

# Höhere Fachprüfung Immobilienrecht 2017

© Schweizerische Fachprüfungskommission der Immobilienwirtschaft

## MUSTERLÖSUNG

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

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

**Höhere Fachprüfung Immobilienrecht 2017**  
**Schriftliche Prüfung**

# **Prüfung: Immobilienrecht**

## **Prüfungsfach: Unternehmensführung**

© Schweizerische Fachprüfungskommission der Immobilienwirtschaft

### **MUSTERLÖSUNG**

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

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

### 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 abnehmender Reihenfolge bewertet. (Beispiel: Sind 8 Antworten verlangt und 10 Antworten werden aufgelistet, so werden nur die ersten 8 Antworten bewertet.)
6. Verfügbare Lösungszeit: **240 Minuten**
7. Sämtliche Lösungsblätter und Notizen sind abzugeben. **Fehlt die Lösung oder Teile davon, erfolgt keine Korrektur**
8. **Wird für die Beantwortung der Prüfungsaufgaben/Lösung eine BEGRÜNDUNG verlangt, so erfolgt KEINE Bewertung Ihres Lösungsvorschlages, falls die Begründung fehlt resp. falsch ist.**
9. **Bei Berechnungen ist der Lösungsweg ein integraler Bestandteil des Resultats. Ist das Resultat nicht schlüssig nachvollziehbar, erfolgt KEINE Bewertung Ihres Lösungsvorschlages insbesondere auch falls das Resultat stimmen sollte.**
10. Hilfsmittel: siehe Titelseite

### Abkürzungen

<b>OR</b>	Schweizerisches Obligationenrecht
<b>ZGB</b>	Schweizerisches Zivilgesetzbuch
<b>VMWG</b>	Verordnung über die Miete von Wohn- und Geschäftsraum
<b>VVG</b>	Bundesgesetz über den Versicherungsvertrag
<b>SIA</b>	Schweizerischer Ingenieur- & Architektenverein

Aufgaben	Thema	Anzahl Punkte	Seite
<b>A</b>	Personalwirtschaft	60	5 – 13
<b>B</b>	Rechtliche Führung	60	14 - 25
<b>C</b>	Finanzielle Führung	60	26 - 40
<b>D</b>	Unternehmungsmarketing	60	41 - 52
	<b>Total</b>	<b>240</b>	

## **Die Kross Immobilien AG**

Die Kross Immobilien AG (abgekürzt KIAG) ist ein Immobilienunternehmen, das mit Sitz in Winterthur im Jahre 2002 gegründet wurde. Sie gehört den Geschwistern Anna und Stefan Kross, die sich nach ihrem Architekturstudium an der ETH Zürich entschlossen, sich im Immobilienbereich selbständig zu machen. Sie verfügen entsprechend über viel Erfahrung, Fachwissen und ein gutes Netzwerk in der Immobilienbranche.

Zu Beginn schlossen sich die beiden Eigentümer zu einer einfachen Gesellschaft zusammen und erwarben fortlaufend Liegenschaften, die sie sanierten. Da sie bis heute keine dieser Liegenschaften veräussert haben, verfügen sie über ein grosses und diversifiziertes Immobilienportfolio.

Mit der Zeit entwickelte sich das Angebot der beiden Eigentümer weiter und so entschieden sie sich, ihre Firma als Aktiengesellschaft zu führen, damit die operativen Bereiche sauber vom Liegenschaftsteil getrennt werden konnten. So wurde die Kross Immobilien AG gegründet.

Die Kross Immobilien AG ist breit aufgestellt im Leistungsangebot der Immobilienwirtschaft. So bietet sie sowohl klassische Immobilienbewirtschaftung, Vermietung wie auch Vermarktung und Verkauf von Immobilien der Mittel- und Luxusklasse an.

Aufgrund erfolgreichen Geschäftsganges der vergangenen fünf Jahre, verfügt die Kross Immobilien AG über ein solides Kapitalpolster, das Raum für Weiterentwicklung lässt. Als Firma mit starkem Architekturhintergrund bietet sich das Spannungsfeld der Immobilienbewertung an und so erweitert die Aktiengesellschaft ihr Angebot um diesen Bereich. Insbesondere von Interesse für ihre Kunden, da sie sich auf die Bewertung von Wohneigentum im Luxusbereich sowie auf Renditeliegenschaften aus Investorensicht konzentrieren. Zudem gewann die KIAG 2016 den Preis «constructive Alps», ein internationaler Architekturpreis für nachhaltiges Sanieren und Bauen in den Alpen.

Die Kross Immobilien AG tritt somit als Experte für die Bereiche Bewirtschaftung, Vermietung, Verkauf und Bewertung von Immobilien auf dem Markt auf und bedient Kunden in der ganzen Schweiz. Neben den Eigentümern beschäftigt das Unternehmen 18 Angestellte. Vier Immobilienvermarkter, fünf Architekten, eine Finanzierungsspezialistin, vier Sachbearbeiter, einen Marketingexperten und eine Juristin.

Die Akquisition neuer Aufträge lief aufgrund des Vermarktungskanals Nummer 1 „Mund-zu-Mundpropaganda“ jahrelang direkt über die Firmengründer. Es wurde vereinzelt Werbung in Fachzeitschriften geschaltet, sowie in Form von Werbetafeln an den jeweiligen Objekten geworben. Aufgrund der zunehmenden Digitalisierung entschieden sich die Kross-Geschwister Ende letztes Jahr, einen Marketingexperten anzustellen, der die Vermarktung professionalisieren und den Online-Bereich vorantreiben soll.

Finanziell steht das Unternehmen stabil und solide da. Das Grundkapital wurde zu gleichen Teilen von den Eigentümern beigesteuert. Das Unternehmen hat Zugang zu substantiellem Kapital zu besonders günstigen Konditionen aufgrund einer Spezialkooperation mit der Notenstein Bank.

## **Aktuelles**

Im Zusammenhang mit der positiven Entwicklung der letzten Jahre, stellen sich die Kross-Geschwister einige Fragen im Hinblick auf die Weiterentwicklung ihres Unternehmens.

So stellt sich aus **personalwirtschaftlicher Sicht** bspw. die Frage, ob neue Mitarbeiter eingestellt werden sollen, insbesondere im neuen Wachstumssegment der Immobilienbewertung, da diese hohe Nachfrage genießt. Mehr Angestellte bedeutet erhöhten administrativen und juristischem Aufwand; somit stellt sich in diesem Zusammenhang zusätzlich die Frage, ob eine weitere Person mit juristischem Hintergrund angestellt werden soll um allfällige marktspezifische oder auch **arbeitsrechtliche Fragen** stemmen zu können.

Da das Unternehmen weiterhin finanziell stabil dastehen und über genügend finanzielle Mittel für das anstehende Grossprojekt „Eulach“ verfügen will, muss die **finanzielle Lage** neu beurteilt und aufbereitet werden, um so bedeutende Investoren für das Projekt gewinnen zu können.

Bei diesem Grossprojekt handelt es sich um den Bau eines kombinierten Komplexes mit Wohnungen, Gewerbeflächen, Eventhalle, Freizeitangebot (Kino, Fitnesscenter, Restaurants) und Parkgarage im Herzen der Stadt Winterthur unter dem Vorzeichen 2000 Watt Gesellschaft. Mit dem Projekt wird Wirtschafts- und energiepolitische Förderung für Stadt Winterthur betrieben, was die Zustimmung der städtischen Behörden im Vorfeld der Projektierung einbrachte. Der Kapitalbedarf des Projektes beläuft sich auf 67 Mio. CHF und soll durch die Stadt Winterthur, einige gewichtige Investoren und die Kross Immobilien AG getragen werden. Kross versucht dabei, einen Grossteil des Kapitals durch geschickte Planung des Vorverkaufs mobilisieren zu können.

Neben den internen Fragestellungen, geht es auch um die **externe Positionierung** des Unternehmens. Die Kross Immobilien AG bietet neu eine breite Expertise an und verfügt somit über ein breiteres Zielpublikum. Es gilt eine zielgerichtete Kommunikation auf die jeweiligen Geschäftsbereiche hin zugeschnitten zu verfolgen. Welche Mittel sollen für welche Massnahmen eingesetzt werden? Da ist besonders der Marketingexperte bei Kross gefordert.

## **Momentane Wirtschaftslage**

Nach wie vor verzeichnet der Immobilienmarkt eine grosse Nachfrage und einen starken Aufwärtstrend; insbesondere was den Marktwert von Immobilien im privaten Besitz anbelangt. Experten warnen vor einer Immobilienblase und überhitzten Märkten, denn Geld war noch nie so „billig“. Die Hypothekarzinsen halten sich auf einem Tiefzinsniveau; auch wenn die Banken mit historischen Zinssätzen von 5% rechnen, werden Hypothekarverträge zu deutlich tieferen Konditionen abgeschlossen.

Bitte beziehen Sie die momentane Wirtschaftslage in Ihre Überlegungen und Antworten mit ein.

**A) Personalwirtschaft**

**60 Punkte**

**Aufgabe A1 - Fallstudie Kross Immobilien AG**

Wie Sie der Fallstudie entnehmen können, hat sich die Kross Immobilien AG in den letzten fünf Jahren stark verändert und ist in ihrer Grösse sowie ihrem Dienstleistungsportfolio stark gewachsen. Die Geschwister Kross überlegen sich nun, wie sie ihr Unternehmen gestalten sollen, damit dieses effizient ist.

- a) Zwischen den Geschwistern Kross keimt die Diskussion auf, ob nun Effizienz oder Effektivität gemeint sei; klären Sie die Situation, in dem Sie die beiden Begriffe definieren und den Ihrer Meinung nach richtigen Begriff für die organisatorische Neuausrichtung wählen. (5Pkt)
- b) Welche Formen der Primärorganisation kennen Sie, resp. nennen Sie vier solche Formen. (2Pkt)
- c) Wählen Sie zwei der in b) genannten Formen und nennen Sie pro Organisationsform je zwei Vor- und Nachteile in Stichworten. (8Pkt)
- d) Wählen Sie die Ihrer Meinung nach geeignetste Organisationsform und begründen Sie Ihre Antwort. (8Pkt)

23

Lösung a):

Effizienz: Eine Organisation ist effizient, wenn sie die richtigen Mittel einsetzt, um die angestrebten Ziele zu erreichen (to do things right).

Fokus: Ressourceneffizienz (Mittleinsatz) und Prozesseffizienz (Ablaufgestaltung).

Effektivität: Eine Organisation ist effektiv, wenn sie die richtigen Ziele anstrebt (to do the right things). Fokus: Zielsetzung.

Passender Begriff: Effizienz! Über die Wahl der richtigen Ziele entscheidet nicht die Organisationsform, aber sie hat Einfluss auf die Effizienz.

Lösung b):

- Funktionale Organisation
- Divisionale Organisation
- Matrixorganisation (Tensororganisation)
- Holdingorganisation

Lösung c):

Funktionale:

Vorteile:

Einfach/überschaubare Struktur, Nutzung von Spezialisierungseffekte (Economies of scale/ Erfahrungskurve), geschlossene/abgegrenzte Funktionsbereiche -> gut kontrollierbar

Nachteile:

Koordinationsprobleme durch Vielzahl von Schnittstellen & Interdependenzen, Gefahr von Bereichsegoismus/Suboptimierung, Überlastung der Unternehmensführung (Kamineffekt), Überbetonung des Spezialistentums, Eingeschränkte Personalentwicklung

Divisionale:

Vorteile:

Entlastung der Unternehmensführung, ermöglicht Delegation von Aufgaben, Verantwortung und Kompetenzen, bessere/schnellere Koordination & Entscheidungsfindung in Division, Ermöglichung der Division auf Umweltveränderungen zu reagieren (Flexibilität), Selbstständigkeit der Spartenleiter erhöht Motivation & ermöglicht Erfolgsbeurteilung, gute Personalentwicklung

Nachteile:

Spartenegoismus & kurzfristige Gewinn- und Rentabilitätsorientierung, schlechte Ressourcenallokation & Redundanzen, Mehrbedarf an Leitungsstellen, erfordert Zentralfunktionen für übergreifende Koordination, Gefahr von Konflikten zwischen Divisionen

Matrixorganisation (und Tensororganisation):

Vorteile:

Ganzheitliche, innovative Problemlösung unter Berücksichtigung verschiedenster Standpunkte, Entlastung der Unternehmensführung (durch spezialisierte Leitungsfunktionen), kurze Kommunikationswege, flexible Anpassung der Organisation an Markt/Wettbewerbserfordernisse, flache Hierarchie, gute Personalentwicklung

Nachteile:

Problematische Kompetenzabgrenzung durch Mehrfachunterteilung & Machtkämpfe, schwierige & zeitintensive Koordinations- und Entscheidungsprozesse, zu viele Kompromisse, informationsintensiv, hoher Grad an Bürokratisierung, benötigt viele qualifizierte Führungskräfte

--	--

Holdingorganisation (als Grundform):

Vorteile:

Flexibilität (strategisch & strukturell), flache Hierarchie, Zuordnung von Aufgaben, Verantwortung & Kompetenzen, steuerliche Vorteile, Förderung von unternehmerischem Denken & Handeln

Nachteile:

Widerstände von Tochtergesellschaft gegenüber Holding, exzessive Kontrollaktivitäten der Holding, Konflikte zwischen Mitarbeiter der Holding und Tochtergesellschaften

Lösung d):

→ Funktionale Organisationform

Begründung:

Die funktionale Organisationsform ist geeignet für KMUs mit überschaubarem und homogenem Leistungsprogramm und einer stabilen Unternehmensumwelt → Dies kann im Falle der KIAG als gegeben betrachtet werden.

Da es sich bei der KIAG um ein Kleinunternehmen handelt, kann darüber hinaus davon ausgegangen werden, dass die einzelnen Mitarbeiter neben generalistischen Aufgaben vor allem spezifische Aufgaben lösen/bearbeiten, worin sie Spezialistenwissen entwickeln. Die funktionale Organisationsform fördert neben einer einfachen und überschaubaren Struktur auch die Nutzung von Spezialisierungseffekten (Erfahrungskurve & Economies of scale) und ist aufgrund ihrer geschlossenen und gut abgegrenzten Funktionsbereiche auch gut kontrollierbar.

--	--



**Aufgabe A2 Prozesse**

17

Im Rahmen einer organisatorischen Umgestaltung, müssen die internen Prozesse überprüft werden. So sollen die Management-, Geschäfts- und Unterstützungsprozesse der Kross Immobilien AG analysiert werden.

- a) Nennen Sie die drei Subprozesse der Managementprozesse. (3Pkt)
- b) Nennen Sie die drei Subprozesse der Geschäftsprozesse. (3Pkt)
- c) Definieren Sie den Begriff „Kernprozess“ in einem Satz. (2Pkt)
- d) Welchem Prozess wird „facility management“ zugeordnet und warum? (2Pkt)
- e) Zeigen Sie die bestehende Prozessstruktur der KIAG anhand eines Ihrer Meinung nach geeigneten Modells des Prozessmanagements (i.e. nach Porter) auf. Wo sehen Sie für den Bereich «facility management» Verbesserungspotential im Prozessmanagement der KIAG?  
Anmerkung: Sie können ggf. Annahmen treffen, wichtig ist Ihre Darlegung und Argumentation. (7 Pkt)

Lösung a):

- 1) Normative Orientierungsprozesse (normatives Management)
- 2) Strategische Entwicklungsprozesse (strategisches Management)
- 3) Operative Führungsprozesse (operatives Management)

Lösung b):

- 1) Kundenprozess (Marketing)
- 2) Leistungserstellung (operations management)
- 3) Leistungsinnovation (Forschung & Entwicklung)

Lösung c):

Definition: Prozesse, welche aus Sicht des Kunden einmalig sind und einen einmaligen Kundennutzen generieren, werden als Kernprozesse bezeichnet.

Lösung d):

Den Unterstützungsprozessen, denn diese stellen die Infrastruktur bereit und erbringen interne Dienstleistungen, i.e. Infrastrukturbewirtschaftung, resp. facility management.

Lösung e)

Bspw. Value chain nach Porter, s. Grafik unten.

Facility Management ist ein Teil vieler Prozesse, Prozesse müssen strategisch ausgerichtet und koordiniert werden. Sie müssen alle zum selben strategischen Ziel/Output führen. Idee des Zahnrades, funktioniert eins nicht, funktioniert alles nicht, resp. Prozess läuft nicht optimal. Verbesserungspotential liegt somit in der Abstimmung der Prozesse auf ein einheitliches Ziel hin, FM ist Teil des Ganzen.



--	--

<b>Aufgabe A3 - Herzberg</b>	<b>8</b>	
<p>a) Beschreiben Sie nach Herzberg den Begriff „Hygienefaktoren“ (2Pkt)</p> <p>b) Beschreiben Sie nach Herzberg den Begriff „Motivationsfaktoren“ (2Pkt)</p> <p>c) Nennen Sie je zwei Beispiele für sowohl Hygiene- als auch für Motivationsfaktoren (4Pkt)</p> <p><u>Lösung a):</u></p> <p>Definition Hygienefaktoren: Faktoren, welche bei positiver Ausprägung die Entstehung von Unzufriedenheit verhindern, aber nicht zur Zufriedenheit beitragen bzw. diese erzeugen. Häufig werden diese Faktoren gar nicht bemerkt oder als selbstverständlich betrachtet. Sind sie aber nicht vorhanden, empfindet man dies als Mangel.</p> <p><u>Lösung b):</u></p> <p>Motivatoren beeinflussen nach Herzberg die Motivation zur Leistung selbst und kommen schwerpunktmässig aus dem Arbeitsinhalt. Motivatoren verändern also die Zufriedenheit, ihr Fehlen führt aber nicht zwangsläufig zur Unzufriedenheit. Das Streben nach Wachstum und Selbstzufriedenheit steht hier im Mittelpunkt.</p> <p><u>Lösung c):</u></p> <p>Zu den Hygienefaktoren zählen insbesondere:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Entlohnung und Gehalt,</li><li>• Personalpolitik, Führungsstil,</li><li>• Arbeitsbedingungen einschliesslich Autonomie und Unterstützung,</li><li>• zwischenmenschliche Beziehungen zu Mitarbeitern und Vorgesetzten,</li><li>• Sicherheit der Arbeitsstelle und,</li><li>• Einfluss auf das Privatleben.</li></ul> <p>Zu den Motivatoren zählen insbesondere</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Arbeitsleistung und Erfolg,</li><li>• Anerkennung,</li><li>• Arbeitsinhalte,</li><li>• Verantwortung,</li><li>• Aufstieg und Beförderung sowie</li><li>• Wachstum.</li></ul>		

**Aufgabe A4 - Profitcenter**

Die Geschwister Kross überlegen sich, ihr Dienstleistungsportfolio und die entsprechenden Abteilungen künftig in Profit Center zu gliedern.

- a) Bitte erläutern Sie in Stichworten den Begriff Profit Center (2Pkt)
- b) Wie grenzt sich das Profit Center vom Cost Center ab? (2Pkt)
- c) Nennen Sie je zwei Vor- und Nachteile für die Kross Immobilien AG bei einer Umstellung auf Profit Center (8Pkt)

12

Lösung a):

Profit Center sind für den Erfolg ihrer wirtschaftlichen Aktivitäten verantwortlich, der als Differenz von Leistungen und Kosten ermittelt wird. Die PC-Organisation ist nach dem Objektprinzip gegliedert und ergebnisorientiert. Sie lässt sich nach: Produktlinien / Gebieten / Kundengruppen / Vertrieb bilden. Die Teilbereiche sind weitgehend autonom, «Unternehmen im Unternehmen».

Lösung b):

CC ist die Vorstufe des PC's. CC's bilden grosse Kostenstellen, deren Inhaber betriebswirtschaftlich nach der Höhe ihrer verursachten Kosten beurteilt werden. Die Leistungsmenge ist nicht vom Verantwortlichen beeinflussbar. Die CC sind business units, die vollständig für ihre Kosten verantwortlich sind, Oftmals sind CC's nach Funktionen gegliedert, somit lässt sich genau eruieren, welchen Beitrag jedes CC mit seiner Arbeit am Gesamterfolg des Unternehmens leistet.

Lösung c):

Vorteile:

- Motivationsförderung
- Höhere Kostentransparenz
- Marktgerechte Leistungen
- Höhere Flexibilität
- Effizienzsteigerung
- Unternehmerisches Denken der Mitarbeiter
- make-or-buy-Entscheidung einfacher zu treffen

Nachteile:

- Fokus auf Umsatz(steigerung) kann zur Vernachlässigung anderer Abteilungen/Leistungen führen
- Vermeidung von Kosten (i.e. Ausbildung), die mittel- und langfristig wichtig sind, aber die Erfolgsrechnung des PC's nachteilig beeinflussen
- wenn Zielvorgaben für PC nicht mit Gesamtunternehmensziel abgestimmt sind, dann negative Auswirkungen für Gesamtunternehmen
- exakte Erfolgsermittlung und Zuordnung auf einzelne PC's schwierig

**B) Rechtliche Führung**

**60 Punkte**

**Aufgabe B1 - Kündigung, Konkurrenzverbot**

Herr B., Immobilienvermarkter bei der Kross Immobilien AG überlegt sich, eine neue Stelle im Immobilienverkauf anzunehmen. Beim aufmerksamen Durchlesen seines Arbeitsvertrages hat er gemerkt, dass Kross eine Kündigungssperre jeweils von Juli bis September und von Dezember bis März im Vertrag festgehalten hat. Er hat das bei der damaligen Unterzeichnung schlichtweg überlesen.

- a) Warum gibt es Unternehmen, die Kündigungssperren explizit vertraglich festhalten? In welchen Branchen ist eine Kündigungssperre häufig? (3Pkt)
- b) Wäre eine mündliche Vereinbarung auch rechtsgültig? Bitte führen Sie Ihre Antwort in einem Satz aus; „ja/nein, weil...“ (2Pkt)

Ferner stellt Herr B. fest, dass in seinem Vertrag auch ein Konkurrenzverbot festgehalten wird.

- c) Erläutern Sie in einem Satz, was ein Konkurrenzverbot ist. (2Pkt)
- d) Kann das Konkurrenzverbot mit einem Berufsverbot gleichgestellt werden?? Diskutieren Sie in 2-3 Sätzen. (3Pkt)
- e) Angenommen, Herrn B. wird unverschuldet gekündigt. Kommt das Konkurrenzverbot in dem Fall dennoch zum Tragen? Erläutern Sie in einem Satz. (2Pkt)
- f) In welchem Fall kann ein Arbeitnehmer kündigen und das Konkurrenzverbot ist dennoch nichtig? Argumentieren Sie in 2-3 Sätzen. (4Pkt)
- g) Herr B. hat gehört, das Konkurrenzverbot müsse angemessen begrenzt sein. Was heisst das konkret? Was ist die maximale Dauer eines Konkurrenzverbots? (3Pkt)
- h) Was sollte aus Arbeitgebersicht für den Fall der Verletzung des Konkurrenzverbots unbedingt vereinbart werden? (2Pkt)

28

Eine neue Mitarbeiterin, Frau H., beginnt anfangs August im Team von Herrn B.; Mitte August verkündet sie im wöchentlichen bilateralen Meeting, dass sie unzufrieden ist mit der Arbeit und so rasch wie möglich kündigt.

- i) Wie lange ist ihre Kündigungsfrist in der Probezeit nach geltendem Gesetz? (1Pkt)
- j) Frau H. überlegt sich, die Dauer der Probezeit zu bleiben, und erst zu kündigen, wenn sie etwas Neues gefunden hat. Wie lange ist ihre Kündigungsfrist im 1. Dienstjahr nach den gesetzlichen Vorgaben? (1 Pkt)
- k) Angenommen, sie bleibt doch 4 Jahre, wie lange ist ihre Kündigungsfrist dann? (1Pkt)
- l) Frau H. sagt, sie kündigt nächstens. Herr B. mag keine häufigen Fluktuationen und kündigt ihr. Darf er das? (2Pkt)
- m) Stellt sich heraus, Frau H. ist im 4. Monat schwanger, darf Herr B. ihr unter diesen Umständen das Arbeitsverhältnis aufkündigen? Wenn nicht, wie lange wäre der Kündigungsschutz für Frau H.? (2Pkt)

Lösung a):

Ja. Solche Kündigungssperren gibt es bspw. in Branchen mit Hochsaisons. Die Arbeitgeber wollen damit verhindern, dass ihnen die Angestellten im dümmsten Moment davonlaufen. Die Sperren gelten dann aber nicht nur für die betroffenen Angestellten, sondern auch für den Arbeitgeber. Es gibt zwei Varianten: Entweder ist das Einreichen der Kündigung während einer bestimmten Zeit nicht zulässig, oder im Vertrag ist festgehalten, dass bestimmte Kündigungstermine nicht gestattet sind.

Lösung b):

Nein. Solche Vereinbarungen müssen schriftlich festgehalten und nicht nur mündlich abgemacht werden, weil sie erheblich von den üblichen Regelungen abweichen.

Lösung c):

Das Konkurrenzverbot verbietet dem Arbeitnehmer nach Verlassen der Stelle den früheren Arbeitgeber zu konkurrenzieren.

Lösung d):

Das Verbot, sein Wissen und seine Erfahrung nach eigenem Gutdünken auf dem Arbeitsmarkt zu verwerten, schränkt die beruflichen Möglichkeiten von Arbeitnehmenden enorm ein. Je nach Branche und Qualifikation kommt dies fast einem Berufsverbot gleich. Wer dennoch kündigt, dem bleibt oft nur die Möglichkeit, beruflich umzusatteln. Wer ein gültiges Konkurrenzverbot verletzt, muss in der Regel eine Konventionalstrafe bezahlen, die mehrere Monatslöhne betragen kann.

Lösung e):

Nein. Das Konkurrenzverbot ist dann hinfällig, wenn dem Arbeitnehmer unverschuldet gekündigt wird etwa bei einem Stellenabbau aus wirtschaftlichen Gründen.

Lösung f):

Das Verbot ist nichtig, wenn der Angestellte aus einem Grund kündigt, den der Arbeitgeber zu verantworten hat.

Lösung g):

Damit das wirtschaftliche Fortkommen des Arbeitnehmers nicht unrecht erschwert wird, muss das Konkurrenzverbot angemessen begrenzt sein, und zwar nach

- Ort - Die äusserste örtliche Grenze bildet der geschäftliche Wirkungsbereich des Arbeitgebers. Einem Aussendienstmitarbeiter, der nur im Kanton Zürich Kunden betreute, kann beispielsweise kein Konkurrenzverbot für die ganze Schweiz auferlegt werden
- Zeit - Das Konkurrenzverbot darf nur unter besonderen Umständen drei Jahre überschreiten
- Gegenstand - Auch hier stellt der geschäftliche Wirkungsbereich des Arbeitgebers die Obergrenze dar. Das Konkurrenzverbot muss sich auf Tätigkeiten beschränken, bei denen sich die geschützten Kenntnisse überhaupt zum Nachteil des Arbeitgebers einsetzen liessen. Was verboten ist, muss also in der Konkurrenzverbotsklausel genau umschrieben und eng gefasst sein.

Lösung h):

Das Konkurrenzverbot ist nur schriftlich gültig und muss daher mindestens die Unterschrift des sich verpflichtenden Arbeitnehmers tragen.

--	--

Lösung i):

7 Kalendertage während der Probezeit (auf Ende irgendeines Tages).

Lösung j):

1 Monat im ersten Dienstjahr (auf Ende eines Monats).

Lösung k):

2 Monate vom 2. bis zum 9. Dienstjahr (auf Ende eines Monats).

Lösung l):

Im Schweizer Arbeitsvertragsrecht herrscht der Grundsatz der Kündigungsfreiheit. Ein Arbeitsverhältnis kann von beiden Seiten jederzeit gekündigt werden – mit wenigen Ausnahmen. Es braucht dazu weder einen triftigen Grund noch eine Vorwarnung. Somit sind auch Kündigungen aus heiterem Himmel zulässig. Ausnahme bildet die missbräuchliche Kündigung, die hier nicht zutrifft.

Lösung m):

Stellt sich heraus, Frau H. ist im 4. Monat schwanger, darf Herr B. ihr unter diesen Umständen das Arbeitsverhältnis aufkündigen? Nein.

Wenn nicht, wie lange wäre der Kündigungsschutz für Frau H.? Während der ganzen Dauer der Schwangerschaft und in den 16 Wochen nach der Niederkunft.

--	--



**Aufgabe B2 - Unternehmensrelevante Versicherungen**

15

- a) Ihre Cousine aus Frankreich möchte in der Schweiz arbeiten, ist aber nicht mit dem Schweizer Vorsorgesystem resp. dem Drei-Säulenprinzip vertraut. Erläutern Sie kurz die jeweiligen Vorsorgeziele der 1., 2. und 3. Säule. (3Pkt)
- b) Sie wird in der Schweiz keinen Militärdienst leisten. Wie begründen Sie den Abzug für die Erwerbsersatzordnung (EO)? (1 Pkt)
- c) Ihre Cousine plant in den kommenden Jahren eine Familie. Sie möchte wissen, wie lange (in Wochen) sie in der Schweiz gesetzlich Mutterschaftsurlaub und auf wieviel Prozent ihres Lohnes Anspruch hat? (2Pkt)
- d) Angenommen, Ihre Cousine fängt nun Vollzeit bei einem Schweizer Arbeitgeber an zu arbeiten, doch es gefällt ihr nicht, sie kündigt noch in der Probezeit und verlässt die Firma nach 11 Wochen. Sie ist überrascht, dass ihr Pensionskassenbeiträge trotz Probezeit abgezogen werden. Erklären Sie ihr wieso dies so ist, und auf welchen minimalen Betrag das Pensionskassengesetz diese Eintrittsschwelle festgesetzt hat. (3Pkt)
- e) Gilt die Beitragspflicht auch bei einer Temporärstelle, resp. spielt die Anstellungsdauer eine entscheidende Rolle? Erläutern Sie in 2-3 Sätzen. (2Pkt)

Tragischerweise verunfallt Herr Z., Sachbearbeiter bei der Kross Immobilien AG, bei einem Motorradunfall tödlich. Er war ledig und hatte keine Kinder.

- f) Seine Schwester meldet sich bei Kross Immobilien und fragt, ob sie als Alleinerbin auch sein Pensionskassengeld erbt? (2Pkt)
- g) Zudem moniert die Schwester von Herrn Z., dass die von ihrem Bruder geleisteten Pensionskassenbeiträge nicht hälftig bezahlt wurden, d.h. dass ihr Bruder mehr eingezahlt hat als Kross Immobilien AG. Ihres Wissens muss der Arbeitgeber aber mindestens die Hälfte der obligatorischen Pensionskassenbeiträge übernehmen. Warum kommt die Schwester zu dieser Schlussfolgerung? (2Pkt)

Lösung a):

- 1. Säule (staatliche Vorsorge, AHV / IV)  
Die AHV / IV sichert im Alter, bei Invalidität oder bei Erwerbsunfähigkeit die finanzielle Existenz.
- 2. Säule (berufliche Vorsorge, BVG)  
Mit der beruflichen Vorsorge soll die Fortsetzung des gewohnten Lebensstandards sichergestellt werden.
- 3. Säule (freiwilliges, privates Sparen und Versichern)  
Die 3. Säule dient zur Deckung von Vorsorgelücken, welche durch die 1. und 2. Säule nicht abgedeckt werden können.

Lösung b):

Die Erwerbersatzordnung (EO) basiert auf dem Solidaritätsprinzip. Wer in der AHV obligatorisch versichert ist, bezahlt zusätzlich auch EO-Beiträge.

Lösung c):

Erwerbstätige Frauen haben Anspruch auf 14 Wochen Mutterschaftsurlaub. Als Entschädigung für den Verdienstaufschlag erhalten sie 80 Prozent des durchschnittlichen früheren Erwerbseinkommens, höchstens CHF 196.00 pro Tag

Lösung d):

Der Beitritt zu einer Pensionskasse ist obligatorisch, falls Angestellte einen Jahreslohn von mehr als 20'520 Franken verdienen; Eintrittsschwelle gemäss Pensionskassengesetz.

Die Versicherungspflicht beginnt mit Arbeitsantritt, also ab dem ersten Tag, egal ob Probezeit oder nicht. Dafür sind Mitarbeiter ab dem ersten Tag versichert.

Lösung e):

Keine Versicherungspflicht besteht, wenn das Arbeitsverhältnis von Anfang an auf weniger als drei Monate vereinbart wurde.

Lösung f):

Laut Gesetz über die berufliche Vorsorge (BVG) müsste keine Pensionskasse ein Todesfallkapital an die Erben auszahlen. Im Vordergrund steht der Schutz der nächsten Angehörigen. Stirbt zum Beispiel ein versicherter Familienvater, erhält die Witwe in der Regel eine Witwenrente, für Kinder gibt es Waisenrenten. Mehr sieht das BVG grundsätzlich nicht vor.

Die Pensionskassen dürfen aber freiwillig mehr zahlen, also überobligatorische Leistungen im Reglement vorsehen - wie zum Beispiel die Auszahlung eines Todesfallkapitals, wenn eine alleinstehende Person stirbt.

Lösung g):

Der Arbeitgeber muss nur mindestens gleich viel an die Vorsorgeeinrichtung entrichten, wie alle versicherten Personen seines Betriebes zusammen bezahlen. Aber es ist zulässig, dass die Beiträge der jüngeren Versicherten höher sind als die jeweiligen Arbeitgeberbeiträge, wenn es bei älteren Versicherten umgekehrt ist. Wie hoch die Beiträge der einzelnen Versicherten sind, regelt das Reglement der Pensionskasse.

--	--

**Aufgabe B3 - Steuern**

Die Kross-Geschwister haben seit ihrer Firmengründung einige Liegenschaften erworben, saniert und vermietet. Sie fragen sich nun, ob sie aus Sicht der Steuerbehörden als gewerbsmässige Immobilienvermarkter qualifiziert werden. Sie wenden sich an Sie und möchten Ihre Expertenmeinung bzgl. Kriterien, welche das Bundesgericht in seiner Rechtsprechung aufgestellt hat, um zwischen der privaten Vermögensverwaltung und dem gewerbsmässigen Liegenschaften Handel zu unterscheiden.

- a) Nennen Sie vier Kriterien und begründen Sie in 1-3 Sätzen, ob im Sachverhalt eine private Vermögensverwaltung oder ein gewerbsmässiger Liegenschaftenshandel vorliegt. (6 Pkt)

Die drei Eigentümer verstehen nicht, weshalb die Rechtsprechung und die Praxis der Steuerämter zwischen der privaten Vermögensverwaltung und dem gewerbsmässigen Liegenschaftenshandel einen Unterschied machen.

- b) Zeigen Sie anhand eines Beispiels die steuerlichen und allenfalls sozialversicherungsrechtlichen Folgen auf, wenn eine Liegenschaft verkauft wird, welche sich:
- 1) im Privatvermögen bzw.
  - 2) im Geschäftsvermögen befindet.

Angenommen, die beiden Eigentümer haben sich zu einer Kollektivgesellschaft zusammengeschlossen, um Liegenschaften zu erwerben, zu sanieren und zu vermieten. Mit dem Gewinn finanzieren sie nicht nur ihren Lebensunterhalt, sondern reinvestieren den Rest des Gewinns in neue Liegenschaften.

- c) Befinden sich diese Liegenschaften im Geschäfts- oder im Privatvermögen der beiden Eigentümer? Begründen Sie Ihre Antwort in 2-3 kurzen Sätzen. (3 Pkt)

Ein Studienfreund der Kross-Geschwister ist selbständig erwerbender Fotograf. Sein Studio befindet sich in seiner eigenen Liegenschaft, in der sich ebenfalls zwei Mietwohnungen befinden, die er an Drittpersonen vermietet.

- d) Nennen Sie die Methode, die anzuwenden ist, wenn es unklar ist ob diese Liegenschaft dem Geschäfts- oder dem Privatvermögen zuzuordnen ist. Nennen Sie zudem die relevanten Grössen, die zur Bestimmung herangezogen werden? (3 Pkt)

17

Lösung a):

Kriterien des Bundesgerichts

1. Systematische oder planmässige Art und Weise des Vorgehens
2. Häufigkeit der Transaktionen
3. Enger Zusammenhang der Tätigkeit mit der beruflichen Tätigkeit
4. Spezielle Fachkenntnisse

Weitere Lösungsvorschläge:

- Kurze Besitzesdauer
- Der Einsatz erheblicher fremder Mittel zur Finanzierung der Geschäfte
- Die Reinvestition der Gewinne in gleichartige Anlagen

Es liegt eine private Vermögensverwaltung vor, da noch kein Verkauf stattgefunden hat.

Lösung b):

im Privatvermögen:

- Grundstückgewinnsteuer
- Keine weiteren Steuern

Im Geschäftsvermögen:

- Grundstückgewinnsteuer (eventuell, abhängig von der Methode, welche der Kanton anwendet)
- Kantons- und Gemeindesteuern (für die wiedereingebrachten Abschreibungen)
- Direkte Bundessteuer
- AHV

Lösung c):

Die Kollektivgesellschaft ist eine Rechtsform zur Führung eines kaufmännischen Unternehmens durch mehrere natürliche Personen. Da die Rechtsform klar auf eine auf Gewinn ausgerichtete Tätigkeit hinweist, handelt es sich grundsätzlich um Geschäftsvermögen. Ein Teil des Gewinns wird für den Lebensunterhalt verwendet und wird als Lohn / Honorar bezogen. Der Rest des Gewinnes wird reinvestiert.

Lösung d):

Präponderanzmethode  
Mietzinseinnahmen oder Nutzfläche

--	--

**C) Finanzielle Führung**

**60 Punkte**

**Aufgabe C1 - Buchführung**

Aufgabe:

Nennen Sie die fünf Grundsätze ordnungsmässiger Buchführung und erläutern Sie diese in ein bis zwei Sätzen.

5

Lösung:

- 1) Grundsatz der Wahrheit:  
Es wird die Vollständigkeit der Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung, CF-Statement) sowie die richtige Darstellung der wirtschaftlichen Lage (True-and-fair-view) eines Unternehmens erfordert.
- 2) Grundsatz der Klarheit:  
Es soll eine klare, übersichtliche und verlässliche Darstellung und Gliederung des Jahresabschlusses vorliegen. Diese gestaltet sich des Weiteren durch eine zweckmässige Darstellung, klare Bezeichnung der Abschlusspositionen, dem Stetigkeitsprinzip (gleiche Behandlung in Bezug auf Inhalt, Darstellung und Bewertung) sowie dem Grundsatz der Wesentlichkeit aus.
- 3) Vorsichtsprinzip:  
Beinhaltet, dass die Bewertung unsicherer Chancen (Aktiven) zurückhaltend, jedoch unsichere Risiken (Passiven) "reichlich" berücksichtigt werden.
- 4) Imparitätsprinzip:  
Bewertungsprinzip der Ungleichheit; Aktiven dürfen nicht überbewertet werden, Passiven dürfen nicht unterbewertet werden. Erträge dürfen nicht überbewertet, Aufwände nicht unterbewertet werden.
- 5) Realisationsprinzip:  
Gewinne/Vermögenszustände dürfen nur dann in den Büchern berücksichtigt werden, wenn sie realisiert werden, Aufwände/Schulden sind dann zu berücksichtigen, wenn sie anfallen.

Siehe auch Art. 957a OR

1. die vollständige, wahrheitsgetreue und systematische Erfassung der Geschäftsvorfälle und Sachverhalte;
2. der Belegnachweis für die einzelnen Buchungsvorgänge;
3. die Klarheit;
4. die Zweckmässigkeit mit Blick auf die Art und Grösse des Unternehmens;
5. die Nachprüfbarkeit.

<p><b>Aufgabe C2 - Bilanz</b>  <u>Aufgabe:</u>                      Die Bilanz bietet eine Basis für alle der folgenden Aussagen, <b>ausser</b> (bitte ankreuzen):  <i>Falsches Ankreuzen führt zu Punktabzug, wobei keine negativen Punkte vergeben werden können.</i></p>	2	
<p> <input type="checkbox"/> Berechnung von Liquiditätskennzahlen  <input type="checkbox"/> Evaluation der Kapitalstruktur  <input type="checkbox"/> Beurteilung der Liquidität und der finanziellen Flexibilität  <input checked="" type="checkbox"/> <b>Evaluation der Profitabilität und der vergangenen Performance</b> </p>		
<p><b>Aufgabe C3 – Geldflussrechnung</b>  <u>Aufgabe:</u>                      Der <b>wichtigste</b> Faktor in einer Geldflussrechnung zur Beurteilung der Solvenz eines Unternehmens ist (bitte ankreuzen):  <i>Falsches Ankreuzen führt zu Punktabzug, wobei keine negativen Punkte vergeben werden können.</i></p>	2	
<p> <input checked="" type="checkbox"/> <b>Cash Saldo am Ende einer Periode</b>  <input type="checkbox"/> Feldfluss aus operativer Tätigkeit  <input type="checkbox"/> Geldfluss aus finanzieller Tätigkeit  <input type="checkbox"/> Dividendenzahlungen                 </p>		
<p><b>Aufgabe C4 – Bilanz</b>  <u>Aufgabe:</u>                      Ein Aktien-Analyst benutzt die Bilanz <b>vor allem</b> aus folgenden Gründen:  <i>Falsches Ankreuzen führt zu Punktabzug, wobei keine negativen Punkte vergeben werden können:</i></p>	2	
<p> <input checked="" type="checkbox"/> <b>Bestimmung von Parametern für die Kontrolle der Solvenz</b>  <input checked="" type="checkbox"/> <b>Evaluation neuer Finanzierungsmöglichkeiten</b>  <input type="checkbox"/> Bestimmung des Unternehmenswertes  <input checked="" type="checkbox"/> <b>Analyse der Kapitalstruktur</b> </p>		

**Aufgabe C5 – Bilanz vs. Erfolgsrechnung**

Aufgabe:

Worin liegt der zentrale Unterschied zwischen Bilanz und Erfolgsrechnung hinsichtlich der zeitlichen Betrachtung?

Lösung:

Die Bilanz ist eine stichtagsbezogene Betrachtung bezogen auf einen speziellen Tag (bspw. 31.12.2016) und erlaubt keine Aussage über eine bestimmte Periode. Die Erfolgsrechnung hingegen erlaubt eine periodenbezogene Betrachtung (01.01.2016-31.12.16) und Aussagen bezüglich des Geschäftsganges.

