie auch die vollständigen Gesetzesartikel.</p> <p><u>Anmerkung:</u> 1 Punkt pro richtige Antwort; 1 Punkt für den vollständigen Gesetzesartikel pro Fall (einschliesslich des Absatzes).</p>	<b>4</b>	
<p><u>Lösung A2.3:</u></p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

<p><b>Aufgabe A2.4 – Allgemein</b></p> <p>Nennen Sie <b>3 Befugnisse</b> des Verwalters von Stockwerkeigentum.</p> <p>Nennen Sie ebenfalls die Rechtsgrundlage.</p> <p><u>Anmerkung:</u> 1 Punkt pro richtige Antwort, maximal 3 Punkte; 1 Punkt für den kompletten Gesetzesartikel.</p>	<p style="text-align: center;"><b>4</b></p>	
<p><u>Lösung A2.4:</u></p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

<p><b>Aufgabe A2.5 – Allgemein</b></p> <p>Auf welche Bestimmungen im Zivilgesetzbuch verweist der Gesetzgeber in Bezug auf die Verwaltung des Stockwerkeigentums (unter Angabe des entsprechenden Abschnitts)?</p> <p>Nennen Sie ebenfalls die Rechtsgrundlage.</p> <p><u>Anmerkung:</u>                  1 Punkt für die richtige Antwort; 1 Punkt für den vollständigen Gesetzesartikel (einschliesslich des Absatzes).</p>	<p><b>2</b></p>	
<p><u>Lösung A2.5:</u></p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

<p><b>Aufgabe A2.6 – Allgemein</b></p> <p>Nennen Sie neben dem Verwalter des Stockwerkeigentums und der Versammlung der Stockwerkeigentümer <b>2</b> weitere <b>mögliche Organe</b>, die in einer Stockwerkeigentümergeinschaft üblich sind.</p> <p>Beschreiben Sie kurz die Befugnisse dieser Organe.</p> <p><u>Anmerkung:</u>                  1 Punkt pro richtige Antwort, maximal 2 Punkte; 1 Punkt pro richtige Beschreibung, maximal 2 Punkte.</p>	<p><b>4</b></p>	
<p><u>Lösung A2.6:</u></p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

<p><b>Aufgabe A2.7 – Allgemein</b></p> <p>Welche <b>3 gesetzlichen Rechte</b> besitzt ein Stockwerkeigentümer?                  Nennen Sie die entsprechende gesetzliche Bestimmung (vollständig).</p> <p><u>Anmerkung:</u>                  0.5 Punkte pro Antwort, maximal 1.5 Punkte; 0.5 Punkte für den vollständigen Gesetzesartikel (einschliesslich des Absatzes).</p>	<p><b>2</b></p>	
<p><u>Lösung A2.7:</u></p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

<p><b>Aufgabe A2.8 – Allgemein</b></p> <p>Welche allgemeine Pflicht des Stockwerkeigentümers ist im Gesetz verankert?                  Nennen Sie ebenfalls die Rechtsgrundlage.</p> <p><u>Anmerkung:</u>                  1 Punkt für die richtige Antwort; 1 Punkt für den vollständigen Gesetzesartikel (einschliesslich des Absatzes).</p>	<p><b>2</b></p>	
<p><u>Lösung A2.8:</u></p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

**B) Gesetzliche Grundlagen und die Begriffe betreffend Eigentum und Stockwerkeigentum 35 Punkte**

**B1 Gesetzliche Grundlagen und die Begriffe Eigentum und Stockwerkeigentum**

<p><b>Aufgabe B1.1 – Allgemein</b></p> <p>Welches sind – neben Liegenschaften – die <b>3 anderen</b> vom Gesetzgeber anerkannten <b>Grundstückskategorien</b>?</p> <p>Nennen Sie die Rechtsgrundlage.</p> <p><u>Anmerkung:</u>                  1 Punkt pro richtige Antwort, maximal 3 Punkte; 1 Punkt für die Rechtsgrundlage (einschliesslich des Absatzes).</p>	<p><b>4</b></p>	
<p><u>Lösung B1.1:</u></p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

<p><b>Aufgabe B1.2 – Allgemein</b></p> <p>Wie kann Grundeigentum (allgemein) enden?</p> <p>Nennen Sie die entsprechende gesetzliche Bestimmung.</p> <p><u>Anmerkung:</u>                  1 Punkt pro richtige Antwort; 1 Punkt für den kompletten Gesetzesartikel (einschliesslich des Absatzes).</p>	<p><b>3</b></p>	
<p><u>Lösung B1.2:</u></p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

<p><b>Aufgabe B1.3 – Allgemein</b></p> <p>Nennen Sie <b>3 Kategorien</b> gemeinschaftlicher Lasten (Kosten), die zwischen den verschiedenen Stockwerkeigentümern aufzuteilen sind.</p> <p>Nennen Sie die Rechtsgrundlage.</p> <p><u>Anmerkung:</u> 1 Punkt pro richtige Antwort, maximal 3 Punkte; 1 Punkt für den vollständigen Gesetzesartikel (einschliesslich des Absatzes).</p>	<b>4</b>	
<p><u>Lösung B1.3:</u></p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		



<b>Aufgabe B1.4 – Allgemein</b>	<b>2</b>	
Hat sich ein Stockwerkeigentümer an den Reinigungskosten für die Waschküche zu beteiligen, wenn er zu dieser keinen Zutritt hat? Begründen Sie Ihre Antwort. <u>Anmerkung:</u> 1 Punkt für die richtige Antwort; 1 Punkt für die Begründung.		
<u>Lösung B1.4:</u> ..... ..... .....		

<b>Aufgabe B1.5 – Allgemein</b>	<b>2</b>	
Wie wird der Verwalter ernannt, für den Fall, dass sich die Stockwerkeigentümer auf keinen Bewirtschafter einigen können? Welche Schritte sind zu veranlassen? <u>Anmerkung:</u> 2 Punkte mit Rechtsgrundlage (einschliesslich des Absatzes).		
<u>Lösung B1.5:</u> ..... ..... .....		

<p><b>Aufgabe B1.6 – Allgemein</b></p> <p>Nennen Sie <b>5 gesetzliche Befugnisse</b> der Versammlung der Stockwerkeigentümer mit Verweis auf die gesetzliche Bestimmung.</p> <p><u>Anmerkung:</u> 0.5 Punkte pro Befugnis, maximal 2.5 Punkte; 0.5 Punkte für den vollständigen Gesetzesartikel (einschliesslich des Absatzes).</p>	<b>3</b>
<p><u>Lösung B1.6:</u></p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>	

<b>Aufgabe B1.7 – Allgemein</b>			<b>6</b>	
a) Welches sind die <b>beiden gesetzlichen Möglichkeiten</b> , die der Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer zur Verfügung stehen, um die Zahlung der gemeinschaftlichen Lasten durch einen säumigen Stockwerkeigentümer sicherzustellen?  b) Welche gesetzlichen Bestimmungen sind anwendbar?  c) Bitte beschreiben Sie kurz die Funktionsweise dieser beiden Rechtsinstrumente.  <u>Anmerkung:</u> a) 1 Punkt pro richtige Antwort; b) 1 Punkt pro Rechtsgrundlage; c) 1 Punkt pro Beschreibung.				
<u>Lösung B1.7:</u>				
a) Gesetzliches Mittel	b) Gesetzesartikel	c) Beschreibung		

<p><b>Aufgabe B1.8 – Allgemein</b></p> <p>Bei der letzten ordentlichen Versammlung haben die Stockwerkeigentümer mit einfacher Mehrheit ein Projekt zum Bau eines Hallenschwimmbads angenommen. Ein bei der Versammlung abwesender Stockwerkeigentümer möchte diesen Beschluss anfechten, wobei darauf hingewiesen wird, dass im Stockwerkeigentümer-Reglement in dieser Hinsicht nichts vorgesehen ist.</p> <p>Besteht ein rechtliches Mittel, um diese Anfechtung vorzunehmen?</p> <p>Falls ja, auf Grundlage welcher gesetzlichen Bestimmung kann der abwesende Stockwerkeigentümer handeln?</p> <p><u>Anmerkung:</u>                  1 Punkt für die richtige Antwort; 1 Punkt für die gesetzliche Bestimmung.</p>	<p><b>2</b></p>	
<p><u>Lösung B1.8:</u></p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

<p><b>Aufgabe B1.9 – Allgemein</b></p> <p>Nennen Sie <b>3 Komponenten</b> (keine Bauteile), die nicht zu Sonderrecht ausgedehnt werden können (unter Angabe der Rechtsgrundlage).</p> <p><u>Anmerkung:</u>                  1 Punkt pro richtige Antwort; es werden nur die ersten drei Antworten bewertet;                  1 Punkt für den vollständigen Gesetzesartikel (einschliesslich des Absatzes).</p>	<p><b>4</b></p>	
<p><u>Lösung B1.9:</u></p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

<p><b>Aufgabe B1.10 – Allgemein</b></p> <p>Nennen Sie <b>5</b> verschiedene <b>Arten</b> von Bestimmungen, die in der Regel in einem Stockwerkeigentümer-Reglement enthalten sind.</p> <p><u>Anmerkung:</u> 1 Punkt pro richtige Antwort. Es werden die ersten 5 Antworten gezählt.</p>	<b>5</b>	
<p><u>Lösung B1.10:</u></p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

**C) Fragen in Bezug auf Begründung und Reglement der Prüfungsliegenschaft, Bestimmungen für die Praxis, Versicherungen** **40 Punkte**

**C1 Fragen in Bezug auf Begründung und Reglement der Prüfungsliegenschaft**

<b>Aufgabe C1.1 – Prüfungsliegenschaft</b>		<b>10</b>	
Ein potenzieller Käufer der Stockwerkeinheit 516-2 (1. Stock) wendet sich an Sie, um Ihnen einige Fragen zu stellen, bevor er die Stockwerkeinheit erwirbt. Bitte nennen Sie jeweils die anwendbare regulatorische Bestimmung. <u>Anmerkung:</u> 1 Punkt pro richtige Antwort; 1 Punkt pro richtige gesetzliche Bestimmung.			
<u>Lösung C1.1:</u>			
<b>Frage</b>	<b>Antwort (einschliesslich des Artikels im Reglement)</b>		
Ist es zulässig, in der Stockwerkeinheit 516-2 (1. Stock) einen Salon für erotische Massagen zu eröffnen?			
Der Interessent möchte wissen, ob es ihm gestattet ist, das zur besagten Stockwerkeinheit führende Treppenhaus in einer andern Farbe zu streichen.			
Da der Interessent bereits in einer anderen Stockwerkeigentümergeinschaft als Verwalter tätig war, möchte er wissen, ob ein Stockwerkeigentümer zum Verwalter des Stockwerkeigentums gewählt werden darf?			
Der Interessent möchte die Modalitäten für die Aufteilung der Reinigungskosten der gemeinschaftlichen Teile erfahren.			
Der Interessent wünscht Auskünfte zu den Versicherungskosten. Insbesondere möchte er wissen, für welche Gefahren eine Versicherungspflicht besteht.			

<p><b>Aufgabe C1.2 – Prüfungsliegenschaft</b></p> <p>Die nächste ordentliche Versammlung der Stockwerkeigentümer wurde auf den 31. Mai 2019 festgelegt. Sie sind dafür zuständig, diese Versammlung einzuberufen und zu leiten.</p> <p>Welche Frist müssen Sie dabei einhalten?</p> <p><u>Anmerkung:</u>                  1 Punkt für die richtige Antwort; 1 Punkt für die regulatorische Bestimmung.</p>	<p><b>2</b></p>	
<p><u>Lösung C1.2:</u></p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

<p><b>Aufgabe C1.3 – Prüfungsliegenschaft</b></p> <p>Welche Dokumente sind der Einladung zwingend beizulegen?</p> <p><u>Anmerkung:</u>                  1 Punkt für die richtige Antwort; 1 Punkt für die richtige regulatorische Bestimmung.</p>	<p><b>2</b></p>	
<p><u>Lösung C1.3:</u></p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

<p><b>Aufgabe C1.4 – Prüfungsliegenschaft</b></p> <p>Einer der Stockwerkeigentümer hat sich kürzlich in Frankreich niedergelassen. An welche Anschrift ist die Einladung zu senden?</p> <p><u>Anmerkung:</u>                  1 Punkt für die richtige Antwort; 1 Punkt für die richtige regulatorische Bestimmung.</p>	<p><b>2</b></p>	
<p><u>Lösung C1.4:</u></p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

<p><b>Aufgabe C1.5 – Prüfungsliegenschaft</b></p> <p>Die ordentliche Versammlung der Stockwerkeigentümer findet am heutigen Tage, d.h. am 31. Mai 2019, statt. Mehrere Beschlüsse stehen auf der Traktandenliste.</p> <p>Welche regulatorische Anforderung formeller Art ist einzuhalten, damit die traktandierten Beschlüsse angenommen werden können?</p> <p><u>Anmerkung:</u>                  1 Punkt für die richtige Antwort; 1 Punkt für die richtige regulatorische Rechtsgrundlage.</p>	<p><b>2</b></p>	
<p><u>Lösung C1.5:</u></p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		



<b>Aufgabe C1.6 – Prüfungsliegenschaft</b> Ein Stockwerkeigentümer ficht an, dass Sie den Vorsitz der Versammlung führen. Was antworten Sie ihm? <u>Anmerkung:</u> 1 Punkt für die richtige Antwort; 1 Punkt für die rechtliche Grundlage.	<b>2</b>	
<u>Lösung C1.6:</u> ..... ..... ..... ..... .....		

<p><b>Aufgabe C1.7 – Prüfungsliegenschaft</b></p> <p>Unter welchen Bedingungen kann die Versammlung rechtsgültig beschliessen, und welche Mehrheit ist für die folgenden Beschlüsse erforderlich?</p> <p>Bitte geben Sie unbedingt die anwendbare Grundlage an.</p> <p><u>Anmerkung:</u>                  1 Punkt pro richtige Antwort; 1 Punkt für die rechtliche / reglementarische Grundlage.</p>	<b>12</b>	
--	-----------	--

Lösung C1. 7:

Beschlussfähigkeit		
Änderung des Stockwerkeigentümer-Reglements hinsichtlich der Befugnisse des Verwalters		
Fusswegrecht zugunsten der benachbarten Parzelle		
Instandsetzungsarbeiten an den Balkonen und Veranden der Liegenschaft		
Genehmigung des Budgets		
Änderungen der Wertquoten		

<b>Aufgabe C1.8 – Prüfungsliegenschaft</b>	<b>2</b>	
Ein Stockwerkeigentümer hat vor kurzem begonnen, in seiner Stockwerkeinheit mehrere besonders luxuriöse Umbauarbeiten vorzunehmen.  Welche besonderen Anforderungen sind bei den besagten Umbauarbeiten – neben den baupolizeilichen Vorschriften – einzuhalten?  <u>Anmerkung:</u> 1 Punkt für die richtige Antwort; 1 Punkt für die richtige regulatorische Grundlage.		
<u>Lösung C1.8:</u>  .....  .....  .....  .....  .....  .....		

<b>Aufgabe C1.9 – Prüfungsliegenschaft</b>	<b>2</b>	
Die besagten Umbauarbeiten bringen eine Erhöhung der Versicherungsprämie mit sich. Auf welche Weise wird die Erhöhung in der Gemeinschaft aufgeteilt?  <u>Anmerkung:</u> 1 Punkt für die richtige Antwort; 1 Punkt für die richtige regulatorische Grundlage.		
<u>Lösung C1.9:</u>  .....  .....  .....		

<p><b>Aufgabe C1.10 – Prüfungsliegenschaft</b></p> <p>Der Stockwerkeigentümer der Einheit 516-4 (3. Stock) beschwert sich bei Ihnen in einem Schreiben, dass sein Nachbar (Eigentümer der Einheit 516-5) sein Velo täglich von 18 Uhr bis 7 Uhr im Flur des dritten Stocks abstellt. Sie wollen mit dem besagten Nachbarn reden.</p> <p>Auf den Inhalt welcher reglementarischen Bestimmung werden Sie den Nachbarn hinweisen?</p> <p><u>Anmerkung:</u>                  1 Punkt für die richtige Antwort; 1 Punkt für die richtige reglementarische Grundlage.</p>	<p><b>2</b></p>	
<p><u>Lösung C1.10:</u></p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

<p><b>Aufgabe C1.11 – Prüfungsliegenschaft</b></p> <p>Die Stockwerkeigentümer möchten die Nutzung von Stockwerkeinheiten und gemeinschaftlichen Teilen um einige Punkte ergänzen, das Reglement jedoch nicht ändern.</p> <p>Was können Sie ihnen raten?</p> <p><u>Anmerkung:</u>                  1 Punkt für die richtige Antwort; 1 Punkt für die richtige reglementarische Grundlage.</p>	<p><b>2</b></p>	
<p><u>Lösung C1.11:</u></p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

**D) Definition und Berechnung von Wertquoten, Allgemeines zum Grundbuch** **24 Punkte**

**D1 Wertquoten**

<p><b>Aufgabe D1.1 – Allgemein</b></p> <p>Definieren Sie den Begriff der Wertquoten.</p> <p><u>Anmerkung:</u> 1 Punkt für die richtige Antwort.</p>	<b>1</b>	
<p><u>Lösung D1.1:</u></p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

<p><b>Aufgabe D1.2 – Allgemein</b></p> <p>Wie werden die Wertquoten festgelegt?</p> <p>Nennen Sie <b>4</b> ausschlaggebende <b>Faktoren</b>.</p> <p><u>Anmerkung:</u> 1 Punkt für die Methode zur Ermittlung der Wertquoten und 1/2 Punkt pro ausschlaggebender Faktor.</p>	<b>3</b>	
<p><u>Lösung D1.2:</u></p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

<b>Aufgabe D1.3 – Allgemein</b>	<b>1</b>	
Nennen Sie <b>2 Situationen</b> , in denen die Wertquoten eine Rolle spielen.		
<u>Anmerkung:</u> 0.5 Punkte pro richtige Antwort		
<u>Lösung D1.3:</u>  .....  .....  .....  .....  .....  .....  .....  .....  .....  .....  .....  .....		

