

Berufsprüfung Immobilienbewirtschaftung 2020

MUSTERLÖSUNGEN

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

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

Inhaltsverzeichnis

1 Recht

- ZGB
- OR/ZPO
- Steuern

2 Bauliche Kenntnisse

3 Personalführung

4 Immobilienbewirtschaftung

- Stockwerkeigentum
- Liegenschaften Buchhaltung und Reporting
- SchKG

5 Immobilienbewirtschaftung

- Mietliegenschaften



SFPKIW



CSEEI



CEPSEI

Berufsprüfung Immobilienbewirtschafter/-in 2020

Prüfung: **Recht**

Prüfungsteil: **Zivilgesetzbuch**

Musterlösungen

Inhalt

Teil A	Rechtsbegriffe, Aufbau der Rechtsordnung, Grundsätze des Personen- und Sachenrechts	6 Punkte
Lösung A1	Rechtsbegriffe und Aufbau der Rechtsordnung	2 Punkte
Lösung A2	Grundsätze des Personenrecht	2 Punkte
Lösung A3	Grundsätze des Sachenrechts	2 Punkte
Teil B	Fallbeispiele im Personen- und Sachenrecht	26 Punkte
Lösung B1	Familien- und Sachenrecht	8 Punkte
Lösung B2	Familien- und Sachenrecht	10 Punkte
Lösung B3	Sachenrecht	8 Punkte
Teil C	Grundpfandrecht und Grundbuch	8 Punkte
Lösung C1		6 Punkte
Lösung C2		2 Punkte

Teil A Rechtsbegriffe, Aufbau der Rechtsordnung, Grundsätze des Personen- und Sachenrechts

6 Punkte

Lösung A1 Rechtsbegriffe und Aufbau der Rechtsordnung 2 Punkte

- Das Schweizerische Zivilgesetzbuch ist in 5 Teile unterteilt.
richtig falsch
- Die Kantone können für das ZGB Ausführungsgesetze erlassen.
richtig falsch
- Im Falle von Differenzen geht der deutsche Text des ZGB dem französischen und italienischen Text vor.
richtig falsch
- Guter Glaube wird bei den Handlungen von jedem vermutet.
richtig falsch

Lösung A2 Grundsätze des Personenrecht

2 Punkte

- Ein 15-Jähriger muss die Zustimmung seines gesetzlichen Vertreters haben, um ein Mofa zu kaufen.
richtig falsch
- Juristische Personen sind nicht rechtsfähig.
richtig falsch
- Ein Verein erhält die Handlungsfähigkeit durch die Eintragung in das Handelsregister.
richtig falsch
- Auch wenn der Stellvertreter nicht vorher befragt wurde, kann er die Handlung der nicht urteilsfähigen Person nachträglich genehmigen.
richtig falsch

Lösung A3 Grundsätze des Sachenrechts

2 Punkte

Jeder Eigentümer ist grundsätzlich gesetzlich verpflichtet, sich aller übermäßigen Einwirkung auf das Eigentum der Nachbarn zu enthalten.

richtig falsch

Guido Bassi kann auf sein Eigentum ragende Äste schneiden und als Holz für den Kamin verwenden, auch ohne Alfred Müller zu benachrichtigen.

richtig falsch

Herr Müller will den rostigen und zum Teil defekten Zaun welcher sich auf seinem Boden befindet und die beiden Grundstücke begrenzt, ersetzen und verlangt, dass sich die Herren Bassi an den Kosten beteiligen, wie es das Gesetz vorschreibt. Ist das richtig?

richtig falsch

Guido Bassi muss einen Kredit von einer Bank aufnehmen. Die Bank ist bereit, den Kredit zu gewähren, sobald im Grundbuch ein Schuldbrief auf seiner Miteigentumsquote eingetragen wurde. Dies ist möglich, ohne dass Diego Bassi informiert wird.

richtig falsch

Teil B Fallbeispiele im Personen- und Sachenrecht

26 Punkte

Lösung B1 Familien- und Sachenrecht

8 Punkte

- a) Konkubinat, Art. 530 ff OR (einfache Gesellschaft).
- b) Kaufvertrag in der Form der öffentlichen Beurkundung, Art. 216 Abs. 1 OR.
- c) - Miteigentum gemäss Art. 646 ZGB.
- Gesamteigentum infolge einfacher Gesellschaft (Art. 652 ZGB).
- d) Ja, wenn sie nach dem Kauf beschließen zu heiraten und durch Ehevertrag den Güterstand der Gütergemeinschaft vereinbaren, würde es sich um ein Gesamteigentum nach Art. 652 ZGB handeln, wenn nicht anders vereinbart wurde (Art. 222 ff. ZGB). Das Grundbuchamt wird auf Anmeldung eines Ehegatten – und nicht von Amtes wegen – die Änderung in das Grundbuch eintragen (Art. 665 Abs. 3 ZGB).

Lösung B2 Familien- und Sachenrecht

10 Punkte

- a)
 - Parteien
 - Grundstückbeschreibung
 - Kaufpreis
 - übereinstimmende gegenseitige Willenserklärung
 - Zustimmung der Ehefrau
- b) Ja, gemäss Art. 169 ZGB.
- c) Kann der Ehegatte die Zustimmung nicht einholen oder wird sie ihm ohne triftigen Grund verweigert, so kann er das Gericht anrufen (Art. 169 Abs. 2 ZGB).
- d) Ja, die BewG-Genehmigung muss als Zweitwohnung erteilt werden.
- e)
 - Kauf durch eine natürliche Person im eigenen Namen
 - aussergewöhnlich enge, schutzwürdige Beziehungen, die zum Erwerb einer Zweitwohnung berechtigen (Art. 9 Abs. 1 Bst. c BewG und Art. 6 BewV).
 - Nettowohnfläche der Zweitwohnungen von max. 200 m² (und max. Grundfläche von 1000 m²).
 - Eventuelle anderen Bedingungen nach kantonalem Recht (z.B. muss sich die Immobilie in einem Touristengebiet befinden).
- f) Nein, die Vormerkung des Kaufrechts benötigt die BewG-Genehmigung.

- a) Ja, öffentliche Beurkundung (1 Punkt), OR 216 Abs. 1.
- b) Die Nutzniessung gemäss Art. 745 ff ZGB mit öffentlicher Beurkundung
- c)
- Die Nutzniessung kann an beweglichen Sachen, an Grundstücken, an Rechten oder auch an einem Vermögen bestellt werden.
 - Die Nutzniessung ist eine Personaldienstbarkeit, die nicht übertragbar ist und grundsätzlich mit dem Tod des Berechtigten endigt (max. 100 Jahre).
 - Der Berechtigte erhält vollen Genuss am Nutzniessungsgegenstand: der Nutzniessungsberechtigte hat das Recht auf Besitz, Gebrauch und Nutzung der Sache. Er kann die Sache vermieten und verpachten. Er hat aber auch die Steuern für den Ertrag und das Vermögen zu bezahlen. Der Nutzniessungsberechtigte trägt die Auslagen für den gewöhnlichen Unterhalt, die Bewirtschaftung der Sache, Zinsen für die darauf haftende Kapitalschuld sowie die Versicherungsprämien.
- d) Beide.

Teil C Grundpfandrecht und Grundbuch 8 Punkte

Lösung C1

6 Punkte

- a) Ein (schriftlicher) Darlehensvertrag (*auch Solidarschuldnervertrag korrekt*) und ein öffentlich zu beurkundeter Pfandvertrag (*auch Hypo-Schuldvertrag korrekt*).
- b) Ja, aber der Aktionär (Geschäftsführer wird verlangt, wenn im HR eingetragen) muss sich gegenüber der Bank durch Unterzeichnung des Darlehensvertrags als gesamtschuldnerisch haftbar erklären.
- c)
 - Eintragungsgesuch (Grundbuchanmeldung)
 - eine beglaubigte Kopie der notariellen Urkunde
 - (Anhang des Grundpfand-Darlehensvertrag nur für Registerschuldbrief)
 - (Ausweisdokument)
- d) Die Wirkung wird auf den Zeitpunkt der Einschreibung in das Tagebuch bezogen (am Tag des Empfanges). Art. 972 Abs. 2 ZGB.

Lösung C2

2 Punkte

- Prinzip der "Alterspriorität" (Art. 972 ZGB) = Eintragungsprinzip.
- Prinzip von Treu und Glauben (Art. 973 ZGB).
- Öffentlichkeit des Grundbuches (Art. 970 ZGB) = Publizitätsprinzip
- (Kausalitätsprinzip)
- (Akzessionsprinzip)



Berufsprüfung Immobilienbewirtschafter/-in 2020

Prüfung: **Recht**

Prüfungsteil: **OR / ZPO**

Musterlösungen

Inhalt

Teil A	Allgemeiner Teil OR	30 Punkte
	Lösung A1	2 Punkte
	Lösung A2	2 Punkte
	Lösung A3	2 Punkte
	Lösung A4	6 Punkte
	Lösung A5	8 Punkte
	Lösung A6	10 Punkte
Teil B	Besonderer Teil OR	22 Punkte
	Lösung B1	2 Punkte
	Lösung B2	2 Punkte
	Lösung B3	2 Punkte
	Lösung B4	8 Punkte
	Lösung B5	8 Punkte
Teil C	ZPO, Garantien und Sicherheiten	8 Punkte
	Lösung C1	2 Punkte
	Lösung C2	2 Punkte
	Lösung C3	2 Punkte
	Lösung C4	2 Punkte

Lösung A1

2 Punkte

Das Obligationenrecht enthält verbindliche und dispositive Regeln.



richtig



falsch

Das Obligationenrecht regelt nur die Verpflichtungen aus einem Vertrag.



richtig



falsch

Der Grundsatz der stillschweigenden Zustimmung gilt für alle Vertragsformen.



richtig



falsch

Ein Vertrag beinhaltet den gegenseitigen und übereinstimmenden Willen der Vertragsparteien.



richtig



falsch

Lösung A2

2 Punkte

Der Vertrag verpflichtet die Person nicht, welche durch Mängel (wie wesentliche Fehler, absichtliche Täuschung oder Furchterregung) zum Vertragsabschluss veranlasst wurde.



richtig



falsch

Fehler, die sich nur auf die Beweggründe des Vertrags beziehen und einfache Rechnungsfehler sind keine wesentlichen Fehler.



richtig



falsch

Im Falle von Vertragsmängeln hat die Partei, für die der Vertrag nicht verbindlich ist, der anderen Partei innerhalb von 2 Jahren zu eröffnen, dass sie den Vertrag nicht einhalten wird. Ansonsten gilt der Vertrag als genehmigt.



richtig



falsch

Nach der Genehmigung eines Vertrages, der mit Täuschung oder Furcht behaftet ist, kann man keine Entschädigung mehr verlangen.



richtig



falsch

Lösung A3

2 Punkte

Ein Stellvertreter kann ernannt werden, um jede Art von Handelsverträgen im Namen und auf Rechnung des Auftragsgebers zu unterzeichnen.

richtig falsch

Eine Schuldanerkennung ist auch ohne Angabe der Ursache der (ursprünglichen) Schuld gültig.

richtig falsch

Wenn eine Person sowohl Gläubiger als auch Schuldner gegenüber einer anderen Person ist (und umgekehrt), können sie die entsprechenden Forderungen immer verrechnen.

richtig falsch

Die Abtretung von Forderungen bedarf zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.

richtig falsch

Lösung A4

6 Punkte

- a) Die Erfüllung des Vertrages ist aus Gründen, die der Schuldner nicht zu vertreten hat, objektiv unmöglich geworden. Art. 119 Abs. 1 OR.
- b) Nein, die Schuldnerin ist von ihrer Verpflichtung befreit, Art. 119 Abs. 2 OR.
- c) Der Mietvertrag bleibt gültig. Camilla Bianchi muss den Vertrag erfüllen und die Vertragsbedingungen einhalten (Kündigung oder Nachfolgemieteter), Art. 253 ff OR.

Lösung A5

8 Punkte

- a) Unerlaubte Handlung, Art. 41 OR
- b) - Schaden
 - Widerrechtlichkeit
 - Natürlicher und adäquater Kausalzusammenhang
 - Verschulden
- c) Schadenersatz wegen Nichterfüllung des Vertrages, Art. 97 OR oder Art. 58 OR.
- d) - Vertrag
 - Schaden
 - Vertragsverletzung
 - Natürlicher und adäquater Kausalzusammenhang
 - Verschulden (vermutet, wenn die obengenannten Voraussetzungen gegeben sind)
- e) Ja, nach Art. 51 OR (Verantwortung von mehreren Personen bei verschiedenen Rechtsgründen).

- a) Ja, es handelt sich um eine ungerechtfertigte Bereicherung nach Art. 62 ff. OR.
- b) Ja, gemäss Art. 63 OR (Zahlung einer Nichtschuld), wenn er nachweist, dass er bezahlt hat, weil er sich über die Schuldpflicht im Irrtum befunden hat.
- c) Im Prinzip ja, denn die Verjährung muss vom Schuldner beanstandet werden und gilt nicht von Amtes wegen, Art. 142 OR.
- d) Der Hauswart kann den Einwand der Verjährung vor Gericht erheben. In der Tat, verjährt der Bereicherungsanspruch mit Ablauf eines Jahres, nachdem der Verletzte von seinem Anspruch Kenntnis erhalten hat (Art. 67 OR), in jedem Fall aber mit Ablauf von zehn Jahren seit der Entstehung des Anspruchs. In casu: die Verjährung tritt am 05.02.2020 ein.

Lösung B1

2 Punkte

Um Gültigkeit zu erlangen, muss die Schenkung zwingend in Form einer öffentlichen Beurkundung erstellt werden.



richtig

falsch

Zwischen dem Ehepaar Sala und dem Architekten wurde ein gemischter Vertrag (mit Elementen des Auftrags und des Werkvertrages) über die Planung und Leitung der Arbeiten abgeschlossen.



richtig

falsch

Für die Erstellung von Plänen gelten die Bestimmungen des Auftrags, für die Bauleitung die Bestimmungen des Werkvertrages.



richtig

falsch

Architekt Huber ist grundsätzlich verpflichtet, das Mandat selbst auszuführen.



richtig

falsch

Lösung B2

2 Punkte

Der Maklervertrag kann mündlich abgeschlossen werden.



richtig

falsch

Sofern nicht anders angegeben, gelten die Bestimmungen über den Auftrag für den Maklervertrag.



richtig

falsch

Herr Frei kauft das Haus der Familie Schmidt. Nachdem der Makler davon gehört hat, schickt er ihm seine Maklerlohnrechnung, obwohl Herr Frei keinen Kontakt mit dem Makler hatte. Zu Recht?



richtig

falsch

Der Maklerlohn ist nur vom Verkäufer, niemals vom Käufer zu leisten.



richtig

falsch

Lösung B3

2 Punkte

Verjährung und Verwirkung sind zwei Synonyme.

richtig falsch

Die Verjährungsfrist für Mängel an beweglichen Sachen beträgt 1 Jahr, für unbewegliche Sachen 5 Jahre.

richtig falsch

Die Mindestverjährungsfrist für gebrauchte Sachen beträgt 1 Jahr.

richtig falsch

Die Forderungen für Mietzinsen verjähren nach 10 Jahren.

richtig falsch

Lösung B4

8 Punkte

- a) Kaufvertrag (mit Lieferung), Art. 184 ff OR.
- b) Nein, der Vertrag wurde nicht erfüllt (Art. 97 OR).
- c) Zunächst muss ich den Floristen unverzüglich über den Irrtum informieren (Art. 24 Abs. 1 Nr. 2 OR; und alternativ verlangen:
- die korrekte Erfüllung (Art. 82 OR),
- Rückzahlung des bereits gezahlten Betrags (Art. 97 OR),
- die Wandlung oder Ersatz des Minderwertes der Sache (Art. 205 OR).
Die Verjährungsfrist beträgt für Mängel der Sache 2 Jahre (Art. 210 Abs. 1 OR), für sonstige Ansprüche 10 Jahre (Art. 127 OR).

Alternativ korrekt ist:

- Nichterfüllung (Art. 97 OR)
- Mängelrüge (Art. 201 OR), Schlechterfüllung
- Ansetzung von Nachfrist (Art. 206 OR)
- Rückforderung Kaufpreis

- d) Ja, aber der Verwalter muss die Verantwortung für den Hausmeister als Hilfsperson gemäss Art. 101 OR übernehmen (Anweisung erteilt). Die Haftung kann daher abgelehnt oder reduziert werden (Art. 44 OR).

Alternativ korrekt ist:

- Stellvertretung (Art. 32 OR) inkl. Treu und Glauben

- e) Nutzen und Gefahr gehen mit dem Abschluss des Vertrages gemäss Art. 185 OR auf den Käufer über. In diesem Fall ist nicht nur der Versand, sondern auch die Lieferung zur Liegenschaft festgelegt, so dass der Verkäufer das Risiko zu tragen hat (Art. 185 Abs. 3 OR).