<b>2</b>	

**Aufgabe C6 - Geldflussrechnung**

Aufgabe:

Anna Kross, die Finanzverantwortliche (CFO) der Firma, bittet Sie für Ihre private Investmentgesellschaft aufgrund der Rechnungsvorschriften für das Jahr 2016 eine Geldflussrechnung zu erstellen. Es stehen Ihnen folgende Informationen zum Geschäftsverlauf 2016 zur Verfügung:

- Abschreibungen	250
- Kauf von Beteiligungen	130
- Dividendenzahlungen	40
- Jahresverlust	135
- Erhöhung Bankschulden	292
- Kauf von Renditeliegenschaften	255
- Flüssige Mittel zu Beginn 2016	47

- a) Erstellen Sie aufgrund der Daten die Geldflussrechnung (indirekte Methode) der privaten Investmentgesellschaft von Anna Kross. Benutzen Sie dazu das Lösungsraster. (5Pkt)
- b) Was versteht man unter einer Finanzierungslücke? (2Pkt)
- c) Wie hoch ist die Finanzierungslücke der privaten Investmentgesellschaft von Anna Kross im Jahr 2016? (2Pkt)

9



Lösung a):

Jahresverlust	- 135
<u>Abschreibungen</u>	<u>+ 250</u>
Geldfluss aus Geschäftstätigkeit	+ 115
Kauf von Beteiligungen	- 130
<u>Kauf von Renditeliegenschaften</u>	<u>- 255</u>
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	- 385
Dividendenzahlungen	- 40
<u>Erhöhung Bankschulden</u>	<u>+ 292</u>
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	+ 252
Flüssige Mittel zu Beginn 2016	+ 47
Geldabfluss	- 18
Flüssige Mittel am Ende des Jahres	+ 29

Lösung b):

Eine Finanzierungslücke entsteht, wenn die Summe der drei Teile der Geldflussrechnung

- 1) Geldfluss aus Geschäftstätigkeit (operativer CF)
- 2) Geldfluss aus Investitionstätigkeit (investiver CF)
- 3) Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit (finanzieller CF)

negativ ist. Ist dies der Fall muss eine Firma in der Lage sein, die Lücke durch ihre Substanz decken zu können.

Lösung c):

Finanzierungslücke Private Investmentgesellschaft 2016

Geldfluss aus Geschäftstätigkeit	+ 115
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	- 385
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	<u>+ 252</u>
Finanzierungslücke	- 18

--	--

Diese Bilanz und Erfolgsrechnung dient der Beantwortung der Fragen (C7 und C8)

<u>Bilanz</u>	in TCHF	in TCHF
	<u>31.12.2016</u>	<u>31.12.2015</u>
Flüssige Mittel	4'153	3'943
Wertschriften	210	0
Forderungen aus LuL	2'084	1'486
Handelsliegenschaften	42'410	38'520
Aktive Rechnungsabgrenzung	301	196
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>49'158</b>	<b>44'145</b>
Grundstücke	9'500	11'000
Anlageliegenschaften	71'000	73'000
Sachanlagen	2'800	1'800
Immaterielle Anlagen	200	200
Finanzanlagen	2'500	3'600
<b>Anlagevermögen</b>	<b>86'000</b>	<b>89'600</b>
<b>Total Aktiven</b>	<b>135'158</b>	<b>133'745</b>
Verbindlichkeiten aus LuL	4'209	3'215
Steuerverbindlichkeiten	3'573	2'751
Käuferanzahlungen	4'932	1'724
Passive Rechnungsabgrenzung	2'136	2'010
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	45'040	52'000
<b>Fremdkapital</b>	<b>59'890</b>	<b>61'700</b>

Aktienkapital	30'000	30'000
Agio	0	12'500
Gesetzliche Reserven	20'000	18'500
Reserven aus Kapitaleinlagen	12'500	0
Gewinnvortrag	9'545	8'168
Jahresergebnis	3'223	2'877
<b>Eigenkapital</b>	<b>75'268</b>	<b>72'045</b>
<b>Passiven</b>	<b>135'158</b>	<b>133'745</b>

<u>Erfolgsrechnung</u>	in TCHF	in TCHF
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Ertrag aus Verkauf	3'823	2'632
Ertrag aus Vermietung	6'998	7'411
Erfolg aus Neubewertung	866	956
Erlös	11'687	10'999
Technische Bewirtschaftung	-1'813	-1'721
Personalaufwand	-1'772	-1'632
Betriebsaufwand	-511	-467
Verwaltungsaufwand	-295	-226
Abschreibungen	-980	-833
EBIT	6'316	6'120
Finanzertrag	97	88
Finanzaufwand	-1'809	-2'098
EBT	4'604	4'110
Steuern	-1'381	-1'233
<b>Jahresergebnis</b>	<b>3'223</b>	<b>2'877</b>

**Aufgabe C7 - Rechnungsabgrenzungen**

Für den Jahresabschluss per 31.12.2016 muss die Kross Immobilien AG noch diverse Abgrenzungsbuchungen vornehmen, damit die Jahresrechnung eine periodengerechte Abbildung zeigt.

Aufgabe:

Führen Sie folgende Arbeiten durch:

- a) Erstellen Sie für alle unten aufgeführten Sachverhalte den/die entsprechenden Buchungssatz/Buchungssätze. (6Pkt)
- b) Bestimmen Sie, welchen Effekt die Buchung auf den Gewinn der Kross Immobilien AG per 31.12.16 hat. (3Pkt)

Sachverhalte:

- 1) Die Miete für die Büroräumlichkeiten bezahlt die Kross Immobilien AG halbjährlich Ende September und Ende März im Voraus. Die Miete beträgt 4'500 CHF pro Monat.
- 2) Für das ausstehende Grossprojekt arbeitete die Kross Immobilien AG mit einer Werbeagentur zusammen. Für Arbeiten der konzeptionellen Realisation während des Jahres 2016 wird von der Werbeagentur noch eine Rechnung in Höhe von 10'000 CHF erwartet.
- 3) Auf einem durch die Kross Immobilien AG vermittelten Mietobjekt in der Innenstadt von Zürich ist noch die Provision von 7.5% fällig. Verkaufspreis des Objektes 2.5 Mio CHF.

9

Lösung a):

- 1) Transitorische Aktiven / Mietaufwand 13'500 CHF (für Zahlung im September 2015 oder 2016)
- 2) Werbeaufwand / Transitorische Passiven 10'000
- 3) Transitorische Aktiven / Provisionsertrag 187'500 CHF

Lösung b):

Eine Finanzierungslücke entsteht, wenn die Summe der drei Teile der Geldflussrechnung

- 1) Der Gewinn der Kross Immobilien AG wird dadurch erhöht
- 2) Der Gewinn der Kross Immobilien AG wird dadurch geschmälert
- 3) Der Gewinn der Kross Immobilien AG wird dadurch erhöht

**Aufgabe C8 - Kennzahlen**

Für ein Grossprojekt ist die Kross Immobilien AG auf externe Investoren angewiesen. Damit sich die beiden Geschwister ein Bild über die finanzielle Situation der Unternehmung machen können, müssen die wichtigsten Zahlen erarbeitet werden.

Aufgabe:

- a) Berechnen Sie auf Basis der Bilanz und Erfolgsrechnung der Kross Immobilien AG die folgenden Kennzahlen (5Pkt):
- Eigenkapitalquote (Equity Ratio)
  - Verschuldungsgrad (Leverage)
  - Zinsdeckungsgrad
  - EBITDA
  - Liquiditätsgrad II (Quick Ratio)
- b) Beurteilen Sie in einigen Sätzen die finanzielle Situation der Kross Immobilien AG (4Pkt)

9

Lösung a):

- Eigenkapitalquote =  $\text{Eigenkapital} / \text{Gesamtkapital}$ ;  $75'268 / 135'158 = 55.69\%$
- Verschuldungsgrad =  $\text{Fremdkapital} / \text{Eigenkapital}$ ;  $59'890 / 75'268 = 0.80$
- Zinsdeckungsgrad =  $\text{EBIT} / \text{Zinsaufwände}$ ;  $(6'316 / 1'809) = 3.49$   
 Oder alternativ auch möglich Zinsdeckungsgrad =  $(\text{EBT} + \text{FK-Zinsen}) / \text{Zinsaufwände}$ ;  $(4'604 + 1'809) / 1'809 = 3.55$
- EBITDA =  $\text{EBIT} + \text{Abschreibungen}$  =  $6'316 + 980 = 7'296$
- Quick Ratio =  $(\text{Flü Mi} + \text{Wertschriften} + \text{Forderungen aus LuL} / \text{Verbindlichkeiten aus LuL})$ ;  $(4'153 + 210 + 2'084) / 4'209 = 1.53$

Lösung b):

Die Eigenkapitalquote ist sehr hoch (normal eher ca. 30-40%). Für kleine Unternehmen im Privatbesitz ist es normal eine höhere EK-Quote aufzuweisen. Die Verschuldung ist demnach auch in Ordnung. Anhand des Zinsdeckungsgrades sehen wir, dass die Kross Immobilien AG keine Probleme hat, ihre Fremdkapitalzinsen aus dem operativen Geschäft zu bedienen und zurück zu führen. Man sieht jedoch, dass mit operativ verdientem Geld (CF aus operativer Tätigkeit) das totale Fremdkapital nicht bedient werden könnte, was für eine Immobiliengesellschaft normal ist, dies sieht man auch wenn man den EBITDA in Betracht zieht. Die Quick Ratio wiederum zeigt ein sehr gutes Bild mit über 150%. Das heisst das UV deckt die kurzfristigen Verbindlichkeiten.

**Aufgabe C9 - Projektbewertung**

Wie Sie aus der Fallstudie entnehmen können, benötigt die Kross Immobilien AG 50 Mio CHF zur Finanzierung des Grossprojektes „Eulach“. Die Kross Immobilien AG hat Sie nun als Finanzierungsspezialist einberufen, die Finanzierung dieses Projektes zu planen und zu realisieren.

Aufgabe:

- a) Erläutern Sie in drei, vier Sätzen der Geschäftsleitung die möglichen Arten einer Finanzierung. Beziehen Sie sich dabei auf die interne als auch die externe Sicht. (3Pkt)
- b) Bevor Sie einen Finanzierungsentscheid überhaupt treffen können, sollten Sie die finanzielle Realisationsmöglichkeit bzw. Rentabilität prüfen. Diesbezüglich ist Ihnen das DCF-Konzept bekannt (Discounted - Cash - Flow - Method). Folgend entnehmen Sie die budgetierten Netto-Geldflüsse für das Grossprojekt für die ersten fünf Jahre. Berechnen Sie auf Basis der gegebenen Zahlen und einem unterlegten Diskontsatz von 5% den NPV (Net-Present-Value) und beurteilen Sie auf Basis Ihres Resultates, ob sich die Finanzierung überhaupt lohnt. (6Pkt)

Jahre:	T=0	T=1	T=2	T=3	T=4	T=5
Net Cash Flows	-50	5	8	10	15	23
(in Mio. CHF)						

9

Lösung a):

Man unterscheidet zwischen unternehmensinterner und unternehmensexterner Finanzierung. Bei der unternehmensinternen Finanzierung finanziert sich das Unternehmen mit eigens verdientem Geld (=CF). Bei der unternehmensexternen Finanzierung unterscheidet man zwischen Kapitalmarkt- und Bankenfinanzierung. Auf dem Kapitalmarkt kann man sich z.B. mit Bonds, Commercial Papers und anderen Arten von Anleihen finanzieren. Bei der Bankenfinanzierung kann sich ein Unternehmen mit Bankdarlehen bzw. Konsortialdarlehen finanzieren.

Lösung b):

	0	1	2	3	4	5
Diskontierte CFs	-50.00	4.76	7.26	8.64	12.34	18.02
Diskontsatz	5%					
Summe CFs	1.02					

Der NPV ist grösser als 0, so ist das Projekt nicht verlustbringend. Wenn man davon ausgehen würde, dass das Projekt über 5 Jahre so «verkauf» würde, beispielsweise als STWE, wäre die Investition nicht sehr attraktiv. Wenn es sich jedoch um eine Renditeliegenschaft handelt, sind die CFs äusserst attraktiv, sofern Sie auf dem Niveau des 4. und 5. Jahres verharren.

<p><b>Aufgabe C10 - Rechnungslegung</b></p> <p><u>Aufgabe:</u></p> <p>a) Welchen Mehrwert bieten Rechnungslegungsstandards für die Adressaten der Rechnungslegung? Nennen Sie drei Punkte? (3Pkt)</p> <p>b) Welchen Mehrwert bieten solche Regelungsstandards für die Ersteller der Jahresrechnung? Nennen Sie drei Punkte (3Pkt)</p>	<b>6</b>	
<p><u>Lösung a):</u></p> <p>Für den Adressaten der Rechnungslegung bieten Standards den <b>Vorteil einer erhöhten Zuverlässigkeit und Vergleichbarkeit</b>. Durch die vorgegebenen Normen der Berichterstattung werden <b>Auslegungsfragen und Interpretationsspielräume minimiert</b>, wodurch eher sichergestellt werden kann, dass ein gemeinsames Verständnis der zugrundeliegenden Sachverhalte besteht. Zudem bringt die Standardisierung mit sich, dass über <b>vergleichbare Sachverhalte identisch rapportiert wird</b> und damit Ermessensspielräume reduziert werden können.</p> <p><u>Lösung b):</u></p> <p>Der Ersteller kann durch die Einhaltung der Vorschriften zeigen, dass er zuverlässig und richtig rapportiert. Damit kann er nachweisen, dass er seinen Informationsvorsprung als Agent gegenüber dem Prinzipal nicht ausnutzt. Zudem bietet die Standardisierung eine Entscheidungshilfe bei Auslegungs- und Anwendungsfragen. Dadurch sinken Kosten und Aufwand für das Erstellen der Jahresrechnung.</p>		



**Aufgabe C11 - Bonität**

Die Kross Immobilien AG möchte Ihre Dienstleistungspalette weiter ausbauen und Ihre Kunden auch bei der Finanzierung Ihrer Immobilien unterstützen. Für Finanzierungsfragen steht die Bonität des Schuldners im Mittelpunkt. Diese beinhaltet sowohl die Kreditfähigkeit wie auch die Kreditwürdigkeit.

Aufgabe:

Beschreiben Sie in einigen Sätzen, was unter der Kreditfähigkeit respektive der Kreditwürdigkeit eines Schuldners zu verstehen ist und wie diese beiden Faktoren zusammenspielen.

5

Lösung Unternehmen:

**Kreditwürdigkeit:** Die qualitativen Faktoren fokussieren sich insbesondere auf Führungseigenschaften (beispielsweise Fähigkeit und Vertrauenswürdigkeit) des Top-Managements sowie Markt- und Wettbewerbseigenschaften und deren zusammenhängenden Risiken (beispielweise Marktanteil, Wettbewerbsvorteile und Marktposition).

**Kreditfähigkeit:** Die quantitativen Faktoren beschäftigen sich mit Kennzahlen zur Berechnung der Kreditfähigkeit (z. B. Kapital- und Liquiditätsumschlag, Zinsdeckung/ Profitabilität, Bilanzstruktur, Wachstum).

**Zusammenspiel:** Die Kreditfähigkeit bezieht sich auf Fragen der Zahlungsfähigkeit (d.h. der finanziellen Fähigkeit und den quantitativen Faktoren) eines Schuldners, während sich die Kreditwürdigkeit auf weiche Faktoren abstützt. Für die Kreditwürdigkeit stehen fachliche und persönliche Eigenschaften (Zahlungswille, qualitative Faktoren) des Schuldners im Fokus. Die Fragen der wirtschaftlichen Situation (Kreditfähigkeit) werden heutzutage stärker gewichtet als das Verhalten des Schuldners (Kreditwürdigkeit). Anhand der wirtschaftlichen Situation und externer Einflüsse lässt sich die Wahrscheinlichkeit eines Ausfalles bestimmen. Die Höhe des Schadens im Falle eines Ausfalles wird jedoch durch das Verhalten und den Charakter des Schuldners bestimmt.

Lösung Privatperson:

Analoge formelle Faktoren wie beim Unternehmen, aber andere Kriterien.

**Kreditwürdigkeit:** Leumund, Betreibungen etc.

**Kreditfähigkeit:** Einkommen, Vermögen (aus Steuererklärung etc.)

**Zusammenspiel:** analog zum Unternehmen

**D) Unternehmensmarketing**

**60 Punkte**

**Aufgabe D1 - Fallstudie Kross Immobilien AG – Vision**

- a) Aus welchen zwei Komponenten besteht die Vision? (1Pkt)
- b) Definieren Sie drei Grundwerte (core values) für die Kross Immobilien AG, die Ihrer Meinung nach zentral für die Unternehmung sind. (2Pkt)
- c) Was ist Ihrer Meinung nach der Kernauftrag von Kross Immobilien AG? Erläutern Sie in einem Satz. (2Pkt)

5

Lösung a):

Definition:

Richtungsweisendes Gedankenmodell zu künftigen Unternehmensentwicklung mit ideologischem Kern / Die Vision ist der Leim, der das Unternehmen zusammenhält.

Sie besteht aus zwei Komponenten: aus einem ideologischen Kern, der die leitenden Prinzipien und den Kernauftrag des Unternehmens beschreibt und aus einer formulierten Zukunftsvorstellung.

Lösung b):

Mögliche Core Values der KIAG:

- Wertsteigerung der Immobilien
- das Prinzip der Nachhaltigkeit
- Wertschätzung für die Kunden, Partner und Mitarbeiter

Lösung c):

Beispielsweise: zum Kernauftrag der KIAG zählen die Bewirtschaftung, die Vermarktung und der Verkauf sowie die Bewertung von Immobilien. Sie verfolgt eine professionelle, umfassende Beratung, einen guten Kundenservice, hat ihr Augenmerk auf Objekte, die nachhaltig gebaut sind oder saniert werden - schweizweit mit Fokus auf die Region Winterthur.

<p><b>Aufgabe D2 - Fallstudie Kross Immobilien AG – Leitbild und Identität</b></p> <p>a) Definieren Sie in 2-3 Sätzen den Begriff Unternehmensleitbild. (2 Pkt)</p> <p>b) Wie unterscheidet sich das Unternehmensleitbild von der Vision? (2 Pkt)</p> <p>c) Wie definieren Sie den Begriff Unternehmensidentität? (2 Pkt)</p> <p>d) Aus welchen sechs gängigen Submerkmalen resp. Unterteilungen setzt sich die Unternehmensidentität zusammen? (3 Pkt)</p> <p>e) Wählen Sie eins der sechs Submerkmale aus Frage g) aus und definieren Sie dessen Sinn und Zweck. (2 Pkt)</p> <p>f) Wenden Sie Ihre Definition des Submerkmals aus Frage h) auf die Kross Immobilien AG an; nennen Sie 2-3 wesentliche Massnahmen, die Sie als Marketingleiter (in Bezug auf das spezifische Submerkmal) treffen würden. (2 Pkt)</p> <p>g) Wie definieren Sie den Begriff „Kohäsion“? (1 Pkt)</p>	<p><b>14</b></p>	
<p><u>Lösung a):</u></p> <p>Ein Unternehmensleitbild stellt eine Dokumentation dar, in welcher (im Idealfall) die im Unternehmen gültigen Werte und die Vision sowie die Strategie zur Realisierung dieser Vision formuliert sind. Das Leitbild dient der Identifikation, stellt also auch eine Art Visitenkarte des Unternehmens dar. Ebenso bietet es Orientierung und weist die Richtung.</p>		

Lösung b):

Die Vision dient der Orientierung, der Richtungsvorgabe; sie beschreibt einen idealen Zustand in der Zukunft. Aus dieser Vision ergeben sich Ziele. Die Mission und die Vision zusammen ergeben das Leitbild.

Lösung c):

Unternehmensidentität oder auch Corporate Identity ist die Gesamtheit der Merkmale, die ein Unternehmen kennzeichnen und es von anderen Unternehmen unterscheiden. Die Corporate Identity ist damit das Selbstbild des Unternehmens, nicht zu verwechseln mit dem Fremdbild (Corporate Image).

Lösung d) :

Corporate identity :

- 1) corporate design
- 2) corporate communication
- 3) corporate behaviour
- 4) corporate culture
- 5) corporate philosophy
- 6) corporate language.

--	--

Lösung e): (nur ein Submerkmal gefragt, hier alle aufgeführt)

corporate design: Corporate identity, corporate design, corporate communication, corporate behaviour, corporate culture, corporate philosophy, corporate language.

corporate communication: CC gesamte Unternehmenskommunikation, nach innen und nach aussen. CC findet seine Anwendung bei Werbemaßnahmen, Öffentlichkeitsarbeit, sowie auch interner Kommunikation.

corporate behavior: CB (Unternehmensverhalten) beschreibt das Verhalten ggü der Öffentlichkeit und den Anspruchsgruppen (Kunden, Lieferanten, Partner, Mitarbeiter). CB zeigt sich u.a. im Finanzgebaren, der Mitarbeiterführung, im realen Umgangston und in der Reaktion auf Kritik. CB ist die Beschreibung des Verhaltens eines Unternehmens nach aussen. Oft gibt es eine Diskrepanz zwischen Eigensichtweise, Leitlinien und den realen Handlungsweisen.

corporate philosophy: beinhaltet das Selbstverständnis des Unternehmensgründers und spiegelt seine ursprünglichen Intentionen wider. Sie bildet damit eine grundlegende Sinn- und Werteebene des Unternehmens mit basalen Informationen zu Werten, Normen und Rollen.

corporate culture: bezeichnet die Objekt- und Verhaltensebene des Unternehmens, wie das Unternehmen täglich arbeitet, und bildet damit die Konkretisierung der Unternehmensphilosophie.

corporate language: bezeichnet eine gezielte, spezifische Sprachebene, die im Unternehmen genutzt wird.

Lösung f):

Abzuleiten aus Antworten auf e).

Lösung g):

Kohäsionen beschreiben das Phänomen des inneren Zusammenhaltes einer Gruppe. Die Bedingungen, unter denen sich ein Individuum veranlasst sieht, längere Zeit Mitglied einer Gruppe zu sein oder zu bleiben, nennt man Kohäsionsfaktoren.

--	--

**Aufgabe D3 - Fallstudie Kross Immobilien AG - Strategie**

9

Im Prozess zur Herleitung der Strategie wird auf das „five forces Modell“ von Michael E. Porter zurückgegriffen. Dieses besagt, dass eine Branche attraktiv ist, wenn die Bedrohung durch neue Konkurrenten gering ist und wenig Branchenrivalität vorherrscht.

- a) Die Immobilienbranche sowie die aktuelle Produktpalette von Kross Immobilien AG sind einem harten Wettbewerb ausgesetzt. Erläutern Sie in 2-3 Sätzen, warum die Branche dennoch attraktiv (für Kross Immobilien AG) ist. (3Pkt)
- b) Die Geschwister Kross bitten Sie um Ihren Rat bzgl. Wettbewerbsstrategie für die Kross Immobilien AG. Erarbeiten Sie einen kleinen „pitch“ für Ihren Vorschlag mit überzeugenden Argumenten für die gewählte Strategie (in 3-4 Sätzen). (6Pkt)

Lösung a):

KIAG intern: Hohe Margen, jahrelange Erfahrung, starke Vernetzung, etabliert im Markt, kurze Informationswege, effizientes Arbeiten, zufriedene Kunden

extern, Markt: günstige Hypothekarzinsen, Interesse an Wohneigentum oder an Investitionsobjekten aufgrund von günstigen Krediten, Verdichtung, Zuzüger

Lösung b):



	Vorteil	Nachteil
<b>Kostenführerschaft</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hohe Markteintrittsbarrieren</li> <li>• Gewinnerzielung auch bei starkem Wettbewerbsdruck</li> <li>• Starke Stellung gegenüber Lieferanten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Technologische Änderungen können Lerneffekte vernichten</li> <li>• Nachfrager „erlernen“ niedrige Kosten</li> </ul>
<b>Differenzierung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hohe Markenbindung</li> <li>• Eintrittsbarrieren durch Markenloyalität</li> <li>• Geringere Nachfragermacht wegen fehlender Alternativen</li> <li>• Schutz vor Ersatzprodukten durch Kundenloyalität</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Abstand der Kosten zum Kostenführer wird so groß, dass Preis für Kunden entscheidend</li> <li>• Nachahmung durch me-too-Produkte</li> <li>• Differenzierungsmerkmale verlieren im Zeitverlauf an Bedeutung</li> </ul>

Je nachdem auch Marktdurchdringungsstrategie

- mit dem aktuellen Angebot auf den Märkten wachsen, auf denen KIAG bereits tätig ist
- Mit bewährtem Angebot mehr Umsatz generieren
- Bestehende Produkte an neue Kunden auf Stammmärkten verkaufen
- Kundenbedürfnisse und Entwicklung der Konkurrenz eng beobachten

Ziel:

- Umsatzsteigerung bei bestehenden Kunden
- Gewinnung von Neukunden auf bestehenden Märkten
- Steigerung des Marktanteils (Gewinnung von Kunden der Mitbewerber)

**Aufgabe D4 - Fallstudie Kross Immobilien AG - Marketing**

32

Ausgangslage: Sie sind soeben zum Marketingverantwortlichen der Kross Immobilien AG aufgestiegen. Argumentieren Sie in all Ihren Antworten aus der Perspektive dieser Position heraus.

- a) Aus Bedürfnisanalysen wird das Konsumentenverhalten abgeleitet. Kross Immobilien AG meint, ihre Kunden genau zu kennen und sie fest an sie gebunden zu haben. Doch nun hat gerade Kunde S., ein langjähriger und vermeintlich treuer Kunde, zu Immostars – dem grössten Konkurrenten – gewechselt. Er war eigentlich zufrieden mit Kross Immobilien AG und dennoch hat er gewechselt. Sie vermuten, dass dies auf sein „variety seeking behaviour“ zurückzuführen ist.
- 1) In einem Satz: was bedeutet „variety seeking behaviour“ in Bezug auf Konsumentenverhalten? (1Pkt)
  - 2) Erarbeiten Sie einen Vorschlag für die Kross Geschwister, um diesem Verhalten entgegen zu treten. (2Pkt)
  - 3) Tritt dieses Verhalten in der Immobilienbranche häufig auf? Erläutern Sie in 2 Sätzen ob ja/nein und warum. (2Pkt)
- b) Ihr Budget für Marktforschung bei der Kross Immobilien AG beträgt 100'000 CHF p.a.
- 1) Warum wird Marktforschung betrieben? (1Pkt)
  - 2) Die Marktforschung lässt sich in die Teilbereiche Primär- und Sekundärforschung einteilen. Erklären Sie den Unterschied der beiden Teilbereiche. (2Pkt)
  - 3) Was ist eine Vollerhebung? Nennen Sie ein Beispiel einer Vollerhebung in der Schweiz. (2Pkt)
  - 4) Sie stehen vor der klassischen make-or-buy-decision. Betreiben Sie selber Marktforschung oder geben Sie diese extern? Argumentieren Sie, warum Sie sich für die eine oder andere Vorgehensweise entscheiden. (3Pkt)
  - 5) Sie entscheiden sich, einen Teil Ihres Budgets in Sekundärforschung zum Thema Immobilienbewertung zu investieren; nennen Sie mögliche Informationsquellen für entsprechende Sekundärforschung. Nennen Sie ferner je zwei Vor- und Nachteile von Sekundärforschung. (3Pkt)



- c) Sie erhalten den Auftrag eine Positionierungsanalyse der Kross Immobilien AG vorzunehmen. Die KIAG will sich mit den Werten „sehr innovativ“ (versus „kaum innovativ“) und „hochpreisig“ (versus „preisgünstig“) positionieren.
- 1) Zeichnen Sie das Positionierungskreuz der KIAG auf, wie sie heute steht (IST-Analyse) und begründen Sie diese Positionierung in 1-2 Sätzen. (2Pkt)
  - 2) Schlagen Sie eine alternative Bezeichnung der Endpunkte dieses Positionierungskreuzes für die KIAG vor und begründen Sie diese. (3 Pkt)
  - 3) Nennen Sie je einen Vor- und Nachteil dieser Analyseverfahren. (2Pkt)
- d) Die Geschäftsleitung hält Sie an, intensive Vertriebspolitik zu betreiben. Sie sind vertraut mit der Push- und Pull-Strategie.
- 1) Erklären Sie in je einem Satz was Push- und Pull-Strategie theoretisch bedeutet. (1Pkt)
  - 2) Wie konkret gehen Sie vor, um eine stringente Push-Strategie für die Kross AG umzusetzen? Welche Massnahmen treffen Sie? (2Pkt)
  - 3) Frau Kross hat in einem Kommunikations-Newsletter den Begriff Inbound-Marketing aufgeschnappt und fragt Sie nun, was das ist und ob Sie das für Kross betreiben. Was antworten Sie ihr? (1Pkt)
- e) Die Geschwister Kross spielen im Zuge der Globalisierung mit dem Gedanken, eine Filiale in Shanghai zu eröffnen, und dieselben Dienst- und Produktleistungen wie in der Schweiz anzubieten. Dafür werden Sie gebeten, ein Marketingkonzept zu erarbeiten, um letztlich eine go/no-go Entscheidung treffen zu können.
- 1) Nennen Sie je drei Chancen und Gefahren, die Sie für die Kross AG beim Markteintritt in China sehen. (3Pkt)
  - 2) Welche Preispositionierung würden Sie empfehlen und warum? (1Pkt)
  - 3) Welche Preisabfolge schlagen Sie vor? (1Pkt)

Lösung a):

1) Variety seeking behaviour:

Das Bedürfnis von Kunden, aus Neugierde auf andere Marken zu wechseln. Trotz Zufriedenheit mit ihrem Lieferanten und dessen Produkten verspüren Verbraucher den Wunsch nach Abwechslung. Auch wenn Kunden vom Nutzen des von ihnen gewählten Produktes überzeugt sind, probieren sie aus Neugierde gerne auch Wettbewerbsprodukte aus.

2) Wechselbarrieren, indem die Produkte Neuigkeitswert erhalten. I.e. Produktvariationen, Produktverbesserungen und Produktaktualisierungen bis hin zum kompletten Produkt Relaunch.

3) Dieses Verhalten tritt insb. beim Kauf von Produkten auf, bei denen das Risiko einer falschen Entscheidung gering ist und bei denen der Geschmack eine grosse Rolle spielt d.h. eher Produkte im FMCG-Bereich (i.e. Shampoo), weniger in der Immobilienbranche, da diese stärker auf Vertrauen und Kunden-/Firmenbeziehung basiert und auch preisintensiver ist.

Lösung b):

1) Die Marktforschung ist ein Mittel, um Informationen über den relevanten Absatzmarkt bzw. die Absatzmärkte eines Unternehmens zu erhalten.

2) Primärforschung wird als eine empirische Methode genutzt, um neue, bisher noch nicht erfasste Daten zu erheben (field research). Sekundärforschung (desk research) dient sich zur Gewinnung von Marktinformationen an bereits vorhandenen Informationsquellen.

3) Vollerhebung=Totalerhebung. Eine Erhebung, in die sämtliche Elemente der Grundgesamtheit einbezogen sind. In vielen Fällen ist Vollerhebung nicht möglich oder zu aufwendig.

4) Jede Arbeitsteilung bedarf der Koordination und bringt Transaktionskosten und -risiken (Zuverlässigkeit der Belieferung) mit sich. Man kann sich auch dafür entscheiden, statt bei einem („Single Sourcing“) bewusst bei mehreren Lieferanten zu kaufen, um Abhängigkeiten bzw. andere Nachteile zu vermeiden.

Lean production -> sich auf das Kerngeschäft konzentrieren, also auf Gebiete, auf denen das Unternehmen einen komparativen Kostenvorteil beispielsweise durch Spezialisierung oder durch economies of scale hat. Manche Unternehmen reduzieren zur Verfolgung dieses Ziels Eigenfertigungsanteil und/oder Fertigungstiefe. Der Einkauf bestimmter – zum Beispiel selten benötigter – Dinge bei spezialisierten Lieferanten kann die Wettbewerbsfähigkeit des Unternehmens stärken.

5) Innerbetriebliche Daten:

- Statistiken über Umsätze und Absatzzahlen
- Kostenrechnungen
- Deckungsbeitragsrechnungen
- Berichte von Aussendienstmitarbeitern
- Ergebnisse von Mitarbeiterumfragen
- Sonstige Statistiken z.B. über Reklamationen, Kundendaten, Lagerkapazitäten etc.
- Interne Publikationen
- Notizen persönlicher Gespräche mit Mitarbeitern des Unternehmens

Ausserbetriebliche Daten:

- Amtliche Statistiken z.B. vom Bundesamt für Statistik
- Daten, Fakten, Zahlen von Verbänden
- Informationen der Industrie- und Handelskammern und der Handwerkskammern
- Veröffentlichungen von Wirtschaftsinstituten
- Veröffentlichungen in Fachzeitschriften, Büchern, Tagespresse etc.
- Veröffentlichungen von Unternehmen (z.B. Jahresberichte, interne Hauszeitschriften oder Kataloge von Betrieben)
- Datenbanken im Internet (z.B. Daten von Online-Marktforschungsunternehmen)
- Daten von Messen, Kongressen und Vorträgen
- Informationen aus dem Internet, aus Gesetzestexten ec.

Vorteile:

Diese Art der Datenerhebung ist in der Regel kostengünstig und weniger zeitintensiv, da keine aufwendigen Studien geplant, realisiert, ausgewertet und interpretiert werden müssen.

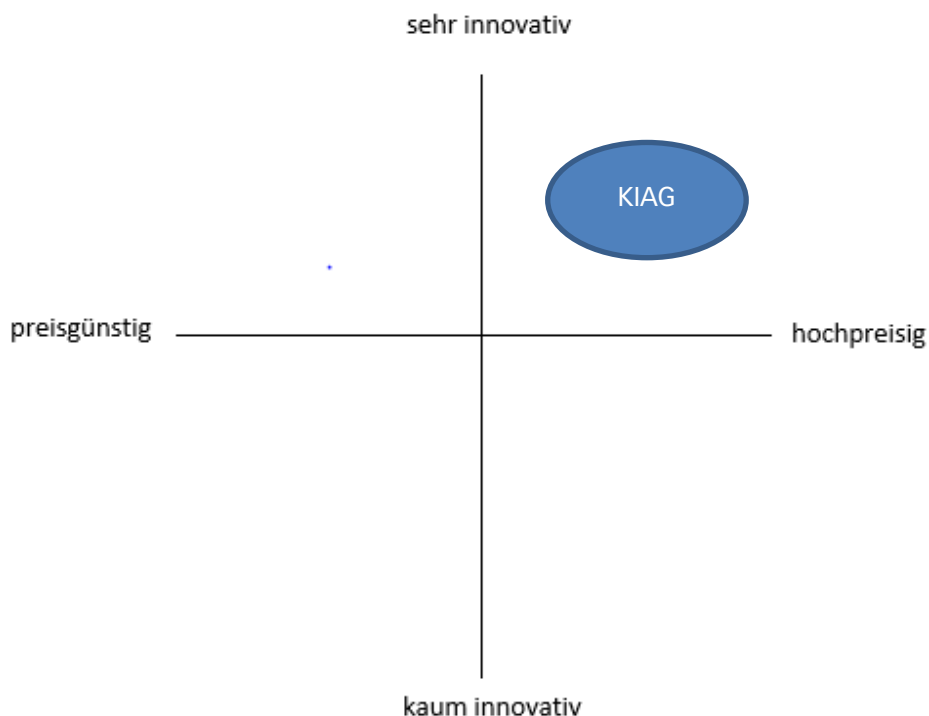
Nachteile:

- Die Daten sind oftmals veraltet,
- Auch die Konkurrenz hat Zugriff auf Sekundärdaten
- Die Dauer bis zur Verfügbarkeit ist bei Bestellungen manchmal lang und
- Die Informationen sind meistens recht grob und unspezifisch

--	--

Lösung c):

1)



KIAG positioniert sich im oberen Preissegment mit der Sparte Luxusobjekte und ist aufgrund des creative alps award im innovativen Bereich angesiedelt. Allerdings bei letzterem noch mit Verbesserungspotential, da sich die Innovation noch auf alle Bereiche ausweiten muss/soll.

- 2) i.e. nachhaltig, energiesparend, umweltfreundlich, luxuriös, rentabel (und entsprechende Antonyme)
- 3) Vorteil: Schnelle und einfache Visualisierung der Positionierung des Angebots im Wettbewerb; Marktlücken können einfach entdeckt und ggf. besetzt werden.

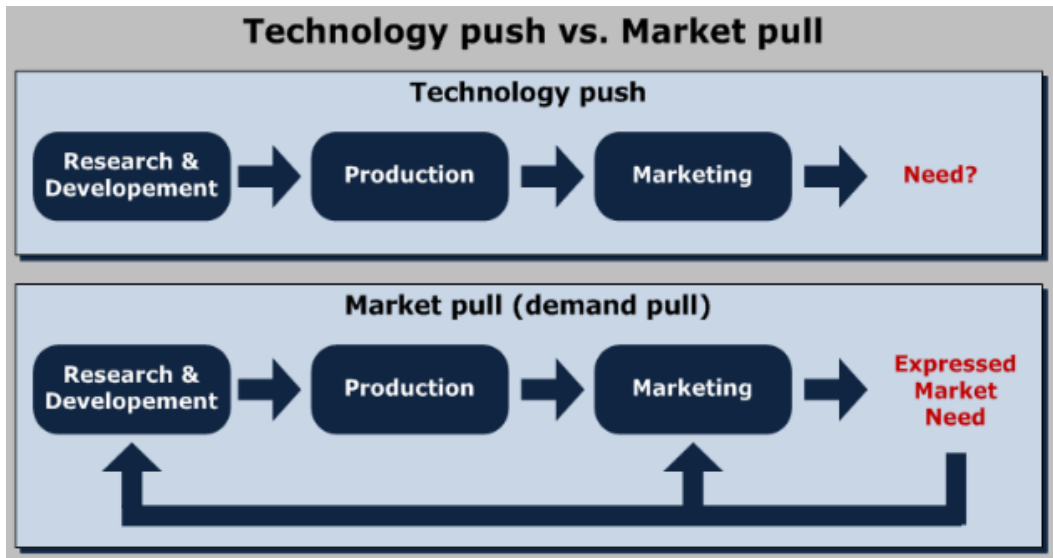
Nachteil: Kundennutzen für das Angebot muss genau definiert werden, sonst wird die Positionierung verfälscht. Zwei resp. vier Attribute sind u.U. zu wenig. Kann somit nur zweidimensional bespielt werden.

--	--

Lösung d):

- 1) Eine Push-Strategie wird eingesetzt, wenn ein Gut dem Konsumenten unbekannt ist und der Nutzen, den dieses Gut stiftet, signalisiert werden muss.

Bei der Pull-Strategie versucht das Unternehmen durch das Screening, sein Angebot nach der Nachfrage des Konsumenten strategisch auszurichten. Die Pull-Strategie zielt dabei auf den Verbraucher ab, der ein Produkt kaufen soll.



- 2) Angebot muss bekannt gemacht werden. Strategie definieren. Bspw. Nischenstrategie oder me-too-Strategie oder Kooperationsstrategie. Nutzen, der den Kunden aufgezeigt wird, muss mit gutem Marketing und pricing auf den Markt gepusht werden.
- 3) Inbound-Marketing ist eine Marketing-Methode, die darauf basiert, von Kunden gefunden zu werden. Inbound-Marketing bedient sich neben Content-Marketing-Methodiken zudem Massnahmen zur Kundengewinnung und Kundenbindung wie E-Mail-Marketing, CRM und Lead Nurturing, die durch Marketing Automation unterstützt werden können

Lösung e):

- 1) Chancen: Markt im Aufschwung, viel Potential, Produktion vor Ort günstiger, starker Leistungswille der Chinesen, westliche Kompetenz aktuell sehr nachgefragt, Schweizer Image sehr hoch, Qualitätsstandards Schweiz im Vergleich sehr hoch

Gefahren: willkürliches Regime, Politische Instabilität, Schwierige Sprache, d.h. müsste verlässlicher chinesischsprachiger Partner gefunden werden, Schwankungen Wechselkurs, Handelshemmnisse (Zölle, Steuern etc.)

- 2) Hochpreisstrategie: hohes Preisniveau durch besondere Leistungsvorteile, Premiummarken. Kommt meist zur Anwendung, wenn rel. hohe Kostenstruktur, um hohe Margen pro Einheit erreichen zu können.

Hochpreisstrategie macht am meisten Sinn. Immobilien: hoher Break even, kostenintensiv.

- 3) Penetrationsstrategie: mit einem niedrigen Einführungspreis eintreten. Sobald Aufmerksamkeit des Kunden geweckt, und Umsätze angekurbelt sind, wird die erreichte Marktposition genutzt um die Preise anzuheben.

Skimmingstrategie: Das neue Produkt wird mit einem hohen Preis eingeführt, um die Bereitschaft der Kunden, diesen Preisbonus zu zahlen, abzuschöpfen. Erst bei einer gewissen Verbreitung im Markt werden die Preise gesenkt.

Entsprechend entscheidend ist auch die Preisdifferenzierung, bspw. nach Regionen ausgerichtet.

--	--



**Höhere Fachprüfung Immobilienreuehand 2017**  
**Schriftliche Prüfung**

# **Prüfung: Immobilienreuehand**

## **Prüfungsfach: Immobilienbewirtschaftung**

© Schweizerische Fachprüfungskommission der Immobilienwirtschaft

Name, Vorname: .....

Kandidaten-Nr.: .....