<b>Aufgabe D1.4 – Allgemein</b>	<b>2</b>	
Ist eine Anpassung der Wertquoten möglich?		
Welche Form muss eine solche Anpassung aufweisen?		
<u>Anmerkung:</u> 1 Punkt pro richtige Antwort; 1 Punkt für die gesetzliche Bestimmung		
<u>Lösung D1.4:</u>  .....  .....  .....		

<p><b>Aufgabe D1.5 – Allgemein</b></p> <p>Nennen Sie <b>2 Beispiele</b> gemeinschaftlicher Teile, die regelmässig Gegenstand eines Sondernutzungsrechts sind.</p> <p><u>Anmerkung:</u>                  0.5 Punkte pro richtige Antwort.</p>	<p><b>1</b></p>	
<p><u>Lösung D1.5:</u></p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

<p><b>Aufgabe D1.6 – Allgemein</b></p> <p>Was ist unter „als gemeinschaftlich erklärten Bereichen“ zu verstehen?</p> <p>Nennen Sie die entsprechende gesetzliche Bestimmung.</p> <p>Kann dies in einer Vereinbarung verankert werden? Falls ja, welche Form ist einzuhalten?</p> <p><u>Anmerkung:</u>                  1 Punkt pro richtige Antwort; 1 Punkt für die gesetzliche Bestimmung.</p>	<p><b>3</b></p>	
<p><u>Lösung D1.6:</u></p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

**Aufgabe D1.7 – Allgemein**

Bei der Begründung von Stockwerkeigentums muss der Begründungsakt mit den Aufteilungsplänen versehen sein. Welche Funktion erfüllen diese Pläne?

Anmerkung:

1 Punkt pro richtige Antwort.

2

Lösung D1.7:

.....

.....

.....

.....

.....



<p><b>Aufgabe D1.8 – Allgemein</b></p> <p>Aufgrund von Versäumnissen des früheren Verwalters wurden Sie per Gerichtsentscheid gerade Verwalter einer Stockwerkeigentümergeinschaft. In Bezug auf das Geschäftsjahr 2014 bemerken Sie, dass zwei Stockwerkeigentümer die geschuldeten Beiträge nicht beglichen haben. Sie möchten diese betreiben:</p> <p>a) Können Sie für die Forderungen das gesetzliche Pfandrecht eintragen lassen? b) Sind die Forderungen verjährt?</p> <p>Begründen Sie Ihre Antwort und nennen Sie die anwendbaren gesetzlichen Bestimmungen.</p> <p><u>Anmerkung:</u> 1 Punkt pro richtige Antwort; 1 Punkt pro gesetzliche Bestimmung.</p>	<b>3</b>	
<p><u>Lösung D1.8:</u></p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

## D2 Allgemeines zum Grundbuch

<b>Aufgabe D2.1 – Allgemein</b>	<b>4</b>	
Nennen Sie je <b>1 praktisches Beispiel</b> für eine Eintragung, eine Vormerkung, eine Anmerkung und eine Löschung im Grundbuch.		
<u>Anmerkung:</u> 1 Punkt pro richtige Antwort.		
<u>Lösung D2.1:</u> ..... ..... ..... ..... ..... ..... ..... ..... ..... ..... ..... ..... ..... ..... ..... .....		

<b>Aufgabe D2.2 – Allgemein</b>	<b>2</b>	
Muss eine Grunddienstbarkeit zwingend in das Grundbuch eingetragen werden, um wirksam zu sein?		
Falls ja, welche gesetzliche Bestimmung ist anwendbar?		
<u>Anmerkung:</u> 2 Punkte für die vollständige Antwort, sonst keine Punkte.		
<u>Lösung D2.2:</u> ..... ..... .....		

**Aufgabe D2.3 – Allgemein**

Was ist unter dem „Prinzip des öffentlichen Glaubens“ des Grundbuches zu verstehen und welche Wirkung hat das Prinzip?

Anmerkung:

2 Punkte für die vollständige Antwort.

2

Lösung D2.3:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

**E) Erneuerungsfonds 8 Punkte**

**E1 Erneuerungsfonds**

**Aufgabe E1.1 – Allgemein**

Wozu dient der Erneuerungsfonds? Wie funktioniert er?

Anmerkung:

3 Punkte für die richtige Antwort.

<b>3</b>	

Lösung E1.1:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

**Aufgabe E1.2 – Allgemein**

Bis zu welcher Grenze sind Beiträge in den Erneuerungsfonds obligatorisch?

Anmerkung:

3 Punkte für die richtige Antwort.

<b>3</b>	

Lösung E1.2:

.....

.....

.....

.....

.....

<p><b>Aufgabe E1.3 – Allgemein</b></p> <p>Eine Stockwerkeigentümergeinschaft verfügt bis dato über keinen Erneuerungsfonds.</p> <p>a) Welches Organ der Stockwerkeigentümergeinschaft ist befugt die Errichtung eines Erneuerungsfonds zu beschliessen?</p> <p>b) Welcher Mehrheit bedarf der Beschluss zur Eröffnung eines Erneuerungsfonds.</p> <p><u>Anmerkung:</u> 1 Punkt für die richtige Antwort a); 1 Punkt für die richtige Antwort b).</p>	<b>2</b>	
<p><u>Lösung E1.3:</u></p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

# Reglement

**Der Stockwerkeigentümergeinschaft**

**Grundstück-Nr. 516, GB St-Imier**

**Rue Pierre-Jolissaint 29, Saint-Imier**

## **Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft Rue Pierre-Jolissaint 29, Saint-Imier**

### **Inhalt**

#### **Artikel**

- 1 Gegenstand des Stockwerkeigentums
- 2 Aufteilung der Liegenschaft
- 3 Sonderrecht
- 4 Nutzung des Sonderrechts
  - Grundsatz
- 5 - Beschränkung
- 6 - Unterhaltspflicht
- 7 - Zutrittsrecht
- 8 - Verantwortlichkeit
- 9 Gemeinschaftliche Teile
- 10 Benutzung der gemeinschaftlichen Teile
- 11 Hausordnung
- 12 Gemeinschaftliche Kosten
  - Begriff
- 13 - Aufteilung
- 14 - Erneuerungsfonds
- 15 - Einzug der Beiträge
- 16 Versicherung
- 17 Unterhalts-, Instandstellungs- und Erneuerungskosten
- 18 Änderung der Wertquoten
- 19 Verwaltung
- 20 Versammlung der Stockwerkeigentümer
  - Zuständigkeiten
- 21 - Einberufung
- 22 - Beschlussfähigkeit
- 23 - Ausübung des Stimmrechts
- 24 - Beschlussfassung
- 25 Verwalter
  - Ernennung
- 26 - Zuständigkeiten
- 27 Rechtsstellung des Erwerbers
- 28 Ausschluss eines Stockwerkeigentümers
- 29 Aufhebung des Stockwerkeigentums
- 30 Gerichtsstand und Domizil
- 31 Rechtsvorschriften
- 32 Anmerkung

#### **Gegenstand des Stockwerk- eigentums**

#### **Artikel 1**

Die Liegenschaft Saint-Imier-Grundbuchblatt-Nr. 516, bestehend aus dem Wohnhaus in der Rue Pierre-Jolissaint 29, wird entsprechend den Artikeln 712a ff. ZGB als Stockwerkeigentum ausgestaltet.

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

**Aufteilung der  
Liegenschaft**

**Artikel 2**

<b>Gbl.-Nr.</b>	<b>Lage</b>	<b>Art</b>	<b>Wertquote</b>
516-1	Erdgeschoss	Wohnung mit Keller → blaue Farbe	207/1000
516-2	1. Obergeschoss	Wohnung mit Keller → grüne Farbe	206/1000
516-3	2. Obergeschoss	Wohnung mit Keller → rote Farbe	203/1000
516-4	3. Obergeschoss und Dachgeschoss	Duplex-Wohnung West mit Keller → braune Farbe	197/1000
516-5	3. Obergeschoss und Dachgeschoss	Duplex-Wohnung Ost mit Keller → rosa Farbe	187/1000

Die Abgrenzung des Gebäudes und die Lage sowie die Grösse der Stockwerkeinheiten ergeben sich im einzelnen Fall aus den Aufteilungsplänen, die einen integralen Bestandteil des Begründungsaktes bilden.

**Sonderrecht**

**Artikel 3**

1. Das Sonderrecht umfasst die zur entsprechenden Stockwerkeinheit gehörenden Räume und Installationen.
2. Gegenstand des Sonderrechts sind insbesondere:
  - a. die inneren Zwischenwände, mit Ausnahme der tragenden Wände;
  - b. die Fussböden und die Decken, mit Ausnahme der Betondecke, des Zwischengeschosses und der Isolationen;
  - c. die Verkleidung der Wände der Stockwerkeinheiten bzw. der Nebenräume;
  - d. die Fenster und Türen (einschliesslich der Eingangstüren), die Rollläden;
  - e. die Küchen-, Bad- und Toiletteneinrichtungen;
  - f. die Leitungen von ihren Abzweigungen von der gemeinschaftlichen Leitung.

**Nutzung des  
Sonderrechts  
- Grundsatz**

**Artikel 4**

1. Der Stockwerkeigentümer ist berechtigt, die eigenen Räume zu verwalten, zu benutzen und auszugestalten, soweit er nicht die Ausübung des Rechts der anderen Stockwerkeigentümer und die Interessen der Gemeinschaft einschränkt oder dieses Reglement keine anderen Beschränkungen vorsieht.
2. Innerhalb seiner Stockwerkeinheit kann der Stockwerkeigentümer Gebäudeteile nach Belieben umgestalten, soweit dadurch der Bestand, die konstruktive Gliederung und Festigkeit des Gebäudes, die Räume der anderen Stockwerkeigentümer oder die äussere Gestalt und das Aussehen des Gebäudes nicht nachteilig berührt werden.

Vorbehalten bleiben die baupolizeilichen Bestimmungen sowie die Bestimmungen des Begründungsaktes.



3. Änderungen an der Liegenschaft, die einen Stockwerkeigentümer bei der Benutzung seiner Räume erheblich oder dauerhaft behindern, können nur mit seiner Zustimmung vorgenommen werden.

- Beschränkung

#### Artikel 5

1. Untersagt ist dem Stockwerkeigentümer eine Benutzung oder Veränderung seiner Räume, durch die
  - die gemeinschaftlichen Teile beschädigt oder in ihrer Benutzung beeinträchtigt werden können;
  - der Wert der Liegenschaft gemindert werden kann;
  - das äussere Erscheinungsbild des Hauses beeinträchtigt wird.
2. Die Stockwerkeinheiten 516-1 bis 516-5 sind grundsätzlich für Wohnzwecke bestimmt. Es dürfen darin nur Tätigkeiten (stilles Gewerbe, Büro, Praxis) ausgeübt werden, die auf die Bewohner keine lästige oder schädigende Wirkung haben oder nicht gegen deren Ruhebedürfnis verstossen. Zweckänderungen sind dem Verwalter zu melden.
3. Insbesondere ist es dem Stockwerkeigentümer untersagt:
  - a. die Böden seiner Räume übermässig zu belasten;
  - b. in seinen Räumen oder in gemeinschaftlichen Teilen feuergefährliche, explosive oder übelriechende Stoffe abzulegen;
  - c. Feuchtigkeit entstehen zu lassen, die sich auf die Liegenschaft oder Teile davon nachteilig auswirken kann.

- Unterhaltspflicht

#### Artikel 6

Der Stockwerkeigentümer ist verpflichtet, die ihm zu Sonderrecht zugewiesenen Räume und Einrichtungen in einwandfreiem Zustand zu erhalten.

- Zutrittsrecht

#### Artikel 7

1. Der Stockwerkeigentümer hat dem Verwalter und anderen Beauftragten der Gemeinschaft zum Zwecke der Feststellung und Behebung von Schäden Zutritt zu seinen Räumen zu gestatten.
2. Gleiches gilt für die Vornahme von Erneuerungs- und Umbauarbeiten an der Liegenschaft.
3. Der Zutritt zu den Räumen des Stockwerkeigentümers soll mit möglicher Rücksicht auf den Bewohner erfolgen.

- Verantwortlichkeit

#### Artikel 8

1. Werden Verträge abgeschlossen, mit denen die Benutzung von Stockwerkeinheiten an Dritte abgetreten wird (z. B. Miete, Wohnrecht, Nutzniessung), sind die Stockwerkeigentümer verpflichtet, den Verwalter davon zu unterrichten.
2. Beim Abschluss solcher Verträge ist der Stockwerkeigentümer verpflichtet, diese Dritten über die Vorschriften der Gemeinschaft zu informieren.
3. Der Stockwerkeigentümer haftet gegenüber der Gemeinschaft und jedem anderen Stockwerkeigentümer dafür, dass die Gemeinschaftsordnung auch von den anderen

Personen eingehalten wird, die seinem Haushalt oder Geschäftsbetrieb angehören oder die das vertragliche Recht zum Aufenthalt in seinen Räumen oder das Recht zu deren Nutzung besitzen.

4. Vom Stockwerkeigentümer, dessen Mieter die Gemeinschaftsordnung missachtet, kann, wenn wiederholte Ermahnungen fruchtlos bleiben, verlangt werden, dass er diesem Mieter kündigt oder wegen schwerwiegender Gründe die Auflösung des betreffenden Vertragsverhältnisses fordert. Diese Aufforderung obliegt dem Verwalter.

**Gemeinschaftliche Teile**

**Artikel 9**

1. Bestandteile der Liegenschaft mit gemeinschaftlicher Nutzung sind:
  - a. das Grundstück der Liegenschaft Grundbuchblatt-Nr. 516;
  - b. Bauteile, welche für den Bestand, die konstruktive Gliederung und Festigkeit des Gebäudes oder der Räume anderer Stockwerkeinheiten von Bedeutung sind;
  - c. Teile, welche die äussere Gestalt und das Aussehen des Gebäudes bestimmen, wie Fassaden, Balkone, Pflanzentröge usw.;
  - d. die gemeinsamen Umgebungsanlagen, Zugangswege und Treppen;
  - e. der Hauswartraum;
  - f. alle weiteren Anlagen und Einrichtungen, die mehr als einer Stockwerkeinheit dienen, gleichgültig, ob sich diese Anlagen und Einrichtungen innerhalb oder ausserhalb der Räume befinden, an denen ein Sonderrecht besteht (z. B. Leitungen für Heizung, Warmwasser, Strom, Telefon, Radio und Fernsehen, Lüftungskamine usw.).
2. Gemeinschaftlich sind ferner die für die Verwaltung und Erneuerung der Liegenschaft gebildeten Rückstellungen, die durch den Verwalter getätigten Anschaffungen sowie Apparate und Gerätschaften für Reinigung und Unterhalt der Liegenschaft.

**Benutzung der gemeinschaftlichen Teile**

**Artikel 10**

1. Jeder Stockwerkeigentümer ist befugt, die gemeinschaftlichen Teile des Gebäudes sowie die gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen im Einklang mit den geltenden Bestimmungen zu benutzen, soweit dies mit dem gleichen Recht der anderen Stockwerkeigentümer und mit den Interessen der Gemeinschaft vereinbar ist.
2. Es ist ihnen insbesondere untersagt:
  - A. irgendwelche Veränderungen an gemeinschaftlichen Teilen des Gebäudes sowie den gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen vorzunehmen;
  - b. in gemeinschaftlichen Teilen und Räumen, die nicht ausdrücklich dafür vorgesehen sind, irgendwelche Gegenstände zu lagern oder abzustellen;
  - c. in gemeinschaftlichen Teilen ohne Genehmigung des Verwalters Namens- oder Firmenschilder anzubringen.