- a) Werkvertrag, Art. 363 OR.
- b) Nein, Art. 367 OR: „sobald es nach dem üblichen Geschäftsgange tunlich ist“, das heisst innert einigen Tagen
- c) Art. 368 OR: Wandlung, Minderung, Nachbesserung und, wenn es ein Verschulden gibt, Schadenersatz.
- d) Art. 371 Abs. 2 OR: 5 Jahre.
- e) Nein, die Mängel sind zunächst zu prüfen und dem Unternehmer zu melden, sobald es der übliche Geschäftsgang zulässt.
Alternativ auch korrekt ist SIA Norm 118

Teil C ZPO, Garantien und Sicherheiten 8 Punkte

Lösung C1

2 Punkte

Jeder Kanton hat seine eigene Zivilprozessordnung.

richtig falsch

Die ZPO regelt Zivil- und Verwaltungsverfahren, nicht Strafverfahren.

richtig falsch

Die ZPO ist vor dem Bundesgericht nicht anwendbar.

richtig falsch

Jeder Kanton ist verpflichtet, ein Handelsgericht zu haben.

richtig falsch

Lösung C2

2 Punkte

Bei Streitigkeiten zwischen Miteigentümern eines als StWE eingetragenen Grundstücks ist grundsätzlich der Richter des Ortes, an dem es eingetragen ist, zuständig.

richtig falsch

Vor Mietgerichten ist der Immobilienbewirtschafter nur berechtigt als Vertreter zu fungieren, wenn das kantonale Recht dies vorsieht.

richtig falsch

Die Anwesenheit der Parteien ist bei der Schlichtungsverhandlung obligatorisch.

richtig falsch

Sowohl während des Schlichtungsverfahrens als auch des anschließenden Entscheidungsverfahrens aus Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen werden den Parteien keine Gerichtskosten in Rechnung gestellt.

richtig falsch

Lösung C3

2 Punkte

Als Alternative zur Vertragserfüllung kann bei der Nichterfüllung oder der nicht richtigen Erfüllung eine Konventionalstrafe vertraglich festgelegt werden.



richtig



falsch

Abgesehen von der Konventionalstrafe ist es nicht möglich, einen Schadenersatz zu verlangen.



richtig



falsch

Ist im Vertrag ein Reuegeld vorgesehen, kann die Person, die das Geld erhalten hat, auch vom Vertrag zurücktreten, muss aber den doppelten Betrag des Reuegeldes zurückzahlen.



richtig



falsch

Wenn eine natürliche Person Bürge eines Schuldners ist, muss die Bürgschaftserklärung durch eine öffentliche Urkunde erstellt werden.



richtig



falsch

Beides korrekt, öffentliche Beurkundung erst am CHF 2'000

Lösung C4

2 Punkte

Die Unternehmen Penel AG und Bianchi AG können auch ohne Zustimmung des Auftraggebers die Schuldübernahme gegenüber Herrn Timofey vereinbaren.



richtig



falsch

Zur Freigabe des bisherigen Schuldners ist ein schriftlicher Vertrag zwischen dem Übernehmer und dem Gläubiger erforderlich.



richtig



falsch

Im Falle der Annahme einer Zahlung durch den Übernehmer gilt die Schuldübernahme als vom Gläubiger akzeptiert.



richtig



falsch

Im Fall der Schuldübernahme kann der neue Schuldner gegen den Gläubiger auch die Ausnahmen bezüglich der früheren Schuld geltend machen.



richtig



falsch



SFPKIW



CSEEI



CEPSEI

Berufsprüfung Immobilienbewirtschafter/-in 2020

Prüfung: **Recht**

Prüfungsteil: **Steuern**

Musterlösungen

Inhalt

Teil A	Das Schweizer Steuersystem	4 Punkte
Teil B	Mehrwertsteuer	16 Punkte
	Lösung B1	4 Punkte
	Lösung B2	6 Punkte
	Lösung B3	3 Punkte
	Lösung B4	3 Punkte

Teil A Das Schweizer Steuersystem

4 Punkte

Der Bund erhebt die Einkommens- und Vermögenssteuer auf natürliche Personen.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	richtig	falsch
Die Erbschafts- und Schenkungssteuer sind auf Bundesebene geregelt.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	richtig	falsch
Einwohner sind aufgrund der wirtschaftlichen Zugehörigkeit steuerpflichtig und nicht aufgrund der persönlichen Zugehörigkeit.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	richtig	falsch
Bei einem Wohnsitzwechsel von einem Kanton in einen anderen ist der Wohnsitz für die Steuererklärung am 31.12. entscheidend.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	richtig	falsch
Bund, Kantone und Gemeinden sind von der Besteuerung befreit.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	richtig	falsch
Die Solidarhaftung von gesetzlich oder de facto getrennten Ehepartnern entfällt auch für alle noch fälligen Steuerbeträge.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	richtig	falsch
Einfache Gesellschaften und Erbgemeinschaften werden nicht als solche, sondern individuell besteuert.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	richtig	falsch
Die Einkommenssteuern basieren auf einem progressiven Steuersatz auf dem zu versteuernden Einkommen.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	richtig	falsch

Lösung B1

4 Punkte

Die Mehrwertsteuer (MwSt) wird vom Bund erhoben.



richtig

falsch

Die MwSt ist eine allgemeine Verbrauchssteuer unter Abzug der Vorsteuer mit dem Ziel, den Endverbrauch zu besteuern.



richtig

falsch

Wer einen Umsatz von weniger als CHF 100'000 erzielt, ist von der MwSt befreit, kann sich aber trotzdem anmelden.



richtig

falsch

Versicherungsleistungen sind mehrwertsteuerpflichtig.



richtig

falsch

Die Bereitstellung von Mitteln für die Verwendung oder den Nutzen von (Teilen von) Grundstücken ist grundsätzlich umsatzsteuerpflichtig.



richtig

falsch

Wenn eine Firma angerufen wird, um eine Waschmaschine zu reparieren (einschliesslich des Austausches eines defekten Teils), wird die Mehrwertsteuer berechnet, indem die geleistete Arbeit und die Kosten des Materials addiert werden.



richtig

falsch

Das Mehrwertsteuer-Gesetz sieht mehrere Arten von Steuersätzen vor.



richtig

falsch

Beim Eigenverbrauch entfällt das Recht auf Vorsteuerabzug.



richtig

falsch

Lösung B2

6 Punkte

- a) Einkaufspreis CHF 7'000.– = 107,7%
Vorsteuer: 7,7% CHF 500.45
- b) Verkaufspreis CHF 15'000.– = 107,7%
MWST: 7,7% CHF 1'072.45
- c) Geschuldete MWST: aus dem Verkauf erhaltene MWST CHF 1'072.45
– beim Einkauf bezahlte MWST (Vorsteuer) CHF 500.45
= Schuld gegenüber der EStV von CHF 572

Lösung B3

3 Punkte

Zweck der Rechnung	Betrag inkl. MWST	MWST-Satz in %	MWST in Franken	Betrag ohne MWST
Einkauf von Autoersatzteilen	2'712.60	7.7	193.94	2'518.66
Einkauf von Büromaterial	583.20	7.7	41.70	541.50
Einkauf von Berufskleidern für Mechaniker	1'296.–	7.7	92.66	1'203.34
Einkauf von Fachbüchern für den Werkstattchef	285.50	2.5	6.96	278.54
Einkauf von Briefmarken bei der Post	100.–	0	0	100.00
Ess- und Trinkwaren für die Kantine der Mitarbeiter	250.65	2.5	6.11	244.54

Lösung B4

3 Punkte

- a) Für die Verbuchung der Mehrwertsteuer kann zwischen der Brutto- und der Nettomethode unterschieden werden.
- b) Die Benutzung dieses vereinfachten Systems ist an folgende zwei Bedingungen geknüpft:
 - Der Jahresumsatz darf nicht mehr als CHF 5'020'000 betragen.
 - Der abzuliefernde Mehrwertsteuerbetrag muss kleiner als CHF 103'000 pro Jahr sein.



Berufsprüfung Immobilienbewirtschafter/-in 2020

Prüfung: **Bauliche Kenntnisse**

Musterlösungen

Inhalt

Teil A Grundlagen der Bautechnik

60 Punkte

Lösung A1	2 Punkte
Lösung A2	1 Punkt
Lösung A3	3 Punkte
Lösung A4	1.5 Punkte
Lösung A5	4.5 Punkte
Lösung A6	2 Punkte
Lösung A7	4 Punkte
Lösung A8	2 Punkte
Lösung A9	2 Punkte
Lösung A10	3 Punkte
Lösung A11	4 Punkte
Lösung A12	2.5 Punkte
Lösung A13	2 Punkte
Lösung A14	4.5 Punkte
Lösung A15	3 Punkte
Lösung A16	3.5 Punkte
Lösung A17	3.5 Punkte
Lösung A18	3.5 Punkte
Lösung A19	2 Punkte
Lösung A20	4 Punkte
Lösung A21	2.5 Punkte

Teil B Raumplanungsrecht

14 Punkte

Lösung B1	3 Punkte
Lösung B2	1 Punkt
Lösung B3	3 Punkte
Lösung B4	2 Punkte
Lösung B5	1 Punkt
Lösung B6	1 Punkt
Lösung B7	3 Punkte

Teil C Baurecht

16 Punkte

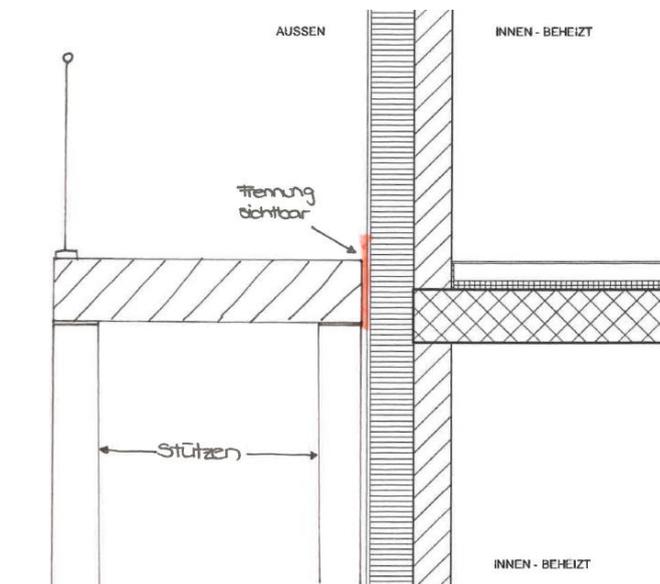
Lösung C1	2 Punkte
Lösung C2	4 Punkte
Lösung C3	2 Punkte
Lösung C4	1 Punkt
Lösung C5	1 Punkt
Lösung C6	2 Punkte
Lösung C7	2 Punkte
Lösung C8	1 Punkt
Lösung C9	1 Punkt

Grundlagen der Bautechnik 60 Punkte

Lösung A1

2 Punkte

- a. Balkonplatten müssen zu Vermeidung von Wärmebrücken von der Deckenkonstruktion des Gebäudes getrennt werden. Sie kann aus einer eigenständigen Tragkonstruktion mit vorgelagerten Stützen und separater Balkonplatte bestehen. Bei Gebäudesanierungen sind diese Konstruktionspunkte besonders zu planen. Ebenfalls sind Kragplattenanschlüsse eine optimale Möglichkeit, dies vor allem beim Neubau.
- b. Skizze:



Lösung A2

1 Punkt

- a. Ausführungs- oder Werkpläne
- b. Vorprojektpläne / MwSt. Situation; 1:1000/ 500
Grundrisse, Schnitte 1: 500/200/100
Bauprojektpläne / MwSt. Situation; 1:1000/ 500
Grundrisse, Schnitte 1: 500/200/100 1/50
Detailstudienpläne / MwSt.: 1:20/10/5/1
Provisorische Ausführungspläne / MwSt.: 1:100/50/20

Lösung A3

3 Punkte

a. In 10 Hauptgruppen

b.

- 0 Grundstück
- 1 Vorbereitungsarbeiten
- 2 Gebäude
- 3 Betriebseinrichtungen
- 4 Umgebung
- 5 Baunebenkosten
- 6-8 Reserveposition
- 9 Ausstattung

Lösung A4

1.5 Punkte

a. Bei der Elementkostenmethode werden die Kosten nach Bauteilen gegliedert und nicht wie beim BKP nach Arbeitsgattungen.

b. Elementkostengliederung

Lösung A5

4.5 Punkte

a.

Vorteile:

- Marmorarbeitsplatten bieten ideale Voraussetzungen für die Zubereitung von Lebensmitteln, da **sie lebensmittelecht und geruchsneutral** sind. (Backen)
- **Naturprodukt**
- **Einzigartigkeit durch Struktur**
- **Langlebig, Resistent , Dauerhaft**

Nachteile:

- **hohe Anschaffungskosten** des edlen Materials. Küchenarbeitsplatten aus Marmor sind im gehobenen Preissegment angesiedelt.
- **empfindliches Naturprodukt.**
- **Die Arbeitsplatte verändert mit der Zeit ihr Aussehen.** Sie „altert“ sozusagen und erhält allmählich eine typische „Marmorpatina“.

b. **Massiv- oder Echtholz / Granit / Beton / Kunststein und Mineralwerkstoff / Glas / Quarzkompositen / Edelstahl / Linoleum / Geflieste Arbeitsplatten (Keramik)**

- c. Eine Strangsanierung ist eine präventive Maßnahme, um Schäden, Mängel und Defekte an **Wasserleitungen und alten Rohren** zu verhindern. Eine Strangsanierung umschreibt notwendige Bau- und Wartungsarbeiten an Leitungen und Rohren, die **vertikal durch einen Wohnkomplex** verlaufen. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass alte Wasserrohre uneingeschränkt funktionieren und es zu keinen schwerwiegenden Schäden an den Leitungen und anliegenden Räumlichkeiten kommt.

Lösung A6

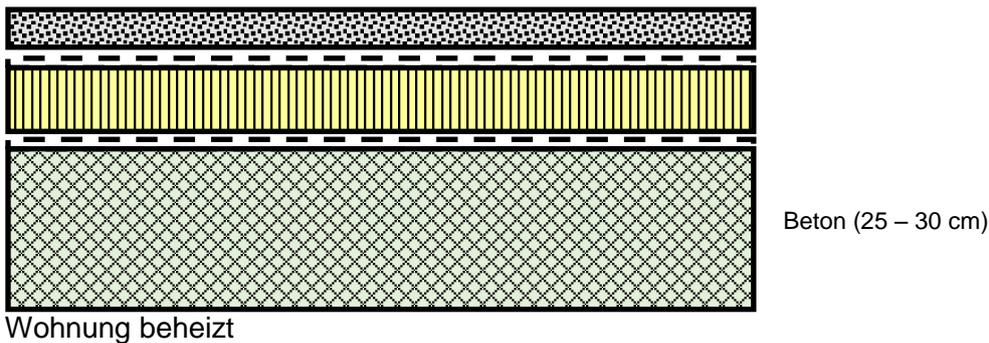
2 Punkte

- a) Flachdach
b) Satteldach
c) Tonnendach
d) Scheddach / Sägezahndach

Lösung A7

4 Punkte

a)



b)

1. Vegetationsschicht / Substrat /
2. Abdichtung
3. Wärmedämmung (Isolation ist falsch!)
4. Dampfbremse
5. Betondecke

Lösung A8

2 Punkte

- a) Wasserfilter / Druckerreduzierventil
- b) Küchenmischer / ausziehbar
- c) Absperrventil / Absperrhahnen
- d) Wasseruhr / Wasserzähler

Lösung A9

2 Punkte

- a. Eine Schließanlage / Schliessplan ist ein aus mehreren Schließzylindern bestehendes Schließsystem, wobei die einzelnen Schließzylinder in funktionalem Bezug zueinanderstehen. Jedes Türschloss hat normalerweise einen ihm zugeordneten Schlüssel der das Öffnen und Verschliessen der Türe ermöglicht. Durch Schliesspläne können Zutrittsberechtigungen gezielt gewährleistet oder verwehrt werden. Dadurch kann dem Schlüsselinhaber im Rahmen seiner Befugnisse ermöglicht werden, bestimmte Schlösser mit einem Schlüssel zu öffnen und zu schliessen.
- b. Zutrittsrechte der Türen einzeln Regeln lassen
Sicherheits- und organisatorische Anforderungen
Juristischer Schutz, Schlüssel können nicht einfach nachgemacht werden
Flexibilität und Erweiterbarkeit

Lösung A10

3 Punkte

Laminatböden sind zweischichtig aufgebaut. Die oberste Schicht dient als Stabilisierung und die untere Schicht zur Tragschicht.

richtig falsch

Laminatböden haben einen vergleichbaren Preis zu Parkettböden.

richtig falsch

Die Wandbeläge sollen die Ästhetik, die Dauerhaftigkeit und den Gebrauchswert verbessern.

richtig falsch

Isolierfarbe dient als haftvermittelnde Grundierung auf einem Werkstoff.

richtig falsch

Kunstharzfarbe wird vorwiegend auf Decken gestrichen, da diese Farbe nicht wischbeständig ist.

richtig falsch

Riemenböden können in Wohnräumen verlegt werden.

richtig falsch

Bemerkung: Richtige Antwort = 0.5 Punkte = 0.5
Falsche Antwort = 0.0 Punkte = 0.0

Lösung A11

4 Punkte

- a. **Funktion und Zweck Erdung:** Schutz vor elektrischem Schlag oder Überspannung
- Ableiten von Spannung (Potentialunterschieden) an die Erde. Ableitung zwischen den berührbaren Körpern elektrischer Betriebsmittel, der Erde und fremden leitfähigen Teilen, wie Wasserleitungen
- b. **Elemente:** Die Fangeinrichtungen (Fangleitungen, Fangstangen) Ableitungen / Fundamenterder.
- Zweck** Blitzschutz: Ableitung von **Blitzen oder Energie** zur Erde, Schutz vor Überspannung. **Strom ist falsch**
- c. Nein
- Bei erhöhter Brandrisikogefahr!
- Nur unter folgenden Voraussetzungen gilt die Blitzschutzpflicht:
- - bei grosser Gebäudehöhe
 - - bei grossen Menschenansammlungen im Gebäude
 - - bei Lagerung von explosiven Stoffen im Gebäude
 - - wenn besondere Werte im Gebäude aufbewahrt werden
 - Grossen Landwirtschaftsgebäuden (3'000 m³)
- Einfamilienhäuser unterstehen dieser Pflicht nicht

Lösung A12

2.5 Punkte

- a. Schimmelbildung
- b.
- Kondensation (Wärmebrücken / fehlende Isolation / falsches Lüftungsverhalten / Möbel an der Wand)
 - Eindringen von Wasser (Rohrbruch, Dachwasser)
- c.
- Wärmedämmung anbringen
 - - Eindringen von Wasser stoppen

Lösung A13

2 Punkte

a. **Fundamente übertragen die Bauwerkslast auf den Boden.**

(Die Wahl der wirtschaftlichen Fundaments Methoden setzt angemessene Kenntnisse über den Aufbau des Bodengrundes und die Grundwasserverhältnisse voraus.)

