

BP Immobilienvermarktung 2022

Disposition Projektarbeit

Themenbereich: Recht

Profil:

1.1 (Recht 1 von 4)

Titel:

Vermarktungsprozess einer Immobilie im Miteigentum

Hintergrund:

Die Vermarktung und insbesondere die Veräusserung einer Immobilie im Miteigentum erfordert eine umfassende Untersuchung ihrer Rechtsform. Je nach Art des Miteigentums unterscheiden sich die Rechte und Verpflichtungen nämlich beträchtlich. Darüber hinaus gelten gelegentlich bei Miteigentum vertragliche Vorschriften oder gesetzliche Bestimmungen. Der Vermarkter muss mühelos die Art des Miteigentums und den sich daraus ergebenden Verkaufsprozess ermitteln können.

Ziele der Projektarbeit:

- Legen Sie die Arten von Miteigentum dar und vergleichen Sie sie. Analysieren Sie deren Vor- und Nachteile bei einem Immobilienverkauf.
- Erläutern Sie die besondere Form des Miteigentums, die das Stockwerkeigentum darstellt, und beschreiben Sie es. Gehen Sie vor allem auch auf die mit der Veräusserung verbundenen Besonderheiten ein.
- Legen Sie den Verkaufsprozess einer Immobilie im Stockwerkeigentum dar. Schliessen Sie dabei die unterschiedlichen Rechte und Pflichten von Verkäufern, Käufern und Eigentümergemeinschaft ein.
- Erläutern Sie die Besonderheiten beim Verkauf eines Innen- und eines Aussenparkplatzes bei gewöhnlichem Miteigentum und bei Stockwerkeigentum.

BP Immobilienvermarktung 2022

Disposition Projektarbeit

Themenbereich: Recht

Profil:

1.2 (Recht 2 von 4)

Titel:

Erwerb einer Immobilie mit selbständigem und dauerndem Baurecht

Hintergrund:

Im Allgemeinen verfügt der Eigentümer einer Immobilie auch über das Eigentum an dem Grundstück, auf dem sein Gebäude errichtet wurde. Manchmal kommt es vor, dass Grundeigentümer, insbesondere öffentliche Körperschaften, den Grund nicht veräussern möchten und es vorziehen, ihn Dritten zur Verfügung zu stellen. Die Vermarktung einer solchen Immobilie erfordert vom Vermarkter eine umfassende Prüfung der Rechte und Pflichten, die mit dem oder den Anwesen, für die er beauftragt wurde, verbunden sind.

Ziele der Projektarbeit:

- Erläutern Sie das Wesen und die Besonderheiten des Baurechts, sowie die Elemente eines Baurechtsvertrags.
- Analysieren und vergleichen Sie die Vor- und Nachteile bei der Transaktion einer Immobilie im Baurecht.
- Erläutern Sie die Erfordernisse und den Ablauf bei einer Kauffinanzierung.



SFPKIW



CSEEI



CEPSEI

BP Immobilienvermarktung 2022

Disposition Projektarbeit

Themenbereich: Recht

Profil:

1.3 (Recht 3 von 4)

Titel:

MwSt. – Besteuerung von Immobilien durch optieren der Liegenschaft

Hintergrund:

Die ESTV ermöglicht es Eigentümern von Immobilien, sie unter bestimmten Umständen der Mehrwertsteuer zu unterstellen. Die Optierung kann für einen Verkäufer wie für einen Käufer Vorteile, aber auch Nachteile mit sich bringen.

Als Immobilienvermarkter werden Sie beim Kauf und Verkauf einer solchen Immobilie mit Fragen beider Vertragsparteien konfrontiert.

Ziele der Projektarbeit:

- Stellen Sie die wesentlichen Beziehungen und Folgen für den Eigentümer bei einer Immobilienbesteuerung aufgrund MwSt.-Optierung dar.
- Erläutern Sie die Möglichkeiten der Eigentumsübertragung beim Verkauf bebauter Grundstücke aus mehrwertsteuerlicher Sicht.
- Erläutern Sie die möglichen Risiken für den Käufer nach dem Kauf einer optierten Immobilie.
- Beschreiben Sie die Besonderheiten und Folgen bei optierten Gebäuden mit gemischter Nutzung, auf die ein Eigentümer im Zusammenhang mit der MwSt. achten muss.

BP Immobilienvermarktung 2022

Disposition Projektarbeit

Themenbereich: Recht

Profil:

1.4 (Recht 4 von 4)

Titel:

Haftung und Verwirkung der Mängelrechte beim Werkvertrag

Ausgangslage:

Das Schweizerische Obligationenrecht (OR) regelt in Art. 367 – 371 OR die Haftung für Mängel, Feststellung der Mängel, Verantwortlichkeiten, Genehmigung des Werkes (Gewährleistung des Unternehmers) sowie die Verjährung.

Ihr Kunde benötigt durch Sie im Rahmen eines Beratungsmandates im Projektentwicklungsprozess rechtliche Unterstützung bei der Erstellung einer Werkvertragsvorlage. Er möchte wissen welche Unterschiede bei den oben genannten Themen zwischen einem Werkvertrag nach der SIA Norm 118 und dem Obligationenrecht bestehen und wie er diesen verfassen soll.

Zielsetzung der Projektarbeit:

- Begründen Sie zu welchem Zeitpunkt im Entwicklungsprozess die Werkvertragsvorlagen zu fixiert sind und was dabei grundsätzlich zu beachten ist.
- Erläutern Sie die rechtlichen Grundlagen für die Haftung bei Mängeln im Werkvertrag des Schweizerischen Obligationenrechts und zeigen Sie die Wirkungsweise der Fristen und Unterschiede zur SIA Norm 118 auf.
- Empfehlen Sie dem Bauherrn die Werkvertragsausgestaltung nach OR oder SIA 118 und begründen Sie Ihren Entscheid umfassend.
- Zeigen Sie auf was ihr Kunde bei der Unternehmensabrechnung und den Abschlussunterlagen beachten muss und begründen Sie die Auswirkungen bei Versäumnissen.