**Hausordnung**

**Artikel 11**

Weitere Vorschriften über die Benutzung der Stockwerkeinheiten und der gemeinschaftlichen Teile, Anlagen und Einrichtungen können in einer Hausordnung aufgestellt werden. Die Hausordnung wird auf Antrag des Verwalters durch die Versammlung der Stockwerkeigentümer mit einfacher Mehrheit beschlossen oder abgeändert.

**Gemeinschaftliche Kosten  
- Begriff**

**Artikel 12**

1. Gemeinschaftlich sind alle Kosten, die durch Benutzung, Unterhalt und Erneuerung der gemeinschaftlichen Teile, Anlagen und Einrichtungen sowie durch die gemeinschaftliche Verwaltung entstehen.
2. Gemeinschaftliche Kosten sind insbesondere:
  - a. Kosten für den laufenden Unterhalt, für Instandstellung und Erneuerung der gemeinschaftlichen Teile des Grundstücks und des Gebäudes sowie der gemeinschaftlichen Bauten und Einrichtungen;
  - b. Kosten des Betriebes der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen;
  - c. ausserordentliche Aufwendungen für Erneuerungs- und Umbauarbeiten;
  - d. öffentlich-rechtliche Beiträge und Steuern, so wie sie den Stockwerkeigentümern insgesamt auferlegt sind, z. B. für Strassenbau, Kanalisationsanschluss und Wasserversorgung;
  - e. Prämien für die Versicherung des Gebäudes gegen Feuer-, Wasser- und Glasbruchschaden sowie Haftung als Gebäudeeigentümer usw.;
  - f. Kosten der Verwaltung; Vergütung des Verwalters;
  - g. Einlagen in den Erneuerungsfonds.

**- Aufteilung**

**Artikel 13**

1. Die Kosten für Betrieb, Unterhalt und Erneuerung der Heizungs- und Warmwasseranlagen werden nach dem vom Heizungsunternehmen aufgestellten Verteilerschlüssel auf die einzelnen Stockwerkeigentümer aufgeteilt.
2. Alle anderen gemeinschaftlichen Kosten werden von den Stockwerkeigentümern im Verhältnis ihrer Wertquoten getragen.
3. Ein Stockwerkeigentümer, der durch Umstände, die auf sein eigenes Verhalten zurückgehen, die gemeinschaftlichen Kosten erhöht, hat für solche Mehrkosten alleine aufzukommen.
4. Steht eine Stockwerkeinheit im Eigentum mehrerer Personen, so haften sie für die betreffende Kostenbeteiligung solidarisch.

**- Erneuerungsfonds**

**Artikel 14**

1. Zur teilweisen Bestreitung der alle Stockwerkeigentümer betreffenden Unterhalts- und Erneuerungskosten wird ein Erneuerungsfonds gebildet. Dieser wird durch jährliche Beiträge geäufnet, deren Höhe auf Antrag des Verwalters durch Beschluss der Stockwerkeigentümersammlung festgesetzt wird. Diese Beiträge sollen insgesamt grundsätzlich  $\frac{1}{2}$  % des Gebäudeversicherungswertes nicht übersteigen.
2. Der Erneuerungsfonds braucht nicht mehr geäufnet zu werden, wenn er die Höhe von 10 % des Gebäudeversicherungswertes erreicht hat.
3. Aufwendungen zulasten des Erneuerungsfonds bedürfen eines Beschlusses der Versammlung der Stockwerkeigentümer; vorbehalten bleibt die Bestreitung von Kosten für notwendige und dringende Arbeiten, für deren Bezahlung dem Verwalter keine anderen Mittel zur Verfügung stehen.
4. Dem Stockwerkeigentümer steht unter keinen Umständen ein Anspruch auf Rückerstattung seines Anteils am Erneuerungsfonds zu; diesbezüglich hat er sich mit allfälligen Rechtsnachfolgern direkt auseinanderzusetzen.

- Einzug der  
Beiträge

#### Artikel 15

1. Die Stockwerkeigentümer zahlen angemessene Vorschüsse auf ihre Beiträge zu den gemeinschaftlichen Kosten. Die Höhe der Vorschüsse wird von der Versammlung der Stockwerkeigentümer auf Antrag des Verwalters zusammen mit der Genehmigung des Voranschlags jeweils für ein Betriebsjahr festgesetzt.
2. Die Vorschüsse werden vom Verwalter eingezogen. Dieser weist sie in der Jahresrechnung aus.
3. Die jeweils nicht durch Vorschüsse gedeckten Kostenanteile gehen zum Zeitpunkt des Rechnungsabschlusses zulasten des jeweiligen Stockwerkeigentümers.

Versicherung

#### Artikel 16

1. Die Versicherung der Liegenschaft gegen Feuer-, Wasser- und Glasbruchschaden sowie die Versicherung der Gemeinschaft gegen die Haftpflicht als Gebäudeeigentümerin ist eine gemeinschaftliche Angelegenheit der Stockwerkeigentümer.
2. Ein Stockwerkeigentümer, der seine Räume mit ausserordentlichen Aufwendungen ausgestaltet, ist zur Leistung einer sich daraus ergebenden zusätzlichen Prämie verpflichtet, wenn er nicht eine Zusatzversicherung auf eigene Rechnung abschliesst.
3. Die Versammlung der Stockwerkeigentümer beschliesst, welche weiteren Gefahren zu versichern sind. Vorbehalten bleiben die obligatorischen Versicherungen. Der Abschluss der Versicherungsverträge obliegt dem Verwalter.

Unterhalts-,  
Instandstellungs-  
und Erneuerungs-  
kosten

#### Artikel 17

1. Die Gemeinschaft hat alle für die Erhaltung des Wertes und der Gebrauchsfähigkeit der Liegenschaft notwendigen Unterhalts-, Instandstellungs- und Erneuerungsarbeiten vornehmen zu lassen. Im Rahmen seiner Zuständigkeit werden diese Arbeiten vom Verwalter angeordnet.
2. Dringliche Massnahmen, die sofort getroffen werden müssen, um die Liegenschaft vor drohendem oder wachsendem Schaden zu bewahren, kann, wenn der Verwalter keine Vorkehrungen trifft, jeder Stockwerkeigentümer von sich aus ergreifen, unter sofortiger Anzeige an den Verwalter.
3. In allen Fällen tragen die Stockwerkeigentümer die sich daraus ergebenden Kosten im Einklang mit der in Artikel 13 festgelegten Kostenaufteilung.

Änderung  
der Wert-  
quoten

#### Artikel 18

1. Änderungen der Wertquoten bedürfen der Zustimmung aller unmittelbar Beteiligten und der Genehmigung durch die Versammlung der Stockwerkeigentümer. Gleiches gilt für Änderungen in der Zuteilung einzelner Räume zu Sonderrecht sowie für die Aufteilung oder Zusammenlegung von Stockwerkeinheiten. Die Umwandlung gemeinschaftlicher Teile zu Sonderrecht oder zu Sondernutzungsrecht bedarf der Zustimmung sämtlicher Stockwerkeigentümer. Die betreffenden Vereinbarungen bedürfen zu ihrer Gültigkeit der öffentlichen Beurkundung und des Eintrages im Grundbuch.
2. Jeder Stockwerkeigentümer kann eine Berichtigung seiner Wertquote verlangen, wenn

diese infolge von baulichen Veränderungen des Gebäudes oder seiner Umgebung unrichtig geworden ist.

**Verwaltung**

**Artikel 19**

Vertreter der Verwaltung sind:

- die Versammlung der Stockwerkeigentümer;
- der Verwalter.

**Versammlung  
der Stockwerk-  
eigentümer  
- Zuständigkeiten**

**Artikel 20**

1. Die Versammlung der Stockwerkeigentümer entscheidet über alle Verwaltungshandlungen, die nach dem Gesetz, dem Begründungsakt oder dem Reglement zu den gemeinschaftlichen Angelegenheiten gehören, soweit sie nicht dem Verwalter obliegen.
2. Soweit das Gesetz nicht besondere Bestimmungen enthält, kommen die Vorschriften des Vereinsrechts sinngemäss zur Anwendung.
3. Der Versammlung stehen insbesondere folgende Aufgaben zu:
  - a. Ernennung und Abberufung des Verwalters sowie dessen Beaufsichtigung;
  - b. Genehmigung der Jahresrechnung und der Aufteilung der Kosten auf die Stockwerkeigentümer;
  - c. Festsetzung der Höhe des jährlichen Beitrags an den Erneuerungsfonds;
  - d. Genehmigung des Voranschlages und Festsetzung der von den Stockwerkeigentümern auf die Kostenanteile zu leistenden Vorschüsse;
  - e. Entlastung des Verwalters;
  - f. Bevollmächtigung des Verwalters zur Führung eines Prozesses;
  - g. Erlass einer Hausordnung und weiterer Vorschriften für die Benutzung der gemeinschaftlichen Teile, Anlagen und Einrichtungen;
  - h. Festlegung der abzuschliessenden Versicherungen;
  - i. Beschlüsse für die Durchführung notwendiger Unterhalts-, Instandstellungs- und Erneuerungsarbeiten.

**- Einberufung**

**Artikel 21**

1. Die Versammlung wird vom Verwalter 30 Tage im Voraus einberufen; die zu behandelnden Gegenstände müssen dabei schriftlich angegeben werden.
2. Die Jahresrechnung sowie Anträge betreffend die Aufteilung der gemeinschaftlichen Kosten sind den Stockwerkeigentümern mit der Einladung zuzustellen.
3. Die ordentliche Jahresversammlung findet in der Regel sechs Monate nach Rechnungsabschluss statt.
4. Ausserordentliche Versammlungen finden statt, so oft es der Verwalter als notwendig erachtet, oder wenn es ein oder mehrere Stockwerkeigentümer, die mindestens ein Drittel der Anteile vertreten, verlangen.
5. Sofern nichts anderes beschlossen wird, wird die Versammlung durch den Verwalter geleitet.
6. Über die Beschlüsse der Versammlung wird ein Protokoll geführt, das vom Vorsitzenden und dem Protokollführer zu unterzeichnen ist. Die Protokolle werden

vom Verwalter aufbewahrt.

- Beschluss-  
fähigkeit

#### Artikel 22

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

- Ausübung des  
Stimmrechts

#### Artikel 23

1. Mehrere Personen, denen ein Stockwerk gemeinschaftlich zusteht, lassen ihr Stimmrecht durch einen von ihnen zu bezeichnenden Vertreter ausüben. Wo die Kopfstimme zählt, haben sie nur eine Stimme.
2. Stehen einem Stockwerkeigentümer mehrere Stockwerkeinheiten zu, so kann er das Stimmrecht für jede Stockwerkeinheit gesondert ausüben. Wo die Kopfstimme zählt, hat dieser für jede ihm gehörende Stockwerkeinheit eine Stimme.
3. Ein Stockwerkeigentümer kann sich mit schriftlicher Vollmacht durch einen anderen Stockwerkeigentümer vertreten lassen.
4. Stockwerkeigentümer mit Wohnsitz im Ausland haben ein Zustellungsdomizil in der Schweiz zu bezeichnen.
5. Der Nutzniesser einer Stockwerkeinheit hat sich mit dem Eigentümer über die Ausübung des Stimmrechts zu verständigen.

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

- Beschluss-  
fassung

#### Artikel 24

1. Die Versammlung fasst ihre Beschlüsse grundsätzlich mit der Mehrheit der stimmenden Stockwerkeigentümer, soweit nicht im Reglement oder im Gesetz etwas anderes vorgeschrieben ist.
2. Für Beschlüsse über bauliche Massnahmen gelten die Vorschriften über das gewöhnliche Miteigentum gemäss Art. 647c, 647d und 647e ZGB.
3. Für die Abänderung des vorliegenden Reglements bedarf es grundsätzlich der Mehrheit der Stockwerkeigentümer, die zugleich zu mehr als der Hälfte anteilsberechtig sind. Die Abänderung der Bestimmungen des Reglements in Bezug auf die Umschreibung der im Sonderrecht stehenden Teile der Liegenschaft sowie der reglementarischen Sondernutzungsrechte bedarf zusätzlich der Zustimmung der direkt betroffenen Eigentümer.
4. Für Rechtsgeschäfte im Rahmen von Handänderungsurkunden im vereinfachten Verfahren bedarf es der Zustimmung der Mehrheit der Stockwerkeigentümer, die zugleich zu mehr als der Hälfte anteilsberechtig sind. Dasselbe gilt für den Abschluss von Verträgen zur Begründung von Erschliessungsdienstbarkeiten (Wegrechte,

Leitungsrechte). In diesen Fällen obliegt die Unterzeichnung der entsprechenden Verträge dem Verwalter.

5. Bei Stimmengleichheit entscheidet der Vorsitzende mit Stichentscheid. Ist der Vorsitzende selbst Stockwerkeigentümer, erteilt er den Stichentscheid mit einer zweiten Stimme.
6. Die Beschlussfassung auf dem Zirkulationsweg oder die telegrafische Stimmabgabe betreffend einen gestellten Antrag ist zulässig, sofern nicht ein Stockwerkeigentümer mündliche Beratung verlangt. Ein Beschluss ist angenommen, wenn die Mehrheit der Stockwerkeigentümer, die zugleich zu mehr als der Hälfte anteilsberechtigt sind, zustimmt.

**Verwalter  
- Ernennung**

**Artikel 25**

1. Die Versammlung wählt einen Verwalter, der Stockwerkeigentümer oder Aussenstehender sein kann. Wählbar ist auch eine juristische Person.
2. Die Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer schliesst mit dem Verwalter einen Vertrag ab, in dem die Dauer seines Auftrags, Vergütungsfragen usw. geregelt werden.
3. Der Verwalter wird erstmals für die Dauer von zwei Jahren ernannt; erfolgt kein anderer Beschluss durch die Versammlung, so wird die Dauer jeweils um ein weiteres Jahr verlängert.

**- Zuständigkeiten**

**Artikel 26**

1. Der Verwalter führt alle Handlungen der gemeinschaftlichen Verwaltung sowie die Beschlüsse der Versammlung der Stockwerkeigentümer aus. Er hat dabei die Vorschriften des Gesetzes, des Begründungsaktes, des Reglements und der Hausordnung streng zu beachten.

Die Aufgaben des Verwalters können in einem separaten Pflichtenheft beschrieben werden. Ferner gelten die Bestimmungen von Art. 712s und 712t ZGB.

2. Im Rahmen seiner Zuständigkeiten vertritt der Verwalter die Gemeinschaft und die Stockwerkeigentümer nach aussen.

Ohne vorgängige Zustimmung durch die Versammlung darf der Verwalter in Zivilprozessen nicht im Namen der Gemeinschaft handeln; hingegen ist er befugt, bau- und planungsrechtliche Einsprachen vorzunehmen sowie Mängel- und Garantieansprüche geltend zu machen. In summarischen Verfahren kann die Befugnis auch nachträglich erteilt werden.

3. Ist der Verwalter nicht selbst Stockwerkeigentümer, so nimmt er an der Versammlung der Stockwerkeigentümer nur mit beratender Stimme teil.

**Rechtsstellung  
des  
Erwerbers**

**Artikel 27**

1. Das geltende Nutzungs- und Verwaltungsreglement (Begründungsakt, Reglement, Hausordnung) sowie die von der Versammlung gefassten Beschlüsse und allfällige richterliche Urteile und Verfügungen sind auch für die Rechtsnachfolger eines Stockwerkeigentümers und für die Erwerber eines dinglichen Rechts an einer Stockwerkeinheit verbindlich.
2. Jeder Stockwerkeigentümer ist verpflichtet, seinen Rechtsnachfolger über die

entsprechenden Rechte und Pflichten zu orientieren.

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

**Ausschluss  
eines Stockwerk-  
eigentümers**

**Artikel 28**

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

**Aufhebung  
des Stockwerk-  
eigentums**

**Artikel 29**

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

**Gerichtsstand und  
Domizil**

**Artikel 30**

1. Die Stockwerkeigentümer unterwerfen sich für alle Streitigkeiten aus dem Gemeinschaftsverhältnis dem Gerichtsstand Renan, das heisst auch für Betreibungen im Fall eines Wohnsitzes im Ausland. Betreibungsdomizil ist in diesem Fall die Adresse der Verwaltung.
2. Zustellungen an die Stockwerkeigentümer können an die Adresse des Verwalters wirksam vorgenommen werden. Der Verwalter trägt die Verantwortung, dass die Stockwerkeigentümer, soweit notwendig, vom Inhalt dieser Zustellungen innert nützlicher Frist Kenntnis erhalten.

**Rechts-  
vorschriften**

**Artikel 31**

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



**Anmerkung**

**Artikel 32**

Dieses Reglement ist im Grundbuch auf den Saint-Imier-Grundbuchblatt-Nrn. 516-1 bis 516-5 anzumerken. Der Verwalter ist verpflichtet, alle späteren Änderungen im Grundbuch anmerken zu lassen. Er erhält alle dazu notwendigen Befugnisse.