### **MUSTERLÖSUNG**

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

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

### Hinweise für die Prüfungskandidaten

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

### Beilagen

keine

### 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>GbbL. Nr.</b>	Grundbuchblatt Nummer

<b>Aufgabe</b>	<b>Thema</b>	<b>Anzahl Punkte</b>	<b>Seite</b>
1	Mietrecht	65	3
2	Versicherungsrecht	15	14
3	Praktische Fälle	40	18
	<b>Total</b>	<b>120</b>	



**1) MIETRECHT 65 Punkte**

**A) Fragegruppe mit richtig / falsch Antworten 20 Punkte**

**Bewertung Fragengruppe A1 – A10**

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>	
Welche der untenstehenden Aussagen zur <b>Sicherheitsleistung durch den Mieter</b> sind richtig respektive falsch?		
Leistet der Mieter von Wohn- oder Geschäftsräumen eine Sicherheit in Geld oder in Wertpapieren, so muss der Vermieter sie bei einer Bank auf einem Sparkonto oder einem Depot, das auf den Namen des Vermieters lautet, hinterlegen. <div style="float: right; text-align: right;"> <input type="checkbox"/> richtig    <input checked="" type="checkbox"/> falsch  <span style="color: red;">falsch</span> </div>	0.5	
Bei der Miete von Wohnräumen darf der Vermieter höchstens drei Monatszinse als Sicherheit verlangen. <div style="float: right; text-align: right;"> <input checked="" type="checkbox"/> richtig    <input type="checkbox"/> falsch  <span style="color: red;">richtig</span> </div>	0.5	
Die Bank darf die Sicherheit nur mit Zustimmung beider Parteien oder gestützt auf einen rechtskräftigen Zahlungsbefehl oder auf ein rechtskräftiges Gerichtsurteil herausgeben. Hat der Vermieter innert einem halben Jahr nach Beendigung des Mietverhältnisses keinen Anspruch gegenüber dem Mieter rechtlich geltend gemacht, so kann dieser von der Bank die Rückerstattung der Sicherheit verlangen. <div style="float: right; text-align: right;"> <input type="checkbox"/> richtig    <input checked="" type="checkbox"/> falsch  <span style="color: red;">falsch</span> </div>	0.5	
Die Sicherheiten durch den Mieter sind in Art. 257e OR abschliessend geregelt. <div style="float: right; text-align: right;"> <input type="checkbox"/> richtig    <input checked="" type="checkbox"/> falsch  <span style="color: red;">falsch</span> </div>	0.5	

<b>Aufgabe A2</b>			2	
Welche der untenstehenden Aussagen zu den <b>Melde- und Duldungspflichten des Mieters</b> sind richtig respektive falsch?				
Der Mieter muss Mängel, die er nicht selber zu beseitigen hat, dem Vermieter melden. Unterlässt der Mieter die Meldung, so haftet er für die Hälfte des Schadens, der dem Vermieter daraus entsteht.	<input type="checkbox"/> richtig	<input checked="" type="checkbox"/> falsch	0.5	
Der Mieter muss Arbeiten an der Sache dulden, wenn sie zur Beseitigung von Mängeln und zur Verbesserung der Funktionstüchtigkeit notwendig sind.	<input type="checkbox"/> richtig	<input checked="" type="checkbox"/> falsch	0.5	
Möchte der Vermieter das Mietobjekt einem Interessenten zur Weitervermietung zeigen, muss der Mieter dem Vermieter gestatten, die Sache zu besichtigen. Der Vermieter muss dem Mieter die Besichtigungen dabei rechtzeitig anzeigen.	<input checked="" type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Die Verletzung der Meldepflicht bezüglich Mängel durch den Mieter berechtigt den Vermieter zur fristlosen Kündigung.	<input type="checkbox"/> richtig	<input checked="" type="checkbox"/> falsch	0.5	
<b>Aufgabe A3</b>			2	
Welche der untenstehenden Aussagen zu <b>Mängeln und Änderungen</b> sind richtig respektive falsch?				
Den Mieter trifft die Pflicht, kleine Ausbesserungen und Reinigungen, die für den gewöhnlichen Unterhalt erforderlich sind, auf eigene Kosten zu beseitigen.	<input checked="" type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Der Mieter eines Einfamilienhauses hat das Recht, den Mietzins zu hinterlegen, sofern Mängel entstehen, die er weder auf eigene Kosten zu beseitigen noch zu verantworten hat.	<input checked="" type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Solange es für den Mieter zumutbar ist, kann der Vermieter Änderungen an der Sache vornehmen, auch wenn das Mietverhältnis gekündigt ist.	<input type="checkbox"/> richtig	<input checked="" type="checkbox"/> falsch	0.5	
Eine mündliche Zustimmung des Vermieters reicht aus, damit der Mieter Änderungen am Mietobjekt vornehmen darf.	<input type="checkbox"/> richtig	<input checked="" type="checkbox"/> falsch	0.5	

<b>Aufgabe A4</b>			2	
Welche der untenstehenden Aussagen zu <b>Kündigungsfristen</b> sind richtig respektive falsch?				
Hält der Vermieter die Kündigungsfrist nicht ein, gilt seine Kündigung für den nächstmöglichen Termin.	<input checked="" type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Die Kündigung der Miete von Geschäftsräumen erfolgt mit einer Frist von drei Monaten an einem ortsüblichen Termin.	<input type="checkbox"/> richtig	<input checked="" type="checkbox"/> falsch	0.5	
Hat nach Veräußerung einer Sache der neue Eigentümer einen dringenden Eigenbedarf für seine Schwiegertochter, so ist es ihm erlaubt, einen bestehenden Mietvertrag vorzeitig auf den nächsten gesetzlichen Termin zu kündigen.	<input checked="" type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Wird über den Mieter nach Übernahme der Sache der Konkurs eröffnet und leistet er auf schriftlichen Antrag des Vermieters an den Mieter und die Konkursverwaltung keine Sicherheit für künftige Mietzinse, kann der Vermieter fristlos kündigen.	<input checked="" type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	

<b>Aufgabe A5</b>			2	
Welche der untenstehenden Aussagen zur <b>Kündigung im Allgemeinen</b> sind richtig respektive falsch?				
Die Kündigung des Mietvertrages ist bei eingetragenen Partnerschaften und Ehen gleich geregelt.	<input checked="" type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung berechtigen "wichtige Gründe" nur zur Vertragsauflösung, wenn sie bei Vertragsabschluss weder bekannt noch voraussehbar waren und von der kündigenden Partei nicht verschuldet sind.	<input checked="" type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Kündigt der Vermieter das Mietverhältnis bezüglich Wohn- oder Geschäftsräumen, so muss er dem Mieter ein amtliches Formular vorlegen, welches eine Rechtsmittelbelehrung beinhaltet.	<input checked="" type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Äussere Bedingungen wie eine Wirtschaftskrise oder ein Krieg berechtigen nicht zur ausserordentlichen Kündigung des Mietvertrages. Einzig die subjektiven Verhältnisse einer Partei (wie Krankheit, finanzieller Ruin, usw.) sind massgebend.	<input type="checkbox"/> richtig	<input checked="" type="checkbox"/> falsch	0.5	

<b>Aufgabe A6</b>			2	
Welche der untenstehenden Aussagen zum <b>Mietzins</b> sind richtig respektive falsch?				
Wurde bei Beendigung des vorangegangenen Mietverhältnisses ein Rückgabeprotokoll erstellt, hat der Mieter das Recht, dieses einzusehen. Die Höhe des Mietzinses muss ihm aber in keinem Fall mitgeteilt werden.	<input type="checkbox"/> richtig	<input checked="" type="checkbox"/> falsch	0.5	
Im Falle eines Zahlungsrückstandes des Mieters kann der Vermieter eine Zahlungsfrist setzen, die mindestens 14 Tage dauert, bei Wohn- und Geschäftsräumen mindestens 30 Tage.	<input type="checkbox"/> richtig	<input checked="" type="checkbox"/> falsch	0.5	
Im Falle einer geringen Mietzinserhöhung darf der Vermieter dem Mieter das Änderungsbegehren mündlich unterbreiten.	<input type="checkbox"/> richtig	<input checked="" type="checkbox"/> falsch	0.5	
Mietzinsforderungen verjähren mit Ablauf von vier Jahren ab Fälligkeit.	<input type="checkbox"/> richtig	<input checked="" type="checkbox"/> falsch	0.5	

<b>Aufgabe A7</b>			2	
Welche der untenstehenden Aussagen zur <b>Haftung des Mieters</b> sind richtig respektive falsch?				
Überträgt der Mieter eines Geschäftsraumes das Mietverhältnis auf einen Dritten, haftet er mit diesem solidarisch bis das Mietverhältnis endet, höchstens aber während drei Jahren.	<input type="checkbox"/> richtig	<input checked="" type="checkbox"/> falsch	0.5	
Wenn der Vermieter während der Rückgabe des Mietobjekts Mängel entdeckt, muss er sie dem Mieter grundsätzlich innerhalb von 2 bis 3 Werktagen nach deren Entdeckung melden, sofern die Mängel dem Mieter anzulasten sind.	<input checked="" type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Mit Blick auf die Pflicht des Mieters zu Sorgfalt und Rücksichtnahme kann die Haltung sämtlicher Haustiere ausgeschlossen werden.	<input type="checkbox"/> richtig	<input checked="" type="checkbox"/> falsch	0.5	
Der Mieter haftet nicht für die normale Abnutzung der Mieträume, sondern nur für Schäden durch übermäßige Abnutzung. Dabei spielt es keine Rolle, ob diese durch ihn selbst, Kinder oder Gäste verursacht wurden.	<input checked="" type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	

<b>Aufgabe A8</b>			<b>2</b>	
Welche der untenstehenden Aussagen zur <b>Untermiete</b> sind richtig respektive falsch?				
Stimmt der Vermieter der Untervermietung zu, ist diese Bewilligung grundsätzlich widerruflich.	<input type="checkbox"/> richtig	<input checked="" type="checkbox"/> falsch	0.5	
Hauptmieter müssen dem Vermieter auch dann die Miete bezahlen, wenn der Untermieter gegenüber dem Hauptmieter im Zahlungsrückstand ist.	<input checked="" type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Untermieter haben gegenüber dem Hauptmieter im Prinzip dieselben Rechte und Pflichten, wie sie der Hauptmieter gegenüber dem Vermieter hat.	<input checked="" type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Der Hauptmieter bleibt auch für alle Schäden an der Mietsache verantwortlich, wenn sie von der Untermietpartei verursacht wurden.	<input checked="" type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	

<b>Aufgabe A9</b>			<b>2</b>	
Welche der untenstehenden Aussagen zur <b>Erstreckung</b> sind richtig respektive falsch?				
Möchte der Vermieter dem Mieter eine Mietzinserhöhung anzeigen, dient ihm das amtliche Formular lediglich als Vorlage.	<input type="checkbox"/> richtig	<input checked="" type="checkbox"/> falsch	0.5	
Die Regelungen über die Erstreckung des Mietverhältnisses finden sowohl auf befristete wie auch unbefristete Mietverhältnisse Anwendung.	<input checked="" type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Die maximale Erstreckung beträgt bei Wohnungen vier Jahre und bei Geschäftsräumen sechs Jahre.	<input checked="" type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Für eine Erstreckung muss innert 30 Tagen seit Empfang der Kündigung bei der Schlichtungsbehörde ein Schlichtungsverfahren eingereicht werden.	<input checked="" type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	

<b>Aufgabe A10</b>			<b>2</b>	
Welche der untenstehenden Aussagen zu <b>Mietzinserhöhungen</b> sind richtig respektive falsch?				
Gemäss Schweizer Obligationenrecht setzt die Vereinbarung über gestaffelte Mietzinse voraus, dass der Mietzins höchstens dreimal jährlich erhöht wird.	<input type="checkbox"/> richtig	<input checked="" type="checkbox"/> falsch	0.5	
Der Vermieter muss dem Mieter eine Mietzinserhöhung mindestens zehn Tage vor Beginn der Kündigungsfrist auf einem vom Kanton genehmigten Formular begründet mitteilen.	<input checked="" type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Bei einem Mietvertrag mit der Dauer von sechs Jahren ist die Vereinbarung gültig, nach welcher der Mietzins dem Landesindex der Konsumentenpreise folgt.	<input checked="" type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Der Beweis der Orts- und Quartierüblichkeit obliegt gemäss Bundesgericht der Partei, die sich darauf beruft.	<input checked="" type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	

**B) Allgemeine Fragen**

**45 Punkte**

**Nennen Sie bei der Bearbeitung der Fragen jeweils auch die einschlägigen gesetzlichen Normen.**

<p><b>Aufgabe B1</b>                  Mieter M. bezahlt den Mietzins nicht und befindet sich seit zwei Monaten im Zahlungsverzug.</p> <p>a) Was muss vorliegen, dass ein Mieter in Zahlungsverzug gerät? Welche Zahlungsmodalität wird häufig in Mietverträgen geregelt und was gilt, wenn nichts geregelt ist? (1.5 Punkte)</p> <p>b) Wie muss Vermieter V bei Zahlungsverzug von M vorgehen? (2.5 Punkte)</p> <p>c) Was muss bei der Berechnung der Zahlungsfrist beachtet werden? (2 Punkte)</p>	<p><b>6</b></p>	
<p>a) Der Mietzins oder die Nebenkosten müssen fällig sein, damit die Mietpartei in Verzug geraten kann. In der Praxis wird im Mietvertrag oft vereinbart, dass der Mietzins monatlich im Voraus zahlbar ist. Wurde keine Vorauszahlung vereinbart, ist der Mietzins erst am Monatsende fällig.</p> <p>b) Das Gesetz hat für solche Fälle die Möglichkeit der ausserordentlichen Kündigung eingeräumt. Die Voraussetzungen einer ausserordentlichen Kündigung infolge Zahlungsverzugs sind im Gesetz in Art. 257d OR festgehalten. Folgende Voraussetzungen/Anforderungen müssen demnach erfüllt sein:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) Zahlungsverzug des Mieters;</li> <li>(ii) nach Zahlungsverzug des Mieters muss der Vermieter schriftlich eine Zahlungsfrist setzen und ihm androhen, dass bei unbenütztem Ablauf der Frist das Mietverhältnis gekündigt werde. Diese Frist beträgt mindestens zehn Tage, bei Wohn- und Geschäftsräumen mindestens 30 Tage.</li> <li>(iii) Bei Ausbleiben der Zahlung kann der Vermieter fristlos, bei Wohn- und Geschäftsräumen mit einer Frist von mindestens 30 Tagen auf Ende eines Monats kündigen.</li> </ul> <p>c) Die Zahlungsfrist beginnt am Tag nach Empfang der Zahlungsaufforderung. Massgebend ist der Tag, an dem die Mietpartei die Mahnung tatsächlich in Empfang nimmt. Aus Beweisgründen empfiehlt es sich, die Zahlungsaufforderung und Mahnung per Einschreiben zuzustellen. Wann die Mietpartei das Schreiben in Empfang genommen hat, kann auf der Website der Post mittels Sendeverfolgung (Track and Trace) überprüft werden. In diesem Zusammenhang gilt die sogenannte eingeschränkte Empfangstheorie: Wird die Sendung nicht abgeholt, gilt sie am letzten Tag der siebentägigen Abholfrist als zugestellt, selbst wenn dieser Tag auf einen Samstag oder Sonntag fällt. Dasselbe gilt, wenn die Mietpartei über ein Postfach verfügt.</p>		

<p><b>Aufgabe B2</b></p> <p>a) Was sind Nebenkosten? Nennen Sie neben der Definition auch vier Beispiele. (2.5 Punkte)</p> <p>b) Vermieter V möchte seinem Mieter M die Nebenkosten auferlegen.</p> <p>(i) Welche Möglichkeiten hat V? Erklären Sie kurz die wichtigsten Unterschiede der Möglichkeiten. (3 Punkte)</p> <p>(ii) Was muss V bei der Regelung der Nebenkosten im Vertrag unbedingt beachten? (1.5 Punkte)</p>	7	
<p>a) Nebenkosten sind Betriebskosten und öffentliche Gebühren, welche mit dem Gebrauch des Mietobjekts im Zusammenhang stehen (Art. 257a Abs. 1 und Art. 257b Abs. 1 OR). So stellen z.B.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Heiz- und Warmwasserkosten</li> <li>2) Hauswartung, Treppenhausreinigung</li> <li>3) Schneeräumung</li> <li>4) Allgemeinstrom</li> </ol> <p><u>Weitere Lösungsvorschläge:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Abogebühren für Kabelanschluss</li> <li>• Serviceabonnemente</li> <li>• Abwassergebühren</li> <li>• Kehrichtabfuhr und Lift zulässige Nebenkosten dar.</li> </ul> <p>Nicht als Nebenkosten gelten z.B. Liegenschaftssteuern und Gebäudeversicherungsprämien (Ausnahme: Versicherung der Heizung), da diese ohnehin anfallen. Ebenfalls nicht als Nebenkosten dürfen Aufwendungen für den ordentlichen Unterhalt wie Reparaturen sowie Anschaffung von Ersatzgeräten verrechnet werden.</p> <p>b) (i) Nebenkosten können pauschal oder mit Akontozahlungen vereinbart werden. Eine weitere Möglichkeit ist, dass Mieterinnen und Mieter Nebenkosten direkt an eine Drittperson leisten.</p> <p>Akontozahlungen verpflichten den Vermieter, die effektiven Kosten jährlich abzurechnen. Jede Mietpartei erhält eine eigene Abrechnung. Darin werden die geleisteten Akontozahlungen im Verhältnis zu den tatsächlichen Kosten aufgeführt. Lautet der Saldo zugunsten der Mieterinnen und Mieter, können diese zurückgefordert werden.</p> <p>Sind Nebenkosten pauschal vereinbart worden, entfällt die Abrechnungspflicht. In diesem Fall sind Nebenkosten mit Bezahlung des Pauschalbetrages abgegolten, auch wenn die effektiven Kosten höher oder tiefer sind. Bei der Überprüfung ist auf Durchschnittswerte von drei Jahren abzustellen. Das Prinzip der Ausscheidung sowie das Einsichtsrecht in Belege (Art. 257b Abs. 2 OR) bleibt auch bei der Pauschalisierung bestehen.</p>		



(ii) Nebenkosten müssen im Mietvertrag einzeln ausgewiesen sein. Ansonsten gelten sie als im Nettomietzins inbegriffen. V darf somit nur diejenigen Nebenkosten abrechnen, welche gemäss Mietvertrag vereinbart wurden (Art. 257a Abs. 2 OR). Allerdings: Gewisse Nebenkosten umfassen weitere Positionen und dürfen ohne spezielle Erwähnung abgerechnet werden, da sie mit diesen im Zusammenhang stehen. Für Heizkosten können z.B. auch Kosten für den Kaminfeger oder die Reinigung der Heizungsanlage in Rechnung gestellt werden; unter den Titel Warmwasser fallen z.B. auch Kosten für die periodische Boilerrevision. Weiter dürfen für die Erstellung der Nebenkostenabrechnung Verwaltungskosten hinzugerechnet werden, ohne dass sie im Mietvertrag erwähnt wurden. Im Grundsatz gilt aber: Nebenkosten müssen klar ausgeschieden sein.

--	--

<p><b>Aufgabe B3</b></p> <p>a) Der Geschirrspüler von Larissa ist kaputt gegangen. Sie informierte die Verwaltung, welche daraufhin einen Fachmann beauftragte. Nun funktioniert der Geschirrspüler wieder. Allerdings erhält Larissa die Rechnung, worin sie als Zahlungspflichtige aufgeführt ist. Larissa ist damit nicht einverstanden und wendet sich mit der Frage an Sie, ob sie oder ihr Vermieter die Reparaturkosten in der Höhe von CHF 275.- übernehmen muss. Beantworten Sie ihre Frage und legen Sie die entsprechende rechtliche Herleitung dar. (4 Punkte)</p> <p>b) Anton stellte beim Entsorgen seines alten Schrankes entsetzt fest, dass die Wand dahinter feucht ist und dunkelgrüne Schimmelflecken sichtbar sind. Anton wendet sich an Sie und möchte wissen:</p> <p>(i) Was hat er nun zu tun? (1 Punkt)</p> <p>(ii) Er befürchtet zudem, sein Vermieter werde ihm vorwerfen, er habe zu wenig gelüftet – wie kann er sich gegen diesen Vorwurf wehren? (1 Punkt)</p> <p>(iii) Wer hat die (Un-)Schuld am Schimmelpilzbefall zu beweisen? (0.5 Punkte)</p>	<p>6.5</p>	
<p>a) Reparaturen und Unterhaltsarbeiten am Mietobjekt sind Sache des Vermieters (Art. 256 OR). Eine Ausnahme gilt gemäss Art. 259 OR allerdings für kleine Ausbesserungen (sogenannter kleiner Unterhalt). Diesen hat Larissa als Mieterin zu übernehmen.</p> <p>Gemäss geltender Rechtsprechung gehören zum kleinen Unterhalt indes nur Reparaturen, welche eine durchschnittlich handwerklich begabte Person selbst ausführen kann (z.B. eine Glühbirne wechseln). Sofern also der Beizug einer Fachperson notwendig ist, greift diese Ausnahmeregelung nicht, wonach der Mieter alle Reparaturen bis zu einem bestimmten Betrag zu übernehmen hat. Eine solche Klausel ist ungültig. Weil die Reparatur eines Geschirrspülers einer durchschnittlich handwerklich begabten Person nicht zugemutet werden kann, greift die Ausnahmeregelung (Art. 259 OR) im vorliegenden Fall nicht. Aufgrund dessen muss nicht Larissa, sondern ihr Vermieter die Rechnung für die Reparatur des Geschirrspülers bezahlen.</p> <p>b) (i) Anton sollte den Schimmelbefall seinem Vermieter schnellstmöglich nach Entdeckung schriftlich anzeigen und ihn auffordern, diesen Mangel innert angemessener Frist beheben zu lassen.</p> <p>(ii) Der Vorwurf, Anton habe zu wenig gelüftet, lässt sich schliesslich einfach abweisen: Zwar ist Anton als Mieter verpflichtet, ausreichend zu lüften. Jedoch weist eine Wohnung, die man mehrmals täglich lüften muss, damit kein Schimmel auftritt, einen Mangel auf. Sie ist für einen Mieter mit normalen Lebensgewohnheiten daher nicht zu gebrauchen.</p> <p>(iii) Will der Vermieter sodann den Mieter für Feuchtigkeit und Schimmelpilz verantwortlich machen, muss er den Beweis dafür erbringen, dass Anton die Schuld daran trägt. Lediglich die Behauptung, Anton habe zu wenig gelüftet, reicht nicht aus.</p>		

<p><b>Aufgabe B4</b></p> <p>a) Konstantin liest in der Zeitung, dass der Referenzzinssatz mehrfach gesunken ist. Er wendet sich aufgrund dessen an Sie mit der Frage, ob seine Miete nun automatisch gesenkt wird. Was antworten Sie ihm und wie wäre vorzugehen, falls keine automatische Senkung stattfindet? Was sollte Konstantin dabei bedenken? (2.5 Punkte)</p> <p>b) Eine Woche später entdeckt Konstantin in der Neuen Zürcher Zeitung ein Inserat einer freien Wohnung im Niederdorf Zürich. Zufällig hat er Zeit, die Wohnung zu besichtigen und möchte danach am liebsten sofort aus seiner jetzigen Wohnung im Zürcher Seefeld ausziehen. Allerdings ist er an die Kündigungsfrist von drei Monaten gebunden.</p> <p>(i) Was sollte Konstantin in Erwägung ziehen und dabei beachten? (3.5 Punkte)</p> <p>(ii) Darf der Vermieter Ausländer grundsätzlich abweisen? (1.5 Punkte)</p> <p>c) Mit der Wohnung im Niederdorf hat es für Konstantin nun doch nicht geklappt. Dennoch ist Konstantin nicht traurig, denn er hat seine Wohnung im Seefeld liebevoll neu eingerichtet. Als er an einem Morgen eine E-Mail von seinem Vermieter erhält, dass dieser den Mietvertrag wegen dringendem Eigenbedarf kündigen möchte, bricht für ihn eine Welt zusammen. Wann liegt dringender Eigenbedarf vor? (1 Punkt)</p>	<p><b>8.5</b></p>	
<p>a) Nein, der Mietzins wird bei gesunkenem Referenzzinssatz nicht automatisch entsprechend tiefer. Vielmehr muss Konstantin proaktiv eine Reduktion des Mietzinses von seinem Vermieter verlangen bzw. dass der Mietzins auf den nächsten Kündigungstermin hin zu senken ist. Einen solchen Anspruch hat Konstantin aber nur, wenn der im Mietvertrag aufgeführte Hypothekar- bzw. Referenzzinssatz höher ist als der aktuelle Referenzzinssatz. Der Vermieter kann allerdings seinerseits mit dem Senkungsanspruch 40% der Teuerung verrechnen und gestiegene Betriebs- und Unterhaltskosten geltend machen. Eine Pauschale von 0.5 und mehr für gestiegene Betriebs- und Unterhaltskosten ist allerdings überhöht und darf nicht verrechnet werden.</p>		

- b) (i) Konstantin sollte einen zahlungsfähigen und zumutbaren Nachmieter suchen, der den Mietvertrag unterzeichnet. Andernfalls muss er den Mietzins bis zum Zeitpunkt leisten, in dem das Mietverhältnis gemäss Vertrag oder Gesetz endet oder beendet werden kann (Art. 264 OR). Ein Nachmieter gilt als zahlungsfähig, wenn sein Betreibungsregisterauszug einwandfrei ist oder höchstens vereinzelte Einträge aufweist, die nicht auf Zahlungsschwierigkeiten oder eine mangelnde Zahlungsmoral schliessen lassen. Zudem ist es in der Praxis üblich, dass der Mietzins nicht mehr als einen Drittel des Haushaltseinkommens ausmachen darf. Zumutbar sind grundsätzlich alle Mieter, durch die nicht im Vor herein mit Störungen zu rechnen ist.
- (ii) Nein; eine generelle Ablehnung von Ausländern als Nachmieter ist nicht zulässig, sofern keine sachlichen Gründe vorliegen. Lehnt der Vermieter einen Nachmieter ab, nur weil er Ausländer ist, ist Konstantin aus seinen vertraglichen Verpflichtungen entlassen und muss ab dem Zeitpunkt keinen Mietzins mehr bezahlen, ab dem der Ausländer die Wohnung gemietet hätte. Dasselbe würde übrigens gelten, wenn sein Vermieter erklären würde, er akzeptiere keine unverheirateten Paare, Homosexuelle, usw.
- c) Dringender Eigenbedarf liegt vor, wenn es dem Eigentümer aus objektiver Sicht nicht zuzumuten ist, länger auf die Benutzung der vermieteten Sache zu verzichten. Auch triftige wirtschaftliche Gründe sind hierbei zu berücksichtigen.

--	--

<p><b>Aufgabe B5</b>                  Zwischen welchen Arten von Mängeln wird im Mietrecht unterschieden? Geben Sie zusätzlich an, welche Rechtsbehelfe während der Mietdauer für jede Art von Mangel vorgesehen sind.</p>	<p><b>8</b></p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Arten von Mängeln:                         <ul style="list-style-type: none"> <li>• Leichte Mängel</li> <li>• Mittlere Mängel</li> <li>• Schwere Mängel</li> </ul> </li>   <li>• Rechtsbehelfe:                         <ul style="list-style-type: none"> <li>• Leichte Mängel:                                 <ul style="list-style-type: none"> <li>• Im Rahmen des kleinen Unterhalts gemäss Art. 259 OR muss der Mieter diese Mängel auf seine eigenen Kosten beheben. Es steht ihm daher kein Rechtsbehelf zu.</li> </ul> </li> <li>• Mittlere Mängel:                                 <ul style="list-style-type: none"> <li>• Beseitigung des Mangels (Art. 259a Abs. 1 lit. a OR) bzw. Leistung vollwertigen Ersatzes durch Vermieter (Art. 259c OR)</li> <li>• Mängelbeseitigung auf Kosten des Vermieters (Art. 259b lit. b OR)</li> <li>• Mietzinsherabsetzung (Art. 259a Abs. 1 lit. b OR i.V.m. Art. 259d OR)</li> <li>• Hinterlegung des Mietzinses (Art. 259a Abs. 2 OR i.V.m. Art. 259g OR)</li> <li>• Schadenersatz (Art. 259a Abs. 1 lit. c OR i.V.m. Art. 259e OR)</li> <li>• Übernahme Rechtsstreit durch Vermieter (Art. 259a Abs. 1 lit. d OR i.V.m. Art. 259f OR)</li> </ul> </li> <li>• Schwere Mängel:                                 <ul style="list-style-type: none"> <li>• Beseitigung des Mangels (Art. 259a Abs. 1 lit. a OR) bzw. Leistung vollwertigen Ersatzes durch Vermieter (Art. 259c OR)</li> <li>• Fristlose Kündigung (Art. 259b lit. a OR)</li> <li>• Ausserordentliche Kündigung (Art. 266g Abs. 1 OR)</li> <li>• Mietzinsherabsetzung (Art. 259a Abs. 1 lit. b OR i.V.m. Art. 259d OR)</li> <li>• Hinterlegung des Mietzinses (Art. 259a Abs. 2 OR i.V.m. Art. 259g OR)</li> <li>• Schadenersatz (Art. 259a Abs. 1 lit. c OR i.V.m. Art. 259e OR)</li> <li>• (Übernahme Rechtsstreit durch Vermieter (Art. 259a Abs. 1 lit. d OR i.V.m. Art. 259f OR)</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul>		

<p><b>Aufgabe B6</b>                  Mieter M. mietet alleine eine 2-Zimmerwohnung und ist ein grosser Fan von Kraftsport. Während er die Gewichte stemmt, hört er am liebsten in ohrenbetäubender Lautstärke Rammstein. Zahlreiche Nachbarn haben sich bereits über seine Vorliebe beim Workout beschwert, vor allem wenn er mitten in der Nacht trainiert. Kurz vor Silvester konnte es M. nicht lassen und trainierte, obwohl er fix und fertig von der Arbeit war. Dabei konnte er eine Hantel nicht halten und sie knallte auf den Parkettboden, was letztlich zu einem Sprung im Boden führte. M. meldet den Vorfall umgehend seinem Vermieter V. V. stellt M. nach wenigen Tagen eine fristlose Kündigung zu. M. wendet sich an Sie mit der Bitte um eine mietrechtliche Einschätzung:</p> <p>a) M möchte wissen, ob das Vorgehen des Vermieters rechtlich korrekt war. Begründen Sie Ihre Antwort.</p> <p>b) In der Annahme, das Vorgehen des Vermieters war rechtlich nicht korrekt: Was sind die rechtlichen Folgen?</p> <p>c) Wie hätte V vorgehen müssen, um das Mietrechtsverhältnis mit M rechtskonform zu kündigen?</p>	<p><b>8</b></p>	
<p>a) Der Mieter hat gegenüber dem Vermieter eine Sorgfaltspflicht, welche ihn insbesondere dazu verpflichtet, die Mietsache sorgfältig zu gebrauchen (Art. 257f Abs. 1 OR).                  Zusätzlich sieht das Gesetz auch eine Pflicht des Mieters auf Rücksichtnahme auf andere Hausbewohner und Nachbarn vor (Art. 257f Abs. 2 OR).                  Art. 257f Abs. 4 OR gibt dem Vermieter die Möglichkeit zur vorzeitigen Kündigung, wenn der Mieter vorsätzlich der Sache schweren Schaden zufügt.                  Eine kaputte Bodenplatte dürfte jedoch wohl noch keinen schweren Schaden im Sinne von Art. 257f Abs. 4 OR darstellen, welcher den Vermieter zu einer vorzeitigen Kündigung berechtigt.</p> <p>b) Die Kündigung ist im vorliegenden Fall wegen Fehlen der Voraussetzungen für eine vorzeitige Kündigung nichtig.</p> <p>c) Gestützt auf Art. 257f Abs. 3 OR hätte der V. dem M. nach dem Vorfall in einem ersten Schritt schriftlich eine Mahnung zustellen müssen. Hätte Mieter M sein Verhalten nach der Mahnung nicht geändert bzw. hätten sich ähnliche Vorfälle wiederholt, so hätte der Vermieter fristlos, bei Geschäftsräumen mit einer Frist von mindestens 30 Tagen auf Ende eines Monats, kündigen können (Art. 257f Abs. 3 OR).</p>		

**Aufgabe B7**

Mieter M. mietet ein modernes Luxusapartment mitten in der Altstadt von Zürich mit Blick auf den See. Vermieter V erhöht den Mietzins. M möchte dagegen vorgehen und ist der Ansicht, die Mietzinserhöhung sei missbräuchlich im Sinne der Art. 269 ff. OR. Was übersieht er dabei?

Gemäss Art. 253b Abs. 2 OR gelten die Bestimmungen über den Schutz von missbräuchlichen Mietzinsen nicht für die Miete von luxuriösen Wohnungen und Einfamilienhäusern mit sechs oder mehr Wohnräumen ohne Anrechnung der Küche.

1	

## 2) VERSICHERUNGSWESEN

### A) Fragengruppe 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</b>			<b>2</b>	
Sie haben ein eigenes Haus erbauen lassen, welches Sie selber bewohnen werden. Welche Versicherungen sollten Sie für Ihr neues Haus abschliessen?				
Gebäudeversicherung	<input checked="" type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Hausratversicherung	<input type="checkbox"/> richtig	<input checked="" type="checkbox"/> falsch	0.5	
Gebäudehaftpflichtversicherung	<input checked="" type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Grundstücksteuerversicherung	<input type="checkbox"/> richtig	<input checked="" type="checkbox"/> falsch	0.5	
<b>Aufgabe A2</b>			<b>2</b>	
Welche Gefahren/Risiken werden von der obligatorischen Gebäudeversicherung in der Regel gedeckt?				
Schaden an einem Gebäude aufgrund eines Blitzeinschlags.	<input checked="" type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Vollständige Zerstörung einer Liegenschaft infolge eines Feuers.	<input checked="" type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Schaden an einem Gebäude infolge einer Überschwemmung (aufgrund Verstopfung in der Kanalisation).	<input type="checkbox"/> richtig	<input checked="" type="checkbox"/> falsch	0.5	
Gebäudeschaden infolge eines leichten Erdbebens.	<input type="checkbox"/> richtig	<input checked="" type="checkbox"/> falsch	0.5	



<b>Aufgabe A3</b>			2	
Welche Fälle werden typischerweise <b>nicht</b> von der Gebäudehaftpflichtversicherung erfasst?				
Infolge eines Feuers wird ein Haus vollständig zerstört.	<input checked="" type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Ein Fahrradfahrer rast in einen Gartenzaun. Dabei erleidet das Fahrrad einen Schaden.	<input checked="" type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Die Besucherin eines Einkaufszentrums rutscht auf der nassen Rolltreppe aus und bricht sich das linke Bein.	<input type="checkbox"/> richtig	<input checked="" type="checkbox"/> falsch	0.5	
Der Hauseigentümer wird von einer Scheibe getroffen, die aus seinem Fenster fällt und muss deswegen im Krankenhaus behandelt werden.	<input checked="" type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	

<b>Aufgabe A4</b>			2	
Bitte beurteilen Sie die folgenden Aussagen.				
Ansprüche aus Versicherungsvertrag verjähren zwei Jahre nach dem Eintritt des Schadens.	<input checked="" type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Die Gültigkeit eines Versicherungsvertrages setzt die qualifizierte Schriftlichkeit voraus.	<input type="checkbox"/> richtig	<input checked="" type="checkbox"/> falsch	0.5	
Die Gebäudeversicherung ist in allen Schweizer Kantonen obligatorisch. Rechtsgrundlage bildet das eidgenössische Gebäudeversicherungsgesetz.	<input type="checkbox"/> richtig	<input checked="" type="checkbox"/> falsch	0.5	
Die Leistungspflicht des Versicherers ruht, wenn der Versicherte die Prämien trotz Mahnung nicht bezahlt.	<input checked="" type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	

**B) Allgemeine Fragen**

**7 Punkte**

*Nennen Sie bei der Bearbeitung der Fragen jeweils auch die einschlägigen gesetztes Normen.*

<p><b>Aufgabe B1</b>  <u>Einführung</u>                  Als Immobilitentreuhänder beraten Sie Frau Schönherr beim Kauf eines Bürogebäudes. Frau Schönherr fragt Sie insbesondere wegen Versicherungen um Rat.</p> <p><u>Aufgabe</u></p> <p>a) Welche Vorabklärungen sind vor dem Kauf des Bürogebäudes im Hinblick auf Versicherungen zu treffen?</p> <p>b) Muss Frau Schönherr nach dem Kauf der Bürogebäude neue Versicherungen abschliessen? Begründen Sie Ihre Antwort.</p>	<p><b>4</b></p>	
<p>a) Vorabklärungen, welche Versicherungen betreffend das Grundstück zurzeit bestehen, indem bspw. Policen angefordert werden. (1) Abklären, ob Versicherungsprämien bezahlt wurden.</p> <p>b) Art. 54 VVG: Abgeschlossene Versicherungen gehen beim Verkauf des versicherten Gegenstandes von Gesetzes wegen auf den Käufer über; vorzeitiges Kündigungsrecht des Versicherten innert 30 Tagen. Versicherung kann Vertrag innert 14 Tagen kündigen. Folglich muss Frau Schönherr keine neuen Versicherungen abschliessen.</p>		

**Aufgabe B2**

Einführung

A., Eigentümer eines Mehrfamilienhauses, entsorgt nach dem Halloweenfest eine glimmende Kerze in einen Mülleimer. Infolgedessen bricht ein Feuer aus, das einen erheblichen Sachschaden (am Gebäude als auch Hausrat seines Mieters) anrichtet.

Aufgabe

Welche Versicherungen könnten in diesem Fall involviert sein und wie ist zu erwarten, dass diese reagieren werden?

- Kantonale Gebäudeversicherung: Leistungskürzung bei Grobfahrlässigkeit.
- Mobiliarversicherung des betroffenen Wohnungsmieters: wird versuchen, auf den Hauseigentümer bzw. dessen Haftpflichtversicherung Regress zu nehmen.
- Privathaftpflicht des Hauseigentümers: Leistungskürzung bei Grobfahrlässigkeit.

<b>3</b>	

**3) Praktischer Fall**

**40 Punkte**

**Nennen Sie bei der Bearbeitung der Fragen jeweils auch die einschlägigen gesetzlichen Normen.**

<p><b>Aufgabe 1</b>  <u>Einführung</u>                  In der Wohnung von Renata funktioniert die Heizung nicht mehr richtig. Auch wenn sie voll aufgedreht ist, kühlt die Wohnung an kalten Tagen bis auf 15°C ab. Aufgrund dessen musste sie sich einen elektronischen Ofen zulegen, mit dem sie heizen kann – was ihre Stromrechnung jedoch enorm in die Höhe getrieben hat. Renata hat sich bereits vor Wochen mit der Verwaltung in Verbindung gesetzt und sie über die defekte Heizung unterrichtet. Diese hat das Problem kurz angeschaut, allerdings keine Schritte zur Behebung des Problems eingeleitet.</p> <p><u>Aufgabe</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Renata möchte von ihrem Recht, den Mietzins zu hinterlegen, Gebrauch machen. Sie wendet sich an Sie mit der Bitte, ihr das gesetzlich vorgesehene Verfahren vor den behördlichen Instanzen zu erläutern.</li> <li>2) Besteht eine andere Möglichkeit, die Behebung des Mangels zu erreichen.</li> <li>3) Renata scheut den Aufwand eines Verfahrens einer Mietzinshinterlegung. Sie fragt Sie deshalb, ob sie das Recht hat, die Zahlung des Mietzinses bis zur Behebung des Mangels einzustellen. Wie lautet Ihre Antwort samt Begründung? Und was empfehlen Sie Renata?</li> <li>4) In der Zwischenzeit wurde die Heizung repariert und in der Wohnung von Renata ist es wieder angenehm warm. Im Rahmen der Reparatur mussten alle Heizkörper in der Wohnung ausgetauscht werden. Weil die neuen Heizkörper optisch ansprechender sind als die Alten, erhöht der Vermieter den Mietzins und begründet die Erhöhung, der Einbau der neuen Heizkörper sei eine wertvermehrende Massnahme gewesen.                         <ol style="list-style-type: none"> <li>(i) Was ist unter wertvermehrenden Massnahmen zu verstehen? Nennen Sie zudem ein Beispiel.</li> <li>(ii) Was ist der Gegenbegriff dazu? Nennen Sie zudem ein Beispiel.</li> <li>(iii) Stellen neue Heizkörper wertvermehrende Massnahmen dar?</li> </ol> </li> </ol>	<p><b>20</b></p>	
<ol style="list-style-type: none"> <li>1) Verfahren, wie Renata vorzugehen hat:                     <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mängelrüge Art. 257g/259g OR</li> <li>• Angemessene Fristansetzung an Verwaltung zur Behebung des Mangels in Schriftform (Beweis) und Hinterlegung Mietzins androhen</li> <li>• Wenn Mangel innert Frist nicht behoben wird: schriftliche Ankündigung der Hinterlegung (Art. 259g Abs. 1 OR)</li> <li>• Hinterlegung Mietzins bei Schlichtungsbehörde (best. von Kanton bezeichnete Stelle), gleichzeitig Anzeige an den Vermieter. (Art. 259g Abs. 1 OR)</li> <li>• Mit der Hinterlegung gilt Mietzins als bezahlt (Art. 259g Abs. 2 OR)</li> </ul> </li> </ol>		

- Wichtig: nur künftig fällig werdende Mietzinse dürfen hinterlegt werden (Art. 259g Abs. 1 OR)
  - Mieter muss innert 30 Tagen nach Fälligkeit des ersten hinterlegten Mietzinses bei Schlichtungsbehörde seine Ansprüche erheben (Art. 259h Abs. 1 OR).
  - Die Ansprüche des Mieters gehen auf Herabsetzung des Mietzinses und Schadenersatz (Art. 259d und 259e OR).
  - Schlichtungsbehörde kann einen Urteilsvorschlag unterbreiten → wirkt wie ein rechtskräftiger Entscheid, falls ihn keine Partei innert 20 Tagen ablehnt
  - Bei Ablehnung des Urteilsvorschlages: ablehnende Partei muss innert 30 Tagen Klage beim Mietgericht bzw. Bezirksgericht erheben
  - Wenn die Schlichtungsbehörde keinen Urteilsvorschlag unterbreitet: Mieter erhält Klagebewilligung und muss innert 30 Tagen Klage beim Mietgericht bzw. Bezirksgericht erheben.
- 2) Ein Mieter hat die Möglichkeit, den Mangel auf Kosten des Vermieters beseitigen zu lassen (Art. 259b lit. b OR). Es ist jedoch zu beachten, dass dann die Hinterlegung nicht mehr möglich ist, da der Mangel danach behoben ist (Art. 259g OR).
- 3) Zahlung des Mietzinses bis zur Behebung des Mangels einstellen?
- Grundsätzlich könnte Renata ihren Herabsetzungsanspruch mit dem fälligen Mietzins verrechnen und einen entsprechenden Abzug bei der nächsten Monatsmiete vornehmen. Es besteht somit keine Pflicht, das gesetzlich vorgesehene Hinterlegungsverfahren zu beanspruchen
  - Allerdings besteht das Risiko, dass Renata in Zahlungsverzug gerät, falls sie zu viel Mietzins abzieht (d.h. mehr als ihr effektiv zusteht). In diesem Fall riskiert sie eine Zahlungsverzugskündigung i.S.v. Art. 257d OR.
  - Empfehlung: Renata soll das gesetzlich vorgesehene Hinterlegungsverfahren wählen.

--	--

4) Mietzinserhöhung wegen Einbau neuer Heizkörper

- Wertvermehrende Massnahmen erhöhen die Qualität und den Gebrauchswert eines Mietobjektes und rechtfertigen deshalb eine Mietzinserhöhung. Bsp.: Geschirrspülmaschine, wenn die Wohnung davor noch keine hatte.
- Werterhaltende Massnahmen sind gewöhnliche Unterhaltsarbeiten die zum Ziel haben, den bisherigen Zustand des Mietobjektes zu erhalten. Solche Unterhaltsarbeiten rechtfertigen grundsätzlich keine Mietzinserhöhung. Bsp.: Ersetzen des Backofens in gleicher Qualität.
- Durch die neuen Radiatoren hat die Wohnung keinen Mehrwert erhalten, sondern es wurde einzig der bisherige Zustand des Mietobjektes erhalten. Somit ist eine Mietzinserhöhung nicht gerechtfertigt.

--	--

**Aufgabe 2**

Einführung

Frau Pechstein und Vermieter Glückspilz haben einen Mietvertrag über eine 3-Zimmerwohnung in Basel mit Mietbeginn am 1. Januar 2017 und einem monatlichen Mietzins in der Höhe von CHF 5'550.- abgeschlossen. Der Mietvertrag kann mit einer Kündigungsfrist von drei Monaten auf Ende März, Juni, September und Dezember gekündigt werden.

Aufgabe

1) In Ziff. 5 des Mietvertrages ist vorgesehen, dass Frau Pechstein bei Auszug CHF 20'000.- zahlen, die Wände streichen und einen neuen Parkett legen lassen muss. Ist diese Klausel gültig? Falls nicht – worin könnte die Problematik liegen?