Streifenfundamente werden **unter Mauern angeordnet**.

Die Breite dieser Fundamente richtet sich nach den zulässigen Bodenpressungen. Ist arbeitsintensiv.

Plattenfundamente haben sich in Form einer **tragenden, durchgehenden Bodenplatte** durchgesetzt.

Lösung A14

4.5 Punkte

a. Vorgehängte / Hinterlüftete Fassade

b. 1: Tragschicht Backstein

2: Dämmschicht

Mineralwolle (Steinwolle, Glaswolle), EPS
expandierter Polystyrolschaum, Polyurethan-
Hartschaum (PUR)

3. Unterkonstruktion / Hinterlüftung

Holz / Metall

4: Fassadenverkleidung /
Wetterschutzverkleidung

Faserzementplatte / Holz / Glas / Keramik /
Metall

c. Holz / Holzwerkstoffe / Mehrschichtplatten

Natursteine

Faserzementplatte

Blech / Metall

Keramik

Glas

Lösung A15

3 Punkte

a.

- Täfer
- Holzfaserplatten
- Spanplatten
- Mineralfaserplatten
- Gipsplatten
- Metalldecken
- Putzdecken

b.

- Unterteilung hoher Räume
- ebene Deckenuntersicht

- raumakustische Anforderungen
- Verkleidung von Installationen
- klimatische Systeme integrieren (Lüften, Heizen, Kühlen)

Lösung A16

3.5 Punkte

a.

1. Festverglasung im Rahmen
2. Drehkipplügel
3. Klappflügel nach aussen
4. Horizontales Schiebefenster

b.

1. Brüstungsverglasungen (Absturzsicherheit)
2. Glasgeländer
3. Überkopfverglasungen
4. Türen (Einbruchschutz)
5. Fenster bei Absturzgefahr
6. Schusssichere Gläser
7. Begehbare Verglasungen (Glasauftritte bei Treppen)

Lösung A17

3.5 Punkte

a.

A: Nettogeschossfläche / NGF

B: Nutzfläche / NF

C: Verkehrsfläche / VF

b.

1. Waschküche
2. Estrich
3. Keller
4. Abstellräume
 - Fahrzeugeinstellräume
 - Schutzräume
 - Kehrichträume

Lösung A18

3.5 Punkte

- a. Verein MINERGIE
- b. Eine kontrollierte Wohnraumlüftung ist eine mechanische Lüftung zur definierten Be- und Entlüftung von Wohnungen. Je nach Ausstattung entzieht ein Wärmetauscher Wärme aus der Abluft und heizt damit die Zuluft vor. (Die Wohnraumlüftung kann auch dem Schallschutz dienen. Die meisten Systeme enthalten Luftfilter. Sie filtern die Zuluft, bevor sie sie in den angeschlossenen Räumen verteilen. Das kann Allergikern nützen und führt dazu, dass man weniger Staub in der Wohnung hat.)
- c. Vorteile:
- Stetiger Luftwechsel auch bei Abwesenheit
 - Kein Fensteröffnen notwendig
 - Aussenlärm wird abgehalten
 - Wärmerückgewinnung
 - hilft Wärmeverlust zu verhindern
 - Luft wird gefiltert

Nachteile

- Platzbedarf
- Kann Lärmbelästigend sein
- Kosten für Installation und Betrieb
- Strombedarf
- Mehr Technik, mehr Unterhalt

Lösung A19

2 Punkte

- a. Photovoltaik für Strom: **Eine Photovoltaik-Anlage wandelt Sonnenstrahlen in Strom um.** Bei diesem Prozess werden Elektronen zur Bewegung angeregt und durch einen Stromkreis "gezwängt", wobei Strom erzeugt wird. Der Strom kann im eigenen Haus genutzt, oder ins öffentliche Netz eingespeist werden.
- Solarthermie für Wärme: Die Solarthermie wird genutzt, um **Solarenergie in Heizwärme umzuwandeln, die der Heizung zugeführt wird.** Flüssigkeit zirkuliert durch die Anlage und überträgt so die Wärme aus den Kollektoren auf das Heizungssystem.
- b. Die Solarkollektoren absorbieren auf dem Hausdach die Sonnenwärme. Ein Wasser-Frostschutz-Gemisch wird so auf bis zu 95° Celsius erhitzt und leitet diese Wärme über einen Wärmetauscher in den Solarspeicher (Pufferspeicher). Das abgekühlte Gemisch wird wieder hoch zum Kollektor gepumpt und der Vorgang wiederholt sich.

Lösung A20

4 Punkte

Baustandard
Kantone
Wohn- und Arbeitskomfort
Lufterneuerung
Energiebedarf
Bauherrschaften, Architekten

Lösung A21

2.5 Punkte

Wenn die relative Luftfeuchtigkeit die max. Sättigung von 100% überschreitet, schlägt sich die überschüssige Feuchtigkeit als Kondenswasser oder Nebel nieder.

richtig falsch

Die Wasseraufnahmefähigkeit der Luft hängt stark von der Raumtemperatur ab.

richtig falsch

Kondensat in der Hinterlüftungsebene führt zu Bau-schäden.

richtig falsch

Körperschall breitet sich in festen Stoffen aus und lässt sich nur durch ein Entkoppeln der Bauteile vermeiden.

richtig falsch

Der Trittschall ist eine Sonderform des Körperschalls.

richtig falsch

Bemerkung: Richtige Antwort = 0.5 Punkte = 0.5
Falsche Antwort = 0.0 Punkte = 0.0

Teil B Raumplanungsrecht

14 Punkte

Lösung B1

3 Punkte

Landschaftskonzept	<input checked="" type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch
Sachplan Biodiversität	<input type="checkbox"/> richtig	<input checked="" type="checkbox"/> falsch
Sachplan Velo	<input type="checkbox"/> richtig	<input checked="" type="checkbox"/> falsch
Sachplan Fruchtfolgeflächen	<input checked="" type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch
Sachplan Übertragungsleitungen	<input checked="" type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch
Sachplan Abfall	<input type="checkbox"/> richtig	<input checked="" type="checkbox"/> falsch

Bemerkung: Richtige Antwort = 0.5 Punkte = 0.5
Falsche Antwort = 0.0 Punkte = 0.0

Lösung B2

1 Punkt

Richtpläne werden alle 10 Jahre gesamthaft überprüft u. nötigenfalls überarbeitet.

Lösung B3

3 Punkte

- Siedlungs- u. Landschaftsplan,
- Verkehrsplan
- Versorgungsplan
- Plan der öffentlichen Bauten u. Anlagen

Lösung B4

2 Punkte

- a) Einsprache oder (je nach Kanton) Einwendung im Rahmen des Auflageverfahrens bei der zuständigen Behörde.
- b) Ja, vgl. Art. 33 Abs. 2 RPG
Und was?
Beschwerde/Rekurs an eine Beschwerdebehörde bzw. Einsprache an die Planerlassbehörde (nur in den Kantonen BS und GE und entgegen der redaktionellen Fassung von Art. 33 Abs. 2 RPG).
- c) Ja, beispielsweise die Anfechtung der konkreten Bauvorhaben.

Lösung B5

1 Punkt

a) Ja,

b) die Richt- und Nutzungspläne müssen mit den Altlastenkatastern koordiniert werden (Art. 6a AltIV).

Lösung B6

1 Punkt

keine

Lösung B7

3 Punkte

a) Ja

b) Abbruch und Neubau sind bewilligungsfähig, weil die Besitzstandsgarantie greift und unter der Voraussetzung, dass

- Die Vereinbarkeit mit wichtigen Anliegen der Raumplanung gegeben ist.
- Die Baute im Zeitpunkt des Abbruchs bestimmungsgemäss nutzbar war und an der weiteren Nutzung ein ununterbrochenes Interesse besteht.
- Das äussere Erscheinungsbild nur aufgrund der Anforderungen an eine zeitgemässe Wohnnutzung, eine energetische Sanierung oder der Verbesserung der landschaftlichen Einpassung verändert wird.

(Art. 24c RPG)

Lösung C1

2 Punkte

- a. Nein
- b. Ja
- c. Sowohl Gurren als auch Flügelschlag der Tauben sind nicht gravierender als eine mässige Störung, die in einer Wohnzone mit Gewerbeerleichterung erlaubt sein muss. Auch die Einkotung durch eine kleine Taubenpopulation muss in dieser Zone geduldet werden.

Lösung C2

4 Punkte

- a. Die Nachbarn können zivilrechtlich wegen Verletzung nachbarrechtlicher Bestimmungen klagen.

Sie können die Nutzungsänderung auch bei der Bauverwaltung anzeigen.

- b. Die Eheleute F müssen eine nachträgliche Baubewilligung beantragen. Es ist nicht in jedem Fall ausgeschlossen, dass die nachträgliche Baubewilligung, allenfalls unter Auflagen, erteilt wird.

- c. Die Eheleute F müssen auf jeden Fall eine Busse gewärtigen.

Kann die nachträgliche Baubewilligung nicht erteilt werden, riskieren sie eine Rückbauverfügung und/oder Schliessung des Clubs.

Lösung C3

2 Punkte

1. Die Planungswerte müssen eingehalten sein oder sie müssen durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können
2. Liegt die Bebauung im öffentlichen Interesse, kann die Behörde Ausnahmen gewähren

(Art. 30 LSV)

Lösung C4

1 Punkt

Wenn die Immissionsgrenzwerte für Lärm überschritten sind.

(Art. 32 Abs. 2 LSV)

Lösung C5

1 Punkt

Zur zulässigen Nutzung der betroffenen Parzelle, Zoneneinteilung

Lösung C6

2 Punkte

- a. Im Prinzip: Ja
- b. Sie müssen nachweisen, dass sie von der projektierten Baute oder Anlage mehr betroffen sind, als die Allgemeinheit;

Sodann müssen sie ein rechtlich schützenswertes Interesse materieller oder ideeller Art vorbringen können, das durch die Baubewilligung verletzt ist.

Lösung C7

2 Punkte

- a. Die Bauherren können gegen die Auflage in der Baubewilligung ein Rechtsmittel ergreifen.
- b. JA - Die Bauherrschaft hat Aussicht auf Erfolg;
Sie kann sich auf die Besitzstandsgarantie stützen.

Lösung C8

1 Punkt

Landsicherung

Lösung C9

1 Punkt

- Verkehrsbaulinien
- Baulinien von Betriebsanlagen zu Verkehrsanlagen
- Gewässerbaulinien
- Baulinien für Versorgungsleitungen
- (Niveaulinien)
- Ski- und Schlittellinien



Berufsprüfung Immobilienbewirtschafter/-in 2020

Prüfung: **Personalführung**

Musterlösungen

Inhalt

Teil A Kommunikation	15 Punkte
Lösung A1	2.5 Punkte
Lösung A2	5.0 Punkte
Lösung A3	7.5 Punkte
Teil B Arbeitsorganisation	15 Punkte
Lösung B1	2.5 Punkte
Lösung B2	5.0 Punkte
Lösung B3	7.5 Punkte
Teil C Teamführung	15 Punkte
Lösung C1	2.5 Punkte
Lösung C2	5.0 Punkte
Lösung C3	7.5 Punkte
Teil D Konfliktmanagement im Team	15 Punkte
Lösung D1	2.5 Punkte
Lösung D2	5.0 Punkte
Lösung D3	7.5 Punkte
Teil E Konfliktmanagement Kunden	15 Punkte
Lösung E1	2.5 Punkte
Lösung E2	5.0 Punkte
Lösung E3	7.5 Punkte
Teil F Priorisierung & Zeitmanagement	15 Punkte
Lösung F1	2.5 Punkte
Lösung F2	5.0 Punkte
Lösung F3	7.5 Punkte

Lösung A1

2.5 Punkte

Es freut mich, euch mitteilen zu dürfen, dass ich ab sofort für euch zuständig sein darf.	BEZIEHUNG
Zuerst bitte ich euch, mir eine Liste aller offenen Pendenzen und Tasks zu erstellen.	APPELL
Meine Verantwortung beläuft sich auf 5 Privatliegenschaften und 3 Gewerbeliegenschaften.	SACH
Als Erstes möchte ich mir selbst ein Bild über die aktuelle Situation machen.	SACH
Dann kümmere ich mich um die Organisation und wie wir erfolgreich zusammenarbeiten. Es gibt ein paar Dinge die ich verbessern will.	SELBSTKUNDGABE

Lösung A2

5.0 Punkte

Traktandenliste Info-Veranstaltung für Hauswarte (Vorschläge)

1. Begrüssung
2. Information zur Beförderung
3. Ausgangslage / IST-Situation
4. Erwartungen
5. Ziele
6. Handlungsfelder
7. Massnahmen
8. Weiteres Vorgehen
9. Fragen / Rückmeldungen
10. Austausch

Lösung A3

7.5 Punkte

1. Intro / Betreffzeile

Ihre neue Ansprechperson / Vielen Dank für Ihr Vertrauen in unsere Firma

2. Anrede

Sehr geehrter Mieter / Geschätzter Herr ...

3. Information

Ich freue mich, sie darüber zu informieren, dass ich ab sofort Ihre neue Ansprechperson rund um alle Fragen Ihrer Mietbelange bin.

Mein Name ist xy, ich bin bei der Firma XY als leitende Bewirtschafterin für Ihre Anliegen zuständig.

4. Kontakt

Sie erreichen mich per Mail unter xy@mail.com oder unter der Telefon-Nummer xy.

Für technische Fragen in Ihrer Liegenschaft dürfen Sie sich an xy, Immobilien-Sachbearbeiterin, wenden.

5. Eigenwerbung / Zusatzinformation

Ich möchte die Chance nutzen, Ihnen auch gleich von unserer geplanten Sanierung des Gebäudes xy in Kenntnis zu setzen, welches Ende Jahr fertig wird. 50 schöne Mietwohnungen suchen noch Abnehmer.

6. Abschluss

Ich freue mich auf die künftige Zusammenarbeit und wünsche Ihnen weiterhin viel Freude in unserer Liegenschaft. Für Fragen stehe ich jederzeit gerne zur Verfügung.

7. Beste Grüsse

Vorname Name

Position

Teil B Arbeitsorganisation

15 Punkte

Lösung B1

2.5 Punkte

1. Teil: fehlendes Wort: «**Organisation**»

2. Teil:

Situation	Methode / Prinzip
Den Arbeitstag planen und Pufferzeiten mitberücksichtigen	ALPEN Methode
Mailbox sortieren nach Wichtigkeit und Dringlichkeit	Eisenhower-Prinzip
Die anstehenden Aufgaben teilweise oder ganz delegieren	ABC-Analyse
Evaluation der 20% der Mieter, die den grössten Anteil (80%) an Einnahmen generieren	Pareto-Prinzip Kann nicht gewählt werden

Lösung B2

5.0 Punkte

ABC Analyse:

Zeitgewinn, Priorisierung, Wichtigkeit, Dringlichkeit, Effizienzsteigerung, Organisationsmanagement, Strukturschaffung, Übersichtlichkeit der Task, Einteilung in Dringend und Wichtigkeit.

ALPEN-Methode:

Planungssicherheit, Übersichtlichkeit anstehender Aufgaben, Bessere Arbeitsteilung, Priorisierung, Einschätzung von Dauer und Umfang. Abwägen von Zeitfallen, Kapazitätsplanung

Eisenhower-Methode:

Zeitgewinn, Priorisierung, Wichtigkeit, Dringlichkeit, Effizienzsteigerung, Organisationsmanagement, Strukturschaffung, Übersichtlichkeit der Task, Einteilung in Dringend und Wichtigkeit.

Lösung B3

7.5 Punkte

Pareto-Prinzip (darf nicht gewählt werden)

Effizienzsteigerung, Zeitgewinn, Minimal-Prinzip, Zeitreduktion, Einhalten von Deadlines, Fokussierung auf Wichtigkeit einer Sache. Zielerreichung abschätzen.

1. Teil - Ziel der Aufgabe:

Protokolle sollen inhaltlich die relevanten Informationen enthalten. Darstellung, Rewriting, Ausführliche Ausformulierungen etc. sind unnötig respektive benötigen 80% vom Aufwand. Oder mit 20% Aufwand kann 80% vom Ziel erreicht werden.

Anhand des Beispiels erklären wie die Pareto-Methode (80/20 Regel) funktioniert sowie mit Begründungen untermalen sowie Verhältnismässigkeit aufzeigen.