\*\*\*\*\*

Saint-Imier, den 16. März 2017

Der Begründer des Stockwerkeigentums:

Sig. Z. Allaoui



**Berufsprüfung Immobilienbewirtschaftung 2019**  
**Schriftliche Prüfung**

# **Prüfung: Immobilienbewirtschafter**

## **Prüfungsfach: Liegenschaftenbuchhaltung und Reporting**

© Schweizerische Fachprüfungskommission der Immobilienwirtschaft

Name, Vorname: .....

Kandidaten-Nr.: .....

Kanton der Tätigkeit: .....

### **Zugelassene Hilfsmittel**

#### **Grundsätzliches**

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

#### **Taschenrechner**

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

#### **Gesetzestexte**

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

### Hinweise für die Prüfungskandidaten

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

### Abkürzungen

- OR** Schweizerisches Obligationenrecht  
**ZGB** Schweizerisches Zivilgesetzbuch  
**MWST** Mehrwertsteuer

Aufgaben	Thema	Anzahl Punkte	Seite
<b>A</b>	Inkasso	28	5
<b>B</b>	Renditenberechnung	5	9
<b>C</b>	Reporting	8	10
<b>D</b>	Planung	31	12
<b>E</b>	Lohnausweis	18	15
	<b>Total</b>	<b>90</b>	

## Ausgangslage

Seit dem 1.1.2019 bewirtschaften Sie die im Jahr 2018 neu erstellte Gewerbe-Liegenschaft **Industriepark 3**, welche sich in einer aufstrebenden Agglomeration einer Schweizer Grossstadt befindet.

Früher standen auf dem Grundstück alte Industriegebäude, welche jedoch in den letzten Jahren vollständig abgerissen wurden. Lediglich ein alter Brunnen musste stehen gelassen und saniert werden.

### **Industriepark 3:**

Im Erdgeschoss befinden sich ein Restaurant sowie zwei Ladenlokale. In der 1. bis 3. Etage hat es Büros und eine Praxis und in der 4. Etage eine Attikawohnung mit einer 50 m<sup>2</sup> grossen Terrasse.

Die Liegenschaft war per 1. Juli 2018 bezugsbereit. Bis heute konnten für Büroflächen in der 1. Etage (360 m<sup>2</sup>) sowie in der 2. Etage (260 m<sup>2</sup>) keine Mieter gefunden werden. Die restlichen Gewerbe- und Büroflächen wurden per 1. Juli 2018 erfolgreich vermietet.

Die Attikawohnung in der 4. Etage wurde per 1. Juli 2018 an P. Flucht vermietet. Der Mieter bezahlte jedoch nur zwei Mietzinse und danach nichts mehr. Per 31. Dezember 2018 wurde ihm gekündigt.

### **Bewirtschaftung:**

Die Erbengemeinschaft, welcher das Grundstück gehört, wollte die Liegenschaft selber bewirtschaften. Sie betreute die Erstellung des Gebäudes selbst und suchte auch die Mieter selber aus.

Allerdings ist die Erbengemeinschaft zerstritten und nun doch überfordert mit der Arbeit, weshalb sie Sie mit der Bewirtschaftung beauftragt hat.

Seit dem 1.1.2019 sind Sie für die Bewirtschaftung der Liegenschaft zuständig.

Die Anlagekosten betragen CHF 12'800'000.00

Das Geschäftsjahr dauert von Januar – Dezember.

Nebenkostenabrechnungs-Stichtag ist der 30.06. Über folgende Kosten wird den Mietern eine Nebenkostenabrechnung erstellt: Heizkosten, Wasser, Abwasser, Strom, Lift und TV-Gebühren.

Die aktuellen Mieter sowie die Mietzinse können Sie dem nachstehenden Mieterspiegel entnehmen.

### Mieterspiegel per 1. Januar 2019

Nr.	Mieter	Objektart	Etage	Mietbeginn	m2	Nettomiete pro Monat	NK-Akonto	Bruttomiete pro Monat	Nettomiete m2/Jahr
1	Restaurant Bio Bio	Restaurant	EG	01.07.2018	75	1'560.00	160.00	1'720.00	249.60
2	Sports Lab	Laden	EG	01.07.2018	225	4'690.00	460.00	5'150.00	250.13
3	Young Syle	Laden	EG	01.07.2018	160	3'340.00	330.00	3'670.00	250.50
4	Weltweit Reisen AG	Büro	1. OG	01.07.2018	100	1'750.00	170.00	1'920.00	210.00
5	* Leerstand *	Büro	1. OG	01.07.2018	360	6'300.00	630.00	6'930.00	210.00
8	* Leerstand *	Büro	2. OG	01.07.2018	260	4'760.00	470.00	5'230.00	219.69
9	Möbel Idee GmbH	Büro	2. OG	01.07.2018	200	3'670.00	360.00	4'030.00	220.20
10	Lifestyle Magazin	Büro	3. OG	01.07.2018	200	2'000.00	200.00	2'200.00	120.00
11	Grafik & Design AG	Büro	3. OG	01.10.2018	100	1'920.00	200.00	2'120.00	230.40
12	Ryf Augenarzt	Büro	3. OG	01.10.2018	160	3'060.00	300.00	3'360.00	229.50
13	* Leerstand *	5.5-Attika-Wohnung	4. OG	01.02.2019	145	3'500.00	300.00	3'800.00	289.66
101	Besucher	Besucherparkplätze	1. UG	01.07.2018		0.00	0.00	0.00	
201	Sports Lab	Einstellplatz	2. UG	01.07.2018		150.00	0.00	150.00	
202	Restaurant Bio Bio	Einstellplatz	2. UG	01.07.2018		150.00	0.00	150.00	
203	Bio Markt	Einstellplatz	2. UG	01.07.2018		150.00	0.00	150.00	
204	Young Syle	Einstellplatz	2. UG	01.07.2018		150.00	0.00	150.00	
205	Weltweit Reisen AG	Einstellplatz	2. UG	01.07.2018		150.00	0.00	150.00	
206	Weltweit Reisen AG	Einstellplatz	2. UG	01.07.2018		150.00	0.00	150.00	
207	* Leerstand *	Einstellplatz	2. UG	01.07.2018		150.00	0.00	150.00	
208	Grafik & Design AG	Einstellplatz	2. UG	01.10.2018		150.00	0.00	150.00	
209	Möbel Idee GmbH	Einstellplatz	2. UG	01.07.2018		150.00	0.00	150.00	
210	* Leerstand *	Einstellplatz	2. UG	01.07.2018		150.00	0.00	150.00	
211	Ryf Augenarzt	Einstellplatz	2. UG	01.10.2018		150.00	0.00	150.00	
212	* Leerstand *	Einstellplatz	2. UG	01.07.2018		150.00	0.00	150.00	
213	* Leerstand *	Einstellplatz	2. UG	01.07.2018		150.00	0.00	150.00	
<b>Total pro Monat</b>						<b>38'500.00</b>	<b>3'580.00</b>	<b>42'080.00</b>	
<b>Total pro Jahr</b>						<b>462'000.00</b>	<b>42'960.00</b>	<b>504'960.00</b>	

**A) Inkasso**

**28 Punkte**

**Aufgabe A1: Verbuchung Quartalsmietzins**

**12**

Der Mieter „Weltweit Reisen AG“ (Objekte Nr. 4, Nr. 205, Nr. 206) bezahlt seine Miete **per Quartal** im Voraus.

Der Mieter hat am 5.1.2019 CHF 6'660.00 bezahlt. (Siehe Mieterspiegel Seite 4)

Wie wird der Mietzins für die ersten drei Monate 2019 verbucht, wenn der Ertrag gleichmässig über das Jahr verteilt werden soll?

Verwenden Sie sinnvolle Kontobezeichnungen.

Lösung A1:

**Buchungen:**

Soll	Haben	Betrag	Datum	Text

**Aufgabe A2: Berechnung Umsatzmiete**

5

Mit dem Mieter „Restaurant Bio Bio“ wurde ein Umsatzmietzins vereinbart. Unabhängig welcher Umsatz erzielt wird, muss ein Basismietzins von CHF 18'720.00 pro Jahr bezahlt werden, welcher in monatlichen Teilbeträgen eingefordert wird. (Siehe Mieterspiegel Seite 4).

Erzielt das Geschäft einen Jahres-Umsatz von mehr als CHF 320'000.00 beträgt der Mietzins 6% des Umsatzes.

Für die Miete vom 1.7.2018 bis 31.12.2018 gilt für die Berechnung des Mietzinses, ein Halbjahres-Umsatz von mehr als CHF 160'000.00.

Der Mieter bezahlte den monatlichen Basismietzins pünktlich und vollständig und meldet am 25.2.2019 einen Umsatz für die Monate Juli bis Dezember 2018 von CHF 175'000.00.

Lösung A2:

a) Aufgrund der Meldung vom 25.2.2109 muss noch die Differenz eingefordert werden. Wie erfolgt dies am einfachsten?

Bitte geben Sie folgende Informationen an:

1) Die Form:

.....

2) Die vollständige Berechnung

.....

.....

3) Den Betrag

.....

b) Wie lautet der Buchungssatz für die Rechnungsstellung bei der Einforderung des Betrages? (sinnvolle Kontobezeichnungen verwenden)

.....

**Aufgabe A3: Mieterkonto**

Der Mieter Sports Lab hatte beim Einrichten der Ladenfläche die Hauseingangstüre beschädigt. Die Türe wurde im Auftrag der Verwaltung rasch repariert. Der Mieter muss die Kosten für die Reparatur jedoch übernehmen.

3

Lösung A3:

a) Was für eine Rechnung erstellen Sie?

- Kreditorenrechnung
- Debitorenrechnung
- Schlussrechnung
- Nebenkostenrechnung

b) Wie lautet die Kontierung? (sinnvolle Kontobezeichnungen verwenden)

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

c) Wie lautet der Buchungssatz sobald der Mieter die Rechnung bezahlt?  
(sinnvolle Kontobezeichnung verwenden)

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



**Aufgabe A4: Inkonvenienzentschädigung**

8

Per 1.10.2018 hat der Mieter Ryf Augenarzt seine Praxisräumlichkeiten bezogen. Bis heute ist der Mieter mit Umbauarbeiten beschäftigt. Das verursacht viel Lärm und Staub.

Der Mieter Grafik & Design AG welcher auf der gleichen Etage und ebenfalls per 1.10.2018 seine Büros bezogen hat, ist mit einem eingeschriebenen Brief an Sie gelangt und verlangt, aufgrund des unzumutbaren Zustandes, eine Inkonvenienzentschädigung. Die Parteien einigen sich auf eine Entschädigung in der Höhe von 20% der Nettomiete für die Monate Oktober bis Dezember 2018 (Betrag siehe Mieterspiegel auf Seite 4). Der Jahresabschluss für das Jahr 2018 ist noch nicht erfolgt. Sie verbuchen nun die Inkonvenienzentschädigung für den Jahresabschluss.

Geben Sie dafür zwei mögliche Buchungsvarianten an und füllen Sie dafür untenstehende Tabelle Variante 1 und Variante 2 aus.

Lösung A4:

**Variante 1:**

Soll	Haben	Betrag	Datum	Text

**Variante 2:**

Soll	Haben	Betrag	Datum	Text

**B) Renditenberechnung** **5 Punkte**

**Aufgabe B1: Renditeberechnung**

Berechnen Sie die Bruttorendite der Liegenschaft Industriepark 3 per 1.1.2019.  
Verwenden Sie dazu die Beträge gemäss Mieterspiegel (Seite 4) sowie die Ausgangslage (Seite 3).

5

Lösung B1:

1. Wie lautet die Formel?

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

2. Berechnen Sie die Bruttorendite. Bitte schreiben Sie die gesamte Berechnung auf. (Resultat auf 2 Stellen gerundet).

3. Ist die berechnete Bruttorendite nach Mietrecht zulässig?

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

4. Begründen Sie ihre Antwort.

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

**C) Reporting**

**8 Punkte**

**Aufgabe C1: Reporting**

4

Der Mieter P. Flucht welcher ab 1.7.2018 in der Attikawohnung wohnte, hatte nur ein Depot von CHF 7'000.00 geleistet sowie die Mietzinse für die Monate Juli und August 2018 bezahlt. Mitte September 2018 erhielt der Mieter eine Mahnung mit Kündigungsandrohung. Da jedoch weder September noch Oktober bezahlt wurden, hatte man dem Mieter fristgerecht per 31.12.2018 gekündigt. Der Mieter weigerte sich jedoch auszuziehen.

Mitte Januar 2019 hat er die Wohnung verlassen, ohne Angabe einer neuen Adresse. Die Wohnung wurde in einem katastrophalen Zustand zurückgelassen.

Es wurden Möbelstücke, Pflanzen sowie viel Abfall liegen gelassen. Gereinigt wurde die Wohnung in den Monaten Juli 2018 bis Januar 2019 anscheinend nie.

Die Eigentümerschaft möchte heute (Mitte Februar 2019) wissen:

Lösung C1:

a) Welche Kosten in CHF sind betreffend Mietzins angefallen?

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

b) Mit welchen zusätzlichen Kosten ist noch zu rechnen? (Ohne Nennung von Beträgen). Bitte zählen Sie **3 mögliche Kosten** auf.

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

**Aufgabe C2: Massnahmen für die Wiedervermietung**

Damit für die Attikawohnung sowie auch für die Büros so rasch als möglich Mieter gefunden werden, bittet Sie die Erbgemeinschaft aufzuzeigen, welche Massnahmen ergriffen werden sollen.

Bitte zählen **8** mögliche **Massnahmen** auf.

4

Lösung C2:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

**D) Planung 2019**

**31 Punkte**

**Aufgabe D1: Planung 2019**

Erstellen Sie einen Kontoplan mit dem Budget für die Erfolgsrechnung für das Jahr 2019. Die Nebenkosten müssen Sie nicht berücksichtigen. Es steht Ihnen dafür das Belegjournal vom Januar 2019 (siehe nächste Seite) zur Verfügung, welches Hinweise auf die notwendigen Konten enthält.

Füllen Sie dafür die untenstehende Tabelle mit der Kontobezeichnung und den Budgetbeträgen 2019 aus. Es sollen nur Themen aufgeführt werden, welche im Belegjournal vorkommen. Die Beträge sind auf CHF 100.00 zu runden.

25

Lösung D1:

Konto-Bezeichnung	Budget 2019	
	Soll	Haben
<i>Beispiel: Übriger Aufwand</i>	<i>1'000</i>	
<b>Summe</b>		
<b>Erfolg</b>		
<b>Total</b>		

<b>Beilage Aufgabe D1 Belegjournal Januar</b>			
<b>Datum</b>	<b>Nr.</b>	<b>Bezeichnung</b>	<b>Betrag</b>
01.01.2019	100	Sollstellung Januar 2019	42'070.00
01.01.2019	101	Leerstände Januar 2019	15'160.00
01.01.2019	102	Heiz- und Nebenkosten-Akonto Januar	2'180.00
01.01.2019	103	Heiz- und Nebenkosten-Akonto Leerstände	1'400.00
04.01.2019	104	Einzahlungen Mietzinse	25'350.00
04.01.2019	105	Heizöleinkauf	6'820.45
05.01.2019	106	TV-Gebühren 2019	2'450.00
06.01.2019	107	Mietzinseinnahmen	12'420.00
08.01.2019	108	Liegenschaftssteuern	3489.35
12.01.2019	109	Stromverbrauch Dezember	470.90
13.01.2019	110	Gerichtskosten Ausweisung Mieter	500.00
13.01.2019	111	Wasserverbrauch 4. Quartal 2018	590.00
14.01.2019	112	Lift-Service 2019	1'800.00
15.01.2019	113	Reparatur Heizung Januar 2019	305.50
18.01.2019	114	Räumungskosten Wohnung durch FM-Dienstleister	1'850.00
18.01.2019	115	Gartenarbeiten Januar	240.00
19.01.2019	116	Dachreparatur Januar	310.50
20.01.2019	117	Anteil Ausbau Bürofläche	5'000.00
20.01.2019	118	Reparatur Verteilkasten Wohnung	295.80
21.01.2019	119	Malerarbeiten Wohnung	2'145.00
22.01.2019	120	Parkettarbeiten Wohnung	3'100.00
22.01.2019	121	Fensterreparaturen Wohnung	868.20
23.01.2019	122	Ersatz Geschirrspüler Wohnung	1'250.00
28.01.2019	123	Inseratekosten Wohnung	850.00
31.01.2019	124	FM-Vetrag Januar	1'100.00
31.01.2019	125	Gebäudeversicherung 2019	2'100.00
31.01.2019	126	Hypothekarzinsen Januar	5'860.00
31.01.2019	127	Treppenhausreinigung Januar	450.00
31.01.2019	128	Verwaltungshonorar Januar	1'033.50
31.01.2019	129	Einnahmen Besucherparkplätze Januar	360.00
31.01.2019	130	Bankspesen Januar 2019	45.20

<b>Aufgabe D2: Berechnung von Kennzahlen</b>		<b>6</b>
Berechnen Sie die folgenden Kennzahlen aufgrund der untenstehenden Bilanz. Führen Sie die Formel sowie die Berechnung aus:		
<b>Aktiven</b>		
Liquidität	70'000.00	
Forderungen	25'000.00	
Sonstige kurzfristige Aktiven	45'000.00	
<u>Anlagevermögen</u>	<u>600'000.00</u>	
<b>Total</b>	<b>740'000.00</b>	
<b>Passiven</b>		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	52'000.00	
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	38'000.00	
Langfristige Verbindlichkeiten	320'000.00	
Eigenkapital (Kapital und Gewinnvortrag)	250'000.00	
<u>Ergebnis Geschäftsjahr</u>	<u>80'000.00</u>	
<b>Total</b>	<b>740'000.00</b>	
<u>Lösung D2:</u>		
a) Anlagedeckungsgrad I		
.....		
.....		
.....		
b) Liquiditätsgrad 2		
.....		
.....		
.....		
c) Anlagedeckungsgrad II		
.....		
.....		
.....		