2) Auf einer Taufe am 7. März 2017 erfährt Frau Pechstein per Zufall von Herrn Löwe, dass er vom 1. Januar 2011 bis zum 31. Dezember 2016 dieselbe Wohnung für nur CHF 3'330.- (monatlich) gemietet hatte. Zwischenzeitlich wurden weder bauliche Veränderungen noch Renovationsarbeiten vorgenommen.

Frau Pechstein tobt vor Wut und möchte ihren monatlichen Mietzins von CHF 5'550.- nicht länger akzeptieren bzw. bezahlen. Sie werden von ihr kontaktiert mit der Frage, wie dass sie sich zur Wehr setzen kann. Was raten Sie ihr? Spielt es eine Rolle, dass sie den monatlichen Mietzins ihres Vormieters nicht kannte?

3) Vermieter Glückspilz hat seit längerer Zeit finanzielle Schwierigkeiten. Deshalb versucht er – bisher erfolglos –, Frau Pechstein von einem Kauf der von ihr gemieteten Wohnung zu überzeugen. Mit der Zeit nörgelt Frau Pechstein allerdings vermehrt rum und macht Mängel geltend, so dass er die Geduld verliert und ihr unter Einhaltung der Formvorschriften und vertraglichen Kündigungsfristen per 30. September 2017 kündigt. Frau Pechstein quittiert den Empfang des eingeschriebenen Kündigungsschreibens am 10. Juni 2017. Ist die Kündigung von Vermieter Glückspilz zu Recht erfolgt? Falls nicht: Was wäre die Rechtsfolge der Kündigung bzw. müsste Frau Pechstein etwas unternehmen, wenn sie mit der Kündigung nicht einverstanden ist?

20

<p>4) In der Annahme, dass Frau Pechstein bereits seit dem 1. Januar 2014 Mieterin der 3-Zimmerwohnung ist: Der Referenzzinssatz betrug bei Mietvertragsabschluss 2%. Im Juni 2017 realisiert Frau Pechstein, dass der Referenzzinssatz aktuell 1,75% beträgt. Sie überlegt sich, ob sie eine Mietzinssenkung durchsetzen kann. Kann Frau Pechstein aufgrund der Entwicklung des hypothekarischen Referenzzinssatzes eine Mietzinssenkung herbeiführen? Wenn ja, wie muss sie dafür vorgehen bzw. was muss sie tun, wenn Vermieter Glückspilz ihr Anliegen einfach ignoriert?</p>		
<p>1) Vereinbarung</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Gemäss Art. 267 Abs. 2 OR sind Vereinbarungen, in denen sich der Mieter im Voraus verpflichtet, bei Beendigung des Mietverhältnisses eine Entschädigung zu entrichten, die anderes als die Deckung des allfälligen Schadens einschliesst, nichtig.</li><li>• Aufgrund dieser Bestimmung wird in der Lehre teilweise davon ausgegangen, dass es unzulässig sei, wenn "sich der Mieter beim Auszug verpflichtet, die Wohnung auf seine Kosten neu streichen zu lassen". Diese Verpflichtung ist daher möglicherweise gestützt auf Art. 267 Abs. 2 OR nichtig. Wohl ebenfalls unzulässig sind die im Voraus vereinbarte und vom Mieter zu zahlende Summe von CHF 20'000.- wie auch die Verpflichtung zur Neuverlegung des Parketts.</li></ul>		



2) Anfechtung Anfangsmietzins

- Gemäss Art. 270 Abs. 1 lit. b OR kann der Mieter den Anfangsmietzins als missbräuchlich anfechten, wenn der Vermieter den Anfangsmietzins gegenüber dem früheren Mietzins für dieselbe Sache erheblich erhöht hat. Voraussetzung ist allerdings, dass der Mieter die Anfechtung innert 30 Tagen nach Übernahme der Sache einleitet. Die Anfechtung hat er bei der Schlichtungsbehörde einzureichen.
- Im vorliegenden Fall ist der Mietantritt bzw. die Übernahme des Mietobjekts am 1. Januar 2017 erfolgt. Die Frist von 30 Tagen ist somit am 7. März 2017 längst abgelaufen und eine Anfechtung daher nicht mehr möglich. Im Übrigen hätte Frau Pechstein bei Antritt des Mietverhältnisses gestützt auf Art. 256a Abs. 2 OR vom Mieter Auskunft über den Mietzins des vorangegangenen Mietverhältnisses verlangen können und somit rechtzeitig eine Anfechtung vornehmen können.
- In Kantonen, in welchen eine Formularpflicht (Mitteilung Anfangsmietzins) besteht: nichtiger Anfangsmietzins, sofern das Formular erst 30 Tage nach der Übernahme oder gar nicht übergeben wurde (BGE 121
- III 56). Richter setzt Anfangsmietzins unter Berücksichtigung aller Umstände fest.

--	--

3) Missbräuchliche Kündigung

- Die Frist wie auch das Formerfordernis an die Kündigung (Schriftform) sind im vorliegenden Fall erfüllt.
- Die besonderen Umstände werfen jedoch die Frage einer missbräuchlichen Kündigung im Sinne von Art. 271 f. OR auf. Gemäss Art. 271a Abs. 1 ist eine Kündigung insbesondere dann missbräuchlich und somit anfechtbar, wenn der Vermieter die Kündigung ausspricht, weil der Mieter nach Treu und Glauben Ansprüche aus dem Mietverhältnis geltend macht (lit. a) bzw. allein um den Mieter zum Erwerb der gemieteten Wohnung zu veranlassen (lit. c).
- Aufgrund der Umstände des vorliegenden Falls könnte eventuell gestützt auf diese beiden Fallkonstellationen die Kündigung wegen Missbräuchlichkeit angefochten werden.
- Die Kündigung ist nicht nichtig, sondern anfechtbar. Frau Pechstein muss sie deshalb innert 30 Tagen ab Empfang, d.h. 30 Tage ab dem 10. Juni 2017, bei der Schlichtungsbehörde anfechten (Art. 273 Abs. 1 OR).

4) Referenzzinssatz und Mietzinssenkung

- Frau Pechstein möchte eine Herabsetzung des Mietzinses während der Mietdauer erzielen. Es stellt sich daher die Frage der Anwendung von Art. 270a OR.
- Gemäss Art. 270a OR kann der Mieter den Mietzins als missbräuchlich anfechten und die Herabsetzung auf den nächstmöglichen Kündigungstermin verlangen, wenn er Grund zur Annahme hat, dass der Vermieter wegen einer Kostensenkung einen nach den Artikeln 269 und 269a OR übersetzten Ertrag aus der Mietsache erzielt.
- Für Mietzinsanpassungen aufgrund von Änderungen des Hypothekarzinsatzes gilt ein Referenzzinssatz (Art. 12a Abs. 1 VMWG). Grundsätzlich berechtigt eine Hypothekarzinsenkung bzw. Senkung des Referenzzinssatzes zu einer Mietzinssenkung, da andernfalls der Mietzins als missbräuchlich gelten kann (Art. 13 Abs. 1 VMWG i. V. m. Art. 269a lit. b OR).
- Gemäss Art. 270a Abs. 2 OR kann Frau Pechstein deshalb ein Herabsetzungsbegehren stellen, welches jedoch von Gesetzes wegen schriftlich sein muss. Der Vermieter hat dann Zeit, dazu innert 30 Tagen Stellung zu nehmen. Andernfalls kann Frau Pechstein die Schlichtungsbehörde anrufen.

--	--



**Höhere Fachprüfung Immobilientreuhand 2017**  
**Schriftliche Prüfung**

# **Prüfung: Immobilientreuhand**

## **Prüfungsfach: Immobilienvermarktung**

© Schweizerische Fachprüfungskommission der Immobilienwirtschaft

### **MUSTERLÖSUNG**

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

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

### Hinweise für die Prüfungskandidaten

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

### Beilagen

- 1) Teilauszug Marktanalyse und Vermarktungsstrategie, Vermarktungsofferte
- 2) Wohnungsspiegel
- 3) Grundrisse
- 4) Auszug Raum- und Baubeschrieb

### Abkürzungen

Keine

Aufgabe	Thema	Anzahl Punkte	Seite
A	Immobilienmarketing	30	3
B	Liegenschaftsverkauf	30	6
C	Praktische Arbeit	60	13
<b>Total</b>		<b>120</b>	

**A) Immobilienmarketing 30 Punkte**

**A1) Fragegruppe mit richtig / falsch Antworten 12 Punkte**

**Bewertung Fragengruppe A1 – A6**

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 A1.1</b>			<b>2</b>	
Welche der folgenden Aussagen entsprechen einem Marktpotenzial?				
Der effektiv realisierte Umsatz einer Unternehmung wird als Marktpotenzial bezeichnet.	<input type="checkbox"/> richtig	<input checked="" type="checkbox"/> falsch	0.5	
Der erkennbare Teil einer Marke wird als Marktpotenzial definiert.	<input type="checkbox"/> richtig	<input checked="" type="checkbox"/> falsch	0.5	
Die Vielfältigkeit eines Marktes wird als Marktpotenzial bezeichnet.	<input type="checkbox"/> richtig	<input checked="" type="checkbox"/> falsch	0.5	
Die maximale Aufnahmefähigkeit des Marktes für ein bestimmtes Gut wird als Marktpotenzial bezeichnet.	<input checked="" type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	

<b>Aufgabe A1.2</b>			<b>2</b>	
Welches sind die Instrumente der Public Relations?				
Pressekonferenz.	<input checked="" type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Geschäftsbericht.	<input checked="" type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Telefonverkauf.	<input type="checkbox"/> richtig	<input checked="" type="checkbox"/> falsch	0.5	
Newsletter.	<input checked="" type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	

<b>Aufgabe A1.3</b>			<b>2</b>	
Was versteht man unter dem Begriff „Direct Marketing“?				
Beschränkung auf ein bestimmtes, geographisch definiertes Marktgebiet.	<input type="checkbox"/> richtig	<input checked="" type="checkbox"/> falsch	0.5	
Direkte Ansprache eines möglichen Kunden mit der Aufforderung zur Antwort.	<input checked="" type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Eine Firma macht Eigenwerbung in ihrem Marktgebiet.	<input type="checkbox"/> richtig	<input checked="" type="checkbox"/> falsch	0.5	
Produkte einer Unternehmung werden durch eine bestimmte Person im persönlichen Gespräch angeboten.	<input checked="" type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	

<b>Aufgabe A1.4</b>			<b>2</b>	
Der Wohnflächenverbrauch pro Person ....				
...ist aufgrund des Credos verdichtetes Bauen gesunken.	<input type="checkbox"/> richtig	<input checked="" type="checkbox"/> falsch	0.5	
...ist im Stockwerkeigentum grösser als bei Mietwohnungen.	<input checked="" type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
...ist grösser, je kleiner der Haushalt ist	<input checked="" type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
...ist im Kanton Zürich grösser als im Kanton Glarus	<input type="checkbox"/> richtig	<input checked="" type="checkbox"/> falsch	0.5	

<b>Aufgabe A1.5</b>			<b>2</b>	
Die Positionierung einer zu vermarktenden Liegenschaft wird beeinflusst durch....				
Den Preis.	<input checked="" type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Die Zielgruppe.	<input type="checkbox"/> richtig	<input checked="" type="checkbox"/> falsch	0.5	
Die Architektur.	<input checked="" type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Die Gestaltung der Mietverträge/Kaufverträge.	<input type="checkbox"/> richtig	<input checked="" type="checkbox"/> falsch	0.5	
<b>Aufgabe A1.6</b>			<b>2</b>	
Welche Absicht verfolgt man mit der Etablierung einer Marke?				
Wahrnehmung einer Unternehmung als Marke.	<input type="checkbox"/> richtig	<input checked="" type="checkbox"/> falsch	0.5	
Erweiterung der Produktvielfalt einer Unternehmung.	<input checked="" type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Kurzfristige Umsatzsteigerung eines Produktes.	<input type="checkbox"/> richtig	<input checked="" type="checkbox"/> falsch	0.5	
Finden einer neuen Zielgruppe für ein Produkt.	<input type="checkbox"/> richtig	<input checked="" type="checkbox"/> falsch	0.5	

**A2) Allgemeine Fragen**

**18 Punkte**

<b>Aufgabe A2.1</b> Nennen Sie die drei Formen der integrierten Kommunikation.	<b>3</b>	
Lösung: Die Abstimmung der einzelnen Kommunikationsinstrumente gegenüber der Zielgruppen. <ul style="list-style-type: none"><li>• inhaltlich</li><li>• formal</li><li>• zeitlich</li></ul>		
<b>Aufgabe A2.2</b> Was versteht man unter Sonderimmobilien?	<b>2</b>	
Lösung: Sonderimmobilien sind Bauten, die nicht als Wohn- oder Arbeitsstätte genutzt werden.		
<b>Aufgabe A2.3</b> Nennen Sie vier Anforderungen an eine Marke.	<b>2</b>	
Lösung: <ul style="list-style-type: none"><li>• Eigenständig</li><li>• Merkfähig</li><li>• Strategisch passend</li><li>• Prägnant</li></ul>		



<p><b>Aufgabe A2.4</b>                      Geben Sie je zwei Beispiele zu ökonomischen und psychologischen Marketingziele an.</p>	<p><b>2</b></p>	
<p>Lösung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Ökonomische Marketingziele:</b>                          Umsatz / Absatz / Marktanteil / Deckungsbeitrag / Gewinn / Rendite</li> <li>• <b>Psychologische Marketingziele:</b>                          Bekanntheit / Kundenbindung / Kaufpräsenz / Kundenzufriedenheit</li> </ul>		
<p><b>Aufgabe A2.5</b>                      Nennen Sie vier Megatrends, die die nächsten Jahrzehnte prägen werden und erläutern Sie diese.</p>	<p><b>6</b></p>	
<p>Lösung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Nachhaltigkeit</b>                          Energie / Platzverbrauch / Ressourcennutzung</li> <li>• <b>Überalterung</b>                          Wohnen im Alter / Finanzierung der Altersrenten</li> <li>• <b>Mobilität</b>                          urbanes Wohnen ohne Auto / neue Formen der Mobilität</li> <li>• <b>Individualisierung der Gesellschaft</b>                          Neue Lösungen für gemeinschaftliche Aufgaben</li> </ul>		
<p><b>Aufgabe A2.6</b>                      Marketingorganisation: Welche drei Organisationsformen gibt es? Beschreiben Sie die jeweiligen Formen kurz und prägnant.</p>	<p><b>3</b></p>	
<p>Lösung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Funktionsorientierte Marketingorganisation</b>                          Marketingabteilung wird nach ihren Funktionen gegliedert.</li> <li>• <b>Produktorientierte Marketingorganisation</b>                          Marketingabteilung wird nach Produktparten, Produkten oder Marken gegliedert.</li> <li>• <b>Matrixorientierte Marketingorganisation</b>                          Marketingabteilung wird nach zwei Dimensionen gegliedert, die gleichwertig nebeneinander stehen.</li> </ul>		

**B) Liegenschaftsverkauf 30 Punkte**

**B1) Fragegruppe mit falsch / richtig Antworten 12 Punkte**

**Bewertung Fragengruppe B1.1 – B1.6**

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 B1.1</b>			<b>2</b>	
Welche Aussagen zum Thema Eigentumserwerb sind richtig?				
Der konstitutive Eigentumserwerb erfolgt ohne Eintrag im Grundbuch.	<input type="checkbox"/> richtig	<input checked="" type="checkbox"/> falsch	0.5	
Der deklaratorische Eigentumserwerb erfolgt erst mit Eintrag im Grundbuch.	<input type="checkbox"/> richtig	<input checked="" type="checkbox"/> falsch	0.5	
Beim Erbgang handelt es sich um einen konstitutiven Eigentumserwerb.	<input type="checkbox"/> richtig	<input checked="" type="checkbox"/> falsch	0.5	
Bei der Zwangsvollstreckung handelt es sich um einen deklaratorischen Eigentumserwerb.	<input checked="" type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
<b>Aufgabe B1.2</b>			<b>2</b>	
Qualifizieren Sie folgende Aussagen zu den Gewährleistungspflichten.				
Bei der Rechtsgewährleistungspflicht haftet der Verkäufer dafür, dass das Grundstück u.a. keine wirtschaftlichen Sachmängel aufweist.	<input type="checkbox"/> richtig	<input checked="" type="checkbox"/> falsch	0.5	
Bei der Rechtsgewährleistungspflicht spielen die Garantien gemäss SIA 118 eine zentrale Rolle.	<input type="checkbox"/> richtig	<input checked="" type="checkbox"/> falsch	0.5	
Bei der Sachgewährleistungspflicht haftet der Verkäufer dafür, dass das Grundstück u.a. keine körperlichen Sachmängel aufweist.	<input checked="" type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Mit der Freizeichnungsklausel wird der Verkäufer von der Rechts- und Sachgewährleistungspflicht befreit, soweit dies gesetzlich zulässig ist.	<input checked="" type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	

<b>Aufgabe B1.3</b>			<b>2</b>	
Welche Aussagen zu den Vormerkungen und Anmerkungen sind richtig?				
Vormerkungen sind dingliche Rechte, die gegenüber jedermann durchgesetzt werden können.	<input type="checkbox"/> richtig	<input checked="" type="checkbox"/> falsch	0.5	
Vormerkungen bezwecken in erster Linie die Kundbarmachung von ohnehin bestehenden Rechtsverhältnissen.	<input type="checkbox"/> richtig	<input checked="" type="checkbox"/> falsch	0.5	
Persönliche und obligatorische Rechte werden angemerkt, nicht vorgemerkt.	<input type="checkbox"/> richtig	<input checked="" type="checkbox"/> falsch	0.5	
Im Gegensatz zu den Vormerkungen gelten die Anmerkungsverhältnisse gegenüber Dritten auch ohne deren Anmerkung im Grundbuch.	<input checked="" type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	

<b>Aufgabe B1.4</b>			<b>2</b>	
Welche Aussagen zu den Grundpfandrechten sind richtig?				
Bei gesetzlichen Grundpfandrechten bedarf es keines öffentlich zu beurkundenden Pfandvertrages.	<input checked="" type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Gesetzliche Grundpfandrechte sind immer Grundpfandverschreibungen.	<input checked="" type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Bei einem Papier-Schuldbrief besteht neben der Sachhaftung die volle persönliche Haftung des Schuldners.	<input checked="" type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Bei einem Register-Schuldbrief wird kein Wertpapier ausgestellt.	<input checked="" type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	

<b>Aufgabe B1.5</b>			<b>2</b>	
Bei den gesetzlichen Pfandrechten unterscheidet man zwei Arten: unmittelbare und mittelbare. Welche Pfandrechte gehören zu den <u>mittelbaren</u> gesetzlichen Pfandrechten?				
Kaufpreisforderung	<input checked="" type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Forderungen der Bauhandwerker	<input checked="" type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Baurechtszinsforderung	<input checked="" type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Betriebskosten	<input type="checkbox"/> richtig	<input checked="" type="checkbox"/> falsch	0.5	
<b>Aufgabe B1.6</b>			<b>2</b>	
Im Beurkundungsverfahren werden drei Stufen unterschieden: das Vorverfahren, das Hauptverfahren und das Nachverfahren. Welche Tätigkeiten gehören zum Hauptverfahren?				
Das Prüfen der Identität der Parteien.	<input type="checkbox"/> richtig	<input checked="" type="checkbox"/> falsch	0.5	
Das Selbstlesen der Urkunde durch die Parteien beim Notar.	<input checked="" type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Die Unterzeichnung der Urkunde durch die Urkundsperson.	<input checked="" type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Das Erstellen der Ausfertigungen für die Parteien.	<input type="checkbox"/> richtig	<input checked="" type="checkbox"/> falsch	0.5	

**B2) Allgemeine Fragen**

**18 Punkte**

<p><b>Aufgabe B2.1</b>                  Im Kanton Zürich haftet der Verkäufer für die <b>Grundstückgewinnsteuer</b> unter solidarischer Haftbarkeit des Käufers. Das heisst es besteht ein Risiko für den Käufer für den Fall, dass der Verkäufer die Grundstückgewinnsteuer nicht bezahlt.                  Zur Sicherheit des Käufers ist eine Sicherstellung der Grundstückgewinnsteuern in den meisten Fällen zu empfehlen.                  Welche <b>zwei Sicherstellungsmöglichkeiten</b> kommen häufig zur Anwendung?</p>	<p><b>2</b></p>	
<p>Lösung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Einschätzung des Steuerbetrages durch das Steueramt und Bezahlung des Schätzbetrages an das Steueramt durch den Käufer auf Anrechnung an den Kaufpreis.</b></li> <li>• <b>Übergabe einer Bankgarantie des Verkäufers an den Käufer über den mutmasslichen Steuerbetrag.</b></li> </ul>		
<p><b>Aufgabe B2.2</b>                  Ein guter Freund von Ihnen möchte eine Neubauwohnung kaufen. Die Wohnung ist noch nicht gebaut, aber klar definiert. Nun hat er einen Kaufvertrag mit werkvertraglichen Abreden vom Verkäufer erhalten. Sein Vater pocht jedoch darauf, einen Kaufvertrag mit echtem Werkvertrag beim Verkäufer zu bestellen.                  a) Wo liegen die grossen <b>Unterschiede</b> zwischen einem <b>Kaufvertrag mit echtem Werkvertrag</b> und einem <b>Kaufvertrag mit werkvertraglichen Abreden</b> (unechter Werkvertrag)?                  b) Welche <b>Formvorschrift</b> gilt für:                  b1) den (echten) Werkvertrag                  b2) den Kaufvertrag mit werkvertraglichen Abreden</p>	<p><b>6</b></p>	
<p>Lösung a):  <b>Kaufvertrag mit echtem Werkvertrag:</b>                  Der Käufer wird Bauherr und hat Weisungsrecht (z.B. Auswahl der Handwerker etc.). Der Käufer tritt als Werkbesteller auf.    <b>Kaufvertrag mit werkvertraglichen Abreden:</b>                  Der Käufer hat kein Weisungsrecht, abgesehen von üblichen Käuferwünschen (Auswahl der Küche, Bodenbeläge etc.) Der Verkäufer tritt als Werkbesteller auf.</p> <p>Lösung b):                  b1) <b>(echter) Werkvertrag: einfache Schriftlichkeit</b>                  b2) <b>Kaufvertrag mit werkvertraglichen Abreden: öffentliche Beurkundung</b></p>		

<p><b>Aufgabe B2.3</b>                  Der Eigentümer einer Liegenschaft mit Tiefgarage möchte seine Mietwohnungen und Garagenparkplätze verkaufen. Er beauftragt Sie mit allen Tätigkeiten rund um die <b>Begründung von Stockwerkeigentum</b>.</p> <p>a) Sie beauftragen den Notar mit der <b>Erstellung der Begründungsurkunde</b>. Welche Informationen und Unterlagen - neben den Aufteilungsplänen - benötigt der Notar von Ihnen? Nennen Sie 4.                  Pro richtige Antwort ½ Punkt.</p> <p>b) Was gilt es bei der <b>Einreichung der Aufteilungspläne</b> zu beachten? Welche Merkmale müssen sie idealerweise aufweisen? Nennen Sie 4 Merkmale.                  Pro richtige Antwort ½ Punkt.</p> <p>c) Sie reichen korrekte Aufteilungspläne ein. Trotzdem vermerkt der Notar in der Begründungsurkunde, dass die <b>Pläne nicht am öffentlichen Glauben des Grundbuchs partizipieren</b>. Was bedeutet das?</p> <p>d) In der <b>Tiefgarage</b> befinden sich 30 Parkplätze und 10 separat abschliessbare Parkboxen. Der Eigentümer möchte, dass die Parkplätze und Parkboxen frei handelbar sind und somit beliebig verkauft werden können.</p> <p>d1) Welche Möglichkeiten bieten sich bei der <b>Aufteilung der Garage</b> in Bezug auf die 30 offenen Parkplätze an? Nennen Sie 3.                  Pro richtige Antwort 1 Punkt.</p> <p>d2) Welche vierte Möglichkeit besteht für die 10 Parkboxen?</p>	<p><b>10</b></p>	
<p>Lösung a):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wertquotenberechnung</li> <li>• Reglement für STWE</li> <li>• (Informationen zur) Nutzungs- und Verwaltungsordnung für ME</li> <li>• Sonderrechtsbeschriebe zu den einzelnen StWE / Nutzungsbestimmungen</li> <li>• Eigentümer mit vollständigen Personalien</li> <li>• Gemeinde, in der das Grundstück liegt und Parzellennummer (GB-Auszug ist nicht erforderlich, da für jede Urkundsperson elektronisch verfügbar)</li> </ul>		

Lösung b):

- klare Unterscheidung durch Kolorieren: Sonderrecht / ausschliessliche Benützungsrecht resp. Sondernutzungsrecht / allgemeine Teile
- Angabe Massstab (z.B. 1:100)
- Nordpfeil
- Bezeichnung STWE-Einheit, ev. mit Angabe von m<sup>2</sup>, Zimmergrösse etc.
- Angabe Stockwerk
- Ev. kleiner Schemaschnitt vom Gebäude

Lösung c):

Die Aufteilungspläne haben eine verminderte Beweiskraft, da sie nicht von einer staatlichen Stelle sondern vom Eigentümer selber erstellt/eingereicht werden. Zudem wird Stockwerkeigentum oft bereits in der Planungsphase eines Neubaus begründet. Es ist denkbar, dass sich in der Ausführung da und dort noch kleine Änderungen ergeben. Der Käufer hat sich selber von den tatsächlichen Verhältnissen zu überzeugen. Er kauft die Wohnung, wie sie gebaut wurde und nicht, wie sie auf den Aufteilungsplänen dargestellt ist.

Lösung d):

- d1)
  - Aufteilen zu Miteigentum
  - selbstständige und dauernde Benützungsrechte im Sinne von Dienstbarkeiten
  - reglementarische, ausschliessliche Benützungsrechte
- d2)
  - separate Stockwerkeinheiten (sofern die Parkboxen die Anforderungen von Art 712b ZGB erfüllen)

--	--

**Praktische Arbeit**

**60 Punkte**

Sie wurden von der Firma Bau AG, Herr Bauer, als Immobilitentreuhänder und Vertreter der Firma Vermarktung AG zur Offertstellung für die Vermarktung von 88 sanierten Mietwohnungen im Stadtbereich Zürichs eingeladen.

Die Bau AG bittet Sie anhand der erhaltenen Projektinformationen zunächst eine schriftliche Offerte inkl. einer Standort- und Marktanalyse sowie eines Vermarktungskonzeptes einzureichen. Sollte Ihre schriftliche Offerte und Ihr Vermarktungskonzept die Bau AG überzeugen, so werden Sie anschließend zu einer persönlichen Präsentation Ihres Konzeptes bei der Bau AG eingeladen.

Beiliegend finden Sie sämtliche relevanten Projektinformationen sowie einen Teilauszug des Dokumentes „Marktanalyse und Vermarktungsstrategie, Vermarktungsofferte“, welches anlässlich der Offertstellung zu erstellen ist.

<p><b>Aufgabe C1</b>                  Nennen Sie sechs externe Datenquellen sowie deren Indikatoren, die Sie für die Recherche Ihrer Marktanalyse heranziehen.</p>	<p><b>6</b></p>	
<p>Lösung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Bundesamt für Statistik:</b>                      Wohnungsbestand, Leerwohnungsziffer, Neubauinvestitionen, Bevölkerungsstruktur, Altersentwicklung, Einwohnerentwicklung, Wanderung</li> <li>• <b>Staatssekretariat für Wirtschaft - SECO:</b>                      Bruttoinlandsprodukt, Konsumentenstimmung</li> <li>• <b>Bundesamt für Kultur – BAK:</b> diverse Konjunkturindikatoren</li> <li>• <b>Credit Suisse Economic Research Suisse Issues Immobilien:</b>                      Trends des Immobilienmarktes                      IAZI: Diverse Preisindizes</li> <li>• <b>Wüest &amp; Partner:</b> Preisspektren</li> <li>• <b>CSL Immobilien:</b> Wohnmarktbericht</li> <li>• <b>Immocompass.ch:</b> Marktinformationen und Preisvergleiche</li> <li>• <b>Baublatt:</b> Baubewilligungen und -gesuche</li> <li>• <b>Synthesestatistik von Stand und Struktur der Bevölkerung (ESPOP - BFS):</b>                      Einwohnerentwicklung, Wanderung</li> <li>• <b>Eidg. Steuerverwaltung:</b> Steuerbelastung</li> </ul>		



<p><b>Aufgabe C2</b>                  Nennen Sie jeweils zwei Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken des Projektes und ziehen Sie daraus die zentrale Erkenntnis für das Projekt.</p>	<p><b>10</b></p>	
<p>Lösung:</p> <p><u>Stärken:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Lage- und zielgruppengerechte Grundrisse und Wohnungsgrößen</li> <li>• Zielgruppengerechter Innenausbau</li> <li>• Gute Anzahl an Autoabstellplätzen für diesen Standort</li> <li>• Kompakte Wohnungsflächen</li> <li>• Gute Anzahl an Wohnungstypen</li> <li>• Viele Badezimmer mit Tageslicht</li> <li>• Ruhige, aber dennoch zentrale Lage</li> </ul> <p><u>Schwächen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Separate, kleine Küchen entsprechen nicht mehr den heutigen Bedürfnissen</li> <li>• Teilweise schlauchartige Wohn-/Essbereiche</li> <li>• Keine direkten Tiefgaragenzugänge im Haus E</li> <li>• Zimmergrößen teilweise am unteren Limit</li> <li>• Teilweise lassen die Grundrisse einen Eingangsbereich vermissen</li> <li>• Die meisten Wohnungen verfügen nicht über eigenen Waschtürme in der Wohnung</li> </ul> <p><u>Chancen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gute Verkehrsanbindungen nach nah und fern</li> <li>• Ideale Infrastruktur</li> <li>• Beliebte Wohnlage in einem begehrten Quartier</li> <li>• Geringer Leerstand im Allenmoosquartier</li> <li>• Immobilienprojekte können gut am Markt abgesetzt werden</li> </ul>		

Risiken:

- 88 sanierte Wohnungen sind auch für Oerlikon eine signifikante Angebotserweiterung
- Es werden zahlreiche Genossenschaftswohnungen zu einem ähnlichen Zeitpunkt den Markt bereichern.

Zentrale Erkenntnis:

Zahlreiche Genossenschaftswohnungen und weitere Ersatzneubauten werden den Markt bereichern. Die Gesamterneuerung an der Allenmoosstrasse/Blütenstrasse/Oerlikonerstrasse bietet jedoch den Vorteil einer sehr beliebten, zentralen, aber dennoch ruhigen Wohnlage. Zudem kommt hinzu, dass auch Personenkreise angesprochen werden, die nicht ins Raster der Genossenschaften passen. Es ist somit sehr wichtig, sich entsprechend zu positionieren und die Zielgruppen mit einem gekonnten Vermarktungsauftritt zum richtigen Zeitpunkt anzusprechen.

--	--

<p><b>Aufgabe C3</b></p> <p>a) Welche zwei Hauptzielgruppen empfehlen Sie aufgrund der vorhandenen Angaben für die Vermarktung? Nehmen Sie jeweils eine detaillierte Beschreibung mit Alter, Arbeitsgebiet, Bildungsniveau und Mindesthaushaltseinkommen vor und erläutern Sie, was die entsprechenden Zielgruppen jeweils am Projekt besonders schätzen.</p> <p>b) Welchem Sinus Milieu würden Sie die Zielgruppen zuteilen? Begründen Sie Ihre Aussage.</p>	8	
<p>Lösung:</p> <p>a) <u>Singles und Alleinlebende:</u></p> <p>Alter 25-50 Jahre, arbeiten in Zürich und Umgebung, mittleres bis gehobenes Bildungsniveau, jährliches Haushaltseinkommen ab ca. CHF 45'000. Sie schätzen die zentrale, aber ruhige Lage, welche einem einen schnellen Anschluss in die City und an den Flughafen ermöglicht. Eine moderne Wohnung unterstreicht ihre Lebensphilosophie.</p> <p>DINKs (Double income no kids):</p> <p>Alter 25-40 Jahre, arbeiten in Zürich und Umgebung, mittleres bis gehobenes Bildungsniveau, jährliches Haushaltseinkommen ab ca. CHF 85'000. Sie genießen ihre Ungebundenheit und Flexibilität, achten auf eine repräsentative Lage und wünschen sich eine moderne Wohnung. Eine zentrale Lage, von welcher aus sie schnell und überall sind und schnell und einfach alles erledigen können, ist für sie von Bedeutung.</p> <p><i>Hinweis: Grundsätzlich sind Senioren und Familien auch denkbar. Aufgrund des Hinweises auf Seite 7 der Analyse, dass sich die Projektlage bestens für Personen eignet, die nah zum Flughafen sowie zu nationalen und internationalen Verbindungen wohnen möchten, handelt es sich bei Familien und Senioren jedoch nicht um die Hauptzielgruppe.</i></p> <p>b) <u>Bürgerliche Mitte</u></p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Soziale Lage: Die Unterschicht ist zu wenig zahlungskräftig und für die Oberschicht ist das Angebot zu wenig repräsentativ.</p> <p>Grundorientierung: Die traditionellen Milieus, aber auch die modernen Milieus, sind eher in anderen Stadtkreisen vorzufinden.</p>		

<p><b>Aufgabe C4</b>                  Sie empfehlen, das Projekt unter dem Brand 88 – Ihre Wohnblüte in Oerlikon zu vermarkten. Bei welchem Teil des Brands handelt es sich um das Naming und welchen um den Claim?</p>	<b>2</b>	
<p>Lösung:                  88 = Naming                  Ihre Wohnblüte in Oerlikon = Claim</p>		
<p><b>Aufgabe C5</b>                  Sie haben ein erstes Look &amp; Feel in Ihr Vermarktungskonzept integriert. Welchen zehn weiteren Kommunikationsinstrumenten setzen Sie für die Vermarktung dieses Projektes ein?                  Pro richtige Antwort ½ Punkt.</p>	<b>5</b>	
<p>Lösung:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Visualisierungen</li> <li>2) Digitale Wohnungsrundgänge</li> <li>3) Flyer</li> <li>4) Virtual Reality</li> <li>5) Grundrissaufbereitung</li> <li>6) Internetbanner</li> <li>7) Tag der offenen Tür</li> <li>8) Vermarktungstafel/Banner vor Ort</li> <li>9) Onlineinserate</li> <li>10) Plakataktion</li> </ol> <p><u>Weiter Lösungsvorschläge:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Einrichten einer Musterwohnung</li> <li>• Fernseh- oder Radiospots</li> <li>• Mailing</li> <li>• Newsletter</li> <li>• Guerilla Aktion am Bahnhof Oerlikon oder Flughafen</li> <li>• Social Media</li> <li>• AdWords</li> </ul>		

<p><b>Aufgabe C6</b></p> <p>a) Konzept und Ihre Offerte haben bei der Bau AG grossen Anklang gefunden und Sie sind zu einem persönlichen Gespräch eingeladen. Aufgrund Ihrer guten Vorarbeit sind Sie am Tag des Pitches bestens vorbereitet. In welche drei Phasen gliedert sich die Durchführung Ihrer Präsentation? Nennen Sie zu jeder Phase zwei entsprechende Verhaltensregeln.</p> <p>b) Welche sechs Verhaltensweisen sollten Sie während des Gespräches vermeiden, da diese als störend empfunden werden?</p>	12	
<p>Lösung:</p> <p>a) <u>Eröffnung:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• gepflegte, angemessene Kleidung</li> <li>• positive Einstimmung</li> <li>• pünktlicher Beginn</li> <li>• Ruhe bewahren</li> <li>• Blickkontakt zu den Zuhörern vor Beginn</li> <li>• deutliches und lautes Sprechen</li> </ul> <p><u>Hauptteil:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• freies Sprechen anhand von Stichworten, kein Ablesen von Manuskripten</li> <li>• Hauptteil mit einer Grobgliederung beginnen</li> <li>• kurze, verständlich Sätze</li> <li>• gezielte Pausen</li> <li>• Einsatz rhetorischer Mittel wie Stimme, Wahl der Sprache, Gestik,...</li> </ul> <p><u>Schluss:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• kurze, prägnante Zusammenfassung der wesentlichen Punkte</li> <li>• Apell, Aufforderung zum Tun</li> <li>• nichtssagende Schlussformel vermeiden (damit bin ich am Ende...)</li> <li>• persönlicher Dank an die Teilnehmenden</li> </ul> <p>b) 6 Verhaltensweisen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• fehlender Augenkontakt</li> <li>• schweifender Blick</li> <li>• nervöses Auf- und Abgehen</li> <li>• steife Körperhaltung</li> <li>• unruhiges Gestikulieren</li> <li>• Spielen mit Gegenständen</li> </ul>		

<p><b>Aufgabe C7</b>                  Dank Ihrer guten Vorbereitung ist die Präsentation sehr gut verlaufen. Allerdings empfindet der Bauherr Ihr Mietzinsniveau als gewagt. Er bittet Sie, ihm mitzuteilen, welche Recherchen Sie diesbezüglich vorgenommen haben.                  Nennen Sie drei Analysequellen, die Sie zur Mietzinsermittlung hinzuziehen.                  Pro richtige Antwort 1 Punkt.</p>	<b>3</b>	
<p>Lösung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aktuelle Angebote vergleichbarer Objekte</li> <li>• Statistiken zu Durchschnittsmieten (z.B. Wüest &amp; Partner, Fahrländer, Bundesamt für Statistik, Banken,..)</li> <li>• Realmatch (was sind die Interessenten bereit an dieser Lage zu bezahlen?)</li> <li>• Schätzung</li> <li>• Akzeptanztest bei einer Zielgruppen-Stichprobe</li> </ul>		

<p><b>Aufgabe C8</b>                  Sie empfehlen Ihrem Auftraggeber eine Vorvermarktungsphase vorzusehen. Welche zwei allgemeinen Vorteile hat eine Vorvermarktungsphase und welchen spezifischen Vorteil in Bezug auf die Mietzinsbestimmung?</p>	<b>3</b>	
<p>Lösung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Marktforschung in Bezug auf die Nachfrage kann betrieben werden</li> <li>• Interessenten werden bereits auf das Projekt aufmerksam gemacht und warten allenfalls mit dem Mietentscheid eines anderen Projektes</li> <li>• Marke kann bei Interessenten bereits verinnerlicht werden</li> <li>• Vorteil Mietzinsbestimmung:                  Marktforschung in Bezug auf die Mietzinse kann betrieben werden und im Bedarfsfall vor Vermarktungsstart eine entsprechende Mietzinskorrektur (nach oben oder nach unten) vorgenommen werden.</li> </ul>		

<p><b>Aufgabe C9</b>                  Nun stehen Sie kurz vor dem Ziel und Sie können zuversichtlich sein, den Auftrag zu erhalten. Die Bau AG möchte jedoch noch das Honorar verhandeln. Sie sind allerdings von Ihrem Honorar überzeugt und möchten dieses soweit wie möglich durchsetzen. Wie gelingt es Ihnen, Herrn Bauer von der Bau AG das Gefühl zu geben, dass Sie ihn ernst nehmen, aber dennoch keine wesentlichen Preiseingeständnisse gewähren zu müssen? Nennen Sie 3 Punkte, die Sie bei der Preisverhandlung beachten sollten.                  Pro richtige Antwort 2 Punkte.</p>	<b>6</b>	
<p>Lösung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Honorar in Verbindung mit der Leistung hervorheben</li> <li>• Den Kundennutzen in den Vordergrund stellen</li> <li>• Verschiedene Varianten mit unterschiedlichen Preisen anbieten</li> <li>• Nicht den Preis reduzieren, allenfalls jedoch den Leistungsumfang anpassen</li> <li>• Keinen vorschnellen Rabatt gewähren, sondern das Honorar verteidigen um den Wert der Leistung zu verdeutlichen.</li> </ul>		

<p><b>Aufgabe C10</b>                  Sie haben den Erstvermietungsantrag für das Projekt erhalten. Welche zehn essentiellen Punkte müssen Sie im Maklervertrag regeln?                  Pro richtige Antwort ½ Punkt.</p>	<b>5</b>	
<p>Lösung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Parteien</li> <li>• Projekt</li> <li>• Inhalt des Auftrages/vom Vermarkter zu erbringende Dienstleistungen</li> <li>• Dauer</li> <li>• Provision und deren Fälligkeit</li> <li>• Exklusivklausel</li> <li>• Drittkostenregelung</li> <li>• Vollmacht und Auftrag zur Erledigung aller für das Zustandekommen des Geschäftes erforderlichen Arbeiten</li> <li>• Gerichtsstand</li> <li>• Kündigungsmodalitäten</li> <li>• Ungefähres Mietzinsniveau</li> </ul>		

Höhere Fachprüfung Immobilientreuhand 2017  
Schriftliche Prüfung

# Prüfung: Immobilientreuhand

## Prüfungsfach: Immobilienbewertung

### „Teil 1: Begriffe und Grundlagen, Theorie“

© Schweizerische Fachprüfungskommission der Immobilienwirtschaft

## MUSTERLÖSUNG

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

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



### 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: **45 Minuten**
7. Sämtliche Lösungsblätter und Notizen sind abzugeben. **Fehlt die Aufgabe oder Teile davon, erfolgt keine Korrektur**

### Beilagen

keine

### Abkürzungen

<b>OR</b>	Schweizerisches Obligationenrecht
<b>ZGB</b>	Schweizerisches Zivilgesetzbuch
<b>VMWG</b>	Verordnung über die Miete von Wohn- und Geschäftsraum
<b>LK</b>	Landesindex der Konsumentenpreise
<b>StWE</b>	Stockwerkeigentum
<b>MWST</b>	Mehrwertsteuer

Aufgaben	Thema	Anzahl Punkte	Seite
A	Multiple-Choice-Fragen	10	3
B	Allgemeine Fragen	15	5
C	Wissens-Fragen	20	8
<b>Total</b>		<b>45</b>	

Übersicht	Anzahl Punkte	Seite
Teil 1	Begriffe und Grundlagen, Teil 1 Theorie	45
Teil 2	Begriffe und Grundlagen, Teil 2 Praxis	45
Teil 3	Bewertung – Praktische Aufgabe	150
<b>Total</b>	<b>240</b>	

**A) Begriffe**

**10 Punkte**

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>	
Bei einem 8-Familienhaus mit Kleinwohnungen (MFH A) gegenübergestellt mit einem 8-Familienhaus mit sehr grossen Wohnungen (MFH B)....				
Beim MFH A ist der Kubikmeterpreis (Baukosten) höher.	<input checked="" type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Beim MFH A sind die Mieten pro m <sup>2</sup> -NWF höher.	<input checked="" type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Beim MFH B sind die Verwaltungskosten höher.	<input type="checkbox"/> richtig	<input checked="" type="checkbox"/> falsch	0.5	
Beim MFH A ist der Verkehrswert höher.	<input checked="" type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	

<b>Aufgabe A2</b>			<b>2</b>	
Haben die nachfolgenden aufgeführten Dienstbarkeiten und Grundlasten einen <b>wesentlichen</b> Einfluss auf die Bewertung der damit belasteten Liegenschaft?				
Unentgeltliches Wohnrecht	<input checked="" type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Parkplatzrecht der Nachbarparzelle auf dem zu bewertenden Grundstück.	<input checked="" type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Unterhaltungspflicht an einem schützenswertem Objekt auf einem Miteigentumsgrundstück.	<input checked="" type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Ausnutzungsübertragung von 4 m <sup>2</sup> auf Nachbarparzelle.	<input type="checkbox"/> richtig	<input checked="" type="checkbox"/> falsch	0.5	

<b>Aufgabe A 3</b>			<b>2</b>	
Sie bewerten ein Grundstück mit einem Mehrfamilienhaus und einer Ausnutzungsreserve von theoretisch 200 m <sup>2</sup> Nettowohnfläche. Auswirkung auf die Bewertung?				
Die Bruttorendite ist markant höher wegen der Ausnutzungsreserve.	<input type="checkbox"/> richtig	<input checked="" type="checkbox"/> falsch	0.5	
Der Ausnutzungsreserve kann vernachlässigt werden.	<input type="checkbox"/> richtig	<input checked="" type="checkbox"/> falsch	0.5	
Die Ausnutzungsreserve hat einen direkten Einfluss auf die Kapitalisierung.	<input type="checkbox"/> richtig	<input checked="" type="checkbox"/> falsch	0.5	
Die Ausnutzungsreserve muss separat berechnet und am Schluss der Berechnung aufgerechnet werden.	<input checked="" type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
<b>Aufgabe A 4</b>			<b>4</b>	
Welche Bewertungsmethoden gehören zu den Ertragswertmethoden?				
Discountermethode	<input type="checkbox"/> richtig	<input checked="" type="checkbox"/> falsch	0.5	
Vergleichswertmethode	<input type="checkbox"/> richtig	<input checked="" type="checkbox"/> falsch	0.5	
WACC-Methode	<input type="checkbox"/> richtig	<input checked="" type="checkbox"/> falsch	0.5	
Realwertmethode	<input type="checkbox"/> richtig	<input checked="" type="checkbox"/> falsch	0.5	
Hedonische Berechnung	<input type="checkbox"/> richtig	<input checked="" type="checkbox"/> falsch	0.5	
Barwertmethode	<input checked="" type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Ertragswertmethode	<input checked="" type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
DCF-Methode	<input checked="" type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	

**B) Fragen aus der Praxis**

**15 Punkte**

<p><b>Aufgabe B1</b></p> <p>a) Nennen Sie uns <b>drei</b> verschiedene Anbieter von hedonischen Bewertungen (3 Pkt.).</p> <p>b) Geben Sie <b>4</b> mögliche Bestandteile/Bereiche an, bei der die hedonische Bewertung fehlerhaft sein kann (2 Pkt.).</p> <p>c) Würden Sie eine exklusive Villa mit einer überdurchschnittlichen Wohnfläche in einem abgelegenen Dorf im Kanton Uri hedonisch bewerten? Bitte begründen Sie Ihre Antwort (1 Pkt.)</p>	<p><b>6</b></p>	
<p>Lösung:</p> <p>a) 1) Fahrländer &amp; Partner                  2) IAZI                  3) Wüest &amp; Partner</p> <p>b) 1) Ausnutzungsreserven                  2) exotisches Objekt                  3) Keine Vergleichswerte (oder wenige)                  4) Kleine klare Angaben über Netto- oder Bruttowohnflächen</p> <p><u>Weiterer Lösungsvorschlag:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Grosser Investitionsbedarf</li> </ul> <p>c) Nein. Bei sehr exklusiven Villen fehlen in der Regel die Vergleichswerte, und es sind zumal teilweise Liebhaberwerte, die bezahlt werden.</p>		

<p><b>Aufgabe B2</b>                  Nennen Sie <b>4</b> Beispiele von Baunebenkosten.</p>	<b>2</b>	
<p>Lösung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gebühren</li> <li>• Muster</li> <li>• Modelle</li> <li>• Dokumentationen</li> </ul> <p><u>Weitere mögliche Beispiele:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wettbewerbskosten</li> <li>• Bewilligungen</li> <li>• Rechtsberatung</li> <li>• Finanzierungskosten</li> </ul>		
<p><b>Aufgabe B3</b>                  Ein/e Kollege/in von Ihnen hat ein Anlageobjekt (wohnen) mit einer Bruttorendite von 7% zu verkaufen.</p> <p>a) Ist eine Bruttorendite von 7% bei durchschnittlich guten Wohnobjekten marktgerecht? Bitte begründen Sie Ihre Antwort (2 Pkt.)?</p> <p>b) Was könnte man aus einer Bruttorendite von 7% schliessen (2 Pkt.). Geben Sie <b>vier</b> Möglichkeiten an.</p>	<b>4</b>	
<p>Lösung:</p> <p>a) Nein, ist nicht marktgerecht. Im heutigen Marktumfeld werden gut unterhaltene Wohnliegenschaften zu Bruttorenditen von knapp 3 bis 4.5 % gehandelt. Je nach Lage, Unterhalt und Makrostandort kann dieser Wert noch etwas nach oben wie auch nach unten abweichen.</p> <p>b) 1) Hohes Risiko                  2) aufgestauter Unterhalt                  3) Leerstände                  4) ältere Liegenschaft</p> <p><u>Weitere Lösungsvorschläge:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• schlechte Makrolage oder / und Mikrolage</li> <li>• ungünstiger Mietermix</li> </ul>		

**Aufgabe B4**

Erklären Sie die beiden Begriffe Altlasten und Sonderabfall und geben Sie je **zwei** Beispiele dazu.