Die Pareto-Verteilung beschreibt das statistische Phänomen, dass sich viele Aufgaben mit einem **Mittleinsatz** von ca. **20 %** erledigen lassen, so dass **80 % aller Probleme** gelöst werden.

Das Paretoprinzip wird häufig für **Projekt- und Zeitmanagement** zur Hilfe gezogen, um wichtige Arbeitspakete zu erkennen und schnelle Fortschritte bei relativ guten Ergebnissen zu erzielen (um hundertprozentige Ergebnisse zu erzielen, benötigt man 100 % der Bemühungen).

Es hilft zudem, **Arbeiten zu identifizieren**, die aufgrund fehlender Effizienz **aufgeschoben** oder **weggelassen** werden können.

Punkteverteilung im Ermessen der Experten.

2. Beispiel «Kundengruppe»:

20% der Kunden generieren 80% des Umsatzes. Es macht also Sinn, sich in der Arbeit auf genau diesen Kundenkreis zu konzentrieren.

- **Auf die wichtigen Kunden oder Mieter konzentrieren.**

Lösung C1

2.5 Punkte



Autoritär
Patriarchalisch /
Paternalistisch
Beratend
Kooperativ
Partizipativ
Demokratisch

Lösung C2

5.0 Punkte

Gründe für regelmässige Leistungsbeurteilungen

- Leistung lässt sich ein Mal jährlich nicht adäquat messen
- Fehlende Wertschätzung im Alltag
- Ist-Situation lässt sich nicht korrekt abbilden
- Zu punktuelle Bewertung, ganzes Jahr schwierig zu erfassen
- Verbesserungspotential wird zu wenig ausgeschöpft
- Geringe Aussagekraft
- Nikolaus-Effekt: wird nur kurzfristig zurückgeschaut und eingestuft
- Kleber-Effekt: Beurteilungshistorie prägt aktuellen Zustand.

Mögliche Messgrößen / KPI:

- Anzahl / Art der Beschwerden
- Anzahl Positiver Nachrichten
- Empfehlungsmanagement bei Mietern
- Rückmeldungen von Mietern an VG
- Reaktionszeit bei Beschwerden
- Schadenmeldungen pro Mieter
- Mieterprotokolle und Statistiken analysieren und auswerten
- Versicherungsmeldungen auswerten (und den Mietern zuordnen)
- Erfahrungen der Hauswarte systematisch sammeln
- Mieterbefragungen durchführen und auswerten
- Zufriedenheitsstatistiken führen/auswerten

1. Führungstechnik

Gesucht : **Management by Objectives / MbO**

Management by Decision Rules

Management by Exception

Management by Delegation

Management by Systems

Management by Results

Management by Question

2. Erklärung Führungstechnik einer möglichen Lösungsvariante

Erklärung: 3 Punkte, je Vorteil & Nachteil Total 1 Punkt (1 Vorteil = 0.5 Punkte)

Management by Objectives (MbO) (zu Deutsch: Führung/Führen durch Zielvereinbarung) ist eine Führungstechnik aus der Betriebswirtschaftslehre, die 1954 von Peter Ferdinand Drucker entwickelt wurde. Unter arbeits- und organisationspsychologischen Gesichtspunkten ist MbO eine Form transaktionaler Führung.

Ziel dieses Verfahrens ist es, die strategischen Ziele des Gesamtunternehmens und der Mitarbeiter umzusetzen, indem Ziele für jede Organisationseinheit und auch für die Mitarbeiter gemeinsam festgelegt werden. Diese Ziele sollen SMART (ursprünglich das englische Akronym für: specific = „spezifisch“, measurable = „messbar“, attainable = „erreichbar“ bzw. seldom as if now = „als bereits erreicht“, realistic = „realistisch“ bzw. relevant = „relevant“ und timed = „terminiert“) sein:

- S – spezifisch (zur jeweiligen Abteilung),
- M – messbar (klare Vorgaben),
- A – aktiv beeinflussbar (erreichbar; auch: angemessen, attraktiv, akzeptiert oder anspruchsvoll),
- R – realistisch (umsetzbar) und
- T – terminiert (klares Zeitlimit)

Aus der Summe der Einzelziele sollen sich dann die Unternehmensziele zusammensetzen. **Die Mitarbeiter sollen ihre tägliche operative Arbeit an ihren Zielen ausrichten und so im Sinne der Strategie des Gesamthauses arbeiten.** Wenn die Vorgesetzten die Leistung ihrer Mitarbeiter beurteilen, prüfen sie, inwieweit die Mitarbeiter ihre vereinbarten Ziele erreicht haben.

Vorteile:

- Entspricht den Bedürfnissen der modernen Arbeitnehmer nach mehr Mitbestimmung und Gestaltungsspielraum
- Bezieht persönliche Ziele, Wünsche und Vorstellungen der Mitarbeiter mit ein
- Individuelle Ziele werden (idealerweise) mit den Zielen des Unternehmens verknüpft
- Dadurch stärkeres Commitment (Bindung) des Mitarbeiters an das Unternehmen
- Förderung der Leistungsbereitschaft
- Förderung des Teamgeistes
- Ggf. gerechte Entlohnung durch Prämien
- Identifikation mit den Zielen
- Eigenverantwortliche Zielerfüllung
- Entlastung der Führungskräfte
- Mitarbeiter können mitbestimmen und erhalten Gestaltungsspielraum
- Persönliche Wünsche und Vorstellungen der Mitarbeiter werden berücksichtigt
- Individuelle Ziele werden mit Unternehmenszielen verknüpft
- Mitarbeiter wird stärker ans Unternehmen gebunden
- Leistungsbereitschaft wird gefördert
- Teamgeist wird gefördert
- Mitarbeiter kann sich mit Zielen identifizieren
- Mitarbeiter übernimmt Eigenverantwortung für Zielerfüllung
- Führungskräfte werden entlastet
- Höhere Produktivität des Mitarbeiters
- Tiefere Fluktuation

- Mitarbeiter kann autonom arbeiten
- Dialog zwischen Vorgesetztem und Mitarbeiter wird gefördert

Nachteile MbO

- erhöhter Zeitaufwand
- Kontrolle des Mitarbeiters
 erhöhter Leistungsdruck für den Mitarbeiter
 Gefahr von mehr Quantität als Qualität
 Mitarbeiter unterlässt wünschenswertes Verhalten, sobald der finanzielle Anreiz wegfällt
 Mitarbeiter widmet sich nur seiner Zielerreichung
 Kontrolle des Mitarbeiters
 Leistungsdruck für den Mitarbeiter nimmt zu
 Gefahr von mehr Quantität als Qualität
 Einzelziele können Blick auf die Gesamtsicht verstellen
 Ziele sagen nichts über Leistung aus
 Schwierigkeit, messbare Ziele zu definieren
 Externe Einflussfaktoren können Zielerreichung verhindern

3. Prozess-Kreislauf (Lösungs-Varianten)



Management-Kreislauf - © Online-Verwaltungslexikon 2010



**Log in to <http://edu-article.blogspot.com>



Teil D Konfliktmanagement im Team

15 Punkte

Lösung D1

2.5 Punkte

Konfliktbeschrieb	Konfliktart
4 Hauswarte verbünden sich gegen 1	Mobbing
Entscheid über die Anschaffung eines neuen Rasenmähers	Rollenkonflikt
Hauswart A findet Hauswart B unsympathisch	Zwischenmenschlicher Konflikt
Das Aufgabensum übersteigt die Kapazitäten	Organisationskonflikt
Das Einreichen des Urlaubsantrages geht über die Personalabteilung.	Organisationskonflikt

Lösung D2

5.0 Punkte

Methoden	Ihre Wahl (x)
1. Moderation (Stufe 1- 3)	x
2. Prozessbegleitung (Stufe 3 – 5)	(x)
3. Mediation (Stufe 5 – 7)	Falsch
4. Schiedsverfahren (Stufe 6 – 8)	Falsch
5. Machteingriff (Stufe 7 – 9)	Falsch

Begründung der gewählten Methode in Stichworten

- Stufe 1 - 2 der Eskalationstabelle (Win-Win)
- Form des Aufeinander-Zugehens, Vertrauen schaffen
- Keine festgefahrene Situation die strengere Massnahmen wie Schiedsverfahren oder Machteingriff nötig macht

Lösung D3

7.5 Punkte

Für diese Aufgabe sind unterschiedliche Antworten möglich.

Ziel ist eine logische Analyse und Aufbereitung der Ausgangslage und Versuch als Vorgesetzter sich in die Rolle zu versetzen.

Mögliche Schlussfolgerung:

- Bezug nehmen auf Lohnstrukturen & Reglemente. Unterschiede heraus streichen

- Lohnanpassung vornehmen mit sinnvoller Begründung
- Längere Anstellungsdauer

Vorgehen:

Analyse der Situation und Herausstreichen der Motivatoren

GAP-Analyse machen

Eruieren der möglichen Motivatoren

Angebot

Teil E Konfliktmanagement Kunden

15 Punkte

Lösung E1

2.5 Punkte

Situation	
Auf die Forderungen des Mieters zu 100% eingehen.	
Forderungen des Mieters sachlich dementieren.	x
Sich bei Beschwerden auf die Seite des Mieters stellen.	
Einen Pfefferspray mitbringen.	
Ehefrau des Mieters konstruktiv mit einbeziehen.	x
Termin verschieben und zu zweit wiederkommen.	x
Mieter sachlich zur Kooperation auffordern.	x
Ansprüche zur Kenntnis nehmen und später behandeln.	
Hauswart zur Wohnungsabnahme mitnehmen.	x

Lösung E2

5.0 Punkte

Konfliktstufen	Phasen	Beschreibung
1. Verschlimmerung und Verhärtung	Win-win	In dieser Phase geht es noch um das Wohlergehen aller Beteiligten. Die Überzeugung herrscht vor, dass beide Gegner als Sieger aus dem Konflikt hervorgehen können.
2. Polarisierung und Debatte		
3. Taten statt Worte		
4. Sorge und Ansehen	Win-lose	Die Überzeugung ändert sich. Die Idee, dass nur noch einer gewinnen kann, tritt in den Vordergrund. Alle Bemühungen konzentrieren sich auf den Sieg.
5. Gesichtsverlust		
6. Gewaltandrohung		
7. Begrenzte Vernichtungsschläge	Lose-lose	In dieser Phase ist bekannt, dass keiner gewinnen kann. Es geht jetzt nur noch darum zu schauen, dass dem Gegner der grössere Schaden als einem selber zugefügt wird.
8. Zersplitterung		
9. Gemeinsam in den Abgrund		

Lösung E3

7.5 Punkte

Herangehensweise (Lösungsvorschlag)

Die Argumentation sollte logisch, sinnvoll und in sich korrekt sein

Zuordnung zu Konfliktstufe oder Phase

Optionen zur Deeskalation nennen

Konflikt entschärfen. Stufe 2 (Polarisierung und Debatte). Eine Win-Win Situation, die nicht eskalieren muss und eine gemeinsame Lösung gefunden werden kann.

Am Beispiel: Überzeugen mit Argumenten und konkreten Begründungen, welche für das eigene Anliegen sprechen. Ängste beseitigen.

Stichworte / Begründungen

Kundenzufriedenheit,

kein Verlust von Geld.

Proaktives Mitwirken des Kunden.

Aufhebungsvereinbarung mit Stundung. Kein stures Beharren auf Gesetze, sondern Entgegenkommen und Kompromissfindung.

Kundenzufriedenheit (es ist ein bestehender Mieter, der noch andere Objekte mietet
Nachmieterregelung aushandeln mit Einbindung Nachmietersuche von Seiten Mieter

Teil F Priorisierung & Zeitmanagement 15 Punkte

Lösung F1

2.5 Punkte

POSTEINGANG	Ihre Aktion
 selina.kobler@bluewin.ch Lampeninstallation Elektriker - Wohnung 5.201 / SK	1. Bearbeiten
 petra.weber@fensterlos.ch Unsere Rechnung AC1220-7582 über 17'825 CHF vom Juni	2. Weiterleiten 1. Bearbeiten
 newsletter@immo-today.ch !! Neue Software für Wohnungsabnahmen jetzt zum Sonderpreis !!	3. Löschen 4. Spam
 antoniodiaz@unabogado.es Abschliessende Mitteilung für die Zahlung des nicht beanspruchten Preisgeldes	3. Löschen 4. Spam
 buchhaltung@handwerker.ch Mahnung / Zahlungserinnerung	1. Bearbeiten 2. Weiterleiten

Je nach Grösse der Unternehmung werden Rechnungen oder Mahnungen selbst bearbeitet oder an die Buchhaltung weitergeleitet. Daher jeweils beide Antworten richtig.

Lösung F2

5.0 Punkte

0 - 2 richtige Antworten = 0 Punkte

3 – 4 richtige Antworten = 0.5 Punkte

5 richtige Antworten = 1 Punkt

S: Spezifisch M: Messbar A: Erreichbar R: Realistisch T: Terminiert

➤ **Englische und Deutsche Nennung zulässig.**

«Ich werde morgen von 10 – 12 Uhr die ersten 20 unbeantworteten Mails beantworten».

«Die Qualität der Arbeit muss innerhalb der nächsten 3 Monate um 20% gesteigert werden».

«Die Durchmischung der Mieterschaft muss bis Ende 2020 im Verhältnis 50/50 ausgewogen sein».

«Die Projektierungskosten für die nächste Sanierung müssen um 20% gesenkt werden».

1. Grundsatz: Arbeitstag 8.5 Std. = 510 Minuten

ToDo Liste: 8.5 Std. = 510 Minuten, jedoch ohne Einberechnung der Pufferzeiten, welchen man bis zu 40% einräumen sollte.

Punkte: 2.5 Punkte für Darstellung des Tagesplanes/Tabelle nach Aufgabe 1.

Bei fehlenden Pufferzeiten = Abzug 1.5 Punkte.

2. Begründung

Bei Antwort **JA:** **0 Punkte.**

Bei Antwort **Nein:** **1 Punkt.** Richtige Schlussfolgerung

3. Aufgaben lassen sich nicht komplett erledigen. Mit eingeplanten Pufferzeiten reicht die gegebene Zeit nicht um alle Aufgaben zu erledigen.

Bei der Planung von Aktivitäten empfiehlt es sich, von folgenden Annäherungswerten auszugehen:

- 60 % der Zeit kann im Allgemeinen konkret "verplant" werden
- 40 % der Zeit dagegen sollte als Zeitpuffer dienen, wobei jeweils die Hälfte der Pufferzeit für unerwartete und spontane Aktivitäten reserviert werden sollten.

Natürlich kann es trotz Anwendung der 60:40-Regel dazu kommen, dass einem die Zeit für die Erledigung bestimmter Aufgaben nicht reicht. Ursache hierfür kann zum Beispiel die Leistungskurve sein. Daher sollten grundsätzlich ausreichend Pausen in einer Tagesplanung nicht fehlen.

Aktivitäten und Aufgaben notieren

Länge (Zeitdauer) abschätzen

Pufferzeiten einplanen / reservieren

Entscheidungen über Prioritäten treffen.

Nachkontrolle / Unerledigtes auf den nächsten Tag übertragen.



SFPKIW



CSEI



CEPSEI

Berufsprüfung Immobilienbewirtschafter/-in 2020

Prüfung: **Immobilienbewirtschaftung**
Prüfungsteil: **Stockwerkeigentum**

Musterlösungen

Inhalt

Teil A Grundlagen des Stockwerkeigentums / Sonderrechte / Sondernutzungsrechte / Gemeinschaftliche Teile / Grundbuch		40 Punkte
Lösung A1	Grundlagen des Stockwerkeigentums	2 Punkte
Lösung A2	Grundbuch	11 Punkte
Lösung A3	Gemeinschaftliche Teile / Sonderrecht / Sondernutzungsrecht	20 Punkte
Teil B Einladung Versammlung / Beschlussfähigkeit / Beschlussfassung / Stimmrecht / Kostentragung von Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten		40 Punkte
Lösung B1	Allgemeiner Teil: Einladung Versammlung / Beschlussfähigkeit / Beschlussfassung / Stimmrecht / Kostentragung von Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten	23 Punkte
Lösung B2	Prüfungsliegenschaft	17 Punkte
Teil C Rechte und Pflichten des Stockwerkeigentümers / Fragen rund um das Prüfungsreglement / Offerte für Bewirtschaftung Stockwerkeigentum		35 Punkte
Lösung C1	Offerte für Bewirtschaftung Stockwerkeigentum	10 Punkte
Lösung C2	Rechte und Pflichten des Stockwerkeigentümers	21 Punkte
Teil D Anfechtung von Beschlüssen / Vertretung der Gemeinschaft / Haftung der Gemeinschaft / Buchhaltung Stockwerkeigentum / Ausschluss eines Stockwerkeigentümers		35 Punkte
Lösung D1	Anfechtung von Beschlüssen	13 Punkte
Lösung D2	Haftung / Vertretung der Gemeinschaft	10 Punkte
Lösung D3	Buchhaltung der Stockwerkeigentümergeinschaft	5 Punkte
Lösung D4	Ausschluss eines Stockwerkeigentümers	7 Punkte

Teil A Grundlagen des Stockwerkeigentums / Sonderrechte / Sondernutzungsrechte / Gemeinschaftliche Teile / Grundbuch

40 Punkte

Lösung A1 Grundlagen des Stockwerkeigentums 10 Punkte

Lösung A1.1 Allgemein 1 Punkt

Durch Eintragung im Grundbuch

Lösung A1.2 Allgemein 2 Punkte

Die Eintragung kann verlangt werden:

- auf Grund eines **Vertrages** der Miteigentümer über die Ausgestaltung ihrer Anteile zu Stockwerkeigentum;
- auf Grund einer **Erklärung** des Eigentümers der Liegenschaft oder des Inhabers eines selbstständigen und dauernden Baurechtes über die Bildung von Miteigentumsanteilen und deren Ausgestaltung zu Stockwerkeigentum

Lösung A1.3 Allgemein 3 Punkte

Im Begründungsakt sind **die räumliche Ausscheidung** und der **Anteil jedes Stockwerks** am Wert der Liegenschaft oder des Baurechts in **Bruchteilen mit einem gemeinsamen Nenner** anzugeben.