**A**  **Lohnausweis – Certificat de salaire – Certificato di salario**

**B**  **Rentenbescheinigung – Attestation de rentes – Attestazione delle rendite**

**C**   **F**  Unentgeltliche Beförderung zwischen Wohn- und Arbeitsort  
 Transport gratuit entre le domicile et le lieu de travail  
 Trasporto gratuito dal domicilio al luogo di lavoro

AHV-Nr. – No AVS – N. AVS      Neue AHV-Nr. – Nouveau No AVS – Nuovo N. AVS

**D**  **E**   **G**  Kantinenverpflegung/Lunch-Checks  
 Repas à la cantine/chèques-repas  
 Pasti alla mensa/buoni pasto

Jahr – Année – Anno      von – du – dal      bis – au – al

**H**


		Nur ganze Frankenbeträge Que des montants entiers Unicamente importi interi
<b>1. Lohn</b> soweit nicht unter Ziffer 2-7 aufzuführen /Rente Salaire qui ne concerne pas les chiffres 2 à 7 ci-dessous /Rente Salario se non da indicare sotto cifre da 2 a 7 più sotto /Rendita		
<b>2. Gehaltsnebenleistungen</b> <b>2.1</b> Verpflegung, Unterkunft – Pension, logement – Vitto, alloggio Prestations salariales accessoires <b>2.2</b> Privatanteil Geschäftswagen – Part privée voiture de service – Quota privata automobile di servizio Prestazioni accessorie al salario <b>2.3</b> Andere – Autres – Altre Art – Genre – Genere	+	
<b>3. Unregelmässige Leistungen</b> – Prestations non périodiques – Prestazioni aperiodiche      Art – Genre – Genere	+	
<b>4. Kapitalleistungen</b> – Prestations en capital – Prestazioni in capitale      Art – Genre – Genere	+	
<b>5. Beteiligungsrechte gemäss Beiblatt</b> – Droits de participation selon annexe – Diritti di partecipazione secondo allegato	+	
<b>6. Verwaltungsratsentschädigungen</b> – Indemnités des membres de l'administration – Indennità dei membri di consigli d'amministrazione	+	
<b>7. Andere Leistungen</b> – Autres prestations – Altre prestazioni Art – Genre – Genere	+	
<b>8. Bruttolohn total / Rente</b> – Salaire brut total / Rente – Salario lordo totale / Rendita	=	
<b>9. Beiträge AHV/IV/EQ/ALV/NBUV</b> – Cotisations AVS/AI/APG/AC/AANP – Contributi AVS/AI/IPG/AD/AINP	–	
<b>10. Berufliche Vorsorge</b> 2. Säule <b>10.1</b> Ordentliche Beiträge – Cotisations ordinaires – Contributi ordinari Prévoyance professionnelle      2 <sup>e</sup> pilier <b>10.2</b> Beiträge für den Einkauf – Cotisations pour le rachat – Contributi per il riscatto Previdenza professionale      2 <sup>a</sup> pilastro	–	
<b>11. Nettolohn/Rente – Salaire net/Rente – Salario netto/Rendita</b> ➔	=	
in die Steuererklärung übertragen – A reporter sur la déclaration d'impôt – Da riportare nella dichiarazione d'imposta		
<b>12. Quellensteuerabzug</b> – Retenue de l'impôt à la source – Ritenuta d'imposta alla fonte		
<b>13. Spesenvergütungen</b> – Allocations pour frais – Indennità per spese Nicht im Bruttolohn (gemäss Ziffer 8) enthalten – Non comprises dans le salaire brut (au chiffre 8) – Non comprese nel salario lordo (sotto cifra 8)		
<b>13.1</b> Effektive Spesen <b>13.1.1</b> Reise, Verpflegung, Übernachtung – Voyage, repas, nuitées – Viaggio, vitto, alloggio Frais effectifs <b>13.1.2</b> Übrige – Autres – Altre Spese effettive      Art – Genre – Genere	+	
<b>13.2</b> Pauschalspesen <b>13.2.1</b> Repräsentation – Représentation – Rappresentanza Frais forfaitaires <b>13.2.2</b> Auto – Voiture – Automobile Spese forfetarie <b>13.2.3</b> Übrige – Autres – Altre Art – Genre – Genere	+	
<b>13.3</b> Beiträge an die Weiterbildung – Contributions au perfectionnement – Contributi per il perfezionamento	+	
<b>14. Weitere Gehaltsnebenleistungen</b> Art Autres prestations salariales accessoires      Genre Altre prestazioni accessorie al salario      Genere		
<b>15. Bemerkungen</b> Observations Osservazioni		

**I** Ort und Datum – Lieu et date – Luogo e data      Die Richtigkeit und Vollständigkeit bestätigt  
 inkl. genauer Anschrift und Telefonnummer des Arbeitgebers  
 Certifié exact et complet  
 y.c. adresse et numéro de téléphone exacts de l'employeur  
 Certificato esatto e completo  
 compresi indirizzo e numero di telefono esatti del datore di lavoro



SFPKIW



CSEEI



CEPSEI

## Berufsprüfung Immobilienbewirtschaftung 2019 Schriftliche Prüfung

# Prüfung: Immobilienbewirtschaftung Prüfungsfach: SchKG

© Schweizerische Fachprüfungskommission der Immobilienwirtschaft

Name, Vorname: \_\_\_\_\_

Kandidaten-Nr.: \_\_\_\_\_

Kanton Ihrer Tätigkeit: \_\_\_\_\_

### Zugelassene Hilfsmittel

#### Grundsätzliches

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

#### Taschenrechner

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

#### Gesetzestexte

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

### Hinweise für die Prüfungskandidaten

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

### Abkürzungen

**SchKG** Schweizerisches Schuldbetreibungs- und Konkursrecht

Aufgaben	Thema	Punkte	Seite
A	Einleitungsverfahren	11	3
B	Betreibung auf Pfändung, Konkurs und Pfandverwertung	8	5
C	Betreibung auf Grundpfandverwertung	5	8
D	Sicherungsmittel in der Zwangsvollstreckung (Arrest, Retention)	6	10
<b>Total</b>		<b>30</b>	

**A) Einleitungsverfahren**

**11 Punkte**

**Aufgabe A1**

Das Betreibungsamt Muster hat dem Schuldner X einen Zahlungsbefehl zuzustellen.

In diesem Zusammenhang stellen sich folgende Fragen, welche durch Sie zu beantworten und in **1-2 Sätzen** begründen sind.

- a) Kann ein Zahlungsbefehl via Postversand (z. B. A-Post, B-Post etc.) an einen Schuldner zugestellt werden?
- b) Ist die Zustellung des Zahlungsbefehls nur an den Schuldner möglich, sollte dieser nicht persönlich in seiner Wohnung anwesend sein?
- c) Wie heisst das Rechtsmittel mit welchem sich der Schuldner gegen die durch den Gläubiger betriebene Forderung bzw. den Zahlungsbefehl zur Wehr setzen kann und was bewirkt es?

6

Lösung A1:

a) .....

.....

.....

.....

b) .....

.....

.....

.....

.....

c) .....

.....

.....

.....

.....

**Bewertung Fragengruppe A2**

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

Für jede Wahlantwort gilt das folgende Bewertungsprinzip:

Richtige Antwort = 0.5 Punkte = 0.5

Falsche Antwort = 0.5 Punkte = 0.5

<b>Aufgabe A2</b>			<b>2</b>	
Sind die folgenden Aussagen in Bezug auf den Betreuungsort richtig oder falsch?				
Schuldner, welche ihren Wohnsitz verschleiern, können an ihrem Aufenthaltsort betrieben werden.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Schuldner und Gläubiger können den Betreuungsort untereinander frei vereinbaren.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Bei der Betreuung auf Faustpfandverwertung kann der Gläubiger wählen, ob er am Ort wo sich das Pfand befindet oder am Wohnsitz des Schuldners betreiben will.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Eine Stockwerkeigentümergeinschaft kann am Orte der gelegenen Sache (Grundstück) betrieben werden.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		

<b>Aufgabe A3</b>			<b>3</b>	
Welche Arten von Schuldbetreibungen kennen Sie? Nennen Sie 3.				
Lösung A3:				
.....				
.....				
.....				
.....				

**B) Betreuung auf Pfändung, Konkurs und Pfandverwertung 8 Punkte**

<b>Aufgabe B1</b>	<b>2</b>	
<p>Das Betreibungsamt erhält ein Fortsetzungsbegehren gegen einen Schuldner, der im Handelsregister als Inhaber eines Einzelunternehmens eingetragen ist. Bei der in Betreuung gesetzten Forderung handelt es sich um eine öffentlich-rechtliche Forderung (Steuern).</p> <p>a) In welcher Betreibungsart wird die Betreuung fortgesetzt?</p> <p>b) Wer bestimmt welche Betreibungsart zur Anwendung gelangt?</p> <p>Begründen Sie Ihre Antworten in <b>1-2 Sätzen</b>.</p>		
<p>Lösung B1:</p> <p>a) .....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>b) .....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

<p><b>Aufgabe B2</b></p> <p>Nach durchgeführtem Verwertungsverfahren, anlässlich einer Betreibung auf Pfandverwertung, wird Ihnen als Gläubiger Ihre Forderung durch den Verwertungserlös nicht vollständig gedeckt.</p> <p>Beantworten Sie die folgenden Fragen:</p> <p>a) Welches Dokument erhalten Sie vom Betreibungsamt für den ausstehenden Betrag bzw. ungedeckten Betrag Ihrer Forderung ausgestellt?</p> <p>b) Was sind die Wirkungen dieses Dokuments?</p>	<b>4</b>	
<p>Lösung B2:</p> <p>a) .....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>b) .....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

**Aufgabe B3**

Was wird vorausgesetzt, dass gegen eine natürliche Person aufgrund eines Konkursverlustscheins eine neue Betreuung eingeleitet bzw. auch fortgesetzt werden kann?

Begründen Sie Ihre Antwort in **1-2 Sätzen**.

2

Lösung B3:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....



**C) Betreuung auf Grundpfandverwertung 5 Punkte**

**Aufgabe C1**

Im Rahmen einer Grundstückversteigerung sind folgende Positionen im Lastenverzeichnis aufgeführt:

A. Grundpfandgesicherte Forderungen (Vertragliche Pfandrechte)

- |   |                      |
|---|----------------------|
| 1. Pfandstelle: Total der grundpfandgesicherten Forderung | CHF 275'000.00       |
| 2. Pfandstelle: Total der grundpfandgesicherten Forderung | CHF 135'000.00       |
| 3. Pfandstelle: Total der grundpfandgesicherten Forderung | CHF 50'000.00        |
| 4. Pfandstelle: Total der grundpfandgesicherten Forderung | <u>CHF 20'000.00</u> |
| Total Grundpfandbelastung                                 | CHF 480'000.00       |

Der Grundpfandgläubiger an 3. Pfandstelle hat die Grundpfandbetreuung eingeleitet und das Verwertungsbegehren gestellt. Lastenverzeichnis und Steigerungsbedingungen sind rechtskräftig. Die Steigerung wird demnächst durchgeführt.

Beantworten Sie die nachfolgenden Fragen in **1-2 Sätzen**, unter Angabe des entsprechenden Gesetzesartikels.

- Besteht für den Zuschlag an der Versteigerung ein Mindestangebot und wenn ja, wie hoch ist dieses?

<b>3</b>	

Lösung C1:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

**Bewertung Fragengruppe C2**

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

Für jede Wahlantwort gilt das folgende Bewertungsprinzip:

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

<b>Aufgabe C2</b>			<b>2</b>	
Sind die folgenden Aussagen in Bezug auf die Betreuung auf Grundpfandverwertung richtig oder falsch?				
Das Betreibungsamt hat unverzüglich nach Eingang des Betreibungsbegehrens in jedem Fall die Vormerkung einer Verfügungsbeschränkung beim Grundbuchamt zu erlassen.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Den nicht betreibenden Pfandgläubigern wird für ihre ungedeckt gebliebene Forderung eine Pfandausfallbescheinigung ausgestellt.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Das Begehren um Betreuung auf Grundpfandverwertung kann mündlich, schriftlich oder elektronisch beim hierfür zuständigen Betreibungsamt eingeleitet werden.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Bei der Einleitung der Betreuung kann der betreibende Pfandgläubiger die Ausdehnung der Pfandhaft auf die Miet- und Pachtzinsforderungen verlangen.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	

**D) Sicherungsmittel in der Zwangsvollstreckung (Arrest, Retention) 6 Punkte**

**Bewertung Fragengruppe D1**

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

Für jede Wahlantwort gilt das folgende Bewertungsprinzip:

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

<b>Aufgabe D1</b>			<b>2</b>	
Sind die folgenden Aussagen in Bezug auf das Retentionsrecht des Vermieters von Geschäftsräumen richtig oder falsch?				
Die Aufnahme des Retentionsverzeichnisses bzw. der Vollzug der Retention erfolgt durch das Gericht.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Auch für ausstehende Nebenkosten kann der Vermieter das Retentionsrecht geltend machen.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Ist der Untermieter mit seinen Mietzinszahlungen an den Hauptmieter in Verzug, können auch dessen Gegenstände, welche sich in den Geschäftsräumen befinden, retiniert werden.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Die Wirkung des Retentionsverzeichnisses bzw. Retentionsbeschlages ist befristet.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		

**Aufgabe D2**

Sie möchten das Grundstück des Schuldners X verarrestieren lassen und müssen diesbezüglich im Vorfeld diverse Abklärungen tätigen.

In diesem Zusammenhang stellen sich für Sie folgende Fragen, welche in **1-2 Sätzen** zu beantworten sind.

- a) Wo ist das Begehren um Arrestbewilligung einzuleiten und von welcher Behörde wird der Arrest bewilligt?
- b) Was sind die Voraussetzungen, damit ein Arrest bewilligt werden kann?
- c) Die Wirkung der Arresturkunde ist befristet. Was unternehmen Sie als nächstes, damit die Wirkung der Arresturkunde nicht untergeht?

4

Lösung D2:

- a) .....
- .....
- .....
- .....
- .....
- .....
- .....
- .....

b) .....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

c) .....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

--	--



SFPKIW



CSEEI



CEPSEI

## Berufsprüfung Immobilienbewirtschaftung 2019 Schriftliche Prüfung

# Prüfung: Immobilienbewirtschafter Prüfungsfach: Mietliegenschaften

© Schweizerische Fachprüfungskommission der Immobilienwirtschaft

Name, Vorname: \_\_\_\_\_

Kandidaten-Nr.: \_\_\_\_\_

Kanton Ihrer Tätigkeit: \_\_\_\_\_

### Zugelassene Hilfsmittel

#### Grundsätzliches

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

#### Taschenrechner

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

#### Gesetzestexte

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

### Hinweise für die Prüfungskandidaten

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

### Abkürzungen

<b>OR</b>	Schweizerisches Obligationenrecht
<b>ZGB</b>	Schweizerisches Zivilgesetzbuch
<b>VMWG</b>	Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen
<b>CHF</b>	Schweizer Franken
<b>l</b>	Liter
<b>p.</b>	per / pro
<b>Mt.</b>	Monat
<b>p.a.</b>	per annum / pro Jahr
<b>m<sup>2</sup></b>	Quadratmeter
<b>SIA</b>	Schweizerische Ingenieur- und Architektenverband
<b>MwSt.</b>	Mehrwertsteuer

Aufgaben	Thema	Punkte	Seite
<b>A</b>	Heiz- und Betriebskosten	27	4
<b>B</b>	Vermietungsaktivitäten	21	12
<b>C</b>	Gebäudeunterhalt / Renovationen / Erneuerungen	20	19
<b>D</b>	Versicherungen / Hauswartung	26	25
<b>E</b>	Mietvertragliche Leistungsänderungen	25	31
<b>F</b>	Mängel / Mieterwechsel	20	36
<b>G</b>	Kündigung	26	42
<b>H</b>	Grundlagen / Bewirtschaftungsauftrag	20	52
<b>I</b>	Mietvertrag / Bewirtschaftung	25	58
	<b>Total</b>	<b>210</b>	

## Ausgangslage

Sie arbeiten bei der Liegenschaftsverwaltung E. Tic AG. Sie sind für sämtliche Transaktionen, die für die Verwaltung der Liegenschaftsportfolios erforderlich sind, zeichnungsberechtigt mit Einzelunterschrift.