2

Lösung:

Altlasten sind im Erdreich

- 1) Rückstand einer Deponie
- 2) Tankanlage sein (kontaminiertes Material).

Sonderabfälle sind am oder im Gebäude

- 1) PCB
- 2) asbesthaltiges Eternit

Weiterer Lösungsvorschlag:

- asbesthaltiger Kleber

**Aufgabe B5**

Nennen Sie **drei** wichtige Unterlagen um eine Bewertung eines Mehrfamilienhauses erstellen zu können.

1

Lösung:

- 1) Mieterspiegel
- 2) Grundbuchauszug
- 3) Gebäudeversicherungspolice (mit Kubatur)

Weiterer Lösungsvorschlag:

- Investitionen der letzten Jahre

**C) Wissensfragen**

**20 Punkte**

<p><b>Aufgabe C1</b>                  Erklären Sie den Begriff „Verlust an Nutzungspotential“</p>	<p><b>2</b></p>	
<p>Lösung:</p> <p>Im Gegensatz zum temporären Minderwert kann ein Verlust an Nutzungspotential nicht mehr behoben werden. Die Immobilie kann nachhaltig nicht mehr ökonomisch optimal genutzt werden. Es resultiert eine Ertrags- oder Substanzwertverlust.</p>		
<p><b>Aufgabe C2</b>                  Erklären Sie den Unterschied zwischen Instandhaltungskosten und Betriebskosten (2 Pkt.) und geben Sie je <b>zwei</b> Beispiele (2 Pkt.)</p>	<p><b>4</b></p>	
<p>Lösung:</p> <p>Instandhaltungskosten sind diejenigen Kosten, die entstehen, wenn ein Gebäude oder eine einzelne Wohnung in funktionsfähigem und nutzbarem Zustand gehalten werden soll.</p> <p><u>Beispiele:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ersatz der Teppichbodenbeläge in einer Mietwohnung</li> <li>- Streichen der Wände in einer Mietwohnung</li> </ul> <p>Betriebskosten sind die Kosten, die dem Eigentümer durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen.</p> <p><u>Beispiele:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Versicherungen</li> <li>- Objektsteuern</li> </ul>		

<p><b>Aufgabe C3</b>                  Nennen Sie <b>vier</b> Beispiel von Immobilien, für die es keinen oder kaum einen Markt gibt.</p>	<b>1</b>	
<p>Lösung:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Kirchen</li> <li>2) Schulhäuser</li> <li>3) Spitäler</li> <li>4) Wasserwerke</li> </ol>		
<p><b>Aufgabe C4</b>                  Erklären Sie die Abkürzung WACC-Methode (1 Pkt.) und was diese beinhaltet (2 Pkt.)</p>	<b>3</b>	
<p>Lösung:</p> <p>WACC = Weighted Average Cost of Capital oder aber Diskontierungssatz</p> <p>WACC gewichtet die durchschnittlichen Kapitalkosten des Fremd- und des Eigenkapitals.</p>		
<p><b>Aufgabe C5</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a) Was wird in der Norm SIA 116 und in der SIA 416 behandelt (1 Pkt.)?</li> <li>b) Sind diese beiden SIA Vorschriften für einen Bewerter von Bedeutung? Wenn ja, wieso (2Pkt.)?</li> <li>c) Was ist der Unterschied zwischen den beiden SIA Vorschriften (2 Pkt.)?</li> </ol>	<b>5</b>	
<p>Lösung:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a) Die SIA-Norm 116 und 416 behandeln Flächen- und Volumenberechnungen</li> <li>b) Ja, Anhand der Volumen und Flächen werden die Baukosten (BKP 2) ermittelt.</li> <li>c) Die SIA-Norm 116 entspricht einer alten Norm. Diese wird jedoch noch in vielen Institutionen verwendet. Die SIA-Norm 116 rechnet noch mit Boden-, Dach- etc. Zuschlägen. Das heisst, dass mit der Berechnung der SIA-Norm 116 ein grösseres Volumen ermittelt wird als mit der SIA -Norm 416 (ohne Zuschläge). Somit wird der Kubikmeterpreis bei der SIA-Norm 116 im Durchschnitt tiefer sein als bei der SIA-Norm 416.</li> </ol>		



**Aufgabe C6**

Rechnen Sie anhand der unten aufgeführten Zahlen folgende Renditen aus:

- 1) Bruttorendite (1 Pkt.)
- 2) Nettorendite (2 Pkt.)
- 3) Eigenkapitalrendite (2 Pkt.)

Für die Berechnung können Sie mit folgenden Zahlen rechnen:

- Anlagekosten CHF 1'000'000
- Mieterträge CHF 65'000 pro Jahr
- Bewirtschaftungskosten 20 % von den jährlichen Erträgen
- Fremdkapital CHF 500'000 zu 3 %

5

Lösung:

1.  $100\% / 1'000'000 * 65'000 = 6.5\% \dots\dots\dots$

2.  $100\% / 1'000'000 * (65'000 * 80\%) = 5.2\% \dots\dots\dots$

3.  $65'000 - 13'000 - 15'000 = 37'000$  pro Jahr

Bei EK von 500'000 bleibt CHF 37'000 ergibt einen Zinssatz von 7.4 %.....

Höhere Fachprüfung Immobilitentreuhand 2017  
Schriftliche Prüfung

# Prüfung: Immobilitentreuhand

## Prüfungsfach: Immobilienbewertung

### „Teil 2: Begriffe und Grundlagen, Praxis“

© Schweizerische Fachprüfungskommission der Immobilienwirtschaft

## MUSTERLÖSUNG

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

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

### 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: **45 Minuten**
7. Sämtliche Lösungsblätter und Notizen sind abzugeben. **Fehlt die Aufgabe oder Teile davon, erfolgt keine Korrektur**

### Beilagen

keine

### Abkürzungen

**Abkürzungen (wie unten) oder „keine“ hinschreiben**

<b>OR</b>	Schweizerisches Obligationenrecht
<b>ZGB</b>	Schweizerisches Zivilgesetzbuch
<b>VMWG</b>	Verordnung über die Miete von Wohn- und Geschäftsraum
<b>LK</b>	Landesindex der Konsumentenpreise
<b>StWE</b>	Stockwerkeigentum
<b>MWST</b>	Mehrwertsteuer

Aufgaben	Thema	Anzahl Punkte	Seite
A	Aufgabengruppe Fallbeispiel	45	3
	<b>Total</b>	<b>45</b>	

Übersicht	Anzahl Punkte	Seite
Teil 1	Begriffe und Grundlagen, Teil 1 Theorie	45
Teil 2	Begriffe und Grundlagen, Teil 2 Praxis	45
Teil 3	Bewertung – Praktische Aufgabe	150
	<b>Total</b>	<b>240</b>

**A) Aufgabengruppe Fallbeispiel**

**45 Punkte**

**Grundlage zu Aufgabe 1 – 6:**

Freistehendes gepflegtes Einfamilienhaus mit 5 ½ Zimmern (150 m<sup>2</sup>) und 2 ½ Zimmer-Einliegerwohnung (60 m<sup>2</sup>).

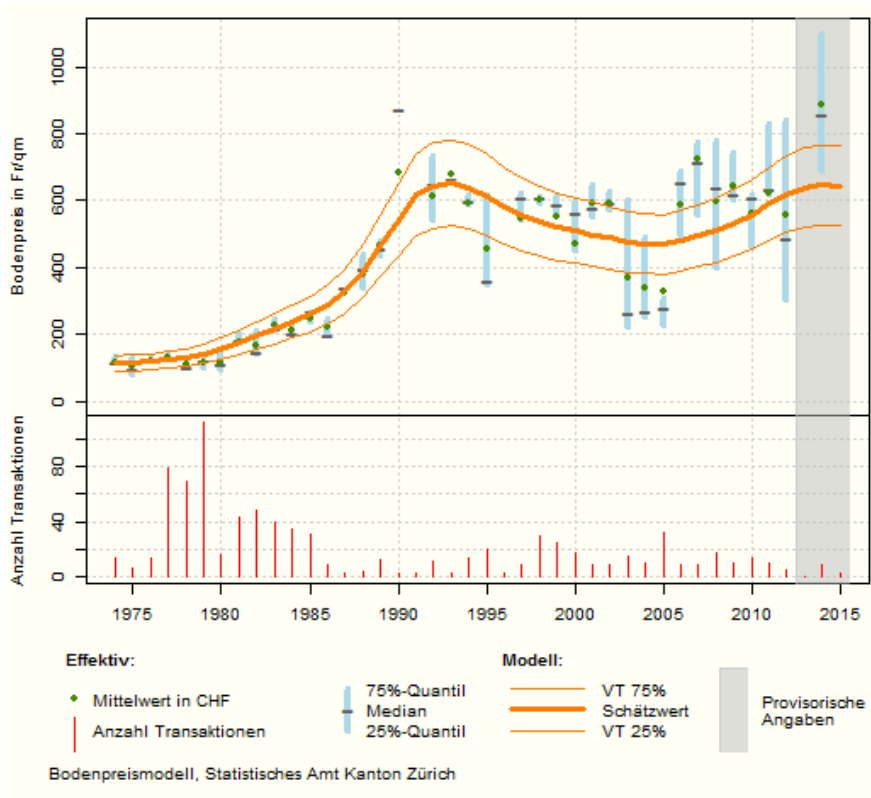
Ihnen liegt eine hedonische Bewertung mit folgenden Angaben vor:

<b>Quantitative Faktoren</b>		
Baujahr	1989	
Grundstückfläche	1 503	m <sup>2</sup>
Gebäudevolumen	1 250	m <sup>3</sup>
Wohnfläche	210	m <sup>2</sup>
Zimmerzahl	8	
Davon Zimmerzahl Einliegerwohnung	2.5	
<b>Qualitative Faktoren</b>		
Minergie Zertifikat	Ohne Zertifikat	
Standard (Modellwert) Skala: 1.0 (dürftig) bis 5.0 (luxuriös)	4.7	exklusiv
Zustand (Modellwert) Skala: 1.0 (erneuerungsbedürftig) bis 5.0 (neuwertig)	2.6	beeinträchtigt bis intakt
Mikrolage (Modellwert) Skala: 1.0 (unattraktiv) bis 5.0 (beste Lage)	4	Gut
<b>Bewertungsergebnis</b>		
Bereinigter Marktwert	1 875 000	CHF
Hedonische Marktwertschätzung	1 875 000	CHF
Statistische Preisspanne	1'700'000 - 2'050'000	CHF
Statistische Ampel	Typisches Objekt	grün
Marktwert pro m <sup>2</sup> bebaute Grundstückfläche	1 248	CHF
<b>Marktwertbereinigung Parkierung</b>		
Garagenplätze im Gebäudevolumen enthalten	2	
<b>Weitere Kennzahlen</b>		
Geschätzter Jahresmietertrag (inkl. Garagen- und Parkplätze)	48 700	CHF
Einschätzung des Objektes	gelb	Sehr grosse Grundstück, sehr grosses Gebäudevolumen

**Makrolage:**

Von XY aus können innerhalb einer halben Stunde mit dem Auto 790'000 Einwohner und 402'000 Beschäftigte (Vollzeitäquivalente) in der Schweiz erreicht werden (zum Vergleich Stadt Zürich: rund 1'576'000 Einwohner und 1'128'000 Beschäftigte). Der mittlere Kaufpreis für Einfamilienhäuser liegt bei CHF 6'530 pro m<sup>2</sup>, rund 9% über dem nationalen Durchschnitt von CHF 6'000 pro m<sup>2</sup>. Die Leerstandsquote bei Einfamilienhäusern lag im Mittel der letzten fünf Jahre mit 0.1% deutlich unter dem Schweizer Referenzwert von 0.6%. Die Angebotsquote für Einfamilienhäuser (Anzahl ausgeschriebener Immobilien im Verhältnis zum Bestand) bewegt sich bei 0.7% (Schweiz: 3.6%). In XY gibt es total 2'602 Wohneinheiten. Der Anteil Einfamilienhäuser beträgt 47%. In den vergangenen fünf Jahren wurden jährlich im Mittel 12 neue Einfamilienhäuser gebaut, was ca. 1.0% des Bestandes entspricht (Schweiz: 0.9%).

Im Standort- und Markttrating, gilt XY als Ort mit exzellenter Standortqualität.



<b>Aufgabe A1</b> Wie setzt sich die Berechnung des Marktwertes (Substanz- oder Realwert) zusammen?  a) Erstellen Sie eine Berechnung um den Marktwert zu verifizieren. b) Begründen Sie Ihre Wahl des Landpreises.				<b>7</b>	
<u>Lösung a):</u>					
Land	1503 m <sup>2</sup>	à	CHF 725	CHF 1 089 675	
Gebäude	1250 m <sup>3</sup>		CHF 750	CHF 937 500	
Altersentwertung	30%			-CHF 281 250	
Umgebung /Baunebenkosten	15%			CHF 140 625	
Total				CHF 1 886 550	
<u>Lösung b):</u>					
Im unteren Bereich durch das grosse Grundstück und die ältere Bebauung					

<b>Aufgabe A2</b>		<b>3</b>	
a) Wie berechnen Sie den Wert der Wohnflächen (CHF/m <sup>2</sup> )? b) Wie begründen sie die Abweichung zum statistisch mittleren Kaufpreis?			
<u>Lösung a):</u>			
Marktwert	CHF	1 875 000	
Doppelgaragen	CHF-	-50 000	
Marktwert ohne Garagen	CHF	1 825 000	
<b>Wohnfläche 210 m<sup>2</sup></b>	<b>CHF</b>	<b>8 690</b>	
Wohnfläche Statistik	CHF	6 530	
<u>Lösung b):</u>			
Gute Lage, Exklusiver Ausbau, Aufgrund von zwei Wohnungen (2 Küchen, Nasszellen, etc.) höhere Kosten und Wertansätze pro m <sup>2</sup>			
<b>Aufgabe A3</b>		<b>2</b>	
Für wen eignet sich das Objekt? Beschreiben Sie das Zielpublikum.			
<u>Lösung:</u>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Familie mit Grosseltern (als 2-Generationenhaus)</li> <li>• Eigentümer der eine Einliegerwohnung weitervermietet und so einen Mietertrag erhält.</li> </ul>			

<b>Aufgabe A4</b>					5
a) Wie setzt sich der Mietwert von CHF 48'700 zusammen? Mieten in der Gemeinde: 185 CHF/m <sup>2</sup> 10% 220 CHF/m <sup>2</sup> 30% 245 CHF/m <sup>2</sup> 50% 270 CHF/m <sup>2</sup> 70% 310 CHF/m <sup>2</sup> 90% PP CHF 120.-/PP/mt					
b) Für das 5.5 Zimmer EFH					
c) Für die 2.5 Zimmer Einliegerwohnung					
Lösung:					
		CHF/m <sup>2</sup>	Mieterttrag pro Jahr	Miete pro Monat	
a)				CHF 4	
Mieterttrag ge- mäss Heddo			CHF 48 700.00	058.33	
PP	12*2*120		-CHF 2 880.00	CHF 240.00	
Wohnfläche m <sup>2</sup>	210	CHF 218.19	CHF 45 820.00		
b)				CHF 2	
5.5 EFH m <sup>2</sup>	150	CHF 197.47	CHF 29 620.00	468.33	
c)				CHF 1	
2.5 Zi-Einlie- gerwohnung m <sup>2</sup>	60	CHF 270.00	CHF 16 200.00	350.00	



<b>Aufgabe A5</b>		<b>6</b>
a) Errechnen Sie einen Ertragswert für das 5.5 Zimmer EFH und die 2.5 Zimmer Einliegerwohnung inkl. Garagen. b) Wie, wo und warum berücksichtigen sie einen konsumtiven Nutzenszuschlag.		
<u>Lösung a):</u>		
Mietertrag 5.5-Zi-Whg	CHF 29 620	
<b>Konsumtiver Nutzenszuschlag</b>	<b>30%</b>	<b>CHF 8 886</b>
	CHF 38 506	
Garage	CHF 2 880	
Mietertrag 2.5 Zi-Wohnung	CHF 29 620	
	CHF 71 006	
Kapitalisierung mit 4% Ertragswert	CHF 1 775 150	
Kapitalisierung mit 3.5 Ertragswert	CHF 2 028 743	
<b>Kapitalisierung mit 3.75 Ertragswert</b>	<b>CHF 1 893 493</b>	
<u>Lösung b):</u>		
Im tieferen Kapitalisierungssatz oder im einem prozentualen Zuschlag zum Mietertrag, da ein Eigentümer bereit ist, mehr dafür zu zahlen. Andernfalls würde der Ertragswert sehr tief unter dem Marktwert liegen.		

**Aufgabe A6**

Wie schätzen Sie die Verkäuflichkeit eines solchen Objektes gegenüber derjenigen eines Standard-Einfamilienhauses ein?

Lösung:

Eher erschwert

1	

**Aufgabe A7**

Sie sehen diese Aufschaltung im Internet:

3

**X homegate.ch**

## PURE LAKE VIEW: Wohnen auf höchstem Niveau



**8805 Richterswil**

**Verkaufspreis CHF 2'880'000.-**

**Eckdaten**

**Merkmale und Ausstattung**

Objektyp **Wohnung**

Garage

Zimmer **5,5**

Wohnfläche **228 m<sup>2</sup>**

Baujahr **2006**

Verfügbar **nach Vereinbarung**

**Beschreibung:**

Das hochwertige Terrassenhaus liegt an wunderschöner Panorama-Aussichtslage in einem exklusiven und ruhigen Wohnquartier in Richterswil. Es bietet einer Familie oder einem Paar, welches grosszügige Platzverhältnisse schätzt, ein Maximum an Lebensqualität, Privatsphäre und eine grossartige Sicht auf den Zürichsee.

Alle Wohnräume sind zum See hin ausgerichtet und profitieren von der unverbaubaren See- und Bergsicht. Grosse Panoramafenster lassen viel Licht in die Wohnung und ermöglichen von allen Wohnräumen den direkten Zugang zur Terrasse. Nebst der grosszügigen Terrasse steht den Eigentümern ein Bio-Pool, Spiel- und Grillplatz zur gemeinsamen Nutzung zur Verfügung.

Ein Kunde von Ihnen ist an diesem Objekt interessiert und beauftragt Sie als Fachperson mit der Beratung/Begleitung des Kaufs. Welche zusätzlichen Unterlagen und Informationen fordern Sie ein?

Zählen Sie **6** relevante davon auf:

Lösung:

- 1) Grundbuchauszug
- 2) Situationsplan
- 3) Gebäudeversicherungs-Nachweis mit Neuwert, Gebäudevolumen, etc.
- 4) Stockwerkeigentums-Begründung mit Wertquoten
- 5) Verwaltungsreglement
- 6) Gebäudepläne Grundrisse, Schnitt, Fassaden, Umgebung

Weitere Lösungsvorschläge:

- Jahresabrechnung der Stockwerkeigentümergeinschaft
- Stand Erneuerungsfonds
- Protokolle der Jahresversammlungen
- Steuerschätzung mit Eigenmietwert / Mietzins bei Vermietung


**Aufgabe A8**

*Basiert auf Internetaufschaltung in Aufgabe 7.*

Ihr Kunde sagt Ihnen, er habe schon den Begriff „Nutzfläche“ gehört und fragt Sie nun nach konkreten Informationen zum inserierten Begriff „Wohnfläche 228m<sup>2</sup>“.

- a) Erklären Sie die verschiedenen Begriffe (Nutzfläche und Wohnfläche) und deren Bedeutung.
- b) Und welche Räume gehören Ihrer Meinung nach zu welchen Begriffen?

2

Lösung a):

Nutzfläche:

Die Nutzfläche ist die vermietbare Fläche. Für Wohnungen ist auch die Bezeichnung Nettowohnfläche geläufig. Die Nettowohnfläche ist die Summe aller für die Hauptnutzung geeigneter Nettoflächen, **ohne** Mauerquerschnitte, Schächte, Kamine, Fensternischen, Balkone oder Aussensitzplätze, jedoch **inklusive wohnungsinterner Abstellräume**. Wohnungsinterne Abstellräume werden in der SIA-Norm 416 als Nebennutzfläche bezeichnet.

Wohnfläche:

Effektive Wohnfläche **exklusiv** wohnungsinterner Abstellräume.

Lösung b):

Zur beschriebenen Wohnfläche 228m<sup>2</sup> gehören die beheizbaren Wohnräume, ohne Keller / Heizraum und Waschküche.

**Aufgabe A9**

*Basiert auf Internetaufschaltung in Aufgabe 7.*

Erklären Sie Ihrem Kunden mit eigenen Worten die Begriffe „Miteigentum“, „Sonderrecht“ und „gemeinschaftliches Eigentum“ im Zusammenhang mit dieser Inserierung und nennen Sie **je ein** Beispiel dazu.

6

Lösung:

Miteigentum:

Anteil an einer Gesamtheit

Beispiel:

1) Offene Parkplätze in Sammelgarage

Sonderrecht:

Recht, bestimmte Teile eines Gebäudes ausschliesslich zu nutzen und innen auszubauen. Wichtig: wirtschaftliche Einheit, in sich abgeschlossen, Zugänglichkeit muss über gemeinschaftliche Flächen/Räume erfolgen.

Beispiel:

1) Eigentumswohnung

Weitere Lösungsvorschläge:

- Geschäftsräume
- Garagenboxen in Sammelgarage

Gemeinschaftliches Eigentum:

Liegenschaftsteile, die nicht einzeln ausgeschieden und verkauft werden.

Beispiel:

1) Grundstücks-/Umgebungsfläche

Weiter Lösungsvorschläge:

- Allgemeine Gebäudeteile wie Aussenwände
- Dach
- Treppenhaus
- Lift
- Heizung

**Aufgabe A10**

*Basiert auf Internetaufschaltung in Aufgabe 7.*

Unter „Merkmale und Ausstattung“ steht Garage.

Ihr Kunde hat 2 Autos und möchte auf jeden Fall 2 Parkplätze (PP) in der Sammelgarage und evt. einen 3. dazukaufen.

Welche Varianten gibt es bei den PP in einer STWE-Ueberbauung?

Erklären Sie ihm Ihre Abklärungen und Vorgehensweise.

4

Lösung:

Variante 1:

Sammelgarage ist eine eigene Stockwerkeinheit (STWE) und aufgeteilt in Miteigentums-Einheiten (ME) pro PP. Somit können diese PP einzeln verkauft werden.

Variante 2:

Die Sammelgarage ist keine eigene STWE und somit die einzelnen PP keine ME. Die Zuteilung der PP zu den jeweiligen Wohnungen erfolgt über das Reglement. Ein eigenständiger Verkauf von einzelnen PP (ohne die Wohnung) ist somit nicht möglich.

Abklärungen und Vorgehensweise:

Reglements Änderung und Umverteilung von PP mit Einstimmigkeit der Stockwerkeigentümer. Dies kommt in der Praxis - wenn überhaupt - sehr selten vor

**Aufgabe A11**

*Basiert auf Internetaufschaltung in Aufgabe 7.*

Thema: Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft (STWEG):

Zählen Sie **3** wichtige Punkte auf, die darin aufgeführt sind.

Und erklären Sie diese mit klaren und kurzen Worten Ihrem Auftraggeber.

3

Lösung:

- 1) Aufteilung der Liegenschaft in Miteigentum / Stockwerkeigentum, Gemeinschaftliche Teile, Sonderrecht
- 2) Wertquoten; Zuteilung zu den jeweiligen Einheiten
- 3) Rechte und Pflichten der Stockwerkeigentümer/Miteigentümer

Weitere Lösungsvorschläge:

- Aufteilung der Kosten für die Verwaltung
- Betrieb und Unterhalt der gemeinschaftlichen Bereiche
- Verteilschlüssel
- Beschlussfähigkeit
- Ausübung des Stimmrechts
- Quoren



**Aufgabe A12**

*Basiert auf Internetaufschaltung in Aufgabe 7.*

Thema: Abstimmungen bei Stockwerkeigentümergeinschaften (STWEG):

Zählen Sie die im Gesetz erwähnten Abstimmungsquoten auf (Was für Mehrheiten braucht es wann).

Erklären Sie diese Ihrem Auftraggeber und machen Sie **je ein** Beispiel dazu.

3

Lösung:

- Einfaches Mehr  
Die Mehrheit der an der Versammlung anwesenden STWE müssen dem Antrag zustimmen  
Beispiel:  
1) Abnahme der Jahresrechnung
  
- Qualifiziertes Mehr  
Die Mehrheit aller STWE die zudem über die Mehrheit der Miteigentumsanteile verfügen muss dem Antrag zustimmen.  
Beispiel:  
1) Wertvermehrende bedeutendere aber nicht luxuriöse Investitionen (kann im Reglement umschrieben sein)
  
- Einstimmigkeit  
Alle STWE müssen zustimmen.  
Beispiel:  
1) Luxuriöse Anschaffungen

Höhere Fachprüfung Immobilienreuhand 2017  
Schriftliche Prüfung

# Prüfung: Immobilientreuhand

## Prüfungsfach: Immobilienbewertung

### „Teil 3: Bewertung – Praktische Aufgabe“

© Schweizerische Fachprüfungskommission der Immobilienwirtschaft

## MUSTERLÖSUNG

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

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

### 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: **150 Minuten**
7. Sämtliche Lösungsblätter und Notizen sind abzugeben. **Fehlt die Aufgabe oder Teile davon, erfolgt keine Korrektur**

### Beilagen

keine

### Abkürzungen

<b>OR</b>	Schweizerisches Obligationenrecht
<b>ZGB</b>	Schweizerisches Zivilgesetzbuch
<b>VMWG</b>	Verordnung über die Miete von Wohn- und Geschäftsraum

Aufgaben	Thema	Anzahl Punkte	Seite
A	Aufgabengruppen Allgemeine Fragen	37	3
B	Aufgabengruppen Bewertungswissen	71	9
C	Aufgabengruppen Berechnungen	42	21
<b>Total</b>		<b>150</b>	

Übersicht	Anzahl Punkte	
Teil 1	Begriffe und Grundlagen, Teil 1 Theorie	45
Teil 2	Begriffe und Grundlagen, Teil 2 Praxis	45
Teil 3	Bewertung – Praktische Aufgabe	150
<b>Total</b>		<b>240</b>

**A) Aufgabengruppe Allgemeine Fragen**

**37 Punkte**

<p><b>Aufgabe A1</b>                  Wann ist eine Immobilienbewertung sinnvoll? Gesucht werden andere Gründe als ein Kauf oder Verkauf einer Immobilie.                   Bitte nennen Sie <b>4</b> Gründe.</p>	<p><b>2</b></p>	
<p>Lösung:                  1. Erbschaft                  2. Scheidung oder Trennung                  3. Steuerliche Bewertung                  4. Finanzierungs- und Kreditangelegenheiten.</p>		
<p><b>Aufgabe A2</b>                  Sie sind im Besitz des <b>Gebäudeversicherungsausweises</b>.                  a) Was definiert dieses Dokument und welche Informationen finden Sie darin? (nennen Sie bitte <b>4</b> Informationen)                  b) Kann der aufgeführte Wert dem Verkehrswert entsprechen? (Begründen Sie die Antwort mit zwei Argumenten)</p>	<p><b>5</b></p>	
<p><u>Lösung a):</u>                  Es definiert die Wiederbeschaffungskosten im Schadenfall. Die Ausweise sind kantonal verschieden. In der Regel sind                  1) die Baujahre                  2) das Schätzungsdatum                  3) die m3                  4) die Versicherungssumm                  darin aufgeführt.   <u>Lösung b):</u>                  Der Versicherungswert entspricht <u>nicht</u> dem Verkehrswert, da einerseits der Landwert nicht Bestandteil des Versicherungswertes ist (Substanzwert) und bei einer Renditeliegenschaft kein Bezug zum Ertragswert besteht.</p>	<p><b>2</b></p> <p><b>3</b></p>	

**Aufgabe A3**

Was muss im Rahmen eines **Bewertungsauftrages** zwingend definiert werden?  
Nennen Sie bitte mindestens **6** Stichwörter.

3

Lösung:

- 1) Bewertungszweck,
- 2) verlangter Wert,
- 3) Auftragsformulierung,
- 4) Stichtag,
- 5) Vollmacht,
- 6) Kosten,

Weitere Lösungsvorschläge:

- Termine
- Unterlagen

**Aufgabe A4**

Beschreiben Sie den **Liquidationswert**?

2

Lösung:

Der Liquidationswert ist grundsätzlich kein Wert, sondern ein Preis, der im Falle einer Verwertung innert kürzester Frist erzielt werden muss.

<p><b>Aufgabe A5</b></p> <p>a) Beschreiben Sie den <b>Fortführungswert</b>?</p> <p>b) Was unterscheidet ihn vom Verkehrswert?</p> <p>c) Bei welchen Objektarten wird dieser hauptsächlich angewendet?</p>	3	
<p>Lösung:</p> <p>a) Wert, der unter Beibehaltung der heutigen Nutzung vom aktuellen Betreiber der Liegenschaft zugefügt wird.</p> <p>b) Mehrwert durch mögliche Umnutzung. Nutzung wird nicht berücksichtigt.</p> <p>c) Industrie und Gewerbe</p>		
<p><b>Aufgabe A6</b></p> <p>a) Sind Altlasten wertrelevant?</p> <p>b) Wenn ja, wie werden diese allenfalls in der Bewertung berücksichtigt?</p>	3	
<p>Lösung:</p> <p>a) Altlasten sind für die Bestimmung des Marktwertes wertrelevant.</p> <p>b) Die Aufwendungen für die Altlastensanierung werden vom errechneten Marktwert (ohne Altlasteneinbezug) allenfalls diskontiert, abgezogen.</p>		
<p><b>Aufgabe A7</b></p> <p>Was bedeutet „<b>Temporärer Mindernutzen</b>“?</p> <p>a) Geben Sie zur Erklärung <b>ein</b> Beispiel.</p> <p>b) Wie und mit welcher Methode berücksichtigen Sie dieses Wertelement?</p>	4	
<p>Lösung:</p> <p>a) Zeitraum in dem, der am Markt erzielbarer Ertrag nicht realisiert werden kann und somit der Gewinn kleiner ausfällt.  <u>Beispiel:</u>                      1) aktueller Mietvertrag unter Marktmiete abgeschlossen</p> <p>b) Mittels Barwertberechnung wird der entgangene Ertrag vom Ertragswert abgezogen.</p>		

**Aufgabe A8**

Nennen Sie **5** Beispiele, bei welchen die **Barwertmethode** zur Anwendung kommt.

5

Lösung:

1. Baurecht
2. Nutzniessung
3. Abbruch
4. Wohnrecht
5. Umnutzung

**Aufgabe A9**

- a) Was bedeutet „**Disclaimer**“?
- b) Was wird darin geregelt? Nennen Sie bitte **3** der wichtigsten Inhalte.

4

Lösung:

- a) Der Begriff Disclaimer wird als Fachausdruck für einen Haftungsausschluss verwendet.
- b) Beispiel:
  - 1) Stichtag
  - 2) Verantwortungen und Umfang der Bewertung
  - 3) Haftung gegenüber Dritten

**Aufgabe A10**

Welche Mindestanforderungen muss ein Schätzungsbericht erfüllen?

Nennen Sie **6** Anforderungen.

6

Lösung:

Mindestanforderungen:

- 1) formell korrekt
- 2) Konkret klarer Aufbau und Gliederung
- 3) Logische begründete Annahmen
- 4) Nachvollziehbar
- 5) Nachrechenbar
- 6) gerichtstauglich



**B) Aufgabengruppe Bewertungswissen**

**71 Punkte**

**Aufgabe B1**

Definieren Sie den Begriff **Ertragswert** und erklären Sie in Worten, wie dieser errechnet wird (keine Formel).

5

Lösung:

Der Ertragswert ist die Summe von unendlich vielen per Stichtag diskontierten konstanten jährlichen Erträgen. Er entspricht dem Barwert einer ewigen Rente.

Er wird mittels Kapitalisierung (Division) des konstanten jährlichen Ertrages mit einem Zinssatz errechnet.

**Aufgabe B2**

Wann eignet sich die **Ertragswertmethode** und bei welchen Objekten kann sie angewendet werden?

4

Nennen Sie drei Beispiele.

Lösung:

Grundsätzlich eignet sich die Anwendung der Ertragswertmethode bei allen Objekten, die eine Nutzung erbringen (Ertrag, Mietzins, Eigenmietwert).

- 1) Renditeobjekte
- 2) Betriebsobjekte
- 3) Öffentliche Nutzbauten

Weitere Lösungsvorschläge:

- Dienstbarkeiten mit geldwertem Entgelt oder Vorteil
- Land mit Ertrag (Pachtzins, Mietzins, Baurechtszins)

**Aufgabe B3**

Der Wert einer Immobilie unterliegt einer Vielzahl verschiedener Einflüsse. Unterscheiden lassen sich «interne Einflussfaktoren» wie grundstücksspezifische und bauliche Eigenschaften sowie «externe Einflussfaktoren» wie Marktverhältnisse, Umfeld, Nachbarschaft, Gesetze, Politik und andere. Viele dieser Einflüsse können kurzfristig stark ändern (Markteinflüsse, Nachbarschaft, Umfeld, Zustand), andere verändern sich nur langsam (gesetzliche und raumplanerische Einflüsse).

Wie lassen sich die vielen Einflussfaktoren in Hauptgruppen unterteilen?

Nennen Sie bitte **4** Hauptgruppen.

**4**

Lösung:

- 1) Grundbuch
- 2) Bau- und Planungsrecht
- 3) Mietrecht
- 4) Lage

<b>Aufgabe B4</b> Der Kapitalisierungssatz wird in der Immobilienschätzung bei verschiedenen Methoden verwendet.  a) Wann und bei welcher Bewertungsmethode kommt der Kapitalisierungssatz zu Anwendung?  b) Aus welchen Elementen setzt sich der Kapitalisierungssatz detailliert zusammen?	<b>3</b>	
Lösung: a) Der Kapitalisierungssatz wird bei der Bestimmung des Ertragswertes verwendet.  b) - Zinssatz - Betriebskosten - Unterhalt/Reparaturen - Verwaltungskosten - Mietzinsrisiko - Rückstellungen		

<b>Aufgabe B5</b> In der Schätzungspraxis werden diverse Methoden zur Bestimmung des Landwertes angewandt: Landwertbestimmung mit Lageklassen nach diversen Verbänden sowie nach dem Strukturschlüssel von Fierz.  a) Erklären Sie das Vorgehen bei diesen Methoden. b) Erklären sie die wesentlichsten Unterschiede dieser Methoden.	<b>3</b>	
Lösung: a) Bei allen Methoden wird nach einem Schlüssel ein Prozentsatz für den Landwert ermittelt.  b) Die Lageklassenmethode wurde von «Nägeli» definiert und entwickelt. Der Strukturschlüssel hingegen wurde von «Fierz» definiert und entwickelt. Bei dieser Landwertbestimmung, ist der Landwert vom Gebäudeneuwert, bzw. vom Ertragswert vorzunehmen. Bei «Naegeli» geht man hingegen vom Gebäudezeitwert aus.		

**Aufgabe B6**

Bei der Bewertung von Renditeliegenschaften, werden Liegenschaften die Erträge generieren, beurteilt. Für die Berechnung müssen die objektbezogenen Mieterträge erfasst und verarbeitet werden.

Erklären Sie den Unterschied zwischen den Begriffen Mietertrag und Mietwert.

Lösung:

**Mietertrag: effektiv erzielte Erträge der Liegenschaft**

**Mietwert: der als nachhaltig erzielbare, geschätzte Ertrag**

<b>2</b>	

**Aufgabe B7**

Welche Gründe kennen Sie, weshalb ein Mietwert nicht wesentlich vom Mietertrag abweichen kann?

Nennen Sie **zwei** Beispiele.

Lösung:

- 1) Mietrecht setzt Grenzen – mietrechtlich keine Anpassung möglich (z.B. befristete Mietverträge)
- 2) Potenzial der Liegenschaft ist praktisch ausgeschöpft

<b>4</b>	

**Aufgabe B8**

Erläutern Sie die Begriffe «WERT», «PREIS» und «KOSTEN» anhand einer Definition und von je **einem** Beispiel.

3

Lösung:

**Wert**

Der Wert ist die subjektive Aussage über Geltung und Bedeutung eines Gutes. Er ist das Resultat von Analysen, Beurteilungen und Wertungen. Der Wert wird geschätzt.

Beispiel:

1) Verkehrswert

Weitere Lösungsvorschläge:

- Mietwert
- Ertragswert
- Realwert
- Zustandswert
- Landwert
- Amtlicher Wert

**Preis**

Der Preis ist der effektiv geforderte, bzw. bezahlte Geldbetrag für ein bestimmtes Gut oder eine Dienstleistung. Er ist die Einigungsgröße zwischen Mindestertung und Höchstangebot. Er ist eine nachweisbare Realität. Der Preis wird vereinbart.

Beispiel:

1) Kaufpreis

Weitere Lösungsvorschläge:

- Tauschpreis
- Abtretungspreis
- Mietzins
- Kubikmeterpreis

**Kosten**

Die Kosten sind die notwendigen Aufwendungen zur Erstellung eines Gutes. Sie werden aufgrund bekannter Daten und Werte erhoben oder geschätzt.