Lösung A1.4 Allgemein 2 Punkte

Die Aufhebung kann von jedem Stockwerkeigentümer verlangt werden, wenn das Gebäude:

- zu mehr als der **Hälfte des Wertes zerstört** und der Wiederaufbau nicht ohne eine für ihn schwer tragbare Belastung möglich ist
- seit mehr als **50 Jahren in Stockwerkeigentum aufgeteilt** ist und wegen des **schlechten baulichen Zustandes** nicht mehr bestimmungsgemäss genutzt werden kann

Lösung A1.5 Allgemein 2 Punkte

Nicht aufgehoben oder beschränkt werden können die jedem Miteigentümer zustehenden Befugnisse:

- zu verlangen, dass die für die Erhaltung des Wertes und der Gebrauchsfähigkeit der Sache **notwendigen Verwaltungshandlungen** durchgeführt und nötigenfalls vom Gericht angeordnet werden;
- von sich aus auf Kosten aller Miteigentümer die **Massnahmen zu ergreifen**, die sofort getroffen werden müssen, um die Sache vor **drohendem** oder wachsendem **Schaden zu bewahren**.

Lösung A2 Grundbuch

10 Punkte

Lösung A2.1 Allgemein

5 Punkte

- Grundstückbeschreibung
- Gemeinde
- Grundstücknummern
- Wertquote
- Bezeichnung Sonderrecht
- Amtlicher Wert
- Eigentümer
- Anmerkungen (z.B. Reglement)
- Dienstbarkeiten
- Grundlasten
- Vormerkungen
- Grundpfandrechte
- Hängige Geschäfte

Lösung A2.2 Allgemein

3 Punkte

- a. Dienstbarkeitsvertrag
- b. Im Grundbuch
- c. Öffentlicher Beurkundung

Lösung A2.3 Allgemein

2 Punkte

- a. Anmerkung
- b. Ja

Lösung A3 Gemeinschaftliche Teile / Sonderrecht / Sondernutzungsrecht

20 Punkte

Lösung A3.1 Allgemein

3 Punkte

- In sich abgeschlossen
- Wirtschaftliche Einheit
- Eigener Zugang

Lösung A3.2 Allgemein

5 Punkte

- a. Zwingend gemeinschaftliches Eigentum bilden
- der Boden der Liegenschaft und das Baurecht, kraft dessen gegebenenfalls das Gebäude erstellt wird;
 - die Bauteile, die für den Bestand, die konstruktive Gliederung und Festigkeit des Gebäudes oder der Räume anderer Stockwerkeigentümer von Bedeutung sind
 - oder Bauteile, die die äussere Gestalt und das Aussehen des Gebäudes bestimmen;
 - die Anlagen und Einrichtungen, die auch den andern Stockwerkeigentümern für die Benutzung ihrer Räume dienen.
- b. Art 712b Abs. 2 lit. 1-3 ZGB

Lösung A3.3 Allgemein

2 Punkte

- a. Nein
b. Art 712c Abs. 1 ZGB

Lösung A3.4 Prüfungsliegenschaft

3 Punkte

- a. Nein
b. Für Zirkularbeschlüsse ist gemäss Art 6.2.5. des Reglements die Einstimmigkeit

Lösung A3.5 Prüfungsliegenschaft

7 Punkte

Objekt	Gemeinschaftliches Eigentum	Sonderrecht	Sondernutzungsrecht
Treppenhaus	X		
Stockwerkeinheit Nr. 4267		X	
Lift	X		
Balkon von Stockwerkeinheit Nr. 4269			X
Keller zu Stockwerkeinheit Nr. 4266			X
Einstellhalle Nr. 4264		X	
Abstellraum für den Abwart	X		

Teil B Einladung Versammlung / Beschlussfähigkeit / Beschlussfassung / Stimmrecht / Kostentragung von Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten

40 Punkte

Lösung B1 Allgemeiner Teil: Einladung Versammlung /
Beschlussfähigkeit / Beschlussfassung / Stimmrecht /
Kostentragung von Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten
21 Punkte

Lösung B1.1 Allgemein 3 Punkte

- a. Art. 712n ZGB
- b. Sofern mindestens 1/5 der Mitglieder (Stockwerkeigentümer) eine Versammlung verlangen Art. 64 Abs. 3 ZGB

Lösung B1.2 Allgemein 4 Punkte

- Einladungsschreiben
- Traktandenliste
- Anträge
- Jahresrechnung
- Budget
- Einzelabrechnung
- Revisorenbericht
- Vollmachtsformulare/Stimmrechtsausweis

Lösung B1.3 Allgemein 2 Punkte

- a. Es gibt keine gesetzliche Frist
- b. Im Reglement, falls ein solches vorliegt

	Quorum	Praxisbeispiel	Berechnung
1	einfaches Mehr	<ul style="list-style-type: none"> • Genehmigung Jahresrechnung • Genehmigung Budget, • Wahl/Abwahl Verwalter • Erlass einer Hausordnung • notwendige bauliche Massnahme wie bsp. Reparatur Dach, Reparatur Heizung. 	Zustimmung der Mehrheit Köpfe
2	qualifiziertes Mehr	<ul style="list-style-type: none"> • Reglementsänderungen, sofern nicht Einstimmigkeit notwendig • nützliche bauliche Massnahmen wie bsp. Ersatz Ölheizung durch Fernwärme 	Zustimmung der Mehrheit der aller Eigentümer, die zugleich die Mehrheit der Sache besitzen, 501 Wertquoten
3	Einstimmigkeit	<ul style="list-style-type: none"> • Luxuriöse bauliche Massnahmen wie bsp. Einbau Schwimmteich, automatische Schiebetüre • Veräusserung von gemeinschaftlicher Landfläche • Aufhebung der Stockwerkeigentümergemeinschaft 	(Zustimmung aller Stockwerkeigentümer , 1000/1000 Wertquoten)

- Art. 712p Abs 1 ZGB
- 8 Stockwerkeigentümer mit 501 WQ
- Die Versammlung kann nicht durchgeführt werden, es ist eine zweite Versammlung einzuberufen. Diese Versammlung darf nicht vor Ablauf von zehn Tagen seit der ersten Versammlung stattfinden. Art. 712p Abs. 2 ZGB

Lösung B1.6 Allgemein

2 Punkte

Wenn an der Versammlung nicht alle Stockwerkeigentümer anwesend oder vertreten sind, kann über mündlich gestellte Anträge nur diskutiert werden. Es können **keine gültigen Beschlüsse** gefasst werden. Das Geschäft muss an der nächsten Versammlung traktandiert oder es muss auf dem **Zirkulationsweg** darüber abgestimmt werden.

Lösung B2 Prüfungsliegenschaft

19 Punkte

Lösung B2.1 Prüfungsliegenschaft

3 Punkte

- a. Der Erneuerungsfonds ist gemeinschaftlich. Bei einem Verkauf der Wohnung hat der verkaufende Eigentümer keinen Anspruch auf seine geleisteten Zahlungen, diese bleiben in der Gemeinschaft
- b. Ziffer 4.3 des Reglements: Erneuerungsfonds: Dem Stockwerkeigentümer steht unter keinen Umständen ein Anspruch auf Rückerstattung seines Anteils am Erneuerungsfonds zu.

Lösung B2.2 Prüfungsliegenschaft

4 Punkte

Kosten Liftsanierung Total	CHF	67'000.00
Bezug aus Erneuerungsfond 10%	CHF	6'700.00
Zwischentotal 1 Zu verteilende Kosten	CHF	60'300.00
Kostenanteil gem. Liftkostenverteiler		
4265 10/83	CHF	7'265.05
4267 11/83	CHF	7'991.55
4271 15/83	CHF	10'897.60

Lösung B2.3 Prüfungsliegenschaft

2 Punkte

Eigentümer dürfen sich durch Drittpersonen vertreten lassen, die nicht der Gemeinschaft anzugehören brauchen. Art. 6.2.4 Ausübung des Stimmrechts

Lösung B2.4 Prüfungsliegenschaft

4 Punkte

- a. 3 Stimmen, jede Stockwerkeigentumseinheit berechtigt zu einer Stimme
Artikel 6.2.4
- b. 1 Stimme, Art. 67, Abs. 1, ZGB

Lösung B2.5 Prüfungsliegenschaft

3 Punkte

- a. In allen Geschäften ausser bei nützlichen und luxuriösen baulichen Massnahmen
- b. bei baulichen Massnahmen, welche bloss nützlich sind oder der Verschönerung oder der Bequemlichkeit dienen, gilt der Eigentümer als Stimmberechtigt
- c. Vollmacht

Aussage:	Trifft zu	Trifft nicht zu
Die Heizkosten werden im Verhältnis der Wertquoten verteilt		X
Die Hausratversicherung der einzelnen Stockwerkeigentümer ist Teil der gemeinschaftlichen Kosten		X
Der Erneuerungsfonds braucht nicht mehr geäußert zu werden, wenn er die Höhe von 15% des Gebäudeversicherungswertes erreicht hat	X	
Die Unterhaltskosten für die Anlagen, an welchen ein Sondernutzungsrecht besteht, tragen die Berechtigten	X	
Die Zu- und Ableitungen in den einzelnen Kellerabteilen können durch die jeweiligen Eigentümer der Kellerabteile beliebig verändert werden		X
Die Stockwerkeinheiten Nrn. 4267 und 4270 dürfen ohne Zustimmung der Stockwerkeigentümergeinschaft ihre Balkone mit Seiten- und Frontverglasungen versehen.	X	

Teil C Rechte und Pflichten des Stockwerkeigentümers / Fragen rund um das Prüfungsreglement / Offerte für Bewirtschaftung Stockwerkeigentum

35 Punkte

Lösung C1 Offerte für Bewirtschaftung Stockwerkeigentum

11 Punkte

Lösung C1.1 Allgemein

1 Punkt

- a. Einfacher Auftrag
- b. OR Art. 394ff

Lösung C1.2 Allgemein

2 Punkte

- Beginn, Dauer und Kündigungsmöglichkeiten
- Honorar
- Kompetenzsumme
- Pflichten/Aufgabenbereich (administrative / technische Bewirtschaftung)
- Zusatzleistungen

Lösung C1.3 Allgemein

4 Punkte

- Reglement
- Begründungsakt
- Letzte Jahresrechnung
- Kopie Protokolle
- Eigentümerspiegel
- Auszug aus dem Grundbuch

Lösung C1.4 Prüfungsliegenschaft

4 Punkte

a. Honorar (350.00 bis 550.00 pro Einheit / Jahr) zwischen CHF 2'950.00 – CHF 5'150.00.

b. Berechnung:

Zuschlag pro Einheit	7	Einheiten	à CHF 350.00 - CHF 550.00	CHF	2'450.00 - 3'850.00
Zuschlag pro EHP	10	EHP	à CHF 50.00 - CHF 100.00	CHF	500.00 - 1'000.00
Spesen, Porti, Tel.			Pauschal	CHF	0 - 300.00
Total				CHF	2'950.00 - 5'150.00

+ _____ Zuschlag pro Einheit
+ _____ Zuschlag pro Einstellhallenplatz
+ _____ inkl. / exkl. Pauschalzuschlag Spesen,
Porti, Telefone
= _____ Totalhonorar

Lösung C2 Rechte und Pflichten des Stockwerkeigentümers

24 Punkte

Lösung C2.1 Prüfungsliegenschaft

5 Punkte

Artikel 2.4

- die Fenster (innen und aussen)
- die Lamellenstoren sowie Sonnenstoren und deren Verkleidung
- die Schalter Glühlampen, Steckdosen, Lichtreklamen
- die Küchen-, Bad-, Duschen, Toiletten- und Waschkücheneinrichtungen und Anlagen
- die Heizverteiler mit Wärmezähler
- die Lüftungfilter und -verteiler
- die Abschlusstüren zu den einzelnen Stockwerkeinheiten
- die Unterlagsböden

Lösung C2.2 Prüfungsliegenschaft

2 Punkte

Artikel 2.8

Der Stockwerkeigentümer ist verpflichtet, den Verwalter zu unterrichten, wenn er sein Stockwerk dauernd Dritten zum Gebrauch (Verkauf/Vermietung) überlässt.

oder

Artikel 2.6

Der Stockwerkeigentümer haftet der Gemeinschaft und jedem ihrer Mitglieder dafür, dass die Gemeinschaftsordnung auch durch alle Personen beachtet wird, die seinem Haushalt angehören oder denen er sonst wie durch Vertrag den Aufenthalt in seinem Stockwerk oder dessen Gebrauch gestattet hat.

Vom Stockwerkeigentümer, dessen Mieter die Gemeinschaftsordnung missachtet, kann, wenn wiederholt Ermahnungen fruchtlos bleiben, verlangt werden, dass er den Mietvertrag auflöst. Zu dieser Aufforderung ist der Verwalter befugt.

oder

Artikel 3.3

Nähere Vorschriften über die Benützung der gemeinschaftlichen Räume, Teile und Einrichtungen werden in einer Nutzungsordnung aufgestellt. Sie kann auf Antrag durch die Versammlung der Stockwerkeigentümer mit einfacher Mehrheit abgeändert werden.

Die Hausordnung ist auch für Personen verbindlich, denen der Stockwerkeigentümer die im Sonderrecht stehenden Räume zur Benutzung überlassen hat.

Lösung C2.3 Prüfungsliegenschaft

2 Punkte

Ja, wenn der Verwalter die Zustimmung dazu erteilt hat (Artikel 3.4.2 des Reglements)

oder

Nein, wenn weder der Verwalter noch die Miteigentümer dem Zaun zugestimmt haben (Artikel 3.4.2 des Reglements)

Lösung C2.4 Prüfungsliegenschaft

3 Punkte

- a. Die letzten drei Jahre
- b. Artikel 4.5; Die Gemeinschaft hat Anspruch auf die Eintragung des Pfandrechts am Anteil des säumigen Stockwerkeigentümers. Die Eintragung ist vom Bewirtschafter innert nützlicher Frist zu bewirken. Zudem hat die Gemeinschaft die Möglichkeit, an den beweglichen Sachen, die sich in den Räumen des Stockwerkeigentümers befinden und zu deren Einrichtung gehören, ein Retentionsrecht eintragen zu lassen (Art. 4.5 des Reglements).

Lösung C2.5 Prüfungsliegenschaft

2 Punkte

Artikel 6.2.2

Jedem Stockwerkeigentümer ist innert 30 Tagen nach der Versammlung eine Protokollschrift zuzustellen.

Lösung C2.6 Prüfungsliegenschaft

3 Punkte

Artikel 6.2.4

Stockwerkeigentümer, welche ihren Wohnsitz im Ausland haben, sind verpflichtet, einen in der Schweiz wohnenden Vertreter zu bezeichnen, der bevollmächtigt ist, alle Mitteilungen der Verwaltung, der anderen Stockwerkeigentümer sowie von Behörden rechtsgültig in Empfang zu nehmen und ihn an den Stockwerkeigentümerversammlungen und anderen Beschlussfassungen rechtsgültig zu vertreten.

Lösung C2.7 Allgemein

1 Punkte

Ein Reglement muss **nicht zwingend** bei der Begründung des Stockwerkeigentums vorhanden sein. Das Gesetz schreibt kein Reglement vor.

Lösung C2.8 Allgemein

2 Punkte

Ja, gemäss ZGB Art. 712g Abs. 3

Lösung C2.9 Allgemein

4 Punkte

- Aufteilung der Liegenschaft
- Wertquoten / Änderung der Wertquoten
- Benutzung der im Sonderrecht stehenden Räume und Einrichtungen
- Benutzung der gemeinschaftlichen Teile und Einrichtungen
- Kosten / Kostentragung für die Verwaltung und den Unterhalt der gemeinschaftlich benutzen Teile
- Reglementarische Sondernutzungsrechte
- Unterhalt, Umbau und Erneuerung des Gebäudes
- Stellung und Aufgaben des Verwalters
- Versammlung (Beschlussfähigkeit, Ausübung Stimmrecht, Beschlussfassung)
- Erneuerungsfonds
- Versicherungen
- Einzug der Beiträge
- Änderung im Bestand der Stockwerkeigentümer und Aufhebung des Stockwerkeigentums
- Ausschluss eines Stockwerkeigentümers
- Gerichtsstand
- Hausordnung

Teil D Anfechtung von Beschlüssen / Vertretung der Gemeinschaft / Haftung der Gemeinschaft / Buchhaltung Stockwerkeigentum / Ausschluss eines Stockwerkeigentümers 35 Punkte

Lösung D1 Anfechtung von Beschlüssen 13 Punkte

Lösung D1.1 Allgemein 2 Punkte

Art. 712 m, Abs. 2 ZGB in Verbindung mit Art. 75 ZGB

Lösung D1.2 Allgemein 3 Punkte

- Die Frist für die Anfechtung beträgt 30 Tage seit Kenntnisnahme
- Der Kollege kann den Beschluss nur anfechten, wenn er ihm an der Versammlung nicht zugestimmt hat.
- Die Anfechtung hat beim zuständigen Gericht zu erfolgen

Lösung D1.3 Prüfungsliegenschaft 4 Punkte

Das Geschäft „Fällen der Buche“ wurde nicht ordentlich traktandiert. Gemäss Reglement Ziffer 6.2.2. muss die Versammlung mit einer Frist von 14 Tagen unter Angabe der zu behandelnden Traktanden einberufen werden.