Das Ihnen anvertraute Immobilienportfolio befindet sich im Eigentum des Ehepaars Geoffroy und Antoinette Jacot, die 85 bzw. 79 Jahre alt sind. Das Portfolio umfasst zwei Liegenschaften:

- Rue du Lac 180, Neuenburg
- Rue du Vignoble 257, Boudry

Per 1. März 2019 überschreiben Herr und Frau Geoffroy und Antoinette Jacot die Liegenschaft in Neuenburg Ihrem Enkel, dem 19-jährigen Jean Jacot. Gleichzeitig wird Herrn und Frau Geoffroy und Antoinette Jacot ein lebenslanges Wohnrecht für die Wohnung im Erdgeschoss des Wohnhauses eingetragen.

Die Liegenschaft in Boudry bleibt im Eigentum von Geoffroy und Antoinette Jacot.

Das Wohnhaus Rue du Lac 180 in Neuenburg stammt aus dem Jahr 1780 und wurde zuletzt 1995 umfassend saniert, einschliesslich der Fassaden in Zusammenarbeit mit der kantonalen Denkmalpflege. Es liegt an wunderschöner Lage in Nähe zur Innenstadt und verfügt über eine unverbaubare Aussicht auf den See.

Das Wohnhaus Rue du Vignoble 257 in Boudry ist ein 2008 fertiggestellter Neubau. Weitere Informationen zur Liegenschaft entnehmen Sie bitte der jeweiligen Aufgabe.



**A) Heiz- und Betriebskosten**

**27 Punkte**

**Aufgabe A1**

Ihre Mietverträge verfügen über eine Standardklausel, gemäss derer das Einsichtsrecht in die Belege der Nebenkostenabrechnung 30 Tage nach Zustellung der Abrechnung erlischt. Eine Ihrer Mieterinnen kontaktiert Sie nun 60 Tage nach Zustellung der Abrechnung, da sie Fragen zur Abrechnung hat und weil sie die Belege einsehen möchte.

- a) Hat die Mieterin trotzdem das Recht, die Belege einzusehen? Begründen Sie Ihre Antwort.
- b) Wo sind die rechtlichen Grundlagen betreffend Einsichtsrechts des Mieters geregelt. Nennen Sie den vollständigen Gesetzes-Artikel inkl. Absatz.

2

Lösung A1:

a) Ja  Nein

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

b):

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

**Aufgabe A2**

**5**

HIFO, FIFO und LIFO sind mögliche Methoden zur Berechnung des Heizöllager-Endbestandes. Da Ihr Vorgesetzter bis anhin immer nach einer anderen Methode abgerechnet hat, bittet er Sie, ihm für die noch zu erstellende Nebenkostenabrechnung (01.07.17 - 30.06.18) den Endbestand nach den drei oben erwähnten Methoden zu berechnen.

Sie verfügen über folgende Angaben:

- Der letzten Nebenkostenabrechnung entnehmen Sie einen Endbestand von 15'000 l à CHF 60.00 / 100 l
- Der Hauswart hat am 30.06.18 folgenden Stand gemessen: 18'000 l

Folgende Einkäufe wurden getätigt:

- 18.09.2017 20'000 l à CHF 70.00 / 100 l
- 31.03.2018 15'000 l à CHF 65.00 / 100 l

- a) Wie lauten die ausgeschriebenen Bezeichnungen der drei oben erwähnten Methoden?
- b) Berechnen Sie den Betrag des Endbestandes am 30.06.2018 nach den drei Methoden und zeigen Sie den Lösungsweg klar und nachvollziehbar auf.

Lösung A2:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....



**Aufgabe A3**

16

Sie erstellen die Nebenkostenabrechnung für die Periode 01.07.17 - 30.06.18 für eine Liegenschaft mit folgenden Objekten.

<u>Objekte:</u>		<u>Nebenkosten akonto</u>
Erdgeschoss	1 x Verkaufsfläche (à 250 m <sup>2</sup> )	CHF 40.00 m <sup>2</sup> /p.a.
1. Obergeschoss	2 x 3 ½-Zimmerwohnung (je 80 m <sup>2</sup> )	CHF 180.00 p.Mt.
2. Obergeschoss	2 x 2 ½-Zimmerwohnung (je 65 m <sup>2</sup> )	CHF 150.00 p.Mt.
3. Obergeschoss	1 x 2 ½-Zimmerwohnung (à 60 m <sup>2</sup> )	CHF 150.00 p.Mt.

In den Mietverträgen wurden folgende Nebenkosten besonders vereinbart:

- Heizkosten gem. Art. 5 VMWG
- Wasser/Abwasser
- Allgemestrom
- Liftservice
- Wartung Hebebühne für Anlieferung Verkaufsfläche
- Kabelnetzgebühren (Wohnung 2. OG rechts und Wohnung 3. OG plombiert)

Folgende Rechnungen wurden verbucht:

- 01.07.2017	Heizölvorrat 2'500 l à CHF 75.00 / 100 l	
- 01.07.2017	Brennerservice 07-12/17	CHF 220.00
- 01.07.2017	Wartung Hebebühne 07-12/17	CHF 750.00
- 01.07.2017	Liftservice 07-12/17	CHF 1'250.00
- 15.08.2017	Akonto Wasser/Abwasser	CHF 700.00
- 01.09.2017	Kaminfeger	CHF 250.00
- 02.09.2017	Heizölrechnung 10'000 l à CHF 72.00 / 100 l	
- 10.09.2017	Instandstellung Boiler	CHF 890.00
- 15.10.2017	Akonto Strom allgemein	CHF 1'200.00
- 15.12.2017	kantonale Gebäudeversicherung 2018	CHF 1'050.00
- 31.12.2017	Wartung Hebebühne 1.1.18 - 31.12.18	CHF 1'500.00
- 31.12.2017	Liftservice 1.1.18 - 31.12.18	CHF 2'400.00
- 31.12.2017	Hauswartung 01.06.17-31.12.17	CHF 2'600.00
- 05.01.2018	Heizölrechnung 15'000 l à CHF 65.00 / 100 l	
- 12.01.2018	Brennerservice 2018	CHF 450.00
- 15.01.2018	Abrechnung Wasser/Abwasser 07/17-12/17	CHF 422.00
- 05.03.2018	Akonto Wasser/Abwasser	CHF 700.00
- 15.03.2018	Umgebungsarbeiten Gärtner (Baumschnitt)	CHF 1'500.00
- 31.05.2018	Hauswartung 01.01.2018 - 31.05.2018	CHF 1'900.00
- 15.06.2018	Hauswartmaterial	CHF 422.00
- 05.07.2018	Kabelnetzgeb. 07/17-06/18 (4 Anschlüsse)	CHF 1'860.00
- 17.07.2018	Abrechnung Wasser/Abwasser 01/18-06/18	CHF 515.00
- 17.08.2018	Abrechnung Strom allgemein 07/17-06/18	CHF 1'225.00

**Fortsetzung auf Folgeseite**

**Fortsetzung Aufgabe A3**

Weitere Informationen:

- Ihr Betrieb ist **mehrwertsteuerpflichtig**
- Heizölendbestand 6'500 l (Berechnung nach FIFO Methode)
- Verwaltungshonorar Erstellung NK Abrechnung 4 %
- Heizstrom CHF 320.00
- Heizungsbedienung durch Hauswart CHF 420.00
- Heizung ohne Warmwasseraufbereitung
- Da die Liegenschaft über keine Einstellhalle verfügt und der Zugang zur Verkaufsfläche im Erdgeschoss ist, partizipiert die Verkaufsfläche im Erdgeschoss nicht an den Kosten des Lifts.

Erstellen Sie eine übersichtliche und nachvollziehbare Abrechnung für die Periode 01.07.17 – 30.06.18 der gesamten Liegenschaft, ohne Verteilung auf die einzelnen Objekte.

Weisen Sie das **Total von folgenden Kostenarten** aus (jeweils inkl. Verwaltungshonorar):

- Heizkosten
- Betriebskosten
- Liftservice
- Wartung Hebebühne
- Kabelnetzgebühren

Bemerkung:

Runden Sie die Beträge mathematisch korrekt auf 5 Rappen auf oder ab.

Lösung A3:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....





**Aufgabe A4**

Erstellen Sie für die 3½-Zimmerwohnung im 1. OG rechts die Nebenkostenabrechnung. Die monatlichen Akontozahlungen betragen CHF 180/Mt.

Verteilschlüssel:

Mit Ausnahme der Kabelnetzgebühren (Anzahl Anschlüsse) werden sämtliche Kosten nach m2 verteilt. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte der Aufgabe A3.

Bemerkungen:

Falls Sie **Aufgabe A3 noch nicht gelöst** haben, nutzen Sie als Grundlage für die Verteilung folgende **fiktive** Kostenarten-Totale: Heizkosten CHF 15'800, Betriebskosten CHF 5'700, Liftservice CHF 2'900

Zeigen Sie den Lösungsweg übersichtlich und nachvollziehbar auf und weisen Sie den Abrechnungssaldo zu Gunsten / zu Lasten des Mieters aus.

Runden Sie die Beträge mathematisch korrekt auf 5 Rappen auf oder ab.

4

Lösung A4:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....



**B) Vermietungsaktivitäten**

**21 Punkte**

**Bewertung Frage B1**

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

Für jede Wahlantwort gilt das folgende Bewertungsprinzip:

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

<b>Aufgabe B1</b>			<b>3</b>	
Beurteilen sie die folgenden Aussagen zum Thema Vermietungsaktivitäten.				
Der Mietvertrag der Lafaire GmbH wird per 31.03.2019 gekündigt. Wenn Sie die Räumlichkeiten zum selben Mietzins vermieten, kann der neue Mieter den Anfangsmietzins nicht anfechten.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Direkt neben Ihrer Immobilienverwaltung befindet sich ein Versicherungsunternehmen. Ganz zu Recht haben Sie daher entschieden, von jedem neuen Mieter zu verlangen, dass er seine Hausrat- und Haftpflichtversicherung bei diesem Versicherungsunternehmen abschliesst.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Ein Mieter kündigt den Mietvertrag für seine Wohnung vorzeitig. Sie können eine Pauschalgebühr für die vorzeitige Kündigung in Rechnung stellen.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Gemäss Urteil des Bundesgerichts ist es zulässig, die Heiz- und Warmwasser-Aufbereitungskosten nicht detailliert im Mietvertrag aufzuführen.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Für die Vermietung eines Parkplatzes an eine/n externe/n Mieter/-in sind Sie immer verpflichtet, dem Mieter ebenfalls die MwSt. in Rechnung zu stellen.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Bei einer Familienwohnung stellen Sie den Mietvertrag automatisch auf die Namen der beiden Eheleute aus.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	

**Aufgabe B2**

Sie treffen morgen einen Kunden, der Sie mit der Erstvermietung und der Bewirtschaftung seiner Wohnung beauftragen will. Die Wohnung ist Teil einer Stockwerkeigentümergeinschaft, die nicht durch Sie verwaltet wird.

Der Kunde verlässt die Schweiz gleich nach dem Termin für eine Weltumsegelung und wird für mehrere Monate nicht zu erreichen sein. Um den morgigen Termin vorzubereiten, senden Sie ihm per E-Mail eine Liste mit den erforderlichen Unterlagen und Informationen zu, welche Sie von ihm benötigen.

Nennen Sie **8 Unterlagen und Informationen**, die Sie von Ihrem Kunden benötigen.

Bemerkung: Es werden nur die ersten 8 Nennungen bewertet.

4

Lösung B2:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

<p><b>Aufgabe B3</b></p> <p>Eine Wohnung steht seit mehreren Monaten leer. Zusammen mit dem Eigentümer definieren Sie das weitere Vorgehen. In diesem Zusammenhang bittet Sie der Eigentümer, alle möglichen Kommunikationskanäle für die Vermarktung aufzulisten.</p> <p>Nennen Sie <b>6 Kommunikationskanäle</b>.</p> <p><u>Bemerkung:</u> - Verwenden Sie Oberbegriffe. - Es werden nur die ersten 6 Nennungen bewertet.</p>	<b>3</b>	
<p><u>Lösung B3:</u></p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

**Aufgabe B4**

Herr Jean Jacot baut zurzeit drei neue Gebäude mit insgesamt sechs Geschäftsflächen und 60 Wohnungen. Er möchte durch das Gespräch mit Ihnen in Erfahrung bringen, wie Sie bei der Erstvermietung und der Mieterauswahl vorgehen.

**Lösungsaufbau:**

- a) Auf Grundlage welcher Dokumente oder Informationen bewerten Sie einen potentiellen Mieter? Nennen Sie **3**.
- b) Welches zusätzliche Dokument verlangen Sie für die Vermietung eines Geschäftsraums? Nennen Sie **1 Dokument**.

**Bemerkung:**

Für a) werden nur die ersten 3 Nennungen bewertet

Für b) wird nur die 1 Nennung bewertet

2

**Lösung B4:**

a):

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

b):

.....

.....

.....

.....

.....

<p><b>Aufgabe B5</b></p> <p>Sie sollen die 7,5-Zimmerwohnung mit 210 m<sup>2</sup> im 4. OG der Liegenschaft Rue du Lac 180 in Neuenburg mit einem neuen Mietzins von CHF 2'300 zzgl. Nebenkosten wieder vermieten.</p> <p><b><u>Lösungsaufbau:</u></b></p> <p>a) Nennen Sie die <b>4 Instrumente</b> des Marketing-Mixes nach McCarthy in der linken Spalte.</p> <p>b) Führen Sie für jedes der 4 Instrumente <b>konkrete Werbeargumente</b> in der rechten Spalte auf.</p> <p><b><u>Hinweis:</u></b>                  Kurzbeschreibung der Liegenschaft ist in der Ausgangslage ersichtlich.</p>		<p><b>4</b></p>									
<p><b><u>Lösung B5:</u></b></p> <p>a) <span style="margin-left: 200px;">b)</span></p> <table border="1" style="width: 100%; height: 200px;"> <tr><td style="width: 50%;"></td><td style="width: 50%;"></td></tr> <tr><td style="width: 50%;"></td><td style="width: 50%;"></td></tr> <tr><td style="width: 50%;"></td><td style="width: 50%;"></td></tr> <tr><td style="width: 50%;"></td><td style="width: 50%;"></td></tr> </table>											

**Aufgabe B6**

Sie haben am 01.02.2019 einen Mietvertrag abgeschlossen. Das Wohnungsabnahmeprotokoll wurde am 04.02.2019 erstellt. Als Sie am 11.02.2019 das Dossier anschauen, bemerken Sie, dass die Mitteilung des Anfangsmietzinses fehlt, obwohl dieses Formular vom Kanton, in dem sich die Liegenschaft befindet, verlangt wird.

Nennen Sie **2 Auswirkungen**, welches dieses Versäumnis hat.

Bemerkung:

Es werden nur die ersten 2 Nennungen bewertet.

Lösung B6:

.....

.....

.....

.....

.....