Beispiel:

1) Anlagekosten

Weitere Lösungsvorschläge:

- Erstellungskosten
- Baunebenkosten

<b>Aufgabe B9</b>	<b>4</b>	
Mit welcher Lebensdauer rechnen Sie für: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Rohbau 1</li> <li>• Rohbau 2</li> <li>• Ausbau</li> <li>• Installation</li> </ul> Geben Sie je eine Bandbreite an.		
Lösung: Rohbau 1                80 - 120 Jahre Rohbau 2                40 - 60 Jahre Ausbau                    20 - 40 Jahre Installationen            10 - 20 Jahre		

<b>Aufgabe B10</b>	<b>4</b>	
Wie gross ist der Anteil (in %) der einzelnen Gruppen an den Gesamtkosten für ein typisches Mehrfamilien-Wohnhaus?		
Lösung: Rohbau 1                50% Rohbau 2                20% Ausbau                    20% Installationen            10%		

**Aufgabe B11**

Was verstehen Sie unter „Reproduktionskosten“?

2	

Lösung:

Unter Reproduktionskosten versteht man die Wiederherstellungskosten der Bausubstanz in verbesserungsneutraler gleicher Qualität und mit unveränderten Komforteigenschaften.

**Aufgabe B12**

Welche Rolle spielen die Reproduktionskosten in der Bewertung?

3	

Lösung:

Die Reproduktionskosten werden verwendet, um die Rückstellungen für Erneuerungsarbeiten und die Minderwerte infolge noch nicht ausgeführter Erneuerungen (=technische Entwertung) zu berechnen.

**Aufgabe B13**

Nach welchen Methoden können die Reproduktionskosten von Bauten und baulichen Anlagen berechnet werden?

Nennen Sie **vier** Beispiele und erläutern Sie die jeweiligen Berechnungsformeln dazu.

4

Lösung:

- |                          |   |
|--------------------------|---|
| 1) Nach Volumen          | Bauvolumen x CHF pro m <sup>3</sup>     |
| 2) Nach Flächen          | Geschossfläche x CHF pro m <sup>2</sup> |
| 3) Für einzelne Bauteile | Bauteil x Kosten pro Bauteil            |
| 4) Nach Elementkosten    | Element x Elementkosten                 |

Weiterer Lösungsvorschlag:

- Als Pauschalkosten      Einheit x Pauschalbetrag



<p><b>Aufgabe B14</b>                  Ein Kunde von Ihnen möchte sein grosses Gewerbegrundstück schätzen lassen. Das Grundstück befindet sich am Rande einer wirtschaftlich gut entwickelten Region. Die Verkehrserschliessung ist nicht optimal. Ein bestehendes Gebäude auf dem Grundstück ist wenige Jahre alt und nutzt das Grundstück nicht aus, somit besteht eine Nutzungsreserve.</p> <p>a) Ihr Kunde möchte von Ihnen wissen, welchen Wert diese Nutzungsreserve hat. Erklären Sie, wie Sie den Wert der Landreserve berechnen.</p> <p>b) Das bestehende Gebäude weist eine leerstehende Nutzfläche auf. Haben die Leerstände Einfluss auf den Verkehrswert des Gesamtareals? Falls ja, wie berechnen Sie diesen Einfluss?</p> <p>c) Wenn Sie nach der statischen Ertragswertmethode rechnen, wo werden die Leerstände berücksichtigt. Geben Sie ein Hinweis zur Grösse des Berechnungsfaktors.</p> <p>d) Nennen Sie ein negatives Wertelement, welches bei Industrie- und Gewerbegrundstücke immer geprüft werden muss. Es kann sich entweder im Boden oder im Gebäude befinden. Wo finden Sie die Informationen dazu? Wie wird dieser Minderwert oder Wertabzug quantifiziert?</p>	8	
<p>Lösung:</p> <p>a) Das Land als Reserve von der übrigen Parzelle getrennt betrachten und z. B. mit der Preisvergleichs- oder der Lageklassenmethode separat bewerten. Der ermittelte Wert bis zum Nutzungsbeginn diskontiert.</p> <p>b) Ertragsverlust (Rentenverlust) während des Ausfalls berechnen. Mietwert X Leerstandszeit                  Barwert des Rentenverlusts mit Zinseszinsrechnung berechnen und vom Verkehrswert als temporärer Minderwert berücksichtigen.</p> <p>c) Grösserer Leerstände können im Mietwert berücksichtigt werden oder auch im Kapitalisierungssatz unter Position Mietzinsrisiko. Normaler Sockelleerstand beim Kapitalisierungssatz max. 0.5 %.</p> <p>d) Ökorisiken; Online Kataster der belasteten Standorte oder bei der jeweiligen kantonalen Fachstelle, Wertabzug für Entsorgungskosten (CHF x m3)</p>		

**Aufgabe B15**

Welche drei Hauptrenditenkennzahlen sind im Immobilien- und Schätzungswesen für Renditeobjekte von Bedeutung?

Wie lauten Ihre Berechnungsformeln?

Lösung:

Bruttorendite                      Bruttomiettertrag / Verkehrswert x 100

Nettorendite                        Nettomiettertrag / Verkehrswert x 100

Eigenkapitalrendite                Nettoüberschuss / Eigenkapital x 100

<b>6</b>	

<p><b>Aufgabe B16</b>                  Allgemeine Fragen zur DCF:                  a) Erklären Sie den Begriff „Exitwert“.                  b) Nennen Sie den wichtigsten Werttreiber einer DCF?                  c) Wann ist eine Sanierung „ertragsneutral“ und wann „ertragswirksam“?                  d) Was bedeutet WACC? Bitte nennen sie den Begriff ausgeschrieben und erklären sie ihn kurz und präzise.                  e) Wofür kann der WACC in einer Immobilienbewertung eingesetzt werden?</p>	<p><b>7</b></p>	
<p>Lösung:</p> <p>a) Der Exitwert (Residualwert) ist der nach Abschluss der Phase 1 bestehende Ertragswert, der sich aus dem dann zumal nachhaltig erzielbaren Ertrag ergibt. Er wird, wie alle Ertragswerte, mit den folgenden drei bekannten Faktoren berechnet: Geld, Zeit, Zinssatz.</p> <p>b) Diskontierungssatz</p> <p>c) Ertragsneutral: ohne Wertvermehrung                  Ertragswirksam: mit Wertvermehrung &gt; auf die Miete überwälzbar.</p> <p>d) Abk. für Weighted Average Cost of Capital;                  Der WACC ist ein gewichteter Gesamtkapitalkostensatz, der in der Unternehmensbewertung und im Zusammenhang mit wertorientierten Steuerungskennzahlen zur Anwendung kommt. Er setzt sich zusammen als gewichtetes arithmetisches Mittel der Eigen- und Fremdkapitalkostensätze eines Unternehmens, wobei die Gewichte in den jeweiligen Anteilen des Eigen- bzw. Fremdkapitals am Gesamtkapital bestehen.</p> <p>e) Nettokapitalisierungssatz.</p>		

**Aufgabe B17**

Nennen Sie **fünf** Zuschläge eines Kapitalisierungssatzes mit deren **Bandbreiten** (in % der Mieterträge).

5

Lösung:

- |                                   |               |
|-----------------------------------|---------------|
| 1) Betriebskosten                 | 0.1% bis 0.5% |
| 2) Unterhaltskosten               | 0.5% bis 1.0% |
| 3) Ertragsverluste/Mietzinsrisiko | 0% bis 0.5%   |
| 4) Verwaltungskosten              | 0% bis 0.5 %  |
| 5) Rückstellungen                 | 0.5% bis 1.0% |

**C) Aufgabengruppe Berechnungen**

**42 Punkte**

<b>Aufgabe C1</b>	<b>21</b>	
Sie werden beauftragt ein Gewerbeobjekt zu bewerten. Dazu liegen folgende Angaben vor:		
Grundstücksfläche: 8700 m <sup>2</sup>		
Lage: mittlere Qualität		
Nettozinssatz:		
50% Fremdkapital zu 3.75%		
50% Eigenkapital zu 4.25%		
Objekt: Gewerbehaus mit		
150 m <sup>2</sup> Lager	zu CHF 50 / m <sup>2</sup> Mietzins	
650 m <sup>2</sup> Werkstatt	zu CHF 125 / m <sup>2</sup> Mietzins	
500 m <sup>2</sup> Produktionsflächen	zu CHF 150 / m <sup>2</sup> Mietzins	
150 m <sup>2</sup> Büros	zu 175 / m <sup>2</sup> Mietzins	
20 Parkplätze	zu CHF 65 / Monat	
Leerstand bei Sanierung	CHF 50'000 pro Jahr	
Mehreinnahmen nach Sanierung	CHF 20'000 pro Jahr	
Bewirtschaftungskosten	CHF 44'000 pro Jahr	
Jährliche Rückstellungen	CHF 5'000 pro Jahr	
Reproduktionskosten (RK):	CHF 2'720'000	
Anteil Erneuerungssubstanz der RK:	45%	
Erneuerungszyklus:	25 Jahre	
Technisches Alter:	20 Jahre	
Erneuerungen im 5. Jahr	CHF 250'000	
Davon Werterhaltend	CHF 125'000	
Davon Wertvermehrend	CHF 125'000	
Erstellen Sie im vorgegebenen Raster die DCF Rechnung. Weisen Sie darin alle wertrelevanten Positionen und am Ende den Verkehrswert aus. Die jährlich aufgesparten Rückstellungen sind im Sanierungsjahr aufzulösen.		

Lösung:

<b>DCF-/Investitionsrechnung</b>							
Jahr	2017	2018	2019	2020	2021	2022	∞
Mietzinseinnahmen	191'300	191'300	191'300	191'300	191'300	191'300	191'300
Leerstand						-50'000	
Mehreinnahmen nach Sanierung							20'000
Bewirtschaftungskosten	-44'000	-44'000	-44'000	-44'000	-44'000	-44'000	-44'000
Rückstellungen	-5'000	-5'000	-5'000	-5'000	-5'000	-5'000	-5'000
Werterhaltende Investitionen						-125'000	
Wertvermehrnde Investitionen						-125'000	
Auflösung Rückstellungen						208'230	
<b>Cashflow, bzw. Cashdrain</b>	<b>142'300</b>	<b>142'300</b>	<b>142'300</b>	<b>142'300</b>	<b>142'300</b>	<b>50'530</b>	<b>162'300</b>
<b>Ertragswert, kapitalisiert mit</b>							<b>405'500</b>
Diskontieren über Jahre	1	2	3	4	5	6	
Zinssatz	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%
Diskontfaktor	0.962	0.925	0.889	0.855	0.822	0.790	0.790
Diskontierter Cashflow	136'893	131'628	126'505	121'667	116'971	39'919	3'205'425
Summe Barwert Jahre 2017-2022	673'581						
Exitwert	3'205'425						
DCF-Wert	3'879'006						

Rentenendwert

Aufsparebare Rückstellungen während 25 Jahren  
 Rentenendwert 4% , 25 Jahre  
 $5'000 \times 41.646$                       208'230

Mieteinnahmen	m2	Mietzins pro m2	Mietzins p.a
Lager UG	150	50	7500
Werkstatt EG	650	125	81250
Produktion	500	150	75000
Büros	150	175	26250
Parkplätze	20	65	1300
<b>Total Einnahmen</b>			<b>191300</b>

Fremdkapital	50%	3.75%		
Eigenkapital	50%	4.25%		
Diskontierungssatz		8.00% :2		4 %

**Aufgabe C2**

Für die grosszyklische Erneuerung bei einer Gewerbeimmobilie werden jeweils Ende Jahr CHF 20'000.-- zurückgestellt. Eine Sanierung erfolgt in 4 Jahren für CHF 350'000.--.

Wie hoch ist das Rückstellungsmanko per Bewertungsstichtag? (Basiszinssatz 4,50%).

Lösung:

Zukünftige Erneuerungsinvestition	- 350'000
abzüglich geäußnete Rückstellungen	
20'000 x REW-Faktor 4,278	<u>+ 85'560</u>
	264'440
<b>Rückstellungsmanko per Bewertungsstichtag</b>	
<b>Diskontiert per heute: x 0,839</b>	<b>221'865</b>

<b>3</b>	

**Aufgabe C3**

18

Sie werden beauftragt, eine DCF-Bewertung zu überprüfen und stellen fest, dass diese Fehler aufweist.

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Mehrfamilienhaus, welches im 2018 grosszyklisch saniert wird. Die Arbeiten beginnen im Januar 2018 und dauern voraussichtlich bis November desselben Jahres. Nachdem für die Sanierungsarbeiten sämtliche Mietverhältnisse gekündigt werden mussten, können die ersten neuen Mieter bereits im Dezember 2018 einziehen.

1. Nennen Sie **acht unterschiedliche Punkte**, die Sie an dieser Bewertung beanstanden und begründen Sie Ihre Antwort.

Jahr		2016 1	2017 2	2018 3	2019 4	2020 5	∞ 6
Mietwert Brutto (inkl. Mietnebenkosten)		1'000'000	1'000'000	1'000'000	1'150'000	1'200'000	2'000'000
Unterhalktskosten	3.50%	35'000	35'000	35'000	40'250	42'000	70'000
Betriebskosten	5.00%	50'000	50'000	50'000	57'500	60'000	100'000
Mietzinsrisiko	2.00%	20'000	20'000	20'000	23'000	24'000	40'000
Verwaltungskosten	3.50%	35'000	35'000	35'000	40'250	42'000	70'000
Rückstellungen		16'000	16'000	16'000	20'000	20'000	20'000
Investition		0	0	5'000'000	0	0	0
<b>Cash-flow</b>		<b>844'000</b>	<b>844'000</b>	<b>-4'156'000</b>	<b>969'000</b>	<b>1'012'000</b>	<b>1'700'000</b>
Zinssatz (Nettozinssatz)	4.00%						
Faktor		0.9615	0.9246	0.9246	0.8548	0.8219	0.7903
<b>Summer DCF</b>		<b>811'538</b>	<b>780'325</b>	<b>-3'842'456</b>	<b>828'305</b>	<b>831'790</b>	<b>1'343'535</b>
Barwert Jahr 2011-2020		753'038					
Residualwert oder Exitwert		42'500'000					
						Wert vor Abzinsung	
						42'500'000	
<b>DCF-Wert</b>		<b>43'253'038</b>					



Lösungsblatt Aufgabe C3 – DCF:

Jahr		2016 1	2017 2	2018 3	2019 4	2020 5	∞ 6
Mietwert Brutto (inkl. Mietnebenkosten)		1'000'000	1'000'000	1'000'000	1'150'000	1'200'000	2'000'000
Unterhaltskosten	3.50%	35'000	35'000	35'000	40'250	42'000	70'000
Betriebskosten	5.00%	50'000	50'000	50'000	57'500	60'000	100'000
Mietzinsrisiko	2.00%	20'000	20'000	20'000	23'000	24'000	40'000
Verwaltungskosten	3.50%	35'000	35'000	35'000	40'250	42'000	70'000
Rückstellungen		16'000	16'000	16'000	20'000	20'000	20'000
Investition		0	0	5'000'000	0	0	0
<b>Cash-flow</b>		<b>844'000</b>	<b>844'000</b>	<b>-4'156'000</b>	<b>969'000</b>	<b>1'012'000</b>	<b>1'700'000</b>
Zinssatz (Nettozinssatz)	4.00%						
Faktor		0.9615	0.9246	0.9246	0.8548	0.8219	0.7903
<b>Summer DCF</b>		<b>811'538</b>	<b>780'325</b>	<b>-3'842'456</b>	<b>828'305</b>	<b>831'790</b>	<b>1'343'535</b>
Barwert Jahr 2011-2020		753'038					
Residualwert oder Exitwert			42'500'000				Wert vor Abzinsung 42'500'000
<b>DCF-Wert</b>		<b>43'253'038</b>					

Mietwert Netto ohne Mietnebenkosten.  
 Mietertrag 2018 muss kleiner sein weil gekündigt wurde.  
 Nicht begründeter starker Anstieg des Mietertrages in der Residualphase.  
 Erforderliche Anpassung der Nebenkosten im Jahr 2018 infolge Sanierung.  
 Keine Rückstellungen im Sanierungsjahr 2018.  
 Faktor Zinssatz 2018 muss kleiner sein 0.7903 ist mit kapitalisiertem Cashflow zu multiplizieren und bei der Summe DCF 6 einzutragen.  
 Residualwert oder Exitwert muss noch mit Faktor 0.7903 diskontiert werden.

<b>DCF-/Investitionsrechnung</b>								
Jahr	2017	2018	2019	2020	2021	2022	∞	
Mietzinseinnahmen								
Leerstand								
Mehreinnahmen nach Sanierung								
Bewirtschaftungskosten								
<b>Cashflow, bzw. Cashdrain</b>								
<b>Ertragswert, kapitalisiert mit</b>								
Diskontieren über Jahre	1	2	3	4	5	6		
Zinssatz	4.00%							
Diskontfaktor								
Diskontierter Cashflow								

<b>Summe Barwert Jahre 2017-2022</b>
<b>Exitwert</b>
<b>DCF-Wert</b>







**Höhere Fachprüfung Immobilientreuhand 2017**  
**Schriftliche Prüfung**

# **Prüfung: Immobilientreuhand**

## **Prüfungsfach: Immobilientreuhand**

© Schweizerische Fachprüfungskommission der Immobilienwirtschaft

### **MUSTERLÖSUNG**

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

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

### Hinweise für die Prüfungskandidaten

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

### Beilagen

keine

### 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>GbbI. Nr.</b>	Grundbuchblatt Nummer
<b>BewG</b>	Bewilligungsgesetz
<b>MEG</b>	Mieteigentümergeinschaft

Aufgaben	Thema	Anzahl Punkte	Seite
<b>A</b>	Bau-/Projektmanagement	60	3
<b>B</b>	Gesetze & Steuern	90	21
<b>C</b>	Portfoliomanagement	60	43
<b>D</b>	Kundenberatung in finanziellen Fragen	30	56
<b>Total</b>		<b>240</b>	

**A) Bau- und Projektmanagement 60 Punkte**

**Fragegruppe mit richtig / falsch Antworten 9 Punkte**

**Bewertung Fragengruppe A1 – A5**

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

Für jede Wahlantwort gilt das folgende Bewertungsprinzip:

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

<b>Aufgabe A1</b>			<b>1</b>	
Welche Kostengarantien leistet ein Generalunternehmer? Beurteilen Sie folgende Aussagen:				
Werkpreis mit Kostendach als Richtpreis	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Pauschaler Werkpreis	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
<b>Aufgabe A2</b>			<b>2</b>	
Wofür haftet der Architekt / die Architektin mit klassischem Architektenvertrag? Beurteilen Sie folgende Aussagen:				
Für die Überschreitung des Kostenvoranschlages um 2% (12% anstelle von den veranschlagten 10%).	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Für das nicht Eintreffen der Baubewilligung.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Für ungenügende Schalldämmung bei ausführungsorientierter Planung.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Für die Finanzierung des Bauprojektes.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
<b>Aufgabe A3</b>			<b>2</b>	
Welche der nachfolgenden Flächen samt dazugehörigen Abkürzungen sind in SIA-Norm 416, Version 2007, definiert?				
Nettogeschossfläche (NF)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Geschossfläche (GF)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Nettogeschossfläche (NGF)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Nutzfläche (NF)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		

<b>Aufgabe A4</b>			<b>2</b>	
Der Baukostenplan (BKP) ist in Hauptgruppen aufgeteilt. Wie heissen diese Gruppen. Beurteilen Sie folgende Aussagen:				
BKP 2: Gebäude	<input checked="" type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
BKP 5: Realisierung	<input type="checkbox"/> richtig	<input checked="" type="checkbox"/> falsch	0.5	
BKP 9: Ausstattung	<input checked="" type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
BKP 1: Grundstück	<input type="checkbox"/> richtig	<input checked="" type="checkbox"/> falsch	0.5	

<b>Aufgabe A5</b>			<b>2</b>	
Die umfassenden Planungs- und Bauabläufe mit deren Bewirtschaftung sind für den Architekten in der SIA Norm 102, Version 2014, in Phasen gegliedert. Welche Phasen sind in der genannten SIA Norm beschrieben?				
Phase 1: Strategische Planung	<input checked="" type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Phase 2: Bestandessaufnahmen	<input type="checkbox"/> richtig	<input checked="" type="checkbox"/> falsch	0.5	
Phase 3: Projektierung	<input checked="" type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Phase 5: Ausschreibung	<input type="checkbox"/> richtig	<input checked="" type="checkbox"/> falsch	0.5	



**Allgemeine Fragen**

**23 Punkte**

**Aufgabe A6**

Skizzieren Sie jeweils anhand eines Organigramms die Organisation eines Generalplanerenteams. Verwenden Sie dabei die folgenden Begriffe: Bauherr, Generalplaner, Bauherrenvertretung, Fachplaner, Unternehmer / Lieferanten, Spezialisten, Projektmanagement, Ausführungsplanung.

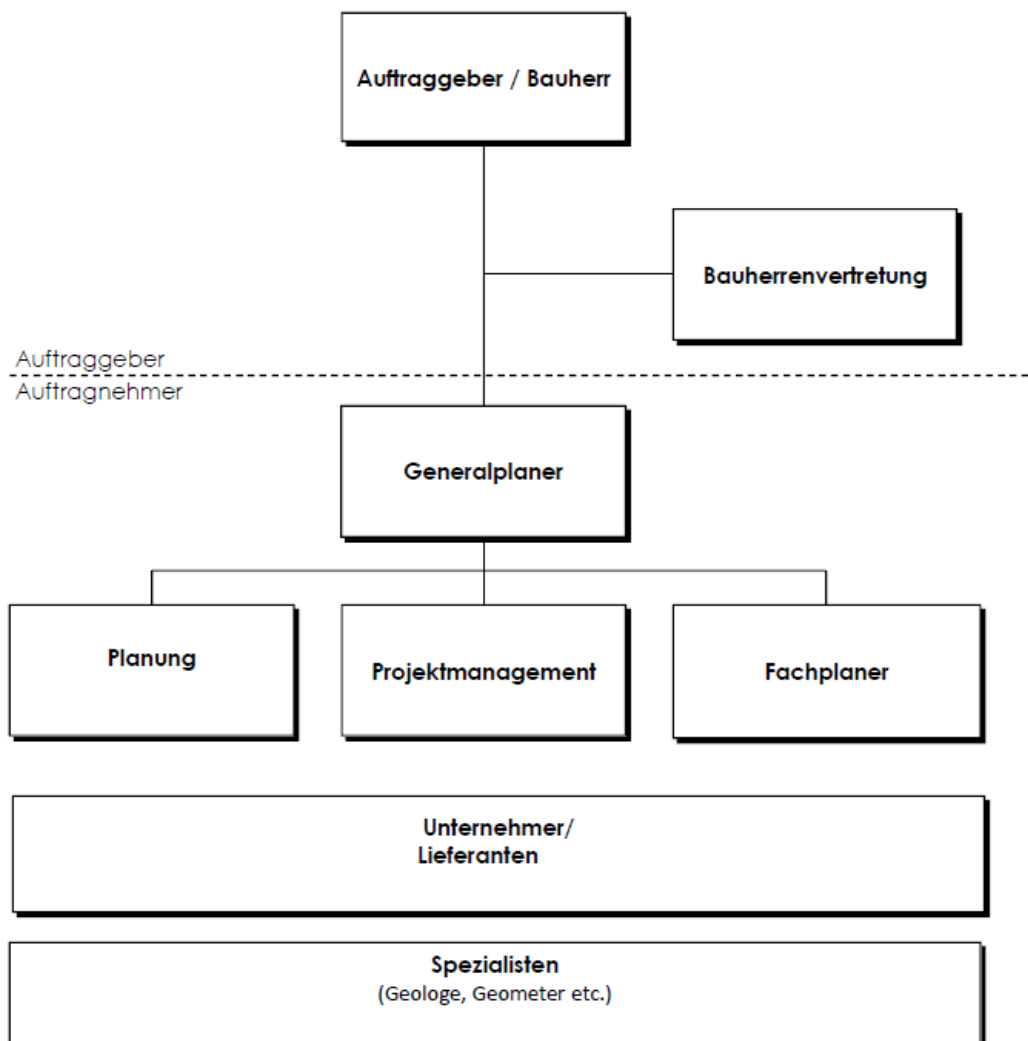
Bemerkung:

Die Hierarchien der jeweiligen Vertragspartner sind zu berücksichtigen. Die Vertragssituation zwischen Bauherr / Bauherrenvertretung und Ausführung ist klar ersichtlich und darzustellen.

4	
---	--

Lösung:

**Organigramm  
 Generalplanerenteam**



--	--

<b>Aufgabe A7</b>	<b>3</b>											
Zählen Sie die verschiedenen Enteignungsarten auf und erläutern Sie diese.												
<p><u>Lösung:</u></p> <p><u>Enteignungsarten:</u>                  formelle Enteignung                  materielle Enteignung</p> <p><u>Erläuterung</u>                  Bei der formellen Enteignung wechselt das Grundstückeigentum vom Privaten zur öffentlichen Hand.                   Bei der materiellen Enteignung gibt es keinen Eigentumswechsel, sondern nur eine Beschränkung / Einschränkung auf dem Grundstück.</p>												
<b>Aufgabe A8</b>	<b>2</b>											
Es bestehen Unterschiede zwischen Richtplanung und Nutzungsplanung. Ergänzen Sie die unten aufgeführte Tabelle												
<table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%; border-bottom: 1px solid black;">Richtplanung:</td> <td style="width: 50%; border-bottom: 1px solid black;">- Nutzungsplanung:</td> </tr> <tr> <td>- Planungsziel 20 – 25 Jahre</td> <td>- Planungsziel 15 Jahre</td> </tr> <tr> <td>- Grobplanung mit Unschärfen</td> <td>- Parzellenscharfe Planung</td> </tr> <tr> <td>- (nur) behördenverbindlich</td> <td>- (auch) grundeigentümergebunden</td> </tr> <tr> <td>- nicht mit Rekurs/Beschwerde anfechtbar</td> <td>- mit Rekurs/Beschwerde anfechtbar</td> </tr> </table>	Richtplanung:	- Nutzungsplanung:	- Planungsziel 20 – 25 Jahre	- Planungsziel 15 Jahre	- Grobplanung mit Unschärfen	- Parzellenscharfe Planung	- (nur) behördenverbindlich	- (auch) grundeigentümergebunden	- nicht mit Rekurs/Beschwerde anfechtbar	- mit Rekurs/Beschwerde anfechtbar		
Richtplanung:	- Nutzungsplanung:											
- Planungsziel 20 – 25 Jahre	- Planungsziel 15 Jahre											
- Grobplanung mit Unschärfen	- Parzellenscharfe Planung											
- (nur) behördenverbindlich	- (auch) grundeigentümergebunden											
- nicht mit Rekurs/Beschwerde anfechtbar	- mit Rekurs/Beschwerde anfechtbar											

<p><b>Aufgabe A9</b>                  Die SIA-Norm 416, Version 2007, befasst sich mit Flächen und Volumen von Gebäuden.                  Nennen Sie je <b>zwei</b> darin erläuterte Flächen- bzw. Volumenbegriffe.</p>	<b>2</b>	
<p><u>Lösung:</u>  <u>Flächen:</u>                  1) Gebäudegrundfläche / Umgebungsfläche                  2) Bearbeitete Umgebungsfläche / Nettogeschossfläche    <u>Möglicher Weiterer Lösungsvorschlag:</u>                  • Geschossfläche / Hauptnutzfläche / Verkehrsfläche    <u>Volumen:</u>                  1) Gebäudevolumen / Nettogebäudevolumen / Konstruktionsvolumen                  2) Nutzvolumen / Verkehrsvolumen / Funktionsvolumen    <u>Möglicher Weiterer Lösungsvorschlag:</u>                  • Hauptnutzvolumen / Nebennutzvolumen</p>		
<p><b>Aufgabe A10</b>                  Was ist ein landwirtschaftliches Grundstück?                    Als landwirtschaftliches Grundstück gilt ein Grundstück, das für die landwirtschaftliche oder gartenbauliche Nutzung geeignet ist.</p>	<b>1</b>	

<p><b>Aufgabe A11</b>                  Die Bauherrschaft eines Spekulationsobjektes weigert sich, die Kosten für eine Hangsicherung zu übernehmen, obschon ihn die Fachplaner (Architekt, Geologe, Bauingenieur und Bauleitung) von der dringenden Notwendigkeit dieser Massnahme zu überzeugen suchen.</p> <p>1) Kann der Architekt sein Mandat niederlegen? In welcher SIA-Norm ist das geregelt?</p> <p>2) Ist der Architekt gegenüber dem Auftraggeber Schadenersatzpflichtig? In welcher SIA-Norm ist das geregelt?</p> <p><u>Bemerkung:</u>                  Die Bauherrschaft stellt sich auf den Standpunkt, dass die Mehrkosten durch die Haftpflichtversicherung des Architekten zu übernehmen seien.</p>	2	
<p><u>Lösung:</u></p> <p>1) Beharrt der Auftraggeber trotz Abmahnung darauf, Sicherheitsregeln nicht einzuhalten, können die Fachplaner, um ihre Haftung auch gegenüber Dritten auszuschliessen, ihr Mandat niederlegen, da eine Ausführung nach der Regel der Baukunst ist nicht mehr gegeben, SIA 102</p> <p>2) Eine Schadenersatzpflicht gegenüber dem Auftraggeber wegen Kündigung zur Unzeit ist in diesem Fall ausgeschlossen, SIA 102.</p>		

<p><b>Aufgabe A12</b>                  Was beurteilt die Baumassenziffer? Bitte geben Sie zudem die Formel zu deren Berechnung an.</p>	2	
<p><u>Lösung:</u></p> <p>Die Baumassenziffer regelt die Überbauungsdichte eines Grundstückes über das Gebäudevolumen.</p> <p>Die Formel ist folgende:                  Baumassenziffer= <math>\frac{\text{Bauvolumen über massgebendem Terrain}}{\text{Anrechenbare Grundstückfläche}}</math></p>		

<p><b>Aufgabe A13</b>                      Was ist die Voraussetzung für die Erteilung einer Baubewilligung?</p>	<p style="text-align: center;"><b>1</b></p>	
<p><u>Lösung:</u>                      Die Bauten und Anlagen müssen dem Zweck der Nutzungszone entsprechen.                      Das Land muss erschlossen sein.</p>		
<p><b>Aufgabe A14</b>                      Wer ist für die Planung und Realisierung der Erdbebensicherheit bei einem Gebäude verantwortlich?</p>	<p style="text-align: center;"><b>1</b></p>	
<p><u>Lösung:</u>                      Der Bauingenieur.</p>		
<p><b>Aufgabe A15</b>                      Aus welchen Komponenten besteht die Summe aller Geschossflächen? Zählen Sie deren <b>vier</b> auf mit der jeweiligen Kurzbezeichnung.</p>	<p style="text-align: center;"><b>2</b></p>	
<p><u>Lösung:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Hauptnutzflächen (HNF)</li> <li>2) Nebennutzflächen (NNF)</li> <li>3) Verkehrsfläche (VF)</li> <li>4) Konstruktionsfläche (KF)</li> </ol> <p><u>Weitere Lösungsvarianten:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Funktionsfläche (FF)</li> </ul>		

**Aufgabe A16**

Nennen Sie die verschiedenen Phasen nach SIA in einem Bauprojekt.

3	

Lösung:

- Strategische Planung
- Vorstudien
- Projektierung
- Ausschreibung
- Realisierung
- Bewirtschaftung

**Fallbeispiel**

**28 Punkte**

**Ausgangslage:**

Investor «Pensionskasse der ABC AG» baut mit Totalunternehmer «Neubau AG» eine Überbauung mit 7 Mehrfamilienhäusern. Basis bildet ein Werkvertrag mit den Bestimmungen nach SIA 118.

Jedes Haus verfügt über 7 Wohnungen:

3 x 3 ½-Zimmerwohnung mit je 85 m<sup>2</sup>

3 x 4 ½-Zimmerwohnung mit je 110 m<sup>2</sup>

1 x 4 ½-Zimmer-Attikawohnung mit 97 m<sup>2</sup> und einer Dachterrasse von 80 m<sup>2</sup>

Alle Wohnungen (ausser Attika) verfügen über einen Balkon von 11 m<sup>2</sup> sowie einen eigenen Wäscheturm in der Wohnung. Ebenfalls verfügt jede Wohnung über ein Kellerabteil.

Die Überbauung verfügt über eine Einstellhalle mit 60 Parkplätzen. Der Zugang zur Einstellhalle erfolgt über eine gemeinsame Zufahrt für Fahrzeuge und jedes Haus ist mit einem Zugang im Untergeschoss an die Einstellhalle angeschlossen. Weiter teilen sich alle Häuser auf dem Areal gemeinsame Zugangswege, einen Spielplatz sowie 15 Besucherparkplätze.

Die Häuser 1, 2, 3 und 4 bleiben im Eigentum des Investors und sollen vermietet werden. Bei den Häusern 5, 6 und 7 soll Stockwerkeigentum begründet und die Wohnungen verkauft werden. Es ist der Wunsch des Investors, dass die Grundstücke der StWE-Liegenschaften je eine eigene Parzellennummer erhalten und als separate StWE-Gemeinschaften ausgestaltet werden. Die Einstellhalle soll als MEG (Miteigentümergeinschaft) geführt und somit Miteigentum begründet werden.

Der provisorische Terminplan sieht vor, dass die vier Miethäuser und die Einstellhalle zuerst fertiggestellt werden und 3 Monate später die Häuser 5, 6 und 7 (StWE).

Als Immobilienreuhänder/in betreuen Sie die «Pensionskasse der ABC AG» im Rahmen eines Erstvermietungsmandates für die Mietwohnungen und im Rahmen eines Verkaufsmandates für die Stockwerkeinheiten. Nach Baurealisierung werden Sie die Bewirtschaftung der Häuser im Eigentum der «Pensionskasse der ABC AG» übernehmen. Ihr Bestreben als Unternehmer/in ist es, ebenfalls die Bewirtschaftung der Stockwerkeigentümergeinschaft sowie der Miteigentümergeinschaft (Einstellhalle) übernehmen zu können.

**Aufgabe A17**

Was könnten die Überlegungen des Investors sein, in einem Projekt sowohl Miet- wie auch Eigentumswohnung zu realisieren?

Lösung:

Die Wertschöpfung, welche durch den Verkauf der Wohnungen generiert wird, trägt zu einer besseren Verzinsung des Gesamtprojektes bei.

Risikominimierung (Verteilung auf 2 Sparten).

Quersubventionierung der Erstellungskosten der Mietwohnungen.

1

**Aufgabe A18**

Welche Merkmale können zwischen den Wohnungstypen (Verkauf/Miete) bezüglich Qualität des Ausbaus abweichen? Machen Sie **vier** Beispiele.

Lösung:

- 1) Elektrische/manuelle Storen
- 2) Küchengeräte/Dampfgarer etc.
- 3) Preiskategorie Bodenbeläge
- 4) Sonnerie (mit/ohne Videogegensprechanlage)

Weiterer Lösungsvorschlag:

- Standard Bad / Möbel / Dusche Badewanne

2



<p><b>Aufgabe A19</b>                  Gemäss Vorgabe des Bauherrn soll das Bauprojekt wie folgt parzelliert werden:                  Parzelle XXX1 Häuser 1, 2, 3, 4 (Mietwohnungen)                  Parzelle XXX2 Haus 5 (STWE)                  Parzelle XXX3 Haus 6 (STWE)                  Parzelle XXX4 Haus 7 (STWE)                  Parzelle XXX5 Einstellhalle (Miteigentümergeinschaft)                  Es stellt sich nun die Frage wie mit der Umgebung (Gehwege, Besucherparkplätze) umgegangen werden soll resp. die Regelungen bezüglich Nutzung und Kostentragung erfolgen soll.                  Machen Sie daher einen für den Betrieb sinnvollen Vorschlag und begründen Sie, weshalb Sie diesen wählen.</p>	<p><b>3</b></p>	
<p><u>Lösung:</u>                  Mittels einer zusätzlichen Miteigentümergeinschaft = eigene Parzellnummer, an welcher die entsprechenden Parzellen partizipieren (Kooperationsparzelle oder selbständiges bzw. unselbständiges Miteigentum).                  Eine Miteigentumsparzelle ist transparent, so können die Miteigentümer im Rahmen ihrer Wertquote aktiv auf die Geschehnisse innerhalb der Miteigentümergeinschaft Einfluss nehmen und auch darüber bestimmen.</p>		

**Aufgabe A20**

Ist ein gestaffelter Bezug der Wohnungen wie angedacht (siehe Ausgangslage) sinnvoll? Zeigen Sie **je einen** Vorteil und Nachteil für den Bauherrn (nicht den Mieter oder Käufer) in Bezug auf die jeweiligen Wohnungsarten Miete und Kauf auf.

4

Lösung:

Vorteil Miete:

- 1) Einfachere Koordination allfälliger Mängel, da diverse Unternehmer noch auf Platz sind.

Nachteil Miete:

- 1) Es entsteht während der ersten drei Monate Lärm durch die Ausbauarbeiten. Dies könnte unter Umständen zu Mietzinsreduktionsforderungen seitens der Mieter führen.

Weiterer Lösungsvorschlag:

- Umgebungsarbeiten noch nicht abgeschlossen.

Vorteil Verkauf:

- 1) Abgeschlossene Bauarbeiten auf dem Areal

Nachteil Verkauf:

- 1) Kosten der sich bereits im Betrieb befindenden Einstellhalle zu Lasten Investor

Ersatz:

- Gefahr durch unbefugte Personen (Mieter/Kinder) auf der Baustelle

<p><b>Aufgabe A21</b>                  Die Bauabnahme der Einstellhalle erfolgt gleichzeitig mit jener der Miethäuser am 31. Januar 2017. Die Bauabnahme der Stockwerkeinheiten drei Monate später, also am 30. April 2017. Ebenfalls sind die Antrittstermine gemäss Kaufvertrag der Käufer per diesem Datum.</p> <p>a) Wann beginnt gemäss SIA Norm 118 die Rüge- und Verjährungsfristen zu laufen?                  b) Wann beginnt gemäss SIA Norm 118 die Rügefrist zu laufen für                      a) die Stockwerkeinheiten?                      b) die Mietwohnungen und die Einstellhalle?</p>	<p><b>2</b></p>	
<p><u>Lösung:</u></p> <p>a) Sobald die Abnahme mit dem Bauherrn erfolgt ist, gilt das Werk als abgenommen und die Fristen laufen                  b) a) Stockwerkeinheiten 30.4.2017                      b) Mietwohnungen und Einstellhalle am 31.01.2017</p>		
<p><b>Aufgabe A22</b>                  Welche Rechtsgrundlage ist massgebend für die Mängelrechte, wenn nichts vereinbart wurde (Nennung konkrete Rechtsgrundlage + Artikel)</p> <p><u>Lösung:</u>                  OR                  Art 367ff</p>	<p><b>1</b></p>	
<p><b>Aufgabe A23</b>                  Was hat die Bauherrschaft gemäss Werkvertrag für Rechte, wenn der Unternehmer allfällig vorhandene Mängel trotz angesetzter Frist nicht behoben hat? Schliesst die Durchsetzung eines der vorgenannten Rechte die Wahrnehmung weitere Rechte aus? Wenn ja, welches? Begründen Sie Ihre Antwort.</p>	<p><b>3</b></p>	
<p><u>Lösung:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Beharrung auf Verbesserung</li> <li>• Minderwert</li> <li>• Rücktritt vom Vertrag</li> </ul> <p>Ja. Sollte eine Minderung ausdrücklich vereinbart worden sein, kann z.B. keine Verbesserung verlangt werden.</p>		

<p><b>Aufgabe A24</b></p> <p>Einen Monat nach Bezug aller Wohnungen des Hauses 5 zeigt sich, dass die Fassade des Hauses 5 mangelhaft verarbeitet wurde. Der Verputz bröckelt im Bereich des Sitzplatzes der Wohnung EG 1.01. ab. Sie sind als Bewirtschafter für die Betreuung der Stockwerkeigentümergeinschaft gewählt. Anlässlich der Antrittsversammlung hat ein Eigentümer dieses Traktandum rechtzeitig bei Ihnen angemeldet und stellt die Frage, wer grundsätzlich nach Feststellung dieses Mangels tätig werden muss.</p> <p>Beantworten Sie ihm, wer in welcher Frist den Mangel rügen muss.</p>	<p><b>2</b></p>	
<p><u>Lösung:</u></p> <p>Auch wenn es sich um einen gemeinschaftlichen Gebäudeteil handelt, muss jeder Stockwerkeigentümer einzeln seine Mängelrechte wahrnehmen.</p> <p>Der Mangel muss sofort nach Entdeckung gerügt werden (Mangelfolgeschaden).</p>		

<p><b>Aufgabe A25</b></p> <p>Viele der Anwesenden an dieser ersten Stockwerkeigentümersammlung, die unmittelbar nach Bezug stattfindet, werden das erste Mal mit dem Thema Mängel konfrontiert. Daher erklären Sie theoretisch, was ein Mangel (in der 2-jährigen Rügefrist) ist. Zudem erklären Sie das Thema Mangel 2-jährige Rügefrist anhand je eines Beispiels im Sonderrecht und am gemeinschaftlichen Eigentum.</p>	<p><b>3</b></p>	
<p><u>Lösung:</u></p> <p>Mangel theoretisch: Jeder Stockwerkeigentümer hat einen Vertrag, in welchem ihm ein mängelfreies Objekt zugesichert wurde. Liegt eine Vertragsabweichung vor oder weist das Objekt eine zugesicherte nicht auf, liegt ein Mangel.</p> <p>Mangel praktisches Beispiel Sonderrecht: Ein Mangel kann z.B. ein nicht funktionierender Rollladen sein, Parkett mit Kratzern, Fensterglas zerkratzt.</p> <p>Beispiel für Mangel an gemeinschaftlichem Eigentum: Verputz an Fassade löst sich, Lift defekt.</p>		

**Aufgabe A26**

Im Haus Nr. 1 sind zwei Jahre nach Bauvollendung noch zwei Wohnungen nicht vermietet. Anlässlich einer Wohnungsbesichtigung stellt Ihre Assistentin fest, dass der Boden im Bereich der Küche leichte Wasserspuren aufweist. Da sie sich aber nichts weiter dabei denkt, geht sie ohne den Schaden weiter zu beachten in den Feierabend. Am darauf folgenden Tag ruft sie den Hauswart an, er solle doch bitte kurz die Wasserspuren entfernen. Als der Hauswart die Wohnung betritt, findet er einen weit grösseren Schaden vor: Das Wasser hat sich bis ins Wohnzimmer verteilt und den Parkett zerstört. Das Wasser stammt aus einer nicht ordentlich angeschlossenen Wasserleitung.

Wer muss den Mangel beheben?  
Welcher Unternehmer haftet für den Mangelfolgeschaden?

3

Lösung:

Der Sanitär muss den Mangel an der Wasserleitung beheben.

Da der Schaden in einem weit geringeren Ausmass der Verwaltung bereits bei der Wohnungsbesichtigung aufgefallen ist, hätte daher abgeschätzt werden können, dass sich eventuell ein Folgeschaden oder ein weit grösserer Schaden hätte abzeichnen können – was nun eingetroffen ist. Für den Folgeschaden haftet der Unternehmer demnach nicht – aber die Bewirtschaftungsfirma, da sie ihrer Schadenminderungspflicht nicht nachgekommen ist.