Der Beschluss ist grundsätzlich nichtig, weil er nicht traktandiert wurde. Der Stockwerkeigentümer müsste grundsätzlich nichts unternehmen.

Da aber der Beschluss dann wohl umgesetzt wird, sollte er den Beschluss innert 30 Tagen seit der Versammlung (= Kenntnisnahme) beim Richter am Ort der gelegenen Sache anfechten unter gleichzeitiger Meldung an den Verwalter (Ziffer 6.2.8. Reglement).

Lösung D1.4 Prüfungsliegenschaft 4 Punkte

Der Stockwerkeigentümer der Einheit 4271 kann den Beschluss innert **30 Tagen** seit Kenntnisnahme beim Richter **anfechten**, da eine **Wertquotenänderung** zwingend die **Zustimmung der unmittelbar Beteiligten** bedarf (Art. 712 e, Abs. 2 ZGB) und somit ein Mehrheitsbeschluss der Versammlung nicht genügt.

Lösung D2 Haftung / Vertretung der Gemeinschaft 10 Punkte

Lösung D2.1 Haftung der Gemeinschaft – Allgemein 4 Punkte

- a. Ja
- b. Ja
- c. Ja
- d. Art. 712 I ZGB, Abs. 1 und 2

Lösung D2.2 Haftung / Vertretung der Gemeinschaft –
Prüfungsliegenschaft 6 Punkte

- a. Ja
- b. Richter am Ort der gelegenen Sache
- c. Nein
- d. nein
- e. Vertretung der Gemeinschaft: Art. 6.3.3., Abs. 3 des Benutzungs- und
Verwaltungsreglements
Haftung der Gemeinschaft: Art. 6.3.4. des Benutzungs- und Verwaltungsreglements

Lösung D3 Buchhaltung der
Stockwerkeigentümergeinschaft 5 Punkte

Lösung D3.1 Allgemein 2 Punkte

- a. Nein
- b. Art. 712 m, Abs. 1, Ziffer 4 ZGB

Lösung D3.2 Allgemein 3 Punkte

- Allgemeinstrom
- Heizöl / Gas / Heizstrom
- Wasser/Abwasser
- Kehrrechtgebühren
- Hauswartung
- Gärtner
- Liftkosten
- Kabelfernsehen
- Versicherungen
- Unterhalt / Reparaturen
- Einlagen in Erneuerungsfonds

Lösung D4 Ausschluss eines Stockwerkeigentümers

7 Punkte

Lösung D4.1 Prüfungsliegenschaft

7 Punkte

- a. Ja, der Stockwerkeigentümer hat in seiner Stockwerkeinheit eine tragende Wand (gemeinschaftliches Eigentum) entfernt. Dies genügt gemäss Ziffer 7.3. Reglement für einen Ausschluss.
- b. Die Stockwerkeigentümer müssen vom Bewirtschafter die **Einberufung einer ausserordentlichen Stockwerkeigentümerversammlung** verlangen. Die Stockwerkeigentümerversammlung muss den **Ausschluss mit dem qualifizierten Mehr** (ohne den auszuschliessenden Stockwerkeigentümer) **beschliessen** und den Bewirtschafter oder einen **oder mehrere Stockwerkeigentümer ermächtigen, beim Richter zu klagen**.
- c. Falls der Ausgeschlossene seine Einheit nicht innert der vereinbarten Frist veräussert, so wird die Wohnung nach den Vorschriften der Zwangsverwertung versteigert. Der Antrag kann vom Verwalter gestellt werden. Art. 7.3. Nutzungs- und Verwaltungsreglement.



Berufsprüfung Immobilienbewirtschafter/-in 2020

Prüfungsfach: **Immobilienbewirtschaftung**

Teil: **Buchhaltung und Reporting**

Musterlösungen

Inhalt

Teil A	Endabrechnung nach Fertigstellung der Arbeiten	11 Punkte
	Lösung A1	6 Punkte
	Lösung A2	5 Punkte
Teil B	Analyse einer Bilanz und Erfolgsrechnung	13 Punkte
	Lösung B1	5 Punkte
	Lösung B2	8 Punkte
Teil C	Reporting	25 Punkte
	Lösung C1	6 Punkte
	Lösung C2	8 Punkte
	Lösung C3	11 Punkte
Teil D	Buchungssätze	18 Punkte
	Lösung D1	18 Punkte
Teil E	Lohnbuchhaltung	23 Punkte
	Lösung E1	19 Punkte
	Lösung E2	4 Punkte

Teil A Endabrechnung nach Fertigstellung der Arbeiten

11 Punkte

Lösung A1 Erhalt der Rechnung der Firma Sanitär AG 6 Punkte

- a. $13'785.60 \times 0,9 = 12'407.05$ gerundet = **12'400.00**
- b. $800 \times 90\% = 720 + \text{MWST} : 775.45 / 12'000 \times 90\% = 10'800 + \text{MWST} = 11'631.60$

Konto	Betrag	Bezeichnung
1200	770.00	Boilerentkalkung
6130	11'630.00	Sanierung Sanitärbereich

Lösung A2 Erstellung der Bauabrechnung von
Unterhaltsarbeiten

5 Punkte

- a. $17'500 + 11'630 + 13'000 + 8'000 + 15'100 + 7'600 + 4'500 + 1'100 + 500 + 670 + 400 = 80'000.00$
- b. $80'000 \times 8\% = 6'400 \times 7,7\% \text{ MWST} = 6'892.80$ gerundet **6'890.00**
- c. Datum 10.02.2020 / 11'630.00
Totalbetrag CHF 86'890.00

	Budget/ Ausschreibungen	Rechnungs- datum	Rechnungs- betrag
<u>Arbeiten</u>			
1 Fliesen AG	17 500.00	01.02.2020	17 500.00
2 Sanitär AG	12 000.00	10.02.2020	11 630.00
3 Küche AG	13 500.00	03.02.2020	13 000.00
4 Elektriker AG	7 900.00	04.02.2020	8 000.00
5 Maler AG	15 100.00	05.02.2020	15 100.00
6 Parkett AG	7 600.00	06.02.2020	7 600.00
7 Schreiner AG	5 200.00	07.02.2020	4 500.00
8 Endreinigung AG	1 200.00	08.02.2020	1 100.00
	80 000.00		
<u>Sonstige/unvorhergesehene Arbeiten</u>			
	8 400.00		
9 Maler AG		05.02.2020	500.00
10 Parkett AG		06.02.2020	670.00
11 (Schliess-)Zylinder AG		09.02.2020	400.00
	88 400.00		80 000.00
<u>Honorare</u>			
12 BonneGérance.com	7 600.00		6 890.00
GESAMTWERT ARBEITEN	96 000.00		86 890.00

Teil B Analyse einer Bilanz und Erfolgsrechnung

13 Punkte

Lösung B1 Bilanz/Erfolgsrechnung, Allgemeine Fragen

5 Punkte

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr 2018 einen Gewinn erwirtschaftet.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	richtig	falsch
Bei dieser Liegenschaft gibt es keine Nebenkostenabrechnung.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	richtig	falsch
Der Buchwert dieser Liegenschaft beträgt zum 31.12.2018 CHF 12'000'000.00.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	richtig	falsch
Der Kaufpreis dieser Liegenschaft beträgt CHF 12'000'000.00.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	richtig	falsch
In der Rechnungsperiode 2019 erfolgt eine finanzielle Abschreibung.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	richtig	falsch
Die Leerstände haben in der Rechnungsperiode 2019 abgenommen.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	richtig	falsch
Das Debitorenkonto hat zwischen 2018 und 2019 abgenommen; das bedeutet, dass zum 31.12.2019 weniger Lieferanten zu bezahlen sind.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	richtig	falsch
Die Gesellschaft verfügt zum 31.12.2019 über ausreichende Liquidität, um diese Lieferanten zu bezahlen.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	richtig	falsch
Ein vorausbezahlter Aufwand wird im Konto 2300 – Passive Rechnungsabgrenzung verbucht.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	richtig	falsch
Eine handelsrechtliche Abschreibung beeinflusst das Ergebnis.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	richtig	falsch

- a.** Weil eine Rückzahlung in Höhe von CHF 300'000.00 die Hypothekarschulden von 8'000'000.00 auf 7'700'000.00 gesenkt hat
- b.** $8'000'000/160'000 = 2 \%$ // $7'700'000/154'000 = 2 \%$
- c.** Verringerung der Leerstände // Anhebung der Mietzinse
- d.** Mieterspiegel, Nebenkostenabrechnung, Anlagen zur Bilanz, Liste der Schuldner

Lösung C1 Preis pro m² berechnen

6 Punkte

a. Aktueller Preis:

- $20'000 \times 12 / 1'300 = 184.62/m^2$
- $2'750 \times 12 / 1'300 = 25.38/m^2$

b. 12102 $960 \times 12 / 100 = 115.20/m^2$
12001 $950 \times 12 / 40 = 285/m^2$

c. 12102 / Die Wohnung ist nicht renoviert und der bestehende Mieter wohnt schon seit sehr langer Zeit in der Wohnung
12001 / Die Wohnung ist zwar die kleinste, wurde jedoch vollständig renoviert

Lösung C2 Korrekturbuchungen

8 Punkte

a. Berechnen des Durchschnittswerts der Nebenkosten für 3 Jahre

Lohn Hauswart	CHF 8'400
Wasser, Strom	CHF 3'300
Aufzug	CHF 2'340
Total	CHF 14'040 für gesamthaft 1'300 m ²
Wohnung 12201 = 100 m ²	

1300 m² = CHF 14'040.00

100 m² = CHF 1'80.00 / 12 Monate = CHF 90.00 pro Monat.

Somit wurde die Nettomiete um CHF 90.00 pro Monat gesenkt und die Nebenkosten um CHF 90.00 pro Monat erhöht.

**Korrekturbuchungen Mietzins und Nebenkosten
Wohnung 12201 / Januar 2020**

Konto	Soll	Haben	Text	Valuta	NK- Periode
1100 Debitor Mieter		1'895.00	Storno Sollstellung	01.01.2020	
1100 Debitor Mieter	1'895.00		Sollstellung	01.01.2020	
<i>Falls obige beiden Buchungen fehlen ist das io. Es werden dafür keine Punkte vergeben</i>					
3900 Übrige Erträge	125.00		Storno Heiz- und Warmwasserkosten	01.01.2020	
2200 Nebenkosten Akonto		215.00	Nebenkosten (Akonto)	01.01.2020	01.01.2020
3000 Netto- Mietzinse	1'770.00		Storno Mietzins	01.01.2020	
3000 Netto- Mietzins		1'680.00	Mietzins	01.01.2020	

- b) Durch die Korrekturbuchungen besteht kein offener Betrag zu Gunsten oder zu Lasten des Mieters.

		Budget 2021	Erläuterungen und Berechnungen
Einnahmen			
3000	Mietzinse	- 242'400.00	$20'000 * 1\% = 20'200$ $20'200 * 12$
3900	Übrige Erträge	0.00	
Total		- 242'400.00	
Ausgaben			
6100	Unterhalt und Sanierung Liegenschaft	13'000.00	(10'000 – 15'000)
6110	Unterhalt und Sanierung Wohnung	22'000.00	(20'000 – 30'000)
6200	Leerstände Heiz-/Nebenkosten	0.00	Keine Leerstände zu erwarten
6300	Honorar	13'050.00	$242'400 * 5\% = 12'120.00$ $+ 7,7\% \text{ MWST} = 933.25$
6400	Löhne Hauswart	0.00	In den Nebenkosten ab 01.01.2020
6500	Versicherungen	3'550.00	
6600	Grundsteuer	6'270.00	
6700	Wasser, Strom	0.00	In den Nebenkosten ab 01.01.2020
6750	Abonnement Aufzug	0.00	In den Nebenkosten ab 01.01.2020
6790	Abonnement Fernsehen	0.00	In den Nebenkosten ab 01.01.2020
Total		57'870.00	
ERGEBNIS		184'530.00	

Teil D Buchungssätze

18 Punkte

Lösung D1 Buchungssätze

18 Punkte

Nr.	Datum	Soll	Haben	Betrag	Allfällige Berechnungen
1	01.12.19	1100	3000	20'000	
	01.12.19	1100	2200	3'500	
2	05.12.19	1020	1100	1'500	
3	01.12.19	1200	2000	3'600	
4	15.09.19	6500	2000	1'200	
5	15.12.19	2000	1020	4'800	
6	31.12.19	6110	2300	1'700	
7	21.12.19	6110	2000	600	
8	23.12.19	1100	6110 3900	600	
9	31.12.19	1300	6500	900	
10	31.12.19	6800	1020	7'500	
	31.12.19	2400	1020	100'000	
11	31.12.19	6300	2300 2000	12'924	

Teil E Lohnbuchhaltung

23 Punkte

Lösung E1 Lohnabrechnung 12.2019

19 Punkte

Bezeichnung	Einheit	Betrag je Einheit
Monatslohn	1	3'500
13. Lohn	1	3'500
Familienzulagen	1	245
Neuvermietungen	5	200
Prämie 10 Jahre	1	500

Betrag
3'500.00
3'500.00
245.00
1'000.00
500.00
8'745.00

Bruttolohn

Bezeichnung	Grundlage	Satz
Abzüge AHV/IV/EO	8'500	5,125%
Abzug ALV	8'500	1,100%
Abzug UVG	8'500	1,250%
Abzug KTG	8'500	0,700%

436.00
94.00
107.00
60.00

Bezeichnung	Einheit	Betrag
BVG-Abzug	1	149

149.00

Abzüge gesamt

846.00

Nettolohn

7'899.00

Bezeichnung	Einheit	Betrag
Kilometergeld	38	0,8
Müllabgaben	1	25

31.00
25.00

Ausbezahlter Lohn

7'955.00

Lösung E2 Allgemeine Fragen

4 Punkte

- Ist die Unfallversicherung für Berufsunfälle für den 17-jährigen Studenten, der im Sommer 2 Wochen in Teilzeit als Ersatz für Frau Etoile während ihres Urlaubs beschäftigt wird, obligatorisch? richtig falsch
- Ist die Krankentaggeldversicherung im Falle von Frau Etoile, die 70 % arbeitet, obligatorisch? richtig falsch
- Frau Etoile ist im Februar 2019 erkrankt. Für den Zeitraum vom 12.02.2019 bis 25.03.2019 hat sie ein ärztliches Zeugnis vorgelegt. Die Krankentaggeldversicherung des Arbeitgebers sieht eine Wartefrist von 14 Tagen vor; in dieser Zeit zahlt die Versicherung keine Entschädigung. Ist der Arbeitgeber verpflichtet, Frau Etoile während dieser ersten zwei Wochen der Abwesenheit zu entschädigen? richtig falsch
- Sind die Familienzulagen, die Frau Etoile erhält, beitragspflichtig (AHV/IV/EO)? richtig falsch
- Herr Lune wird eingestellt, um Frau Etoile ab dem 1. August 2020 zu ersetzen. Er ist im Besitz einer Bewilligung C. Unterliegt er der Quellensteuer? richtig falsch
- Herr Lune, ausgebildeter Landschaftsgärtner, wird sich um den Schnitt der grossen Bäume kümmern. Für diese Sonderaufgaben wird ihm zusätzlich zu seinem festen Lohn von CHF 3 300.00 ein Stundenlohn bezahlt. Sind diese Stunden beitragspflichtig (AHV/IV/EO)? richtig falsch
- Wird der 13. Monatslohn (2020) von Herrn Lune CHF 1 270.00 betragen? (auf volle CHF aufgerundet) richtig falsch
- BonneGérance.com möchte eine Probezeit von 4 Monaten im Vertrag von Herrn Lune vorsehen. Ist dies erlaubt? richtig falsch



Berufsprüfung Immobilienbewirtschafter/-in 2020

Prüfung: **Immobilienbewirtschaftung**
Prüfungsteil: **SchKG**

Musterlösungen

Inhalt

Teil A Einleitungsverfahren	11 Punkte
Lösung A1	2 Punkte
Lösung A2	3 Punkte
Lösung A3	6 Punkte
Teil B Betreuung auf Pfändung, Konkurs und Pfandverwertung	8 Punkte
Lösung B1	2 Punkte
Lösung B2	4 Punkte
Lösung B3	2 Punkte
Teil C Betreuung auf Grundpfandverwertung	5 Punkte
Lösung C1	5 Punkte
Teil D Vorsorgliche Anordnungen im Rahmen der Zwangsvollstreckung (Arrest, Retention)	6 Punkte
Lösung D1	2 Punkte
Lösung D2	4 Punkte

Lösung A1

2 Punkte

Die im Handelsregister eingetragenen juristischen Personen können an der Adresse ihrer Zweig-Niederlassung betrieben werden.

richtig falsch

Wechselt der Schuldner nach der Zustellung des Zahlungsbefehls den Wohnsitz, wird die Betreuung am bisherigen Wohnsitz fortgesetzt.

richtig falsch

Das Betreibungsamt erstellt den Zahlungsbefehl in zwei-facher Ausfertigung.

richtig falsch

Die Betreuung gegen einen Schuldner welcher sich im Militärdienst befindet wird während der Dauer dieses Militärdienstes nicht unterbrochen.

richtig falsch

Lösung A2

3 Punkte

- Art. 56 Abs. 1 Ziffer 1 SchKG: **in den geschlossenen Zeiten**, nämlich zwischen 20 Uhr und 7 Uhr sowie an Sonntagen und staatlich anerkannten Feiertagen.
- Art. 56 Abs. 1 Ziffer 2 SchKG: **während den Betreibungsferien**, nämlich sieben Tage vor und sieben Tage nach Ostern und Weihnachten sowie vom 15. Juli bis zum 31. Juli.
- Art. 56 Abs. 1 Ziffer 3 SchKG: wenn dem Schuldner der **Rechtsstillstand** gewährt ist.