<b>2</b>	

<p><b>Aufgabe B7</b></p> <p>Sie haben am 01.11.2018 das Wohnungsabnahmeprotokoll für die Wohnung von Herrn Jean Delamuraille an der Rue du Vignoble 257 in Boudry erstellt. Ihre Assistentin hat Sie vor der Wohnungsabnahme informiert, dass die Miete für den Monat Oktober 2018 in der Höhe von CHF 1'680.- brutto nicht bezahlt wurde.</p> <p>Bei der Wohnungsabnahme haben Sie festgestellt, dass die folgenden Mängel durch eine übermässige Abnutzung entstanden sind und die Instandsetzung vom Mieter getragen werden muss:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Streichen sämtlicher Wände der Wohnung</li><li>- Abschleifen und Versiegelung des Parketts eines Zimmers</li><li>- Filter von Dampfabzug verfettet</li></ul> <p>Die Wohnung wurde bei Einzug des Mieters am 01.11.2013 komplett gestrichen (Wände, Decken) und der Bodenbelag wurde per Einzug ersetzt.</p> <p>Die Rechnungskosten für die Instandsetzung sind wie folgt:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Malerarbeiten CHF 5'600.-</li><li>- Bodenbelagsarbeiten CHF 1'000.-</li><li>- Materialkosten für Filter CHF 45.-</li></ul> <p>Erstellen Sie eine nachvollziehbare Schlussabrechnung für den ausziehenden Mieter.</p>	<b>3</b>	
<p><u>Lösung B7:</u></p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

**C) Gebäudeunterhalt / Renovationen / Erneuerungen 20 Punkte**

**Fragegruppe mit richtig / falsch Antworten 5 Punkte**

**Bewertung**

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

Für jede Wahlantwort gilt das folgende Bewertungsprinzip:

Richtige Antwort = 0.5 Punkte = 0.5

Falsche Antwort = 0.0 Punkte = 0.0

Aufgabe C1			5	
Die SIA-Norm 118 enthält Normen zur Garantiefrist/Rügefrist.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Die Garantiefrist für sichtbare Mängel läuft nach zwei Jahren ab.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Schwerwiegende Mängel kann man auch noch 10 Jahre nach Abnahme gesetzlich durchsetzen.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Der Beginn der Garantie- und Verjährungsfristen laufen ab Werkvollendung.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Eine gemeinsame Prüfung und Werkabnahme ist laut OR und SIA zwingend notwendig.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Innerhalb der 2-jährigen Garantiefrist laut SIA 118 liegt die Beweispflicht, dass das Mietobjekt mängelfrei ist, beim Unternehmer.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Laut OR muss bei einem Mangel der Besteller beweisen, dass seinem Werk eine zugesicherte Eigenschaft fehlt.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Trotz einer unverhältnismässigen Überschreitung des Richtpreises kann der Besteller nicht vom Vertrag zurücktreten.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Die Genauigkeit der Kostenschätzung im Vorprojekt liegt bei +/- 20 - 25%.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Der Unternehmer hat die Pflicht zur getreuen und sorgfältigen Ausführung.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		



**Aufgabe C2**

Zu Beginn eines Projektes, sollte eine **Machbarkeitsstudie** durchgeführt werden. Dies insbesondere dann, wenn Risiken nicht eingeschätzt werden können oder die Erreichbarkeit in Frage gestellt wird. Welche wesentlichen Punkte in Bezug auf ein Bauprojekt werden in einer solchen Machbarkeitsstudie abgehandelt?

Nennen Sie **4 Punkte**.

Hinweis: Es werden nur die ersten 4 Nennungen berücksichtigt.

5

Lösung C2:

.....

.....

.....

.....

.....

5	

**Aufgabe C3**

Der Bauherr kann entscheiden, ob er sein Werk mit einem Generalunternehmer oder einem Totalunternehmer errichten will. Erklären Sie die Begriffe in ein **1 bis 2 Sätzen**.

Hinweis: Der Unterschied muss klar hervorgehen.

2

Lösung C3:

Generalunternehmer

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

Totalunternehmer

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

2	

**Aufgabe C4**

Bereits nach der Erstellung eines Gebäudes beginnt die Altersentwertung.  
Zählen Sie **4 Gründe** auf, welche diesen Prozess begünstigen.

Hinweis: Es werden nur die ersten 4 Antworten berücksichtigt.

Lösung C4:

.....

.....

.....

.....

.....

<b>2</b>	

**Aufgabe C5**

Bei einer Objektsanierung während der Mietdauer, haben sowohl der Mieter als auch der Vermieter Rechte und Pflichten.

Zählen Sie bitte jeweils **2 Rechte und Pflichten** des Mieters und Vermieters auf.

Bemerkung:

Bitte Antworten direkt in die untenstehende Tabelle eintragen. Sinngemäss gleiche Antworten, also wenn z.B. ein Mieter-Recht umformuliert wird zu einer Vermieter-Pflicht, werden nur einmal bewertet.

4

Lösung C5:

Mieter:

Rechte:	Pflichten:

Vermieter:

Rechte:	Pflichten:

<p><b>Aufgabe C6</b></p> <p>Die SIA Norm 469 definiert die einzelnen Begriffe, die sämtliche Massnahmen der Bauwerksbewirtschaftung und Bausubstanzsicherung beinhalten.</p> <p>Erklären Sie diese Begriffe in <b>1 bis 2 Sätzen</b>:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Erneuerung</li><li>• Veränderung</li></ul>	<b>2</b>	
<p><u>Lösung C6:</u></p> <p><u>Erneuerung:</u></p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p><u>Veränderung:</u></p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

**D) Versicherungen / Hauswartung** **26 Punkte**

**Fragegruppe mit richtig / falsch Antworten** **3 Punkte**

**Bewertung**

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

Für jede Wahlantwort gilt das folgende Bewertungsprinzip:

Richtige Antwort = 0.5 Punkte = 0.5

Falsche Antwort = 0.5 Punkte = 0.0

<b>Aufgabe D1</b>			<b>3</b>	
Beurteilen Sie die unten aufgeführten Aussagen auf deren Richtigkeit.				
Die Gebäudefeuer- und Elementarversicherung sowie die Berufsunfallversicherung sind in der Schweiz ausnahmslos obligatorisch.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Die Gebäude-Sach-Versicherung ist für alle Grundeigentümer obligatorisch.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Mit dem Kauf einer Liegenschaft gehen die liegenschaftsspezifischen Versicherungspolicen automatisch auf den neuen Eigentümer über.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Wenn ein Versicherungsantrag unterschrieben worden ist, ist der Versicherer anschliessend während 14 Tagen an diesen Antrag gebunden.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Bei der Sachversicherung wird der Versicherer als Folge der Unterversicherung seine Entschädigung entsprechend kürzen.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Die Gebäude-Wasser-Versicherung deckt Schäden an Gebäuden, die entstanden sind durch Regen, Schnee und Schmelzwasser, welche aus Dachrinnen ins Innere des Gebäudes gedrungen sind.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	

<p><b>Aufgabe D2</b></p> <p>Eine Ihrer Mieterinnen ruft Sie aufgebracht an, weil der Keller inkl. Kellerabteile wegen eines Rückstaus der Abwasserleitung unter Wasser steht. Sie gehen sofort vor Ort, um sich ein Bild zu machen.</p> <p>a) Beschreiben Sie in Stichworten die ersten <b>4 Sofortmassnahmen</b>, welche Sie treffen, damit der Schaden sich nicht vergrössert.</p> <p>b) Zählen Sie <b>3 mögliche Arbeiten/Schäden</b> auf und vermerken Sie, bei welcher Versicherung diese versichert sind.</p> <p>c) Innert welcher Frist verjähren Versicherungsansprüche und ab wann läuft die Frist?</p> <p><u>Hinweis:</u> Für a) werden nur die ersten 4 Nennungen bewertet Für b) werden nur die ersten 3 Nennungen bewertet</p>	<b>6</b>	
<p><u>Lösung D2:</u></p> <p>a):</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>b):</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

Fortsetzung Lösung D2:

c):

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

--	--

**Aufgabe D3**

Im Zusammenhang mit dem Wasserschaden stellt sich die Frage des Deckungsumfangs.

- a) Zu welchem Wert werden in der Regel Schäden, welche die Sach- und Haftpflichtversicherung betreffen, übernommen?
- b) Beschreiben Sie stichwortartig, wie diese beiden Werte berechnet werden.

<b>4</b>	
----------	--

Lösung D3:

a)

Sachversicherung:

.....

Haftpflichtversicherung:

.....

b):

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

--	--



**Aufgabe D4**

Sie sind mit Ihrer Versicherung generell nicht zufrieden und prüfen einen Wechsel der Versicherung.

Zählen Sie **3 Fälle** auf, in welcher der Versicherungsvertrag durch den Versicherten ausserordentlich gekündigt werden kann und erklären Sie jeweils in 1 Satz, welche Fristen Gültigkeit haben.

**4.5**

Lösung D4:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

--	--

**Aufgabe D5**

4

Für die eine durch Sie bewirtschaftete Liegenschaft stellen Sie einen neuen Hauswart (Jahrgang 1979) an. Sie sind an der Ausarbeitung des Arbeitsvertrages, welchen Sie dem zukünftigen Mitarbeiter zur Unterschrift zustellen werden. Bitte beantworten Sie dazu folgende Fragen:

- a) Wo sind die gesetzlichen Grundlagen des Arbeitsvertrages geregelt? Nennen Sie die entsprechenden Gesetzesartikel.
- b) Auf wie viele Wochen Ferien hat der Hauswart Anspruch?
- c) Kann die gesetzliche Probezeit verlängert werden? Wenn ja, für wie lange maximal?
- d) Mit welcher Frist und auf welchen Termin kann das Arbeitsverhältnis im ersten Arbeitsjahr gemäss Gesetz gekündigt werden?

Lösung D5:

a):

.....

b):

.....

c):

.....

d):

.....

**Aufgabe D6**

Der Bruttolohn des zukünftigen Hauswartes (Jahrgang 1979), welcher ein Pensum von 40 % haben wird, beträgt CHF 35'000.00 p.a. Der Arbeitgeber beteiligt sich im gesetzlichen Rahmen an den Sozialbeiträgen und Versicherungen.

Zählen Sie stichwortartig auf, welche Sozialversicherungen dem Bruttolohn abgezogen werden und wie hoch die gesetzliche Beteiligung des Arbeitgebers an den Kosten ist. Von der gleichen Stelle erhobene Sozialversicherungen gelten als eine Antwort.

4.5

Lösung D6:

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

4.5	

**E) Mietvertragliche Leistungsänderungen**

**25 Punkte**

**Aufgabe E1**

**5**

Ihr Auftraggeber ist mit der Rendite seiner Altbau-Liegenschaft nicht zufrieden und kommt auf Sie zu für eine Beratung. Ihm schwebt vor, die Mietzinse auf den nächsten Kündigungstermin jeweils um 20% zu erhöhen. Er hat gelesen, dass das unter dem Titel «Anpassung an die Orts- und Quartiersüblichkeit» zulässig sei.

Ihnen als Profi ist bekannt, dass in einem Rechtsstreit für den Beweis der Orts- und Quartiersüblichkeit Vergleichsobjekte herangezogen werden müssen.

- a) Wie viele solcher Vergleichsobjekte sind mindestens nötig?
- b) Welche Voraussetzungen müssen diese Vergleichsobjekte erfüllen?
- c) Dürfen ohne Einschränkung alle Objekte herangezogen werden, die die Voraussetzungen gemäss Ihrer Antwort b) erfüllen? Begründen Sie Ihre Antwort.

Lösung E1:

a):

.....

b):

.....

.....

.....

.....

.....

c):

.....

.....

.....

.....

**Aufgabe E2**

**10**

Nach der Sanierung einer Wohnliegenschaft liegen folgende Rechnungen vor:

- Erneuerung Dach inkl. zusätzlicher Isolation CHF 80'000
- Ersatz Küchen und Bäder CHF 730'000
- Sanierung Fassade inkl. zusätzlicher Isolation CHF 350'000
- Ersatz Fenster CHF 70'000
- Ersatz Bodenbeläge CHF 120'000
- Ersatz Personenlift CHF 130'000

Berechnen Sie die gesetzlich **maximal** zulässige **jährliche** Mietzinserhöhung in Franken und Prozenten unter Berücksichtigung folgender Gegebenheiten:

- Lebensdauer 25 Jahre
- Referenzzinssatz 1,50%
- Unterhaltszuschlag 10% von Verzinsung/Amortisation

Bemerkung: Zeigen Sie alle Berechnungsschritte auf und runden Sie das Resultat bei Bedarf mathematisch korrekt auf zwei Dezimalstellen.

Lösung E2:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

**Aufgabe E3**

Im Anschluss an die Berechnung der Mietzinserhöhungen fertigen Sie die Anpassungsformulare aus.

- a) Zählen Sie **6 Angaben** auf, die gemäss Gesetz auf dem Formular aufgeführt sein müssen.
- b) Sie wollen die Mietzinsanpassung per 01.08.2019 anzeigen. Welche Fristen sind zu berücksichtigen, damit die Anpassung als rechtzeitig zugestellt gilt?

4

Lösung E3:

a):

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

b):

.....

.....

<b>Aufgabe E4</b> Erklären Sie den Unterschied zwischen nichtigen und anfechtbaren Mietzins-Anpassungen.	<b>1</b>	
<u>Lösung E4:</u> ..... ..... ..... .....		

<b>Aufgabe E5</b> Welche <b>3 Gründe</b> führen dazu, dass eine Mietzinsanpassung nichtig ist? Führen Sie neben den Gründen auch den entsprechenden kompletten Gesetzesartikel auf.	<b>2</b>	
<u>Lösung E5:</u> ..... ..... ..... ..... ..... ..... ..... .....		

**Aufgabe E6**

Einer Ihrer Auftraggeber hat sich mit dem Neubau eines Wohnhauses verkalkuliert. Zum Einen sind die Baukosten wegen verschiedener ungeplanter Umstände viel höher ausgefallen als ursprünglich vorgesehen, zum Anderen hat sich der Markt in den letzten Monaten verschlechtert und die bei der Planung kalkulierten Mietzinse müssen stark nach unten korrigiert werden. Sie haben die neuen Mietzinse vorgeschlagen und Ihr Auftraggeber ist damit einverstanden.

Mit diesen neuen Tatsachen konfrontiert, muss sich Ihr Auftraggeber mit einer Bruttorendite begnügen, die unter dem gesetzlich Möglichen liegt.

- a) Wie hoch ist die aktuell zulässige Bruttorendite?
- b) Was empfehlen Sie Ihrem Auftraggeber hinsichtlich Vermietung? Ergänzen Sie Ihre Antwort mit allfälligen Formvorschriften.

3

Lösung E6:

a):

.....  
.....

b):

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



**F) Mängel / Mieterwechsel**

**20 Punkte**

**Aufgabe F1**

Sie haben von einem Wohnungsmieter die Kündigung erhalten. Zählen Sie **6 Arbeitsschritte** auf, die bis zum Abschluss des Mietverhältnisses zu tätigen sind (ohne Neuvermietungsmassnahmen).

- Hinweis:
- Gesucht sind ausschliesslich Arbeitsschritte im Zusammenhang mit dem ausziehenden Mieter.
  - Es werden nur die ersten 6 Nennungen bewertet.

3

Lösung F1:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

3	



**Aufgabe F3**

Ihr Freund fragt Sie ausserdem, ob ihm wegen dem Schaden eine Mietzinsreduktion zusteht. Er bezahlt für seine 3-Zimmer-Wohnung monatlich brutto CHF 1'900 (CHF 1'650 zzgl. Nebenkosten CHF 250).

- a) Gemäss welchem gesetzlichen Grundsatz muss eine Herabsetzung gewährt werden? Führen Sie **beide Gesetzesartikel** vollständig auf.
- b) Ab welchem Zeitpunkt muss der Vermieter eine (gerechtfertigte) Herabsetzung gewähren?
- c) Wie hoch schätzen Sie den Senkungsanspruch Ihres Freundes ein? Begründen Sie Ihre Antwort.

**3**

Lösung F3:

a):

.....  
.....

b):

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

c):

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

**Aufgabe F4**

Gewisse Arbeiten an Mietobjekten fallen unter den sogenannten «kleinen Unterhalt».

- a) Erklären Sie, was mit diesem Begriff gemeint ist.
- b) Nennen Sie **2 Beispiele** für Arbeiten, die unter den «kleinen Unterhalt» fallen.

2

Lösung F4:

a):

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

b):

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

2	

**Aufgabe F5**

Sie führen die Abnahme einer Wohnung mit folgenden Eckdaten durch:

- Neubau, Erstbezug per 01.04.2012
- Mietbeginn des ausziehenden Mieters 01.10.2012
- Abnahmetermin 31.03.2019

Leider ist der Mieter mit den Einrichtungen nicht so sorgfältig umgegangen. Folgende Arbeiten müssen ausgeführt werden:

- Ersatz Geschirrspüler
- Anstrich Decken und Wände Wohnzimmer (Dispersion)
- Neuversiegelung Parkett
- Ersatz Stoff der Sonnenstoren Balkon

Berechnen Sie zu jeder Position den prozentualen Anteil, welchen Sie in die Schlussabrechnung aufnehmen. Grundlage für die Berechnung sind die Lebensdauern gemäss Paritätischer Lebensdauertabelle.

Bemerkung: Runden Sie das Ergebnis mathematisch korrekt auf zwei Dezimalstellen auf.

4

Lösung F5:

.....

.....

.....

.....

**Fragegruppe mit richtig / falsch Antworten**

**3 Punkte**

**Bewertung**

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

Für jede Wahlantwort gilt das folgende Bewertungsprinzip:

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

Aufgabe F6			3	
Bauliche Änderungen und Erneuerungen durch den Mieter bedürfen zwingend der schriftlichen Zustimmung durch den Vermieter.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Der Mieter muss die Kosten für den Ersatz eines Backblechs nur dann übernehmen, wenn die Lebensdauer dafür noch nicht abgelaufen ist.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Weigert sich ein ausziehender Mieter das Abnahmeprotokoll zu unterzeichnen, hat der Vermieter 14 Tage Zeit, um ihm die Mängel schriftlich anzuzeigen.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Ist bei einem Neubau bei Mietbeginn die Küche noch nicht eingebaut, kann der Mieter die Übernahme verweigern und vom Mietvertrag zurücktreten	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Lässt der Vermieter trotz Aufforderung den Geschirrspüler nicht reparieren, ist der Mieter berechtigt, die Reparatur in Auftrag zu geben und die Kosten beim Vermieter geltend zu machen.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Wegen eines Leitungsbruchs wurde das Mobiliar eines Mieters beschädigt. Der Vermieter bzw. seine Versicherung hat dafür aufzukommen.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	

**G) Kündigung**

**26 Punkte**

**Aufgabe G1**

Jean verfolgt eigene Pläne und möchte allen Mietern der Liegenschaft Rue du Lac 180 in Neuenburg kündigen, mit dem Ziel, die gesamte Liegenschaft an Studenten zu vermieten. Auch die Wohnung, in welcher seine Grosseltern, Geoffroy und Antoinette de Rougemont wohnen, ist davon betroffen.