<p><b>Aufgabe A27</b> Wie unterscheidet sich die Beweispflicht bei den Bestimmungen über die Rügefrist zwischen OR und den Bestimmungen der SIA? Zeigen Sie die Beweislast, die Frist für die Geldendmachung eines Mangels sowie die Verjährungsfristen jeder Bestimmung auf.</p>	<b>5</b>	
<p><u>Lösung:</u></p> <p><u>OR:</u> Der Besteller hat den Beweis anzutreten, dass ein Mangel vorliegt, dass das Werk von einer vereinbarten, vorausgesetzten oder zugesicherten Eigenschaft abweicht. Jeder entdeckte Mangel ist sofort nach dessen Entdeckung anzuzeigen bzw. zu rügen. Nach 5 Jahren verjähren die Mängelrechte bei unbeweglichen Bauwerken. Nach 10 Jahren verjähren die Mängelrechte für arglistig verschwiegene Mängel.</p> <p><u>SIA:</u> Bei Mängeln, die während der 2-jährigen Rügefrist geltend gemacht werden, liegt die Beweislast beim Unternehmer (Art. 174 Abs. 3 SIA 118). Bei Mängeln, die nach Ablauf der 2-jährigen Rügefrist gemacht werden, liegt die Beweislast beim Besteller (Art. 179 Abs. 5 SIA). Immer nachweislich schriftlich / innert 2 Jahre jederzeit möglich Jahre 3 – 5 sofortige Rüge sofort nach Entdeckung des verdeckten Mangels 5 Jahre nach Abnahme des Werkes verjähren die Mängelrechte des Bauherrn. Die Verjährungsfrist für absichtlich verschwiegene Mängel beträgt 10 Jahre.</p>		

**B) Gesetze und Steuern 90 Punkte**

**Fragegruppe mit richtig / falsch Antworten 21 Punkte**

**Bewertung Fragegruppe B1 – B7**

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>	
Vermietet ein Stockwerkeigentümer seine Wohnung....				
...muss er vorgängig die Zustimmung der STWE-Versammlung einholen, welche den Antrag mit einem qualifizierten Mehr genehmigen muss.	<input type="checkbox"/> richtig	<input checked="" type="checkbox"/> falsch	0.5	
...kann er dem Mieter die Einzahlung in den Erneuerungsfonds weiter belasten, da diese Mittel zur Begleichung der Nebenkosten verwendet werden.	<input type="checkbox"/> richtig	<input checked="" type="checkbox"/> falsch	0.5	
...ist er dafür verantwortlich, dass sich der Mieter an eine allfällige Hausordnung hält.	<input checked="" type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
...ist er dabei in der Ausgestaltung des Mietvertrages im Rahmen der zwingenden mietrechtlichen Vorschriften frei.	<input checked="" type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
<b>Aufgabe B2</b>			<b>2.5</b>	
Bauabnahme und Mängel - was ist richtig, was falsch.				
Mit der Bauabnahme beginnen die Rüge- und Verjährungsfristen zu laufen.	<input checked="" type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Fehlen im Werkvertrag spezielle Vereinbarungen, so wird automatisch auf das Obligationenrecht abgestützt.	<input checked="" type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Unterlässt der Besteller die gesetzlich vorgesehene Prüfung des Werkes, muss der Unternehmer ihm eine angemessene Nachfrist ansetzen. Nach Ablauf dieser Frist gilt das Werk als genehmigt.	<input type="checkbox"/> richtig	<input checked="" type="checkbox"/> falsch	0.5	
Sobald das Werk vom Besteller genehmigt ist, ist der Unternehmer von jeglicher Haftung befreit.	<input type="checkbox"/> richtig	<input checked="" type="checkbox"/> falsch	0.5	
Die bei einer ordnungsgemässen Prüfung erkennbaren, offensichtlichen Mängel können später nicht mehr gerügt werden.	<input checked="" type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	

<b>Aufgabe B3</b>			<b>3</b>	
Beurteilen Sie, ob die nachfolgenden Behauptungen zu Mietverträgen von Wohnungen richtig oder falsch sind.				
Mehrere Mieter haften solidarisch für Verbindlichkeiten aus dem Mietvertrag.	<input checked="" type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Die maximal zulässige Mietzinskaution beläuft sich auf 3 Nettomonatsmietzinse.	<input type="checkbox"/> richtig	<input checked="" type="checkbox"/> falsch	0.5	
Die Mietzinskaution muss gemäss den Bestimmungen des Schweizerischen Obligationenrechts zwingend auf einem auf den Namen des Mieters lautenden Sparkonto bei einer Schweizer Bank hinterlegt werden.	<input checked="" type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Der Mieter muss die Nebenkosten nur bezahlen, wenn er dies mit dem Vermieter besonders vereinbart hat.	<input checked="" type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Der Vermieter muss dem neuen Mieter auf dessen Verlangen das Rückgabeprotokoll des vorangehenden Mietverhältnisses zur Einsicht vorlegen - sofern ein solches erstellt worden ist.	<input checked="" type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Der Mietzins ist das Entgelt, das der Mieter dem Vermieter für die Überlassung der Sache schuldet.	<input checked="" type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
<b>Aufgabe B4</b>			<b>2.5</b>	
Eine Dienstbarkeit ist...				
...ist ein subjektives Recht mit dinglicher Wirkung, das heisst, es gilt gegenüber jedermann	<input checked="" type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
...erlaubt den Zugriff auf eine Sache, die dem Berechtigten nicht selber gehört	<input checked="" type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
...ist eine beschränkte Berechtigung bzw. eine Teilherrschaft über eine Sache	<input checked="" type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
...verpflichtet den Eigentümer, den Eingriff zu dulden	<input checked="" type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
...kann als Grundstück ins Grundbuch aufgenommen werden, wenn sie selbständig und dauernd ist	<input checked="" type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	



<b>Aufgabe B5</b>			<b>6</b>	
Beurteilen Sie, ob die nachfolgenden Behauptungen richtig oder falsch sind.				
Vor- und Kaufsrechte können für maximal 25 Jahre im Grundbuch vorgemerkt werden.	<input type="checkbox"/> richtig	<input checked="" type="checkbox"/> falsch	0.5	
Die Wertquote entspricht immer dem Miteigentumsanteil.	<input checked="" type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Beim Stockwerkeigentum gibt es zweierlei Arten von Miteigentum, nämlich das "normale" Miteigentum an den gemeinschaftlichen Teilen und das "spezielle" Miteigentum hinsichtlich der im Sonderrecht stehenden Räume.	<input type="checkbox"/> richtig	<input checked="" type="checkbox"/> falsch	0.5	
Die Berechnung der Wertquoten erfolgt gemäss den einschlägigen gesetzlichen Vorschriften.	<input type="checkbox"/> richtig	<input checked="" type="checkbox"/> falsch	0.5	
Der Innenausbau eines Stockwerks ist für die Höhe der Wertquote nicht massgeblich.	<input checked="" type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Ohne anderweitige Regelung dient die Wertquote zur Verteilung der Nebenkosten.	<input checked="" type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Die Anmeldung zur Eintragung eines Geschäfts beim Grundbuchamt muss unbedingt und vorbehaltlos sein.	<input checked="" type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Gemäss Gesetz muss der Mieter den Mietzins und allenfalls die Nebenkosten am Ende jedes Monats, spätestens aber am Ende der Mietzeit bezahlen. Dabei handelt es sich um zwingendes Recht.	<input type="checkbox"/> richtig	<input checked="" type="checkbox"/> falsch	0.5	
Eine Kollektivgesellschaft kann keine Grundstücke erwerben, da diese Rechtsform gemäss Aktienrechtsreform nicht mehr zulässig ist.	<input type="checkbox"/> richtig	<input checked="" type="checkbox"/> falsch	0.5	
Falls ein Mangel am Mietobjekt nicht durch den Mieter verursacht ist, hat er kumulativ unter anderem einen Beseitigungswie auch einen Mietzinsherabsetzungsanspruch.	<input checked="" type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Der gesetzliche Verteilschlüssel der allgemeinen Kosten der Stockwerkeigentümergeinschaft ist dispositiver Natur.	<input checked="" type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Fällt das Ende der Mietdauer auf einen Sonn- oder Feiertag ist von Gesetzes wegen der letzte vorangehende Werktag Rückgabebetag der Mietsache.	<input type="checkbox"/> richtig	<input checked="" type="checkbox"/> falsch	0.5	

<b>Aufgabe B6</b>			<b>2.5</b>	
Prüfen Sie, ob folgende Feststellungen zur Erbeinsetzung richtig oder falsch sind				
Die Erbeinsetzung begründet Erbenstellung.	<input checked="" type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Der eingesetzte Erbe wird Universalsukzessor.	<input checked="" type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Der eingesetzte Erbe hat damit keinen dinglichen Anspruch auf die Auslieferung einer bestimmten Erbschaftsquote oder gegebenenfalls auf die ganze Erbschaft.	<input type="checkbox"/> richtig	<input checked="" type="checkbox"/> falsch	0.5	
Der eingesetzte Erbe kann wählen, ob er in sämtliche obligatorischen Forderungsverhältnisse des Erblassers eintritt oder die anstehenden Schulden anteilmässig übernimmt.	<input type="checkbox"/> richtig	<input checked="" type="checkbox"/> falsch	0.5	
Ist der Erblasser verheiratet, erfolgt die Erbeinsetzung mittels eines Ehevertrages.	<input type="checkbox"/> richtig	<input checked="" type="checkbox"/> falsch	0.5	

<b>Aufgabe B7</b>			<b>2.5</b>	
Für unselbstständiges Miteigentum gilt:				
Die Miteigentumsanteile sind subjektiv-dinglich mit einem Hauptgrundstück verknüpft.	<input checked="" type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Die Mischung von selbstständigem und unselbstständigem Miteigentum am selben Grundstück ist möglich.	<input type="checkbox"/> richtig	<input checked="" type="checkbox"/> falsch	0.5	
Der Miteigentumsanteil teilt das rechtliche Schicksal des Hauptgrundstücks und kann gesondert veräussert, verpfändet oder belastet werden.	<input type="checkbox"/> richtig	<input checked="" type="checkbox"/> falsch	0.5	
Das gesetzliche Vorkaufsrecht nach Art. 682 ZGB und der Anspruch auf Aufhebung des Miteigentums können nicht geltend gemacht werden.	<input checked="" type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Das in unselbstständiges Miteigentum aufgeteilte Grundstück kann mit Dienstbarkeiten belastet werden.	<input checked="" type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	

**Allgemeine Fragen**

**39 Punkte**

<b>Aufgabe B8</b> Prüfen Sie, welche der nachstehenden Vorgänge gültig, nichtig oder anfechtbar sind und markieren Sie die richtige Antwort mit einem Kreuz. Alle Varianten betreffen Familienwohnungen.				5	
	<i>gültig</i>	<i>nichtig</i>	<i>anfechtbar</i>		
<i>Vorgang</i>					
Ansetzung einer Zahlungsfrist mit Kündigungsandrohung durch Vermieter nur an Ehemann (Mieter).		X			
Kündigung eines unbefristeten Mietverhältnisses durch den/die Mieter ohne Einhaltung der gesetzlichen Fristen und Termine.	X				
Kündigung des neuen Eigentümers mit der gesetzlichen Frist auf den nächsten gesetzlichen Termin bei dringendem Eigenbedarf.	X				
Kündigung des Vermieters wegen Konkurs des Mieters/der Mieter während eines mit dem Mietverhältnis zusammenhängenden Schlichtungsverfahrens.	X				
Kündigung durch den Mieter ohne Zustimmung seines eingetragenen Partners.		X			
Kündigung des Vermieters nachdem der Mieter/die Mieter nach Treu und Glauben Ansprüche aus dem Mietverhältnis geltend gemacht hat.			X		
Mündliche Kündigung des Mieters/der Mieter.		X			
Kündigung des Vermieters auf einem vom Kanton genehmigten Formular.	X				
Kündigung des Vermieters zur Durchsetzung einer Mietzinsanpassung.			X		
Kündigung des Vermieters nach Ablauf von drei Jahren nach Abschluss eines mit dem Mietverhältnis zusammenhängenden Schlichtungsverfahrens in dem der Vermieter zu einem erheblichen Teil unterlegen ist.	X				

<b>Aufgabe B9</b> Nennen Sie die zwei gesetzlichen Voraussetzungen, dass der Vermieter Erneuerungen und Änderungen am vermieteten Objekt (Wohnung) vornehmen kann.	<b>2</b>	
<u>Lösung:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>• sie müssen für den Mieter zumutbar sein</li> <li>• das Mietverhältnis darf nicht gekündigt sein</li> </ul>		

<b>Aufgabe B10</b> Kilian Andermatten stirbt. Er hinterlässt die nachfolgenden Personen. Geben Sie bei jeder Person in Bruchteilen (z.B. 1/2) an, wie hoch ihr gesetzlicher Erbteil und wie hoch der jeweilige Pflichtteil ist. Gehen Sie dabei davon aus, dass alle nachgenannten Personen beim Tode des Erblassers am Leben sind.  a) Ehefrau b) Tochter (verheiratet) c) Schwester (ledig, kinderlos) d) Grossmutter (verwitwet) e) Mutter (verwitwet) f) Nicht eingetragener Partner  <u>Variante:</u> Was ändert in Ihrer Antwort, wenn keine Nachkommen vorhanden sind? Geben Sie dabei nur die Änderungen an.	<b>4.5</b>																																		
<u>Lösung:</u> <table style="width: 100%; border: none;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">Erbteil</th> <th style="text-align: center;">davon Pflichtteil</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>a) Ehefrau</td> <td style="text-align: center;">1/2</td> <td style="text-align: center;">1/2</td> </tr> <tr> <td>b) Tochter</td> <td style="text-align: center;">1/2</td> <td style="text-align: center;">3/4</td> </tr> <tr> <td>c) Schwester</td> <td style="text-align: center;">--</td> <td style="text-align: center;">--</td> </tr> <tr> <td>d) Grossmutter</td> <td style="text-align: center;">--</td> <td style="text-align: center;">--</td> </tr> <tr> <td>e) Mutter</td> <td style="text-align: center;">--</td> <td style="text-align: center;">--</td> </tr> <tr> <td>f) des nicht eingetragenen Partners</td> <td style="text-align: center;">--</td> <td style="text-align: center;">--</td> </tr> </tbody> </table> <table style="width: 100%; border: none;"> <thead> <tr> <th>Variante:</th> <th style="text-align: center;">Erbteil</th> <th style="text-align: center;">davon Pflichtteil</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>a) Ehefrau</td> <td style="text-align: center;">3/4</td> <td style="text-align: center;">1/2</td> </tr> <tr> <td>c) Schwester</td> <td style="text-align: center;">1/8</td> <td style="text-align: center;">--</td> </tr> <tr> <td>e) Mutter</td> <td style="text-align: center;">1/8</td> <td style="text-align: center;">1/2</td> </tr> </tbody> </table>		Erbteil	davon Pflichtteil	a) Ehefrau	1/2	1/2	b) Tochter	1/2	3/4	c) Schwester	--	--	d) Grossmutter	--	--	e) Mutter	--	--	f) des nicht eingetragenen Partners	--	--	Variante:	Erbteil	davon Pflichtteil	a) Ehefrau	3/4	1/2	c) Schwester	1/8	--	e) Mutter	1/8	1/2		
	Erbteil	davon Pflichtteil																																	
a) Ehefrau	1/2	1/2																																	
b) Tochter	1/2	3/4																																	
c) Schwester	--	--																																	
d) Grossmutter	--	--																																	
e) Mutter	--	--																																	
f) des nicht eingetragenen Partners	--	--																																	
Variante:	Erbteil	davon Pflichtteil																																	
a) Ehefrau	3/4	1/2																																	
c) Schwester	1/8	--																																	
e) Mutter	1/8	1/2																																	

<b>Aufgabe B11</b>	<b>4.5</b>	
<p>a) Mieter Maximilian Huber zieht mit seiner Ehefrau und zwei Kindern im Frühling 2017 in die neu erstellte Mietwohnung an der Bahnhofstrasse 53 in Freiburg ein. Die ersten zwei Mietzinse gehen pünktlich auf dem vereinbarten Konto ein. Danach folgen keine Zahlungen mehr. Da Sie bereits bei Vertragsabschluss kein gutes Gefühl hatten, wollen sie den Mieter so rasch als möglich loswerden. Erklären Sie stichwortartig die zu ergreifenden Massnahmen inklusive einzuhaltende Fristen.</p> <p>b) Variante: Familie Huber hat alle Mietzinsen pünktlich bezahlt, jedoch nicht die verlangte Mietzinskaution. Ist das unter lit. a) geschilderte Vorgehen dasselbe? Begründen Sie Ihre Antwort in einem kurzen Satz.</p>		
<u>Lösung:</u>		
<p>a) - schriftliche Zahlungsfrist mit Kündigungsandrohung an beide Ehegatten separat                  - Frist mind. 30 Tage                  - danach Kündigung an beide Ehegatten separat                  - Frist 30 Tage auf Ende eines Monats</p> <p>b) Nein, nicht bezahlte Kautions fällt nicht unter Art. 257d OR, vorzeitige Kündigung nicht möglich.</p>		

<b>Aufgabe B12</b>	<b>2</b>	
<p>Wann verjährt das Recht der Eidg. Steuerverwaltung, die MWST Steuerforderung festzusetzen?</p> <p>Nennen Sie in ihrer Antwort auch den/die relevanten <i>genauen</i> Gesetzesartikel.</p>		
<u>Lösung:</u>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Relative Verjährung: 5 Jahre nach Ablauf der Steuerperiode, in der die Steuerforderung entstanden ist Art. 42 Abs. 1 MWSTG</li> <li>• Absolute Verjährung: 10 Jahre nach Ablauf der Steuerperiode, in der die Steuerforderung entstanden ist Art. 42 Abs. 6 MWSTG</li> </ul>		

<p><b>Aufgabe B13</b></p> <p>Beurteilen Sie folgende Vorgänge aus MWST-Sicht. Gehen Sie dabei davon aus, dass die Einwohnergemeinde Wohlen im Register der MWST-pflichtigen Personen eingetragen ist und die Grundstücke alle im Eigentum der Einwohnergemeinde Wohlen sind. Begründen Sie Ihre Antwort.</p> <p>a) Die Einwohnergemeinde verkauft den Anwohnern Parkkarten für Parkplätze am Strassenrand (blaue Zone). Die Parkplätze gehören nicht zu bestimmten Gebäuden oder Einrichtungen.</p> <p>b) Sie parkieren auf dem Parkplatz am Strassenrand (blaue Zone) für 30 Minuten und platzieren dafür die Parkscheibe gut sichtbar in Ihrem Fahrzeug.</p> <p>c) Sie parkieren auf einem der Parkplätze am Strassenrand, welche zur Primarschulanlage Büel gehören und kaufen dafür ein Parkticket am Automaten.</p> <p>d) Lehrer Müller mietet einen der Parkplätze am Strassenrand, welche zur Primarschulanlage Büel gehören.</p> <p>e) Abwart Meier, welcher die Abwartwohnung im Dachgeschoss des Schulhauses Büel gemietet hat, mietet einen der Parkplätze am Strassenrand, welche zur Primarschulanlage Büel gehören.</p> <p>f) Sie parkieren im öffentlichen Parkhaus von Wohlen und kaufen dafür ein Parkticket am Automaten.</p>	<p><b>6</b></p>	
<p><u>Lösung:</u></p> <p>a) Ausgenommener Umsatz, da im Gemeingebrauch und im Eigentum der öffentlichen Hand.</p> <p>b) Keine MWST-Folgen, da kein Entgelt/keine Vermietung.</p> <p>c) Zum MWST-Normalsatz steuerbar, da nicht im Gemeingebrauch stehend.</p> <p>d) Zum MWST-Normalsatz steuerbar, da nicht im Gemeingebrauch stehend.</p> <p>e) Ausgenommener Umsatz, da unselbständige Nebenleistung zu einer von der Steuer ausgenommenen Immobilienvermietung.</p> <p>f) Zum MWST-Normalsatz steuerbar, da nicht im Gemeingebrauch stehend</p>		

**Aufgabe B14**

Erklären Sie die Begriffe "Pflichtteil" und "verfügungsfreie Quote".

2

Lösung:

- Der Pflichtteil ist jener Teil des Nachlasses, auf den bestimmte gesetzliche Erben nach Massgabe der gesetzlichen Ordnung auf jeden Fall Anspruch haben.
- Die verfügungsfreie Quote ist jener Teil des Nachlasses, über den der Testator/Erblasser frei verfügen kann.

**Aufgabe B15**

Erklären Sie den Unterschied zwischen einem Überbaurecht und einem gewöhnlichen Baurecht und zeigen Sie auf, unter welcher Rubrik der Grundbucheintrag erfolgt.

4

Lösung:

Überbaurecht

- Für Bauten/Vorrichtungen, die von einem Grundstück auf ein anderes überragen (z.B. Balkone), werden als Dienstbarkeit eingetragen.

Baurecht

- Bauwerke und andere Vorrichtungen, die auf fremdem Boden stehen und auf oder unter der Bodenfläche mit dem Grundstück verbunden sind, werden als Dienstbarkeit oder selbständiges Grundstück eingetragen.

<p><b>Aufgabe B16</b>                  Gemäss Steuerharmonisierungsgesetz findet beim Tatbestand der sogenannten Ersatzbeschaffung ein Aufschub der Grundstückgewinnsteuern statt.</p> <p>a) Was sind die Voraussetzungen für einen Steueraufschub beim Verkauf einer Liegenschaft im Privatvermögen?</p> <p>b) Sabrina Wälchli verkauft ihr Einfamilienhaus zum Preis von CHF 700'000. Die Anlagekosten betragen CHF 500'000. Der Kaufpreis des neuen Eigenheims beträgt CHF 900'000. Gibt es einen Steueraufschub? Wenn ja, in welchem Umfang?</p> <p>c) Sabrina Wälchli verkauft ihr Einfamilienhaus zum Preis von CHF 800'000. Die Anlagekosten betragen CHF 600'000. Der Kaufpreis des neuen Eigenheims beträgt CHF 700'000. Gibt es einen Steueraufschub? Wenn ja, in welchem Umfang?</p> <p>d) Sabrina Wälchli verkauft ihr Einfamilienhaus zum Preis von CHF 600'000. Die Anlagekosten betragen CHF 400'000. Der Kaufpreis des neuen Eigenheims beträgt CHF 300'000. Gibt es einen Steueraufschub? Wenn ja, in welchem Umfang?</p> <p>Gehen Sie bei der Beantwortung der Fragen b bis d davon aus, dass die nicht quantitativen Voraussetzungen für einen Steueraufschub erfüllt sind.</p>	<p><b>5.5</b></p>	
<p><u>Lösung:</u></p> <p>a) - Veräusserung einer dauernd und ausschliesslich selbstgenutzten Wohnliegenschaft (Einfamilienhaus oder Eigentumswohnung)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Investition des dabei erzielten Erlöses</li> <li>- innert angemessener Frist - zum Erwerb/Bau einer gleichgenutzten Ersatzliegenschaft</li> <li>- in der Schweiz</li> </ul> <p>b) Ja, CHF 200'000</p> <p>c) Ja, CHF 100'000</p> <p>d) Nein</p>		



**Aufgabe B17**

"Unter die Bewilligungspflicht gemäss BewG fallen Personen im Ausland."

- a) Definieren Sie den Begriff "Personen im Ausland" im Sinne des BewG
- b) Welche Grundstücke können durch Ausländer/innen ohne Bewilligung erworben werden? Nennen Sie 3 Beispiele

3.5

Lösung a):

- Ausländer/innen mit Wohnsitz im Ausland.
- Ausländer/innen mit Wohnsitz in der Schweiz, die nicht Staatsangehörige eines EG- oder EFTA-Mitgliedstaates sind und kein Niederlassungsrecht C haben.
- Gesellschaften/juristische Personen mit Sitz im Ausland.
- Gesellschaften/juristische Personen mit Sitz in der Schweiz, welche von Personen im Ausland beherrscht werden.

Lösung b):

- -Hauptwohnung durch eine wohnsitzberechtigte natürliche Person
- Bauland, wenn er mit dem Bau einer Hauptwohnung innert 1 Jahr beginnt
- eine Wohnung, die zusammen mit einem Betriebsstätte-Grundstück erworben werden kann
- Zweitwohnung durch EG- oder EFTA-Grenzgänger in der Region seines Arbeitsortes
- Betriebsstätte-Grundstücke

## Fragegruppe Fallbeispiel

30 Punkte

Hans Kupferschmied ist Eigentümer der ausschliesslich betrieblich genutzten Geschäftsliegenschaft (hienach "*Liegenschaft Alpha*" genannt), welche in der Bilanz seiner MWSTpflichtigen Einzelfirma „Kupferschmied Holzbau“ mit einem von der zuständigen Steuerbehörde anerkannten Buchwert von CHF 560'000 aufgeführt ist (Stand: 31.12.2016). Im laufenden Jahr wurden keine Abschreibungen, Investitionen oder Desinvestitionen getätigt. Die Liegenschaft Alpha befindet sich am Ort der Einzelfirma und wurde im Jahre 1987 als Baulandgrundstück zum Preis von CHF 50'000 gekauft. 1988 wurden die Geschäftsräumlichkeiten mit Baukosten von CHF 850'000 erstellt. Im Jahre 1994 liess Hans Kupferschmied einen Erweiterungsbau zum Preis von CHF 100'000 erstellen. Von diesen Kosten waren 10 % werterhaltend. Seither wurden lediglich werterhaltende Arbeiten in der Höhe von CHF 5'000/Jahr daran vorgenommen.

Die Handänderungskosten betragen 2 % des damaligen Kaufpreises. Diese wurden vollständig durch die Käuferschaft getragen.

Da Hans Kupferschmied beabsichtigt, seine Geschäftstätigkeit auszubauen, hat er mit Übergang von Nutzen und Gefahr per 1. Januar 2018 eine grössere Liegenschaft (hienach "*Liegenschaft Beta*" genannt) erworben und schreibt die Liegenschaft Alpha am 2. Februar 2017 auf einer Internetplattform zum Verkauf aus.

Ein Käufer ist schnell gefunden. Michael Hauser erwirbt die Liegenschaft Alpha jedoch bereits per 1. Mai 2017 zum Preis von CHF 1'200'000, weshalb Hans Kupferschmied gezwungen ist, für die Zeit bis zur Übernahme der Liegenschaft Beta eine Geschäftslokalität zu mieten. Da er sicherstellen möchte, dass er am 1. Januar 2018 nicht auf der Strasse stehen wird, schliesst er einen unbefristeten Mietvertrag ab.

Michael Hauser hat für seine soeben erworbene Liegenschaft Alpha grosse Pläne. Das Grundstück liegt in einer Wohnzone und Michael Hauser beabsichtigt, das Gebäude abreißen zu lassen und darauf ein oder mehrere Mehrfamilienhäuser zu erstellen. Dazu lässt er sich von einem befreundeten Architekten verschiedene Projekte ausarbeiten.

Das durch ihn favorisierte Projekt beinhaltet den Bau von zwei Mehrfamilienhäusern im Baurecht, deren Wohnungen anschliessend in Stockwerkeigentum aufgeteilt und verkauft werden soll. Der jährliche Baurechtszins würde ein lebenslangliches Einkommen garantieren. Der Verkauf ab Plan gestaltet sich jedoch – aufgrund des Baurechts – als schwierig, weshalb er sich zum Bau von zwei Mehrfamilienhäusern mit Wohnungen im Stockwerkeigentum ohne Baurecht entschliesst. Der Kaufpreis für die einzelnen Stockwerkeinheiten erhöht sich entsprechend.

Die Finanzierung des Baus erfolgt einerseits durch Kaufpreisanzahlungen der Käufer der Stockwerkeinheiten und andererseits durch ein Darlehen der Geld Bank AG, welche ihre Forderungen mittels Register-Schuldbriefen sichergestellt hat.

<p><b>Aufgabe B18</b>                  Vor dem Verkauf seiner Liegenschaft Alpha bittet Hans Kupferschmied Sie um die folgenden Berechnungen/Informationen:</p> <p>a) Wie hoch sind laut Sachverhalt die Anlagekosten der Liegenschaft Alpha? Allfällige Verkaufskosten sind nicht zu berücksichtigen.</p> <p>b) Auf welchem jeweiligen Betrag werden die kantonalen Steuern (Einkommenssteuer, Grundstückgewinnsteuer) erhoben, wenn sich die Liegenschaft Alpha in einem Kanton mit dem dualistischen System befindet? Falls eine Grundstückgewinnsteuer erhoben wird, geben Sie dafür die gesetzliche Grundlage an.</p> <p>c) Auf welchem jeweiligen Betrag werden die kantonalen Steuern (Einkommenssteuer, Grundstückgewinnsteuer) erhoben, wenn sich die Liegenschaft Alpha in einem Kanton mit dem monistischen System befindet? Falls eine Grundstückgewinnsteuer erhoben wird, geben Sie dafür die gesetzliche Grundlage an.</p>	<p><b>6</b></p>	
<p><u>Lösung:</u></p> <p>a) Anlagekosten : CHF 991'000 (CHF 50'000, CHF 850'000; HG CHF 1'000, wertvermehrende Investitionen CHF 90'000)</p> <p>b) Kantonale Einkommenssteuer: CHF 640'000 (Verkaufspreis abzüglich Buchwert)                  Grundstückgewinnsteuer; CHF 0 (Es fällt keine an)</p> <p>c) Kantonale Einkommenssteuer: CHF 431'000 (Anlagekosten abzüglich Buchwert)                  Grundstückgewinnsteuer: CHF 209'000 (Verkaufspreis abzüglich Anlagekosten)                  Gesetzliche Grundlage (Grundstückgewinnsteuer): Art. 12 Abs. 4 StHG</p>		

**Aufgabe B19**

Der Verkauf der Liegenschaft Alpha von Hans Kupferschmied an Michael Hauser erfolgt ohne Option an eine nicht MWSTsteuerpflichtige Privatperson. Beurteilen Sie, ob ein Eigenverbrauch (Vorsteuerkorrektur) bzw. eine Einlageentsteuerung vorliegt oder ob sich keine Steuerfolgen ergeben.

Begründen Sie Ihre Antwort ausführlich. Gehen Sie dabei davon aus, dass sämtliche Vorsteuern zurückgefordert worden sind.

3

Lösung:

- Keine Steuerfolgen
- Da die Investitionen vor der Einführung der MWST erfolgten und somit keine Vorsteuerabzüge möglich waren, womit auch keine Korrektur erfolgen kann.
- Die werterhaltenden Arbeiten gelten als verbraucht und sind nicht Gegenstand eines Eigenverbrauchs - aufgrund der Aufgabenstellung kann davon ausgegangen werden, dass die jährlichen Rgen von CHF 5000 kleiner als 5 % des Gebäudeversicherungswertes sind (Vorsteuerkorrektur)

<p><b>Aufgabe B20</b></p> <p>Hans Kupferschmied kennt sich im Mietrecht nicht aus, er befürchtet, dass der Vermieter seine Unkenntnisse ausnützen könnte, weshalb er Sie bittet, den ihm durch den Vermieter zugestellten Mietvertrag für die neue Geschäftslokalität zu überprüfen. Wie befürchtet, ist der Mietvertrag fehlerhaft. Nennen Sie maximal drei Punkte im nachfolgenden Auszug aus dem Mietvertrag, welche nicht gesetzeskonform sind, und stellen Sie diese richtig.</p> <p>Auszug aus dem Mietvertrag:</p> <p><b>Mietzins, Zahlungstermine und Mietzinsänderungen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mietzins netto pro Monat: CHF 2'000</li> <li>• Der Mietzins ist im Voraus monatlich zahlbar.</li> </ul> <p><i>Mietzinserhöhungen können vom Vermieter unter Einhaltung der vertraglich vereinbarten Kündigungsfrist vorgenommen werden. Entsprechende Mitteilungen sind dem Mieter ohne Kündigungsandrohung schriftlich anzuzeigen. Sie sind schriftlich vorzunehmen und haben bei Beginn der Kündigungsfrist im Besitz des Mieters zu sein.</i></p> <p><b>Kautions/Mietzinsdepot</b></p> <p><i>Es ist eine Kautions bei Vertragsabschluss von CHF 8'000 zu leisten. Der Vermieter hinterlegt die Sicherheitsleistung auf einem Bank-Sparkonto, lautend auf den Vermieter. Die Bank darf die Sicherheitsleistung nur mit Zustimmung beider Parteien oder gestützt auf einen rechtskräftigen Zahlungsbefehl oder ein rechtskräftiges Gerichtsurteil herausgeben."</i></p>	<p><b>3</b></p>	
<p><u>Lösung:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mietzinserhöhungen sind auf dem amtlichen Formular vorzunehmen.</li> <li>• Mietzinserhöhungen müssen mindestens 10 Tage vor Beginn der Kündigungsfrist im Besitz des Mieters sein.</li> <li>• Die Sicherheitsleistung ist bei einer Bank auf einem Sparkonto, das auf den Namen des Mieters lautet, zu hinterlegen.</li> </ul>		

**Aufgabe B21**

Das Schweizer Recht kennt kein spezielles Geschäftsmietrecht, jedoch gibt es verschiedene Besonderheiten zu beachten, weshalb es wichtig ist, zu wissen, ob das vermietete Objekt rechtlich als Geschäftsraum qualifiziert ist oder nicht.

Zählen Sie **drei** Besonderheiten der Geschäftsmiete gegenüber der Wohnungsmiete unter Angabe des genauen Gesetzesartikels auf.

3

Lösung:

bei Geschäftsräumen:

- 1) kein Maximalbetrag beim Mietzinsdepot (Art. 257e OR)
- 2) andere Kündigungsfristen/Termine (Art. 266d OR)
- 3) Retentionsrecht (Art. 268-268b OR)

Weitere Lösungsvorschläge:

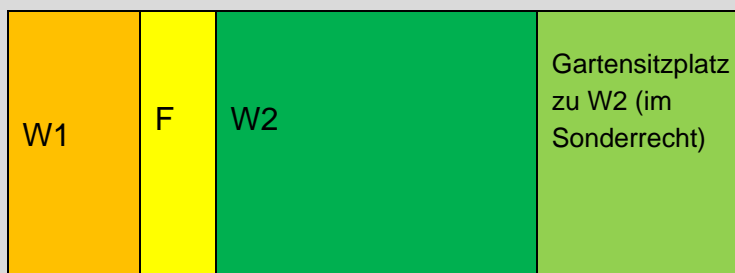
- längere Erstreckungsfristen (Art. 272b OR)
- Übertragung der Miete nur bei Geschäftsräumen (Art. 263 OR)

**Aufgabe B22**

6.5

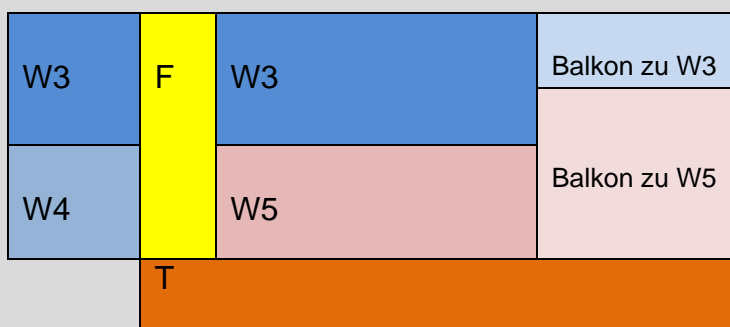
Im Zusammenhang mit dem Neubauprojekt auf der Liegenschaft Alpha und der entsprechenden Stockwerkbegründung müssen Sie beurteilen, welche Wünsche von Michael Hauser umgesetzt werden können. Prüfen Sie die unten aufgeführten Punkte und nehmen Sie zu jeder Idee Stellung. Sofern der Kundenwunsch nicht umgesetzt werden kann, ist eine sinnvolle Alternative vorzuschlagen. Die Aufgaben stehen in keinem Zusammenhang zueinander.

- a) Begründung von Stockwerkeigentum an Grundstücken, auf denen sich mehrere Gebäude befinden.
- b) Begründung von Stockwerkeigentum an Räumen, welche sich auf verschiedenen Stockwerken befinden.
- c) Begründung von ausschliesslichen Nutzungsrechten anstelle von reglementarischen Sondernutzungsrechten.
- d) Aufteilung Erdgeschoss gemäss nachfolgendem Plan:



Legende: W1=Wohnung 1; W2=Wohnung 2; F=Flur (gemeinschaftlich)  
 Nebenräume: je 1 Kellerraum im Untergeschoss

- e) Aufteilung 2. Stock gemäss nachfolgendem Plan:



Legende: W3=Wohnung 3; W4=Wohnung 4; W5=Wohnung 5; T/F=Ausstertrepp/Flur (gemeinschaftlich)

Nebenräume: je 1 Kellerraum im Untergeschoss

Hinweis: Balkone wo möglich im Sonderrecht, ansonsten reglementarisches Sondernutzungsrecht

- f) Zuweisung des Flachdaches zum Sonderrecht der Attikawohnung.
- g) Einräumung eines Benützungsrechtes am Autoeinstellplatz Nr. 1 zugunsten der Stockwerkeinheit Nr. 1 zulasten des Stammgrundstückes.
- h) Eintragung der Wertquoten von je 25 % im Grundbuch.

Lösung:

- a) ist möglich
- b) ist möglich
- c) Ist beides dasselbe (ausschliessliche Nutzungsrechte ist Ausdruck, welcher im Gesetz verwendet wird ZGB 712g Abs. 4, regl. Sondernutzungsrecht ist Ausdruck aus Praxis)
- d) - Gartensitzplatz kann nicht zu Sonderrecht ausgeschieden werden.  
- Alternativlösung: Reglementarisches Sondernutzungsrecht einräumen
- e) - Raum links des allgemeinen Flurs zur Wohnung W3 nicht möglich, da W3 in sich abgeschlossen sein muss.  
- Alternativlösung: Zuweisung als Nebenraum
- f) - Dach gehört zu den elementaren Gebäudeteilen gem. Art. 712b Abs. 2 Ziff. 2 ZGB, Zuweisung zu Sonderrecht deshalb nicht möglich.  
- Alternativlösung: Reglementarisches Sondernutzungsrecht einräumen
- g) Ist möglich.
- h) - Gemäss ZGB 712e Abs. 1: nicht möglich, es müssen Bruchteile angegeben werden.  
- Alternativlösung: Einzutragen sind  $\frac{1}{4}$

--	--



<b>Aufgabe B23</b> Bei den Aushubarbeiten zum Bauprojekt kommen Altlasten zum Vorschein. Was sind Altlasten bzw. wie entstehen/entstanden diese? Nennen Sie <b>zwei</b> Beispiele.	<b>2</b>	
<u>Lösung:</u> Früher wurden Abfälle sorglos entsorgt, die Entsorgung und Behandlung der Abfälle musste möglichst billig erfolgen. So landeten beispielsweise brennbare Sonderabfälle in ausgebeuteten Kiesgruben oder giftige Produktionsrückstände versickerten sorglos auf unbefestigten Firmengeländen. <u>Beispiele:</u> 1) frühere Abfalldeponien/Siedlungsabfall 2) Oel- und Benzinrückstände von Garagen wurden nicht aufgefangen, sondern gelangten in Boden <u>Weitere Lösungsvorschläge:</u> <ul style="list-style-type: none"><li>• Schwermetalle bei Schiessanlagen</li><li>• Unfallstandorte</li><li>• giftige Produktionsrückstände an Betriebsstandorten</li><li>• Sonderabfälle wurden vergraben</li></ul>		
<b>Aufgabe B24</b> Leider endet das Bauvorhaben von Michael Hauser aufgrund der vorgefundenen Altlasten im finanziellen Desaster. Welche Forderungen der Geld Bank AG sind durch den Register-Schuldbrief abgedeckt?	<b>2</b>	
<u>Lösung:</u> Das Grundpfandrecht bietet dem Gläubiger Sicherheit: 1) für die Kapitalforderung; 2) für die Kosten der Betreibung und die Verzugszinse; 3) für drei zur Zeit der Konkureröffnung oder des Pfandverwertungsbegehrens verfallene Jahreszinse und den seit dem letzten Zinstag laufenden Zins; beim Schuldbrief sind nur die tatsächlich geschuldeten Zinsen pfandgesichert.		

**Aufgabe B25**

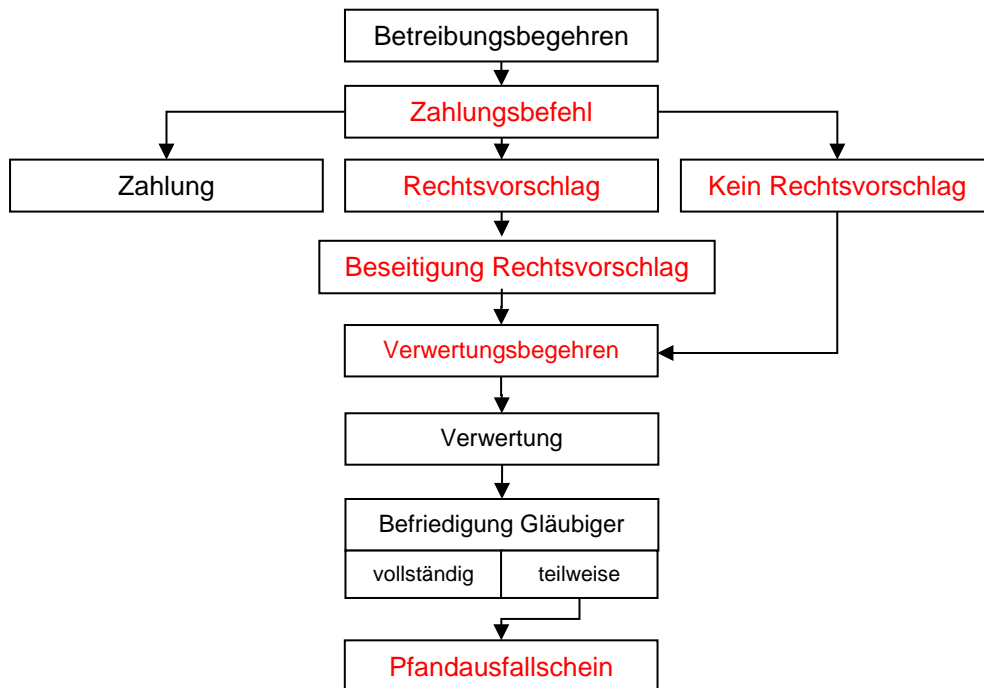
4.5

Die Geld Bank AG will Michael Hauser aufgrund der offenen Forderungen betreiben.

- a) Wie ist der Ablauf einer Betreibung auf Pfandverwertung? Ergänzen Sie bitte das nachfolgende Schema.
- b) Was ist bei der Einleitung der Betreibung auf Pfandverwertung immer zu beachten?
- c) Wo hat die Geld Bank AG die Betreibung einzuleiten?

Lösung:

a) Ablauf Pfandverwertung:



- b) Art. 151 SchKG: Der Pfandgegenstand ist im Betreibungsbegehren zu bezeichnen (d.h. die Betreibung auf Pfandverwertung muss bereits im Betreibungsbegehren angezeigt werden).
- c) Ort, an welchem das verpfändete Grundstück liegt.