Lösung A3

6 Punkte

- Gemäss **Art. 46 Abs. 1 SchKG** ist der Betreuungsort am Wohnsitz des Schuldners. Im vorliegenden Fall ist Frau BRANDT in Genf wohnhaft, sodass der Vermieter sein Betreibungsbegehren an **das Betreibungsamt Genf** richten muss.
- Sie hat innert **10 Tagen nach der Zustellung des Zahlungsbefehls Rechtsvorschlag** zu erheben (Art. 74 Abs. 1 SchKG).
- Gemäss **Art. 39 Abs. 1 Ziffer 1 SchKG** wird die Betreuung **auf dem Weg des Konkurses** fortgesetzt, wenn der Schuldner als Inhaber einer Einzelunternehmung im Handelsregister eingetragen ist.

Teil B Betreuung auf Pfändung, Konkurs und Pfandverwertung

8 Punkte

Lösung B1

2 Punkte

- a. Nein.
- b. Gemäss **Art. 90 SchKG** muss dem Schuldner die Pfändung **spätestens am vorhergehenden Tag** angekündigt werden. Im vorliegenden Fall hat das Betreibungsamt beschlossen, sich am selben Tag des Empfangs des Fortsetzungsbegehrens zum Schuldner zu begeben,

Lösung B2

4 Punkte

- a. Gemäss **Art. 88 Abs. 1 SchKG** kann der Gläubiger **frühestens 20 Tage nach der Zustellung des Zahlungsbefehls das Fortsetzungsbegehren stellen**, wenn die Betreuung nicht durch Rechtsvorschlag oder durch gerichtlichen Entscheid eingestellt worden ist. **Dieses Recht erlischt ein Jahr nach der Zustellung des Zahlungsbefehls** (Art. 88 Abs. 2 SchKG).
- b. Gemäss **Art. 39 Abs. 1 Ziffer 8 SchKG** wird die Betreuung auf dem Weg des Konkurses fortgesetzt, wenn der Schuldner als Aktien- oder Kommanditaktiengesellschaft im Handelsregister eingetragen ist. In diesem Fall **droht** das Betreibungsbüro gemäss **Art. 159 SchKG** nach Empfang des Fortsetzungsbegehrens der Betreuung dem Schuldner unverzüglich **den Konkurs an**. Das Betreibungsbüro wird daher eine Konkursandrohung erstellen.
- c. Gemäss **Art. 166 Abs. 1 SchKG** kann der **Gläubiger** nach Ablauf von 20 Tagen seit der Zustellung der Konkursandrohung **beim Konkursgericht das Konkurseröffnungsbegehren stellen**. Folglich reiche ich ein Begehren um Konkurseröffnung gegen die BOLOMEY AG ein.

Lösung B3

2 Punkte

- a. Gemäss **Art. 158 Abs. 1 SchKG** stellt das Betreibungsamt dem betreibenden Pfandgläubiger einen **Pfandausfallschein** aus, wenn das Pfand wegen ungenügenden

Angeboten nicht verwertet werden konnte oder **der Erlös die Forderung nicht deckt**. Das Betreibungsamt schickt mir daher einen Pfandausfallschein zu.

- d. Gemäss **Art. 158 Abs. 2 SchKG** kann der Gläubiger die **Betreibung**, je nach der Person des Schuldners, **auf dem Wege der Pfändung oder des Konkurses führen**. **Betreibt er binnen Monatsfrist, so ist ein neuer Zahlungsbefehl nicht erforderlich**. Demnach kann ich die Betreibung fortsetzen, ohne meinem Schuldner einen neuen Zahlungsbefehl zukommen lassen zu müssen, wenn ich in dem Monat tätig werde, der auf den Empfang des Pfandausfallscheins folgt.

Teil C **Betreibung auf Grundpfand- verwertung**

5 Punkte

Lösung C1

5 Punkte

- a. Das gesetzliche Pfandrecht als Garantie für Beiträge zu den Gemeinschaftskosten und -abgaben des Stockwerkeigentums stellt ein Grundpfand dar. Die Stockwerkeigentümergeinschaft muss daher gegen Herrn DUBOIS eine Betreibung auf Grundpfandverwertung einleiten.
- b. Gemäss **Art. 51 Abs. 2 SchKG** findet die Betreibung dort statt, **wo das verpfändete Grundstück liegt**, wenn die Forderung durch ein Grundpfand gesichert ist. Im vorliegenden Fall befindet sich das Grundstück von Herrn DUBOIS bzw. sein Stockwerkeigentumsanteil in Zermatt. Daher muss die Betreibung bei dem für Zermatt zuständigen Betreibungsamt eingeleitet werden.
- c. Gemäss **Art. 154 Abs. 1 SchKG** kann der Gläubiger die Verwertung eines Grundpfandes **frühestens sechs Monate und spätestens zwei Jahre nach der Zustellung des Zahlungsbefehls** verlangen. Die Stockwerkeigentümergeinschaft muss daher die Verwertung frühestens sechs Monate und spätestens zwei Jahre nach der Zustellung des Zahlungsbefehls an den Schuldner verlangen.

Teil D Vorsorgliche Anordnungen im Rahmen der Zwangsvoll- streckung (Arrest, Retention)

6 Punkte

Lösung D1

2 Punkte

Ein Gläubiger kann keinen Arrest beantragen, wenn seine Forderung pfandgesichert ist.

richtig falsch

Ein Arrest kann einen Gegenstand betreffen, der im Ausland ist und dem Schuldner gehört.

richtig falsch

Der Richter genehmigt den Arrest.

richtig falsch

Ein Gläubiger, der einen Verlustschein besitzt, kann einen Arrest verlangen.

richtig falsch

Lösung D2

4 Punkte

- a. Der Vermieter von Geschäftsräumen verfügt über **ein Retentionsrecht**, das sich aus **Art. 268 OR** ergibt.
- b. Danach **deckt das Retentionsrecht den verfallenen Jahreszins und den laufenden Halbjahreszins**. Folglich erstreckt sich das Retentionsrecht im vorliegenden Fall auf die **Mietzinse der letzten 12 Monate und nicht auf 18 Monate**.. Allenfalls wäre noch das laufende halbe Jahr gedeckt.
- c. Gemäss Art. 283 SchKG reiche ich beim Betreibungsamt am Ort der gelegenen Sache der vermieteten Geschäftsräume ein Gesuch um Aufnahme eines Retentions-Verzeichnisses ein.



Berufsprüfung Immobilienbewirtschafter 2020

Prüfungsteil: **Mietliegenschaften schriftlich**

Musterlösungen



Inhalt

Teil A Heiz- und Betriebskosten 25 Punkte

- Lösung A1 5 Punkte
- Lösung A2 7 Punkte
- Lösung A3 10 Punkte
- Lösung A4 3 Punkte

Teil B Vermietungsaktivitäten 22 Punkte

- Lösung B1 3 Punkte
- Lösung B2 4 Punkte
- Lösung B3 6 Punkte
- Lösung B4 6 Punkte
- Lösung B5 3 Punkte

Teil C Gebäudeunterhalt/Renovation/ Erneuerung 20 Punkte

- Lösung C1 5 Punkte
- Lösung C2 2 Punkte
- Lösung C3 3 Punkte
- Lösung C4 4 Punkte
- Lösung C5 6 Punkte

Teil D Versicherungen/Hauswartung 28 Punkte

- Lösung D1 4.5 Punkte
- Lösung D2 8 Punkte
- Lösung D3 2 Punkte
- Lösung D4 7 Punkte
- Lösung D5 1.5 Punkte
- Lösung D6 4 Punkte
- Lösung D7 1 Punkt

Teil E Mietvertragliche Leistungsänderungen 26 Punkte

- Lösung E1 2.5 Punkte
- Lösung E2 2.5 Punkte
- Lösung E3 4 Punkte
- Lösung E4 10 Punkte
- Lösung E5 5 Punkte



Teil F Mängel/Mieterwechsel 20 Punkte

- Lösung F1 7 Punkte
- Lösung F2 4.5 Punkte
- Lösung F3 5 Punkte
- Lösung F4 3.5 Punkte

Teil G Kündigung 25 Punkte

- Lösung G1 6 Punkte
- Lösung G2 4 Punkte
- Lösung G3 3 Punkte
- Lösung G4 6 Punkte
- Lösung G5 6 Punkte

Teil H Grundlagen/Bewirtschaftung 20 Punkte

- Lösung H1 2 Punkt
- Lösung H2 2 Punkt
- Lösung H3 1 Punkt
- Lösung H4 2 Punkte
- Lösung H5 2 Punkte
- Lösung H6 3 Punkte
- Lösung H7 3 Punkte
- Lösung H8 5 Punkte

Teil I Mietvertrag/Bewirtschaftung 24 Punkte

- Lösung I1 5 Punkte
- Lösung I2 4 Punkte
- Lösung I3 2 Punkte
- Lösung I4 2 Punkte
- Lösung I5 4 Punkte
- Lösung I6 7 Punkte



Abkürzungsverzeichnis

- **OR** Schweizerisches Obligationenrecht
- **ZGB** Schweizerisches Zivilgesetzbuch
- **SchKG** Schuld-, Betreibungs- und Konkurs-Gesetz
- **CHF** Schweizer Franken
- **Inkl.** inklusive
- **MwSt.** Mehrwertsteuer
- **Nr.** Nummer
- **Rp.** Rappen
- **Pt.** Punkte



Teil A Heiz- und Betriebskosten

25 Punkte

Lösung A1

5 Punkte

Richtig

Falsch

Falsch

Richtig

Falsch

Falsch

Falsch

Falsch

Falsch

Richtig

Bemerkung: Richtige Antwort = 0.5 Punkte = 0.5
Falsche Antwort = 0.0 Punkte = 0.0



Lösung A2

7 Punkte

a.

- **m3** / Heizkosten, Lüftung
- **m2** / Betriebskosten, Hauswartung, Lift, etc.
- **zu gleichen Teilen, nach Einheit** / TV-Gebühren, Grundgebühren,
- neutrale Betriebskosten etc.
- **nach Verbrauch, Zähler** / Heizung, Warmwasser, Kaltwasser, Lüftung etc.
- **Anzahl Zimmer, Wohnungspunkte** / Hauswartung, Lift, Umgebung etc.
- **nach Anzahl Personen im Haushalt** / Lift, Hauswartung

b.

- Akontozahlungen
- Pauschalzahlungen
- Im Mietzins inbegriffen/enthalten
- Direktzahlung an Leistungserbringer (EFH)

c.

- Reduktion der Heizkosten infolge **Bauaustrocknung**



Lösung A3

10 Punkte

Heizkosten:	CHF	349.80	
Heizgradtage: Total 100 - April 9.5 - März 13.5 – Feb. 14.5 – ½ Jan. 8.75 = 53.75			1
Heizkosten = 75% = CHF 4'392.95 / 100 * 53.75 = 2'361.20			
Anteil Heller: CHF 2'361.20 / 1'101.6 * 163.2 = CHF 349.80			1
Warmwasser (WW) Grundkosten:	CHF	61.45	
Anteil Monate: (Jahr) – ½ Januar – Februar – März – April = 12 – 3.5 = 8.5			1
25% WW = CHF 1'464.30, Grundkosten 40% = CHF 585.70 / 12 * 8.5 = 414.90			
Anteil Heller: CHF 414.90 / 459 * 68 = 61.45			1
Warmwasser (WW) variabel:	CHF	114.20	
Anteil Promille: 43.5 – 11.0 = 32.5			1
25% WW = CHF 1'464.30, variabel 60% = CHF 878.60			
Anteil Heller: CHF 878.60 / 250.0 * 32.5 = CHF 114.20.....			1
<hr/>			
Allgemeine Betriebskosten:	CHF	596.60	
Anteil Heller: CHF 842.25 / 12 * 8.5 = 596.60			1
<hr/>			
Grundgebühren Abwasser/Kehricht:	CHF	71.20	
Anteil Heller: CHF 100.55 / 12 * 8.5 = 71.20			1
<hr/>			
Total	CHF	1'193.25	
Akontozahlungen (CHF 1800 / 12 * 8.5 = 1'317.50	CHF	- 1'275.00	1
Total zu Ihren Gunsten	CHF	81.75	1 *

Lösung A4

3 Punkte

- Die Auslagerung kann frühestens per nächstem ordentlichen Kündigungstermin gemäss Mietverträgen erfolgen / angezeigt werden (unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist)
- Das Risiko von Kostensteigerungen geht auf den Mieter über
- 5 Jahre (Art. 128 Ziff. 1 OR)



Teil B Vermietungsaktivitäten

22 Punkte

Lösung B1

3 Punkte

Falsch

Falsch

Richtig

Falsch

Richtig

Falsch

Lösung B2

4 Punkte

a.

- Geburtsdatum
- Zivilstand
- Nationalität
- Beruf
- Arbeitgeber
- Gehalt
- Anzahl Bewohner der Wohnung
- Fahrzeug
- Früheren Vermieter bzw. dessen Bewirtschaftung (Referenz)
- Auszug aus dem Betreibungsregister
- Ausweispapier
- Haftpflicht-/Hausratsversicherung
- Haustiere
- Spielt Interessent Instrumente



b.

- Religion, Religionszugehörigkeit, Sekte
- Politische Einstellung
- Philosophische Einstellung
- Gewerkschaftliche Aktivitäten
- Gesundheit
- Intimsphäre (sexuelle Orientierung usw.)
- Zugehörigkeit zu einer Rasse oder Ethnie

Lösung B3

6 Punkte

a.

- Fotoaufnahmen
- Schadenfeststellung durch einen Dritten (z.B. Hauswart)
- Erstellung Mängelanzeige innerhalb von 2 – 3 Arbeitstagen

b. **Parkett des Schlafzimmers:**

ja nein

0.5 Punkte

Falls ja, Betrag CHF 0.00

0.5 Punkte

Begründung: Da kein Übergabeprotokoll vorhanden ist und der Mieter nach den Arbeiten am Parkett eingezogen ist, ist es unmöglich, festzustellen, ob er für die Kratzer verantwortlich ist.

0.5 Punkte

Holzwerk Schlafzimmertür:

ja nein

0.5 Punkte

Falls ja, Betrag CHF 525.00 (15/20 nicht abgeschrieben)

0.5 Punkte

Begründung: Die Arbeiten wurden bei Einzug des Mieters in die Wohnung durchgeführt und sind nicht auf einen Mangel zurückzuführen (Schlagspuren).

0.5 Punkte

Chromstahl-Abdeckung der Küche:

ja nein

0.5 Punkte

Falls ja, Betrag CHF 156.00

(3.25/25 bzw. 39/300 Mt. nicht abgeschrieben)

0.5 Punkte

Begründung: Einbau der Küche nachweisbar. Drei Jahre und 3 Monate sind noch nicht amortisiert.

0.5 Punkte



Lösung B4

6 Punkte

Product / Produkt <i>0.5 Punkte</i>	3,5-Zimmer-Wohnung Wohnfläche 100 m ² 1.Etage Zwei Bäder Aufzug Neubau Hochwertige Bauweise Minergie-Standard
Price / Preis <i>0.5 Punkte</i>	Monatliche Nettomiete CHF 2 400.00 Monatliche Nebenkosten CHF 350.00 Aussenparkplatz CHF 60.00
Place / Lage/Anbindung <i>0.5 Punkte</i>	Zentrumsnah Ruhig und sicher Kleinkinderbetreuung im Wohnviertel Geschäfte im Wohnviertel Öffentliche Verkehrsmittel in der Nähe Wohngebiet
Promotion / Werbung/Anzeigen/Kommunikation <i>0.5 Punkte</i>	Aushang im Gebäude (Plane, Vermietungsschild, Banner usw.) Tag der offenen Tür und ähnliche Veranstaltungen Präsentationsbroschüren (Exposés) Aushang im Schaufenster des Büros Aushang in den Geschäften Soziale Netze Anzeigen im Radio Anzeigen in der Presse Anzeigen im Internet



Lösung B5

3 Punkte

a.

- Ersatzwohnung für die Dauer von 1 Monat
- Unterbringung im Hotel und Kostenübernahme der Möbeleinlagerung für die Dauer von 1 Monat
- Mit dem ehemaligen Bewirtschafter prüfen, ob es möglich ist, den aktuellen Mietvertrag um einen Monat zu verlängern, falls es keinen Nachmieter gibt
- Entschädigung für die entstandenen Unannehmlichkeiten
- Übernahme der Umzugskosten

b.