Jean möchte, dass Sie seinen Plan umsetzen und hat noch eine abschliessende Frage zum Vorhaben:

**Lösungsaufbau:**

- a) In welcher Form teilen Sie den Grosseltern die Kündigung mit?
- b) Begründen Sie Ihre Antwort.

Hinweis: Berücksichtigen Sie die Hintergrundinformationen.

<b>2</b>	

Lösung G1:

a):

.....

.....

.....

.....

b):

.....

.....

.....

.....





**Aufgabe G3**

Herr Rudy Dreifuss ist Mieter an der Rue du Vignoble 257 in Boudry und hat Ihnen am 15. Februar 2019 per Einschreiben mitgeteilt, dass er aufgrund eines von seinem Arbeitgeber verlangten Arbeitsplatzwechsels nach St. Gallen, seinen Mietvertrag auf den 30. April 2019 kündigt.

- a) Unter welchen Umständen müssen Sie die Kündigung per 30. April 2019 akzeptieren?  
Nennen Sie **2 Voraussetzungen**.

Hinweis: Es werden nur die ersten 2 Nennungen bewertet.

2

Lösung G3:

.....

.....

.....

.....

**Fragegruppe mit richtig / falsch Antworten**

**5 Punkte**

**Bewertung**

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

Für jede Wahlantwort gilt das folgende Bewertungsprinzip:

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

<b>Aufgabe G4</b>			<b>5</b>	
Beurteilen Sie folgende Aussagen:				
Ein möbliertes Zimmer kann unter Einhaltung einer zweiwöchigen Kündigungsfrist auf Ende einer einmonatigen Mietdauer gekündigt werden.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Das amtliche Formular zur Kündigung des Mietvertrages ist nicht obligatorisch, wenn die Wohnungsnot nicht mit ausreichend differenzierten amtlichen Statistiken belegt ist.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Eine Kündigung ohne Begründung auf dem Kündigungsformular ist nichtig.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Beim Verkauf eines Wohnhauses kann der neue Eigentümer den Mietvertrag unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist auf den nächsten gesetzlichen Termin kündigen, wenn er die Wohnung für die beste Freundin seiner Tochter benötigt.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Ein Mieter, dessen Mietvertrag um 6 Monate erstreckt wurde, kann den Vertrag trotzdem auf ein Monatsende unter Einhaltung einer einmonatigen Kündigungsfrist kündigen, selbst wenn dies nicht ausdrücklich in der Vereinbarung der Schlichtungsbehörde vorgesehen ist.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Wenn ein Mieter eine Verlängerung seines befristeten Mietvertrages wünscht, muss er sich spätestens 30 Tage vor Ablauf des Mietvertrages an die Schlichtungsbehörde wenden.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		

Die gesetzlichen Bestimmungen über den Kündigungsschutz bei der Miete von Wohnräumen gelten nicht für die Miete von luxuriösen Wohnungen mit mehr als 6 Zimmern.

richtig  falsch

Die Bestimmungen über den Kündigungsschutz von Familienwohnungen gelten sinngemäss auch für Konkubinatspartner, die ein oder mehrere gemeinsame Kinder haben.

richtig  falsch

Für die termingerechte Übermittlung der Kündigung ist der Poststempel massgebend.

richtig  falsch

Wird durch ein ärztliches Attest bestätigt, dass ein Mieter nicht mehr in seiner Wohnung bleiben kann und in ein Pflegeheim ziehen muss, stellt dies einen wichtigen Grund für eine ausserordentliche Kündigung dar.

richtig  falsch

0.5	
0.5	
0.5	
0.5	

**Aufgabe G5**

Mickey Trompe, Mieter an der Rue du Lac 180 in Neuenburg, hat die Kündigung seines Mietvertrages per Einschreiben und Amtlichem Formular erhalten.

Er ficht die Kündigung rechtzeitig bei der Schlichtungsbehörde an, da seine frisch vermählte Ehefrau aus Russland (er hat im Dezember 2017 geheiratet) keine Kündigung auf ihren Namen erhalten hat. Herr Trompe hat es unterlassen, Sie über die Änderung seines Zivilstandes zu unterrichten.

**Lösungsaufbau:**

- a) Ist die Kündigung gültig? Begründen Sie Ihre Antwort mit Angabe des vollständigen Gesetzesartikels.
- b) Begründen Sie Ihre Antwort in **2 bis 3 Sätzen**.

2

**Lösung G5:**

a): Ja  Nein

.....

.....

.....

b):

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

**Aufgabe G6**

**5**

Ein Kunde von Ihnen möchte seine Wohn-Liegenschaft sanieren und zu diesem Zweck sämtliche Mietverträge kündigen. Er lässt sich zu diesem Vorhaben mietrechtlich von Ihnen beraten.

- a) Damit der Kündigungsgrund «Sanierung» von einem Gericht als gegeben beurteilt wird, müssen hinsichtlich dem Bauvorhaben gewisse Voraussetzungen erfüllt sein. Nennen Sie bitte **2** davon.
- b) Ihr Kunde hat gehört, dass bei Vorliegen einer Härte für den Mieter Erstreckungen gewährt werden. Klären Sie ihn darüber auf, welche **4 Punkte** die zuständige Behörde gemäss Gesetz bei der Interessenabwägung in diesem Fall berücksichtigen wird.
- c) Während der Besprechung erwähnt Ihr Kunde, dass er für die Zustellung der Kündigungen von verschiedenen Empfangstheorien gehört hat. Welche Theorie wird im vorliegenden Fall angewendet?

Bemerkung: a) Es werden nur die ersten 2 Antworten berücksichtigt.  
b) Es werden nur die ersten 4 Antworten berücksichtigt.

Lösung G6:

a):

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Fortsetzung Lösung G6:

b):

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

c):

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

--	--

<p><b>Aufgabe G7</b></p> <p>Eine Mieterin hat ihren Mietvertrag fristgerecht auf den nächsten vertraglichen Kündigungstermin gekündigt.</p> <p>Sie haben ihr das Kündigungsschreiben zurückgesendet und sie darauf hingewiesen, dass die Unterschrift ihres Ehemannes fehlt.</p> <p>Frau Marionno antwortet Ihnen, dass sie sich kürzlich hat scheiden lassen und ihr Ex-Mann ins Ausland gezogen ist, ohne eine Adresse zu hinterlassen.</p> <p><b><u>Lösungsaufbau:</u></b></p> <p>a) Welches Dokument verlangen Sie von Frau Marionno, damit die Kündigung akzeptiert werden kann?</p> <p>b) Begründen Sie Ihre Antwort.</p>	<b>2</b>	
<p><b><u>Lösung G7:</u></b></p> <p>a):</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>b):</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		





**H) Grundlagen / Bewirtschaftungsmandat**

**20 Punkte**

**Ausgangslage**

Ein potenzieller Auftraggeber fragt Sie an, ob Sie für die Bewirtschaftung von 60 Wohnungen Kapazität haben. Sie erklären ihm, dass Sie erst kürzlich einen zusätzlichen Mitarbeiter eingestellt haben und dies gewährleistet sei. Voraussetzung für die Auftragserteilung ist die Beschaffung einer bestimmten Immobiliensoftware, welche CHF 15'000 kostet. Sie willigen ein, unterzeichnen den Vertrag und beschaffen sich die entsprechende Software.

<p><b>Aufgabe H1</b></p> <p>Vor Abschluss des Bewirtschaftungsmandats möchte ihr Auftraggeber Ihre Kenntnisse testen und fragt Sie nach den Rechten und Pflichten des Auftraggebers und des Auftragnehmers.</p> <p>a) Nennen Sie <b>3 Pflichten</b> des Auftragnehmers.</p> <p>b) Nennen Sie <b>3 Pflichten</b> des Auftraggebers.</p> <p>Hinweis: Es werden jeweils nur die ersten 3 Nennungen bewertet.</p>	<p><b>3</b></p>	
<p><u>Lösung H1:</u></p> <p>a):</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>b):</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

**Aufgabe H2**

**5**

Ihr Auftraggeber konnte sich von Ihren Kenntnissen überzeugen und bittet Sie nach einem Vertragsentwurf für die Bewirtschaftung seiner Liegenschaften.

- a) Nennen Sie **8 der wichtigsten** inhaltlichen **Vereinbarungen**, die ein Bewirtschaftungsvertrag enthalten muss.
- b) Welche Zusatzleistungen müssen im Bewirtschaftungsmandat erwähnt werden, damit sie der anderen Partei später problemlos verrechnet werden können?

Nennen Sie **2 Beispiele** für Zusatzleistungen.

Hinweis:

Für a) werden nur die ersten 8 Nennungen bewertet.

Für b) werden nur die ersten 2 Nennungen bewertet.

Lösung H2:

a):

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

b):

.....

.....

.....

<p><b>Aufgabe H3</b></p> <p>Zwei Monate nach Mandatsbeginn erhalten Sie ein Schreiben Ihres Auftraggebers, in dem er Ihnen die Kündigung des Auftrags auf das Ende der darauffolgenden Woche mitteilt.</p> <p>a) Auf welchem Gesetzes-Artikel beruft sich ihr Auftraggeber? Nennen Sie den korrekten Gesetzes-Artikel.</p> <p>b) Ist die Kündigung gültig?</p> <p>c) Gibt es bei der Kündigung etwas Spezielles zu beachten? Falls ja, begründen Sie Ihre Antwort.</p>	<p><b>2.5</b></p>	
<p><u>Lösung H3:</u></p> <p>a):</p> <p>.....</p> <p>b): Ja <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/></p> <p>c):</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

<p><b>Aufgabe H4</b></p> <p>In welche <b>2 Teilaufträge</b> kann ein Bewirtschaftungsauftrag unterteilt werden?</p>	<p><b>2</b></p>	
<p><u>Lösung H4:</u></p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

**Aufgabe H5**

Das Betreibungs- und Konkursamt fragt Sie an, ob Sie die Bewirtschaftung der Liegenschaften eines in Konkurs befindlichen Eigentümers übernehmen möchten.

- a) Um was für ein vertragliches Rechtsverhältnis handelt es sich hier?  
Nennen Sie den Vertrag und den Rechtsbegriff für diesen Fall.
- b) Können Sie den Auftrag ablehnen? Kreuzen Sie das zutreffende Feld an.
- c) Begründen Sie Ihre Antwort b).

**3**

Lösung H5:

a):

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

b): Ja  Nein

c):

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

**Fragegruppe mit richtig / falsch Antworten**

**4.5 Punkte**

**Bewertung**

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

Für jede Wahlantwort gilt das folgende Bewertungsprinzip:

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

<b>Aufgabe H6</b>			<b>4.5</b>	
Der Eigentümer einer Liegenschaft beauftragt auf Anraten des Verwalters der Liegenschaft, die Abteilung „Renovationen“ der Hausverwaltung E. Tic AG mit der Sanierung der Fassade. Es handelt sich um ein Bewirtschaftungsmandat.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Jeder Vertrag, auf den keine gesetzlichen Bestimmungen des ZGB zutreffen, unterliegt den Regelungen des Bewirtschaftungsmandats.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Ein Bewirtschaftungsmandat kann jederzeit fristlos gekündigt werden, sofern die Parteien nicht ausdrücklich eine Kündigungsfrist vereinbart haben.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Für den Auftragnehmer ergibt sich aus dem Bewirtschaftungsmandat keine Erfolgspflicht.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Ein Auftragnehmer, dessen Bewirtschaftungsmandat aufgrund des „hohen Leerstands“ gekündigt wird, kann rechtlich nicht dagegen vorgehen.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Das Gesetz sieht bei einer Kündigung des Bewirtschaftungsmandats zur Unzeit durch den Auftraggeber vor, dass der Auftragnehmer höchstens 10 % der Honorarsumme erhält, die ihm bis Vertragsende zustehen würden.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	

Vereinbarungen in Bewirtschaftungsverträgen dürfen nicht von dispositiven Gesetzesbestimmungen abweichen.

richtig

falsch

0.5	
0.5	
0.5	

Bewirtschaftungshonorare kennen eine gesetzliche Obergrenze.

richtig

falsch

Das Bewirtschaftungsmandat ist ein Vertrag, der von Nutzniesser und Eigentümer zusammen unterschrieben werden müssen.

richtig

falsch

**I) Mietvertrag / Bewirtschaftung 25 Punkte**

**Fragegruppe mit richtig / falsch Antworten 4 Punkte**

**Bewertung**

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

Setzen Sie ein x entweder bei richtig oder bei falsch.

Für jede Wahlantwort gilt das folgende Bewertungsprinzip:

Richtige Antwort = 0.5 Punkte = 0.5

Falsche Antwort = 0.0 Punkte = 0.0

<b>Aufgabe I1</b>			<b>4</b>	
Ein befristetes Mietverhältnis erlaubt während der festen Vertragsdauer keine Mietzinserhöhung, ausser diese wurde vertraglich vereinbart.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Durch einen Bürgschaftsvertrag verpflichtet sich der Bürge gegenüber dem Gläubiger des Hauptschuldners, für die Erfüllung der Schuld einzustehen.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Der Geschäftsmietvertrag kann nicht auf eine natürliche Person ausgestellt werden.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Das Retentionsrecht des Vermieters gilt für Wohn- und Geschäftsobjekte.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Das Retentionsrecht ist ein dingliches Sicherungsrecht an unbeweglichen Sachen.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Die Bestimmungen des Mietrechts zum Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen gelten nicht für Geschäftsräume.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Eine Indexierung des Mietvertrages ist auch bei kürzerer Vertragsdauer als 5 Jahren zulässig.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Der Anfangsmietzins kann bei der gestaffelten Miete angefochten werden, jedoch nicht während der Mietdauer.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		

**Aufgabe I2**

Ein Bekannter von Ihnen wurde von einem Gewerbemieter angefragt, ob eine **Vormerkung des Mietvertrages** im Grundbuch möglich ist. Nun möchte er von Ihnen wissen, wie die Rechtslage aussieht und weshalb wohl der Mieter ein solches Anliegen geäußert hat. Er habe dies bereits mehrfach in Zusammenhang mit Veräußerungen von Liegenschaften gehört.

- a) Welche Auswirkungen hat eine Vormerkung des Mietvertrages bei einer Liegenschaftsveräußerung für den neuen Eigentümer?
- b) Was sind die Voraussetzungen für die Vormerkung des Mietvertrages?
- c) Nennen Sie **1 Beispiel**, in welchem eine Vormerkung Sinn macht und umschreiben Sie die Beweggründe des Mieters.

3

Lösung I2:

a):

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

b):

.....

.....

.....



Fortsetzung Lösung I2:

c):

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

--	--

**Aufgabe I3**

Nennen Sie **10 Punkte**, welche einen Bestandteil im Mietvertrag für Wohnräume bilden.

Bemerkung:

Es werden nur die ersten 10 Nennungen berücksichtigt.

5

Lösung I3:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

5	

**Aufgabe I4**

Welche speziellen Mietvertragsklauseln, nebst den oben erwähnten in Aufgabe I3, können bei einem Retailobjekt vertraglich geregelt werden (z.B. Verkaufsfläche in einem Shopping-Center)?

Nennen Sie bitte **6**.

Bemerkung:

Es werden nur die ersten 6 Nennungen berücksichtigt.

**3**

Lösung I4:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

<b>3</b>	



**Aufgabe I6**

**4**

Als angehender Immobilien-Bewirtschafter mit Fachausweis werden Sie oft um Rat gefragt. Ein weiterer Bekannter von Ihnen hat diverse Fragen im Zusammenhang mit dem sogenannten Mietzinsvorbehalt.

**Lösungsaufbau:**

Beantworten Sie folgende Fragen:

- a) Wofür können Mietzinsvorbehalte geltend gemacht werden?  
Hinweis: Nennen Sie 4.
- b) Wie muss ein Mietzinsvorbehalt ausgewiesen werden?
- c) Kann der Mieter gegen den Vorbehalt Einsprache erheben?  
Hinweis: Begründung notwendig

Hinweis: Für a) werden nur die ersten 4 Nennungen bewertet.

**Lösung I6:**

a):

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Fortsetzung Lösung 16:

b):

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

c):

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

--	--