**C) Portfoliomanagement 60 Punkte**

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

**Bewertung Fragengruppe C1 – C2**

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

Für jede Wahlantwort gilt das folgende Bewertungsprinzip:

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

<b>Aufgabe C1</b>			<b>2</b>	
Bitte beurteilen Sie folgende Aussagen:				
IFRS heisst <i>International Financial Reporting Standard</i> .	<input checked="" type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Der Residualwert einer Immobilie macht meist über 50 % des Wertes aus.	<input checked="" type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Ein Immobilienfonds ist eine juristische Person.	<input type="checkbox"/> richtig	<input checked="" type="checkbox"/> falsch	0.5	
Die Investitionsstrategie „Value Add“ setzt auf Immobilien mit Investitionsbedarf und Wertsteigerungspotential durch Investition.	<input checked="" type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
<b>Aufgabe C2</b>			<b>2</b>	
Bitte beurteilen Sie folgende Aussagen:				
Das Nettoanlagevermögen (NAV) bezeichnet das gebundene Kapital einer Periode abzüglich des durchschnittlichen Fremdkapitals der Periode und der latenten Steuern, insb. latenten Grundstückgewinnsteuern.	<input checked="" type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Gemäss Harry Markowitz sind es lediglich die Anlagerisiken, welche nicht eliminiert werden können, welche als sogenannte Risikoprämie in die Rendite einfließen.	<input checked="" type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Die Mietzinsausfallquote wird wie folgt berechnet (SIA D0213): Mietzinsausfälle / Mietertrag (IST).	<input type="checkbox"/> richtig	<input checked="" type="checkbox"/> falsch	0.5	
Der <i>Total Return</i> bezeichnet die Summe der gewichteten Teilrenditen aus dem Liegenschaftsbestand, Projektentwicklungen, Zukäufen und Veräusserungen, die bezogen auf den bereinigten Verkehrswert der betrachteten Immobilien erwirtschaftet wird.	<input checked="" type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	

**Allgemeine Fragen** **35 Punkte**

<p><b>Aufgabe C3</b>                  Welche Hauptthemen umfasst das Immobilien Portfolio Management? Was muss ein Immobilien Portfolio Management Informatikprogramm können?                   Nennen sie <b>zwei</b> Hauptthemen sowie <b>vier</b> Fähigkeiten eines Portfoliomanagement-Informatikprogramms.</p>	<p><b>4</b></p>	
<p><u>Lösung:</u>                  Das Immobilien Portfolio Management umfasst sämtliche Aspekte hinsichtlich Reporting und Planung von Immobilienportfolios.                   Die Systeme beinhalten abhängig von der Ausrichtung des Kunden die folgenden Komponenten:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Immobilien-Reporting auf Basis des Systems zur operativen Immobilienverwaltung (bspw. SAP RE-FX)</li> <li>2) Ertragsprognose / Vertragsprognose</li> <li>3) Immobilienbewertung (nach verschiedenen Verfahren wie Ertragswert, Discounted Cash Flow, Total Return, Interner Zinsfuss, HGB, IFRS)</li> <li>4) Planungsannahmen / Parameter</li> </ol> <p><u>Weiter Lösungsvorschläge:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Szenario Rechnung / Simulation</li> <li>• Scoring</li> <li>• Manuelle Planung von sonstigen Kosten und Erträgen</li> <li>• Instandhaltungsplanung / Budgetierung</li> <li>• Reporting / flexible Analyse</li> </ul>		

<p><b>Aufgabe C4</b>                  Nennen Sie <b>zwei</b> Immobilien Portfolio Management Informatikprogramme, welche für grosse Immobilienbestände genutzt werden können.</p>	<p><b>1</b></p>	
<p><u>Lösung:</u>  <u>Beispiele:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Immopac</li> <li>2) Vitruvius</li> </ol> <p><u>Weiter Lösungsvorschläge :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• REPM</li> <li>• SAP</li> </ul>		

<p><b>Aufgabe C5</b></p> <p>Sie sind Immobilien Portfolio Manager. Ihr Portfolio ist überwiegend auf Wohnliegenschaften ausgerichtet (Portfolio umfasst CHF 600 Millionen). Sie erhalten von Ihrem Transaktionsmanager eine Seniorenresidenz angeboten mit einem Investitionsvolumen von CHF 45 Millionen.</p> <p>Was muss für Sie erfüllt sein, damit Sie die Transaktion verfolgen? Nennen Sie <b>vier</b> fallspezifische Kriterien (keine allgemeinen Antworten).</p>	<p><b>4</b></p>	
<p><u>Lösung:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Stimmt das Objekt mit der Anlagestrategie überein?</li> <li>2) Wie ist die Nachfrage nach Wohnungen und Alterswohnungen in der Region?</li> <li>3) Handelt es sich um eine Betreiberliegenschaft, sprich gibt es einen Generalmietvertrag? Wie sind dessen Konditionen (Laufzeit)? Wie wird die Bonität des Generalmieters beurteilt?</li> <li>4) Entspricht die Rendite den Erwartungen?</li> </ol> <p><u>Weitere Lösungsvorschläge:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wie wirkt sich die Investition auf das Gesamtportfolio aus?</li> <li>• Wie werden die Umnutzungsmöglichkeiten beurteilt, falls der Generalmieter ausfällt?</li> </ul>		

<p><b>Aufgabe C6</b></p> <p>Was ist eine „Triple-Net-Miete“? Erklären Sie diesen Begriff kurz und präzise.</p> <p>Was ist der Unterschied zwischen der „Double-Net-Miete“ und der Triple-Net-Miete?</p> <p>Bitte erklären Sie diese Begriffe kurz und präzise.</p>	<p><b>3</b></p>	
<p><u>Lösung:</u></p> <p>Die Bezeichnung Triple-Net-Miete kann man in der Geschäftsraummiete im angelsächsischen finden und seit kurzem auch in der Schweiz. Wörtlich übersetzt «dreifache Nettomiete» und liegt vor, wenn der Mieter neben Nettomiete auch Steuern und Abgaben, Kosten der Versicherung und den Betriebskosten auch die Kosten für Instandhaltung / Instandsetzung an Dach und Fach trägt. Dabei handelt es sich nicht um einen rechtlichen, sondern um einen wirtschaftlichen Begriff. Es ist aber nicht die 3-fache Nettomiete.</p> <p>Der Mieter trägt in der Double-Net-Miete sämtliche Kosten der Triple-Net-Miete mit Ausnahme der Kosten für Instandsetzung / Instandhaltung an Dach und Fach.</p>		

In der Schweiz sind Dach- und Fachverträge gängig, welche von dem Triple-Net-Vertrag abgeleitet sind.

<p><b>Aufgabe C7</b>                  Lange Zeit hielten sich professionelle Anleger Immobilienobjekte im Gesamtportefeuille, weil diese im Gegensatz zu dotcom-Titeln einen realen Gegenwert repräsentieren und als Inflationsschutz der Gesamtanlagen dienen. Dazu folgende Fragen:</p> <p>a) Was bedeutet Inflationsschutz?                  b) Nennen Sie <b>drei</b> Gründe weshalb man Immobilien als Inflationsschutz einsetzen kann.</p>	2	
<p><u>Lösung:</u></p> <p>a) Gesamtheit der Massnahmen und Anlageformen, durch die Investoren vor den Auswirkungen einer Geldentwertung geschützt werden.</p> <p>b) 1) Mieten sind dem Inflationsverlauf angepasst (Indexierung)                  2) Das Wohneigentum preist die Teuerungsrate ein und gewinnt mit ihr an Wert.                  3) Bei einer Finanzierung mit Fremdmitteln verringert die Inflation sogar die tatsächliche Rückzahlung der Darlehen, da die anfängliche Darlehenssumme durch den Kaufkraftverlust nach 20 Jahren auch nicht mehr mit dem aktuellen Kaufpreis identisch ist.</p> <p><u>Weiterer Lösungsvorschlag:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Die vor zehn Jahren vereinbarte Rate entspricht auch nicht mehr der Relation mit dem Realeinkommen.</li> </ul>		

<p><b>Aufgabe C8</b>                  Welcher Benchmark ist für Immobilienaktien <b>in der Schweiz</b> anwendbar?</p>	2	
<p><u>Lösung:</u></p> <p>SWX Real Estate Index.</p>		

<p><b>Aufgabe C9</b></p> <p>a) Welche Vorteile ergeben sich aus einer Investition in Immobilienaktien im Vergleich zu einer Direktinvestition? Bitte nennen sie vier Vorteile.</p> <p>b) Nennen Sie <b>zwei</b> Arten von „Indirekte Immobilienanlagen“ und schlagen Sie je eine konkrete Anlage vor.</p>	4	
<p><u>Lösung:</u></p> <p>a) Vorteile sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Tiefere Transaktionskosten</li> <li>• Tiefere Such- und Informationskosten</li> <li>• Es ist keine effiziente Verwaltung, welche betriebswirtschaftliche und rechtliche Kenntnisse hat, notwendig</li> <li>• Die Notierung bewirkt sowohl eine kontinuierliche Marktbewertung der Aktien als auch eine relativ zu einer direkten Immobilienanlage höhere Liquidität.</li> </ul> <p>b) Arten:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Immobilienfonds (MobiFonds Swiss Property)</li> <li>2) Anlagestiftung (Credit Suisse Anlagestiftung (CSA))</li> </ol> <p><u>Weiterer Lösungsvorschlag:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Immobilien-Aktiengesellschaft (PSP Swiss Property AG)</li> </ul>		
<p><b>Aufgabe C10</b></p> <p>Wie wirkt sich eine Investition in Immobilienaktien für mich <b>steuerlich</b> aus?</p>	1	
<p><u>Lösung:</u></p> <p>Durch einen Verkauf von Aktien bzw. Partizipationsscheinen sollte die Realisation von Kursgewinnen für Privatpersonen in der Schweiz unter dem Titel „Privater Spekulationsgewinn“ je nach Umgang grundsätzlich steuerfrei sein. Es fallen jedoch Vermögenssteuern an.</p>		
<p><b>Aufgabe C11</b></p> <p>Was bedeutet im Immobilien-Portfolio Management „Einwertungsgewinn“?</p>	2	
<p><u>Lösung:</u></p> <p>Positive Differenz zwischen Bewertung und Kaufpreis. (Wert = höher als Preis)</p>		

<b>Aufgabe C12</b>	<b>4</b>	
Nennen Sie <b>vier</b> der Due Dilligence Bausteine?		
<p><u>Lösung:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Wirtschaftliche DD</li> <li>2) Rechtliche DD</li> <li>3) Steuerliche DD</li> <li>4) Technische DD</li> </ol> <p><u>Weitere Lösungsvorschläge:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Finanzielle DD</li> <li>• Umwelt DD</li> </ul>		

<b>Aufgabe C13</b>	<b>2</b>					
Nennen Sie <b>zwei systematische</b> und <b>zwei unsystematische</b> Risiken:						
<p><u>Lösung:</u></p> <table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">Systematische Risiken</th> <th style="text-align: left;">Unsystematische Risiken (Können ausgeglichen werden)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Beschäftigungsrisiko</li> <li>2) Inflationsrisiko</li> </ol> <p><u>Weitere Lösungsvorschläge:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Konjunkturrisiko</li> <li>• Kapitalmarktrisiko</li> <li>• Währungsrisiko</li> <li>• Politisches Risiko</li> <li>• Rechtliches Risiko</li> <li>• Steuerliches Risiko</li> </ul> </td> <td> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Altlastenrisiko</li> <li>2) Bausubstanzrisiko</li> </ol> <p><u>Weiter Lösungsvorschläge:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Standortrisiko</li> <li>• Umweltrisiko</li> <li>• Ertragsrisiko</li> <li>• Verwertungsrisiko</li> <li>• Kapitalstrukturrisiko</li> </ul> </td> </tr> </tbody> </table>	Systematische Risiken	Unsystematische Risiken (Können ausgeglichen werden)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) Beschäftigungsrisiko</li> <li>2) Inflationsrisiko</li> </ol> <p><u>Weitere Lösungsvorschläge:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Konjunkturrisiko</li> <li>• Kapitalmarktrisiko</li> <li>• Währungsrisiko</li> <li>• Politisches Risiko</li> <li>• Rechtliches Risiko</li> <li>• Steuerliches Risiko</li> </ul>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) Altlastenrisiko</li> <li>2) Bausubstanzrisiko</li> </ol> <p><u>Weiter Lösungsvorschläge:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Standortrisiko</li> <li>• Umweltrisiko</li> <li>• Ertragsrisiko</li> <li>• Verwertungsrisiko</li> <li>• Kapitalstrukturrisiko</li> </ul>		
Systematische Risiken	Unsystematische Risiken (Können ausgeglichen werden)					
<ol style="list-style-type: none"> <li>1) Beschäftigungsrisiko</li> <li>2) Inflationsrisiko</li> </ol> <p><u>Weitere Lösungsvorschläge:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Konjunkturrisiko</li> <li>• Kapitalmarktrisiko</li> <li>• Währungsrisiko</li> <li>• Politisches Risiko</li> <li>• Rechtliches Risiko</li> <li>• Steuerliches Risiko</li> </ul>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) Altlastenrisiko</li> <li>2) Bausubstanzrisiko</li> </ol> <p><u>Weiter Lösungsvorschläge:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Standortrisiko</li> <li>• Umweltrisiko</li> <li>• Ertragsrisiko</li> <li>• Verwertungsrisiko</li> <li>• Kapitalstrukturrisiko</li> </ul>					



<p><b>Aufgabe C14</b>                  Bitte erklären Sie folgende Kennzahl: TERimmo.                  Die Antwort muss sowohl den ausgeschriebenen Begriff, die Definition wie auch die Formel enthalten.</p>	<p><b>3</b></p>	
<p><u>Lösung:</u>                  Es handelt sich um die Immobilienmanagement-Aufwandquote.                  Indikator für die Belastung des Immobilienvermögens durch den Verwaltungs-, Portfolio- und Assetmanagement-Aufwand. Die TERimmo definiert sich als Verwaltungs-, Portfolio- und Managementkosten in % des durchschnittlich gebundenen Kapitals.  <math display="block">\frac{\text{Verwaltungs-, Portfolio- und Managementkosten}}{(VW_{t0} + VW_{t1}) / 2}</math></p>		

<p><b>Aufgabe C15</b>                  Berechnet man im Immobilien Portfolio Management (gestützt auf die SIA Finanzkennzahlen für Immobilien, d0165) die Nettorendite auf dem Anlagewert oder dem Verkehrswert der jeweiligen Anlage?                  Begründen Sie Ihre Antwort kurz und präzise.</p>	<p><b>3</b></p>	
<p><u>Lösung:</u>                  Die Nettorendite wird auf dem Verkehrswert berechnet.                  Ist eine Liegenschaft seit langer Zeit (zum Beispiel 50 Jahre) im Portfolio würde die Berechnung auf den Anlagewert das Resultat verzerren. Der Anlagewert berücksichtigt u.a. keine Teuerung, da die Teuerung den Wert verzerrt.</p>		

**Fragegruppe Fallbeispiel** **21 Punkte**

Sie sind Portfoliomanager in der Firma ABC Real Estate AG und betreuen diverse Portfolios in der gesamten Schweiz. Der Geschäftsführer der ABC Real Estate AG benötigt von Ihnen hinsichtlich einer Verwaltungsratssitzung diverse Auskünfte. Sie vereinbaren mit ihm einen Termin und klären folgende Fragestellungen.

<p><b>Aufgabe C16</b></p> <p>a) Wie ermitteln Sie ausgehend von den Sollerträgen den EBIT? Ergänzen Sie die fehlenden Positionen :</p> <p>b) Was bedeutet EBIT? Was bedeutet EBITDA?</p> <p>Ihre Antwort muss sowohl den <b>ausgeschriebenen Begriff</b> wie auch die <b>Bedeutung</b> enthalten.</p>	<b>5</b>	
<p>a) Ergänzung der fehlenden Positionen:</p>	<p><u>Lösung:</u></p>	
<b>Mietertrag (SOLL)</b>	<b>Mietertrag (SOLL)</b>	
Aufwand aus Leerstand	Aufwand aus Leerstand	
Mietzinsausfälle	Mietzinsausfälle	
Mietzinsreduktionen	Mietzinsreduktionen	
...	<b>Mieterträge (IST)</b>	
...	<b>Versicherungen</b>	
Steuern und Abgaben	Steuern und Abgaben	
...	<b>Verwaltungshonorare</b>	
Vermietungskosten	Vermietungskosten	
Hypothekarzins/Amortisation	Hypothekarzins/Amortisation	
...	<b>Unterhalt und Reparaturen</b>	
Instandhaltungskosten	Instandhaltungskosten	
<b>Nettoertrag</b>	<b>Nettoertrag</b>	
Realisierter Gewinn aus Verkäufen	Realisierter Gewinn aus Verkäufen	
Realisierter Verlust aus Verkäufen	Realisierter Verlust aus Verkäufen	
...	<b>Erfolg aus Neubewertung</b>	
<b>EBITDA</b>	<b>EBITDA (operativer Liegenschaftsertrag)</b>	
...	<b>Umfassende Erneuerungen</b>	
<b>EBIT</b>	<b>EBIT (nachhaltiger Liegenschaftsertrag)</b>	

b) EBIT (nachhaltiger Liegenschaftsertrag) = (Earnings Before Interest and Taxes) Gewinn vor Zinsen und Steuern.

EBITDA (operativer Liegenschaftsertrag) = (Earnings Before Interests, Taxes, Depreciation and Amortisation) Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen.

--	--

**Aufgabe C17**

Was bedeutet ROE? Die Antwort muss sowohl den ausgeschriebenen Begriff, die Definition wie auch die Formel enthalten.

<b>3</b>	
----------	--

Lösung:

Es handelt sich um die Eigenkapitalrendite (Return on Equity).

Die ROE bezeichnet den Liegenschaftsertrag (Triple Net = EBIT – alle Fremdkapitalkosten und Steuern) in % des durchschnittlichen Nettoanlagevermögens (NAV)

Liegenschaftserfolg (Triple Net)

$$(NAV_{t_0} + NAV_{t_1}) / 2$$

--	--

**Aufgabe C18**

Fragen zum KAG (Kollektivanlagengesetz):

- a) Welcher übergeordnete Zweck verfolgt das KAG (Art. 1)?
- b) Darf eine Kapitalanlagegesellschaft das Sondervermögen selbst bewahren?
- c) Nennen Sie **zwei** Beispiele von *qualifizierten Anlegern*?
- d) Was bedeutet *Immobilienfonds mit indirektem Besitz*?
- e) Was braucht es, um einen Fondvertrag ändern zu lassen (2 Massnahmen)?

5

Lösung:

- a) Art. 1: Das Gesetz bezweckt den Schutz der Anlegerinnen und Anleger sowie die Transparenz und die Funktionsfähigkeit des Marktes für kollektive Kapitalanlagen.
- b) Depotbanken sind Kreditinstitute, bei denen die Sondervermögen (z.B. Wertpapiere) von Investmentfonds in Wertpapierdepots hinterlegt werden. Kapitalanlagegesellschaften dürfen Sondervermögen nicht selbst bewahren.
- c) Institutionelle Anleger mit
  - 1) prof. Tresorerie
  - 2) Banken- und Effekthändler, einschliesslich deren Kunden mit schriftlichem Vermögensverwaltungsmandat; -vermögende Privatpersonen (mind. 2 Mio.)
- d) Investiert in Immobiliengesellschaften (oder in andere Immobilienfonds), die dann die Immobilie halten.
- e) Zustimmung der Depotbank, Genehmigung der FINMA, Fondsleitung muss eine Zusammenstellung der wesentlichen Änderungen veröffentlichen.

**Aufgabe C19**

Als externer Berater erhalten Sie die Immobilienstrategie, die Zahlen, sowie die Nettomietstruktur der LémanFonds Swiss Property. Dazu folgende Fragen:

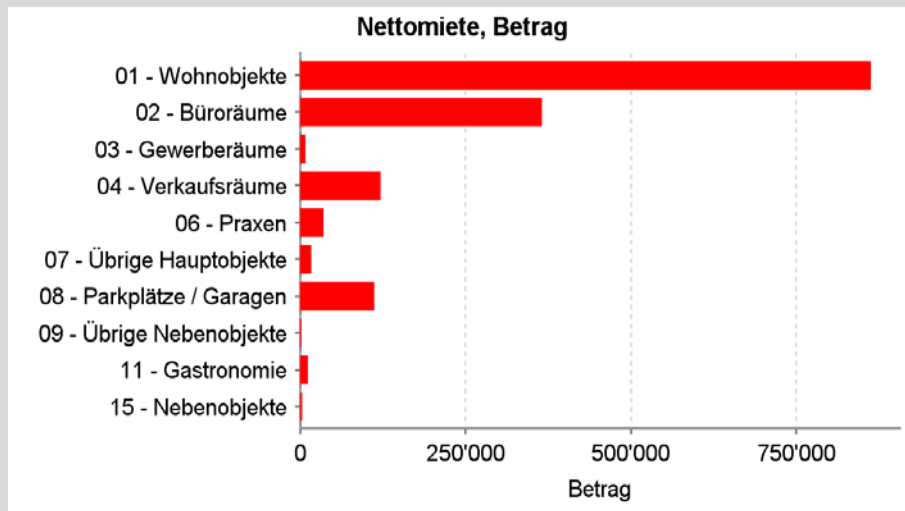
- a) Entspricht die Strategie den Zahlen? Geben Sie **vier** Argumente.
- b) Würden Sie veranlassen Liegenschaften zu veräussern? Wenn ja, welche und weshalb? Machen Sie dazu mindestens vier konkrete Aussagen.

Bitte begründen Sie Ihre Antwort mit konkreten Argumenten und Zahlen die Sie aus der Fragestellung und deren Informationen entnehmen können. (keine generellen Abhandlungen)

*Strategie: „Die LémanFonds Swiss Property richtet sich ausschliesslich an qualifizierte Anleger gemäss Art. 10 Abs. 3 Bst. a bis d KAG und investiert direkt in Immobilienwerte und Immobilienprojekte in der Schweiz, bevorzugt in wirtschaftlich starken Regionen und deren Agglomerationen. Angestrebt wird ein breit diversifiziertes Portfolio nach Regionen, Nutzungsarten (mit Fokus auf Wohnbauten), Objektgrössen und Mietermix. Der Fonds investiert nicht nur in Immobilienwerte und zur umgehenden Überbauung geeignetes Bauland, sondern auch in unbebaute Grundstücke, die mittels Entwicklungsprojekten der Überbauung zugeführt werden.“*

Zahlen:

		Mietertrag SOLL	Miet- zins- ausfall- quote	Anlagewert 31.12.2013	Marktwert 31.12.2013	Cashflow Rendite	Per- form.	NR
1	Olten	Fr. 781'814	0.49%	Fr. 11'763'054	Fr. 14'430'000	4.69%	5.39%	4.68%
2	Liestal	Fr. 935'984	0.05%	Fr. 13'853'247	Fr. 19'200'000	4.28%	7.62%	4.21%
3	Sierre	Fr. 195'312	0.02%	Fr. 4'967'834	Fr. 2'420'000	4.30%	-4.02%	4.48%
4	Fribourg	Fr. 210'864	0.00%	Fr. 1'369'330	Fr. 3'540'000	4.76%	7.92%	4.69%
5	Sargans	Fr. 245'095	0.00%	Fr. 4'185'925	Fr. 2'540'000	9.14%	12.74%	8.97%
6	Porrentruy	Fr. 554'576	1.42%	Fr. 12'809'191	Fr. 8'990'000	4.38%	7.42%	4.31%
7	Winterthur	Fr. 343'812	0.00%	Fr. 2'983'891	Fr. 6'010'000	5.14%	8.18%	5.06%
8	Bulle	Fr. 1'174'537	3.83%	Fr. 20'381'795	Fr. 20'740'000	4.49%	6.05%	4.46%
9	Herzogen- buchsee	Fr. 190'140	8.33%	Fr. 2'852'512	Fr. 3'370'000	1.96%	7.13%	4.05%
10	Monthey	Fr. 400'164	1.41%	Fr. 9'554'209	Fr. 7'350'000	4.78%	3.84%	4.81%
11	Bienne	Fr. 348'508	-0.27%	Fr. 6'111'119	Fr. 6'300'000	4.69%	6.29%	4.65%
12	Lausanne	Fr. 1'290'464	0.19%	Fr. 23'290'334	Fr. 24'310'000	4.36%	5.31%	4.34%
13	Nyon	Fr. 958'132	1.06%	Fr. 15'984'204	Fr. 18'510'000	4.30%	5.50%	4.28%
14	Sion	Fr. 209'838	73.93%	Fr. 19'665'181	Fr. 19'665'181	0.10%	0.10%	0.08%
15	Monthey	Fr. 323'096	0.41%	Fr. 4'254'707	Fr. 5'680'000	4.60%	5.66%	4.58%
16	Gossau	Fr. 1'115'656	2.01%	Fr. 11'875'535	Fr. 20'150'000	4.36%	5.76%	4.33%
17	Frauenfeld	Fr. 1'310'791	1.25%	Fr. 21'775'065	Fr. 27'000'000	4.31%	5.43%	4.29%
18	Dietikon	Fr. 376'593	0.80%	Fr. 4'934'000	Fr. 8'460'000	3.70%	7.31%	3.64%



Lösung a):

- 1) Direktanlage CH gegeben
- 2) wirtschaftliche Region nicht gegeben nur bei Lieg. 7 + 12, Rest B/C Lagen
- 3) Nutzungsart gegeben.
- 4) Objektgrösse gegeben 2.5 – 27 Mio.

Weitere Lösungsvorschläge:

- Keine Entwicklungsprojekte (ev. 9 + 14)
- Mietermix gegeben mit Fokus auf Wohnen
- Regionale Verteilung nicht ganz gegeben (Fokus Westschweiz)

Lösung b):

Ja:

- 1) Grund: Aufwertungsgewinn bei 1,2,4,16,17,18 (7 wirtschaftliche Region Aufwertung überprüfen vor möglichem Verkauf)
- 2) Grund: tiefer Cashflow bei 9 + 14 (allenfalls Entwicklungsprojekte zuerst überprüfen vor möglichem Verkauf)
- 3) Grund: hohe Nettorendite bei 5 (aber der Marktwert ist zum Anlagewert viel kleiner, zuerst hinterfragen weshalb)
- 4) Grund: keine wirtschaftlich starke Region bei falls allen ausser 7 + 12 (bevor alle B/C Lagen verkauft werden sollte die Strategie hinterfragt werden)

Weiterer Lösungsvorschlag:

Grund: Büroliegenschaft da Fokus auf Wohnen (Liegenschaften können aber nicht definiert werden.)

**D) Kundenberatung in finanziellen Fragen 30 Punkte**

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

**Bewertung Fragengruppe D1 – D2**

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 D1</b>			<b>2</b>	
Beurteilen Sie die folgenden Aussagen:				
Banken bieten momentan die attraktivsten Konditionen im Hypothekarbereich.	<input type="checkbox"/> richtig	<input checked="" type="checkbox"/> falsch	0.5	
Die Zinsen für Hypotheken sind weiter stark am Sinken.	<input type="checkbox"/> richtig	<input checked="" type="checkbox"/> falsch	0.5	
Der kalkulatorische Zinssatz liegt momentan deutlich über den Hypothekarzinsen.	<input checked="" type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Eine Senkung des kalkulatorischen Zinssatzes birgt keine Risiken für die Bank.	<input type="checkbox"/> richtig	<input checked="" type="checkbox"/> falsch	0.5	
<b>Aufgabe D2</b>			<b>2</b>	
Beurteilen Sie die folgenden Aussagen:				
Freie Detailhandelsflächen sind momentan besonders stark gesucht.	<input type="checkbox"/> richtig	<input checked="" type="checkbox"/> falsch	0.5	
Die Zweitwohnungsinitiative sorgte für tiefere Preise in Zweitwohnungsgemeinden.	<input checked="" type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Eine 5jährige Hypothek kostet momentan ca.3.5% .	<input type="checkbox"/> richtig	<input checked="" type="checkbox"/> falsch	0.5	
Ein Schweizer könnte ohne Risiko durch die Aufnahme einer EUR-Hypothek zu noch günstigeren Zinsen kommen.	<input type="checkbox"/> richtig	<input checked="" type="checkbox"/> falsch	0.5	

**Allgemeine Fragen**

**11 Punkte**

**Aufgabe D3**

Nennen Sie **zwei** Möglichkeiten, wie die Hürden für den Erwerb von Eigentum gelockert werden könnten.

Lösung:

- 1) Senkung des kalkulatorischen Zinssatzes von aktuell 5% auf z.B. auf 3%.
- 2) Senkung der Amortisationspflichten (weniger amortisieren, über eine längere Dauer amortisieren etc.).

Weiterer Lösungsvorschlag:

- Tiefere Eigenkapitalanforderungen

1	

**Aufgabe D4**

Nennen Sie **zwei** mögliche Folgen/Auswirkungen, welche eine Senkung der Hürden für den Erwerb von Eigentum mit sich bringen könnte.

Lösung:

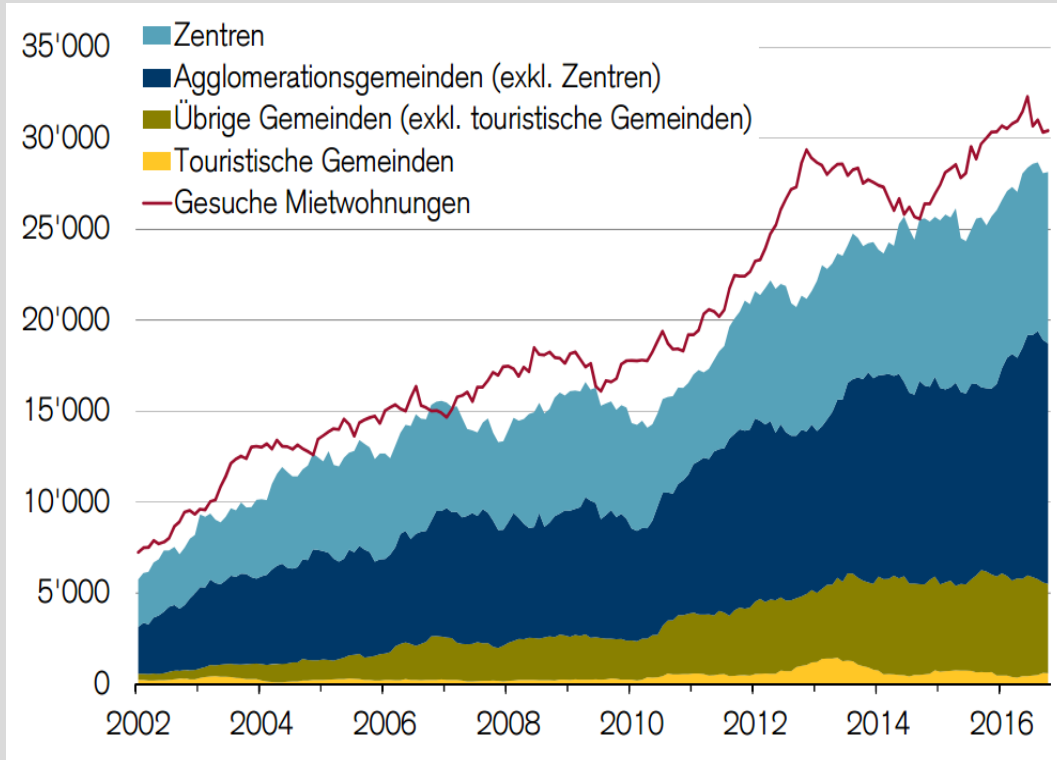
- 1) Schlechte Schuldner kommen vermehrt an Hypotheken  $\Rightarrow$  Ausfallrate könnte steigen, besonders in Krisenzeiten.
- 2) Die Immobilienpreise würden weiter nach oben getrieben, da die Nachfrage nach Eigentum noch einmal ansteigen würde.

1	



**Aufgabe D5**

Untenstehende Grafik zeigt Ihnen die Entwicklung der Baubewilligungen nach Gemeindetyp und Baugesuche im total in Anzahl Wohneinheiten, gleitende 12-Monats-Summe.



Nennen Sie **drei** Gründe, weshalb in der Schweiz die Baugesuche in den vergangenen Jahren derart stark angestiegen sind.

Lösung:

- 1) Tiefe Zinsen
- 2) Immigration
- 3) Mangel an alternativen Investitionsmöglichkeiten

Weiterer Lösungsvorschlag:

- Wirtschaftswachstum

4

**Aufgabe D6**

Nennen Sie **drei** Gründe, weshalb Ihrer Meinung nach die Baugesuche in den Zentren und den Agglomerationsgemeinden stärker gewachsen sind als in den übrigen Gemeinden oder den touristischen Gemeinden.

3

Lösung:

- 1) Zentren haben Anziehungskraft aufgrund von Arbeitsstellen.
- 2) Die Agglomeration profitiert von der Nähe zum Zentrum.
- 3) Agglomerationen sind oft steuerlich attraktiver.

**Aufgabe D7**

Die Wirtschaft in der Schweiz verzeichnet ein stabiles Wachstum (BIP +1.5%), was eigentlich für höhere Zinsen sprechen würde. Weshalb ist Ihrer Meinung nach der Spielraum der Schweizerischen Nationalbank für Zinserhöhungen weiterhin limitiert?

Begründen Sie Ihre Antwort.

2

Lösung:

Die Zinsfestsetzung in der Schweiz beruht momentan weniger auf den konjunkturellen Indikatoren, sondern eher auf dem Wechselkurs – besonders zum Euro. Eine Erhöhung der Zinsen in der Schweiz hätte zur Folge, dass der Schweizer Franken weiter an Stärke gewinnt und die Exporte einbrechen.

**Fragegruppe Fallbeispiel**

**15 Punkte**

Herr und Frau Emmenegger (beide 42-jährig) haben 2 minderjährige Kinder und träumen seit langem vom eigenen Einfamilienhaus. Das jährliche Familieneinkommen beträgt CHF 175'000, das Ersparte auf ihren verschiedenen Konti beträgt CHF 170'000. Den Traum vom Eigenheim wollen die Eltern von Frau Emmenegger mit einem zinslosen Darlehen in der Höhe von CHF 35'000, welches linear innert 10 Jahren zurückzuzahlen ist, unterstützen.

Die Familie Emmenegger hat nun erfahren, dass die Stadt Kloten Bauland besitzt, welches sie an jüngere Familien im Baurecht abgibt. Nach einem ersten Gespräch mit den Vertretern der Stadt konnten folgende Eckdaten über das Baurecht in Erfahrung gebracht werden:

Laufzeit	75 Jahre
Parzelle	500m <sup>2</sup>
Baurechtszins	zum Zinssatz von variablen 1. Hypotheken der Zürcher Kantonalbank auf Wohnbauhypotheken (2.5% p.a.) mit jährlicher Anpassung an den Landesindex der Konsumentenpreise, Basispreis heute CHF 750/m <sup>2</sup> .
Heimfall	zum dannzumaligen Verkehrswert der Baute

Ein der Familie bekannter Architekt schätzt die Kosten für ein freistehendes Einfamilienhaus mit einer Kubatur von 750m<sup>3</sup> auf CHF 1'000/m<sup>3</sup>.

<p><b>Aufgabe D8</b>                  Berechnen Sie die Tragbarkeit und die Belehnung unter dem Aspekt, dass der Familie nach dem Einbringen an Eigenmitteln eine Reserve von CHF 30'000 an liquiden Mitteln verbleiben soll (technischer Zinssatz 5%, Unterhalt 1%, Amortisation gemäss Gesetz).                  Berechnungen und Herleitung der Ergebnisse müssen aufgeführt werden!</p>	<b>6</b>																																											
<p><u>Lösung:</u></p> <p><b>Belehnung</b></p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">Anlagekosten</td> <td style="width: 10%; text-align: center;">=</td> <td style="width: 20%;"><b>750'000.00</b></td> <td style="width: 10%;"></td> <td style="width: 30%; text-align: right;">100% (750m<sup>2</sup> * CHF 1'000/m<sup>2</sup>)</td> </tr> <tr> <td>Eigene Mittel</td> <td style="text-align: center;">=</td> <td><b>140'000.00</b></td> <td rowspan="3" style="font-size: 3em; vertical-align: middle;">}</td> <td style="text-align: right;">23.33% (170'000 – 30'000)</td> </tr> <tr> <td>Darlehen Eltern</td> <td style="text-align: center;">=</td> <td>35'000.00</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Hypothek</td> <td style="text-align: center;">=</td> <td><b>575'000.00</b></td> <td style="text-align: right;">76.66%</td> </tr> </table> <p><b>Die Belehnung beträgt 76.66%</b></p> <p><b>Tragbarkeit</b></p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">Zinskosten</td> <td style="width: 10%; text-align: center;">=</td> <td style="width: 20%;"><b>28'750.00</b></td> <td style="width: 40%; text-align: right;">(575'000 * 5%)</td> </tr> <tr> <td>Amortisation</td> <td style="text-align: center;">=</td> <td><b>5'000.00</b></td> <td style="text-align: right;">(575'000 - 750'000 * 66.6% / 15)</td> </tr> <tr> <td>Rückzahlung Darlehen</td> <td style="text-align: center;">=</td> <td><b>3'500.00</b></td> <td style="text-align: right;">(35'000 / 10)</td> </tr> <tr> <td>Baurechtszins</td> <td style="text-align: center;">=</td> <td><b>9'375.00</b></td> <td style="text-align: right;">(500m<sup>2</sup> * CHF 750 * 2.5%)</td> </tr> <tr> <td>Unterhaltskosten</td> <td style="text-align: center;">=</td> <td><b>7'500.00</b></td> <td style="text-align: right;">(750'000 * 1%)</td> </tr> <tr> <td>Total</td> <td style="text-align: center;">=</td> <td>54'125.00</td> <td></td> </tr> </table> <p><b>Die Tragbarkeit beträgt 30.92%</b></p>	Anlagekosten	=	<b>750'000.00</b>		100% (750m <sup>2</sup> * CHF 1'000/m <sup>2</sup> )	Eigene Mittel	=	<b>140'000.00</b>	}	23.33% (170'000 – 30'000)	Darlehen Eltern	=	35'000.00		Hypothek	=	<b>575'000.00</b>	76.66%	Zinskosten	=	<b>28'750.00</b>	(575'000 * 5%)	Amortisation	=	<b>5'000.00</b>	(575'000 - 750'000 * 66.6% / 15)	Rückzahlung Darlehen	=	<b>3'500.00</b>	(35'000 / 10)	Baurechtszins	=	<b>9'375.00</b>	(500m <sup>2</sup> * CHF 750 * 2.5%)	Unterhaltskosten	=	<b>7'500.00</b>	(750'000 * 1%)	Total	=	54'125.00			
Anlagekosten	=	<b>750'000.00</b>		100% (750m <sup>2</sup> * CHF 1'000/m <sup>2</sup> )																																								
Eigene Mittel	=	<b>140'000.00</b>	}	23.33% (170'000 – 30'000)																																								
Darlehen Eltern	=	35'000.00																																										
Hypothek	=	<b>575'000.00</b>		76.66%																																								
Zinskosten	=	<b>28'750.00</b>	(575'000 * 5%)																																									
Amortisation	=	<b>5'000.00</b>	(575'000 - 750'000 * 66.6% / 15)																																									
Rückzahlung Darlehen	=	<b>3'500.00</b>	(35'000 / 10)																																									
Baurechtszins	=	<b>9'375.00</b>	(500m <sup>2</sup> * CHF 750 * 2.5%)																																									
Unterhaltskosten	=	<b>7'500.00</b>	(750'000 * 1%)																																									
Total	=	54'125.00																																										

<p><b>Aufgabe D9</b>                      Ist die Tragbarkeit gemäss Berechnungen D7 zum jetzigen Zeitpunkt gegeben?</p>	0.5	
<p><u>Lösung:</u>                      Ja</p>		
<p><b>Aufgabe D10</b>                      Wie lauten die geltenden FINMA-Richtlinien für die Amortisation von Hypotheken?</p>	1	
<p><u>Lösung:</u>                      Die Hypothekarschuld ist innert maximal 15 Jahren auf 2/3 des Belehnungswertes der Liegenschaft zu amortisieren. Diese Amortisation hat linear zu erfolgen.</p>		
<p><b>Aufgabe D11</b>                      Das Ehepaar Emmenegger verfügt auch noch über Guthaben aus der beruflichen Vorsorge in der Höhe von CHF 150'000.                      a) Wie hoch wäre in unserem Fallbeispiel der maximal mögliche Bezug aus der beruflichen Vorsorge für die Wohneigentumsförderung aus Sicht der Bank?                      b) Welcher Prozentsatz muss gegenüber der Bank als hartes Eigenkapital nachgewiesen werden können?                      c) Was raten Sie dem Ehepaar Emmenegger bei einem Bezug der Pensionskassensgeldern bezüglich den Leistungen bei Pensionierung?</p>	2.5	
<p><u>Lösung:</u>                      a) CHF 100'000 (benötigtes EK 175'000 – mind. hartes EK 75'000)                      b) 10%                      c) Die durch den Bezug der Wohneigentumsförderung entstandene Lücke sollte bis zur Pensionierung wieder geschlossen werden, ansonsten die Rente entsprechend tiefer ausfallen wird.</p>		
<p><b>Aufgabe D12</b>                      Was sind die Bedingungen, damit das Darlehen der Eltern als Eigenkapital angerechnet wird?</p>	1	
<p><u>Lösung:</u>                      Die Bank rechnet dies dem Eigenkapital zu, wenn es zinslos ist und die Laufzeit mindestens so lange dauert wie die Hypothek.</p>		

**Aufgabe D13**

Die Familie Emmenegger ist an einer Festhypothek mit einer Laufzeit von 5 Jahren interessiert. Welche Vor- und Nachteile bietet dieses Produkt gegenüber einer Geldmarkt- oder LIBOR-Hypothek? Nennen Sie je deren **zwei**.

2

Lösung:

Vorteile:

- 1) fester Zinssatz für die gesamte Laufzeit (Budgetsicherheit)
- 2) keine Zinserhöhungen bei steigendem Zinsniveau

Weiterer Lösungsvorschlag:

- keine Kündigung bei Ablauf notwendig, es kann neu verhandelt oder gewechselt werden

Nachteile:

- 1) keine Zinssenkungen bei sinkenden Zinsen
- 2) bei normaler Zinskurve teurer als die Geldmarkt- oder LIBOR-Hypothek

**Aufgabe D14**

Das Ehepaar Emmenegger hat von der Bank erfahren, dass die Banken in Zukunft nach dem Niederstwertprinzip vorgehen. Erklären Sie den Begriff und leiten Sie zwei mögliche Folgen davon ab.

2

Lösung:

Als Belehnungswert von Immobilien wird in der Zukunft der tiefere Wert von Marktwert und Kaufpreis massgeblich sein.

Folgen:

- 1) höhere Eigenkapitaleinlagen der Käufer notwendig
- 2) negative Auswirkungen auf Immobilienpreise