Ja

0.5 Punkte

Der Mieter kann wegen Terminverzug durch den Vermieter vom Vertrag zurücktreten.

0.5 Punkte

Art. 258 Abs. 1 OR

0.5 Punkte



Teil C Gebäudeunterhalt/Renovation/ Erneuerung 20 Punkte

Lösung C1 5 Punkte

Falsch

Richtig

Richtig

Richtig

Falsch

Richtig

Richtig

Richtig

Richtig

Falsch

Lösung C2 2 Punkte

Die Instandhaltung beinhaltet die 'Bewahrung der Gebrauchstauglichkeit durch einfache und regelmässige Massnahmen' (SIA 469). Es sind Reparaturmassnahmen an Bauteilen oder Ersatz einzelner Geräte oder Installationen.

oder

Instandhaltung liegt vor, wenn lediglich unwesentliche Gebäudeteile ausgetauscht werden bzw. wenn es zu keiner wesentlichen Erhöhung des Nutzwertes oder der Nutzungsdauer kommt



Lösung C3

3 Punkte

Wertvermehrend heisst der Standard wird erhöht, (1 Punkte) das heisst der Backofen ohne Zusatzfunktion durch einen Backofen mit zusätzlichen Funktionen, wie Grill, Steamer, etc. ersetzen. (0.5 Punkte)

Werterhaltend heisst das bestehende gleichwertig zu ersetzen, (1 Punkte) das heisst den Backofen ohne Zusatzfunktion wieder mit einem Backofen ohne Zusatzfunktion zu ersetzen. (0.5 Punkte)

(Weitere ähnliche Antworten sind möglich)

Lösung C4

4 Punkte

- Investitionskosten
- Lebensdauer
- Materialeigenschaften wie Optik,
- Materialeigenschaften wie Schall
- Materialeigenschaften wie Trittsicherheit
- Materialeigenschaften wie Resistenz der Oberfläche
- Ökologie

Lösung C5

6 Punkte

1. Die Regelungen der SIA gelten bei den Verträgen, in denen die Anwendung der Norm durch Verweis im Vertrag explizit vereinbart wurde. Wo keine anderweitige Regelung vereinbart wurde, gelten die Vorschriften des OR. 1 Punkt

Der Unterschied besteht insbesondere bei den Mängelrechten und der Beweislast. Der Beweis muss bei OR abgeschlossenen Verträgen der Besteller aufzeigen. Hingegen liegt die Beweislast nach SIA beim Unternehmer. 1 Punkt

2. Mängel sind sofort/innert wenigen Tagen nach Abnahme dem Unternehmer zu melden. 1 Punkt

Art. 370 Abs. 3 OR 1 Punkt

3. Offene Mängel können während zwei Jahre, verdeckte Mängel bis 5 Jahre und arglistige Mängel 10 Jahre gerügt werden. 1 Punkte *

SIA 118 1 Punkt



Teil D Versicherungen/Hauswartung 28 Punkte

Lösung D 1

4.5 Punkte

Falsch

Falsch

Falsch (*Es gilt das Bundesgesetz über den Versicherungsvertrag VVG – 2 Jahre Verwirkungsfrist*)

Richtig

Falsch

Richtig

Falsch

Falsch

Falsch

Lösung D 2

8 Punkte

a. AHV/IV/EO 5,125 % (oder 5,275%) (0.5 Punkte)

ALV (Arbeitslosenversicherung) 1,10 % (0.5 Punkte)

b. Pflichtenheft:

- Reinigung Treppenhaus
- Reinigung Gemeinschaftsräume und -anlagen
- Bewirtschaftung des Wäscheraums
- Lüften leerstehender Räume
- Allgemeine Aufsicht
- Austausch von Glühbirnen in den Gemeinschaftsräumen
- Rasenschnitt und -pflege
- Schneiden von Bäumen, Sträuchern, Einfassungen
- Parkplatzüberwachung
- Laubfegen
- Schneeräumen
- Flachdach-Kontrolle
- Überwachung Service-Arbeiten
- usw.

c. Wichtige Bestandteile des Hauswartvertrages:



- Datum Vertragsbeginn
 - Unterzeichnende Parteien
 - Gehalt
 - Aufgaben
- d.

- Gebäudeversicherung *0.5 Punkte*
- Haftpflicht Gebäude *0.5 Punkte*
- UVG Hauswart *0.5 Punkte*
- Feuerversicherung *0.5 Punkte*

Lösung D3

2 Punkte

- a. Hausratversicherung des Mieters, falls eine Deckung für Glasbruch enthalten ist und falls der Schaden durch den Mieter verursacht wurde *0.5 Punkte*
- b. Haftpflichtversicherung des Mieters, falls der Schaden durch den Mieter verursacht wurde und keine Deckung für Glasbruch in seiner Hausratversicherung enthalten ist *0.5 Punkte*
- c. Haftpflichtversicherung eines Dritten, falls der verantwortliche Dritte ermittelt werden konnte *0.5 Punkte*
- d. Gebäudeversicherung, falls die Deckung für Glasbruch enthalten ist und kein Verantwortlicher ermittelt werden konnte *0.5 Punkte*

Lösung D 4

7 Punkte

- a.
- Fotos erstellen
 - Den Mieter der 2. Etage kontaktieren, um zu kontrollieren, ob bei ihm Schäden eingetreten sind
 - Schutz der Glasscheibe der Eingangstüre veranlassen
 - Trocknung der Wohnung/en veranlassen
 - Wasser abstellen
- b.
- | | | | |
|-----------------------------|---------------------|---|--------------------------------------------------------------------|
| Einsatz Sanitärinstallateur | CHF 400.00 | } | <i>1 Punkt, falls alle 3 Antworten richtig, ansonsten 0 Punkte</i> |
| Einsatz Maler | CHF 2 000.00 | | |
| Einsatz Parkettleger | CHF 1 000.00 | | |
| ./. Selbstbehalt | <u>CHF – 500.00</u> | | <i>0.5 Punkte</i> |
| Entschädigung | CHF 2 900.00 | | <i>0.5 Punkte</i> |



c. Einsatz Glaser, Versicherungs-Summe begrenzt	CHF 2 000.00	1.0 Punkte
./ Selbstbehalt	<u>CHF – 200.00</u>	0.5 Punkte
Entschädigung	CHF 1 800.00	0.5 Punkte

Lösung D 5

1.5 Punkte

- Die Hauswartfirma bringt in der Regel seine Geräte mit und ist für deren Wartung verantwortlich
- Die Firma stellt das ganze Jahr über die Präsenz vor Ort sicher
- Sicherstellung Fachwissen – Kompetenzpool
- Für den Eigentümer der Immobilie fallen keine Sozialabgaben an
- Der Vertrag kann leichter gekündigt werden

Lösung D 6

4 Punkte

- Wasserschaden
- Entgangene Mieteinnahmen durch Wasserschaden und Feuer
- Elementarschäden
- Diebstahl
- Vandalismus
- Aussenanlagen
- Schadenfall infolge Renovationsarbeiten im Gebäude
- Technische Anlagen
- Bettwanzen
- Schäden durch Ungeziefer (Nager, Insekten)
- Erdbeben

Lösung D 7

1 Punkt

- Lohn über CHF 2'300.00 pro Jahr p.a.
- auf Wunsch des Hauswarts auch Gehalt unter CHF 2'300.00 p.a.



Teil E Mietvertragliche Leistungsänderungen

26 Punkte

Lösung E1

2.5 Punkte

Ja Nein

0.5 Punkt

Die Anfechtungsfrist beträgt 30 Tage
und beginnt ab dem Termin der Wohnungsübergabe zu laufen

1 Punkt

1 Punkt

Lösung E2

2.5 Punkte

Aktueller Referenzzinssatz 1,50%
zulässiger Ertragssatz 2,00%
Total zulässige Bruttorendite 3,50%

2 Punkte *

CHF 3'650'000 x 3,50% = CHF 127'750

0.5 Punkte

Lösung E3

4 Punkte

a. Der Mietvertrag muss für eine Laufzeit von mind. 5 Jahren (1 Punkt) abgeschlossen sein und es muss eine Indexklausel (1 Punkt) vereinbart sein.

b. $50'000 \times 101.3 / 100.6 = 50'347.90$

(1 Punkt)

$347.90 \times 80\% = 278.30$

(1 Punkt)



Lösung E4

10 Punkte

- a. Wertvermehrender Anteil
 $1'550'000 \times 70\% =$ 1'085'000 0.5 Punkt
(Anteil zwischen 50 – 70% auch korrekt) 0.5 Punkt
- Amortisation des Kapitals
 $1'085'000 / 30 \text{ Jahre} =$ 36'166.65 0.5 Punkt
(25 – 35 Jahre auch korrekt). 0.5 Punkt
- Verzinsung des Kapitals
 $(1,5\% + 0,5\%) : 2 = 1\%$ von 1'085'000 10'850 0.5 Punkt
0.5 Punkt
- Künftiger Unterhalt 0.5 Punkt
10% von Amortisation/Verzinsung
-> 10% von 47'016.65 4'701.65 0.5 Punkt
(0.5 – 1 % von Betrag Wertvermehrender Anteil auch korrekt)
- Mietzinsanpassung pro Jahr 51'718.30 p.a.
1 Extra-Punkt, wenn ganze Berechnung korrekt und Total stimmt. (1 Punkt)
- b. Arbeiten müssen ausgeführt sein (1 Punkt) und die sachdienlichen Belege vorliegen (1 Punkt).
- c. Bisheriger Mietzins + Nebenkosten 0.5 Punkt
Neuer Mietzins + Nebenkosten 0.5 Punkt
Zeitpunkt, auf den die Erhöhung in Kraft tritt 0.5 Punkt
Klare Begründung der Erhöhung 0.5 Punkt
Gesetzliche Voraussetzungen der Anfechtung 0.5 Punkt
Verzeichnis der Schlichtungsbehörden und ihre örtliche Zuständigkeit 0.5 Punkt

Lösung E5

3 Punkte

1. Missachtung der Formularpflicht 1 Punkt
2. Fehlende oder ungenügende Begründung 1 Punkt
3. Wenn mit der Anpassung die Kündigung ausgesprochen oder angedroht wird 1 Punkt



Lösung E6

4 Punkte

Richtig
Falsch
Richtig
Falsch
Falsch
Falsch
Richtig
Falsch

Teil F Mängel/Mieterwechsel

20 Punkte

Lösung F1

7 Punkte

- a.
- Beseitigungen des Mangels verlangen
 - Herabsetzung des Mietzinses verlangen
 - Schadenersatz verlangen
 - Mietvertrag vorzeitig kündigen
 - den Vermieter auffordern, den Rechtsstreit mit einem Dritten zu übernehmen
 - den Mietzins hinterlegen
 - den Mangel auf Kosten des Vermieters beseitigen lassen
- b.
- Aufforderung zur Beseitigung des Mangels
 - Schriftliches Ansetzen einer angemessenen Frist
 - Androhung von Hinterlegung der Mietzinse, wenn Frist verstreicht
 - Schriftliche Ankündigung über Hinterlegung
 - Rechtzeitige Hinterlegung/Einzahlung der Mietzinsen
- c.
- Herausgabe der Mietzinse bei Schlichtung verlangen, sobald der Mieter die Hinterlegung angekündigt hat.
- Abwarten, ob der Mieter innert Frist von 30 Tagen seine Ansprüche bei der Schlichtungsbehörde geltend macht. Ansonsten fallen die Mietzinsen dem Vermieter zu.



Lösung F2

4.5 Punkte

Seifenschale:

Kategorie	leichter Mangel
Beschreibung	beeinträchtigt den Gebrauch der Mietsache nicht oder nur unwesentlich

Lüftungsproblematik:

Kategorie	schwerer Mangel
Beschreibung	die Tauglichkeit zum vorausgesetzten Gebrauch der Mietsache ist erheblich beeinträchtigt oder ausgeschlossen

Tumbler:

Kategorie	mittlerer Mangel
Beschreibung	Die Tauglichkeit zum vorausgesetzten Gebrauch der Mietsache ist zwar vermindert, aber nicht ausgeschlossen oder erheblich beeinträchtigt.

Lösung F3

5 Punkte

Herdplatte:

96.67%
15 Jahre / ½ Jahr seit Einzug/Fertigstellung der LG vergangen
→ $100 / 15 * 14.5 = 96.67\%$
Übermäßige Abnutzung *max. 2 Pt.*

Anstrich Türe:

97.50%
20 Jahre / ½ Jahr seit Einzug/Fertigstellung der LG vergangen
→ $100 / 20 * 19.5 = 97.50\%$
Übermäßige Abnutzung *max. 2 Pt.*

Backblech:

100.00%
Kleiner Unterhalt *max. 1 Pt.*



Lösung F4

3.5 Punkte

Richtig

Richtig

Falsch

Falsch

Richtig

Falsch

Richtig

Teil G Kündigung

25 Punkte

Lösung G1

6 Punkte

1.	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein Begründung: Die Wohnung wird neu zur Familienwohnung. Die Wohnung kann nur mit Zustimmung des anderen Ehepartners gekündigt werden bzw. die Kündigung der Verwaltung ist separat an beide Ehepartner zuzusenden.	0.5 Punkt 1.5 Punkte
2.	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein Begründung: Das ist nicht notwendig. Der bestehende Mietvertrag bleibt bestehen.	0.5 Punkt 0.5 Punkt
3.	Mietzinsanpassung / Mietzinserhöhung / Mietzinssenkung Informationen wie Verwaltungswechsel, Waschküche, Hauswarts-Abwesenheiten etc. Informationen über bauliche Vorhaben, Sanierungs-Massnahmen, etc. Nebenkostenabrechnungen, Weiterverrechnungen <u>Hinweis:</u> weitere plausible Schreiben gelten als korrekt	Pro korrektes Beispiel 0.5 Punkt max. 2 Punkte
4.	- Kündigungsschreiben mit Amtlichem Formular - Kündigungsandrohung nach OR Art. 257d - Fristansetzung zur Leistung einer Sicherheit im Falle eines Konkurs nach OR Art. 266h	Pro korrektes Beispiel 0.5 Punkt max. 1 Punkt



Lösung G2

4 Punkte

Falsch

Falsch

Richtig

Richtig

Falsch

Falsch

Richtig

Richtig

Lösung G3

3 Punkte

Bei einer Kündigung, die unter Einhaltung der vertraglich vereinbarten Fristen/Termine vorgenommen wird, spricht man von einer ordentlichen Kündigung.

Aus wichtigen Gründen, welche die Vertragserfüllung für sie unzumutbar machen, können die Parteien das Mietverhältnis mit der gesetzlichen Frist auf einen beliebigen Zeitpunkt kündigen.

Eine nicht frist- und/oder termingerechte Kündigung ist eine ausserterminliche Kündigung.

Lösung G4

6 Punkte

Seite Mieter:

- wenn der Mieter einen Nachmieter vorschlägt
- schwerer Mangel am Mietobjekt
- wichtige Gründe
- Tod des Mieters

Seite Vermieter:

- Zahlungsrückstand des Mieters
- Verletzung der Sorgfalts- und Rücksichtnahmepflicht
- Konkurs des Mieters
- dringender Eigenbedarf des neuen Eigentümers
- wichtige Gründe



Lösung G5

6 Punkte

1. Der Mietvertrag endet am 31. März 2021
2. 31. Mai 2020
3. 30 Juni 2020
4. 31. Mai 2020
5. 31. März 2020
6. 30. September 2020

Teil H Grundlagen/Bewirtschaftung 20 Punkte

Lösung H1

2 Punkt

- a. 3,5 % bis 5 %
- b. 2 % bis 3,5 %

Lösung H2

2 Punkt

- a. Honorarsatz für Bewirtschaftung zuerst höher, dann über die Dauer degressiv
- b. Vermarktungsvertrag getrennt vom Bewirtschaftungsvertrag

Lösung H3

1 Punkt

- Honorarsatz x Mieterspiegel netto (ohne Nebenkosten)
- Honorarsatz x Mieterspiegel brutto (inkl. Nebenkosten)
- Honorarsatz auf vereinnahmte Mietzinsen (IST)
- Honorarsatz auf in Rechnung gestellte Mietzinsen
- Honorarsatz auf SOLL-Mieten

Lösung H4

2 Punkte

- Erstattung von Kostenvorschüssen für die Ausführung des Auftrags
- Entschädigung für den durch die Nichtausführung des Auftrags entstandenen Schaden
- Befreiung von den vertraglichen Pflichten durch den Beauftragten
- Vergütung des Beauftragten, falls ihm diese aufgrund der Vereinbarung oder Usancen zugesichert wird



Lösung H5

2 Punkte

- a. jederzeit kündbarer Auftrag, ausgenommen zur Unzeit
- b. Art. 404 OR

Lösung H6

3 Punkte

- a. Art. 398 Abs. 3 OR *1 Punkt*
Der Beauftragte muss den Auftrag persönlich ausführen. *1 Punkt*
- b. Genehmigung zur Übertragung an einen Dritten, falls er durch Umstände dazu gezwungen ist *1 Punkt*

Lösung H7

3 Punkte

- Kündigung zur Unzeit *1 Punkt*
Aufgrund der Einstellung einer ausschliesslich für die Bewirtschaftung des Portfolios bestimmten Assistenten. Entweder muss der Auftrag noch für eine gewisse Zeit laufen, um den Arbeitsvertrag des Mitarbeiters zu kündigen oder die umsonst gezahlten Gehälter werden zurückgezahlt *1 Punkt **
- Art. 404 Abs. 2 OR *1 Punkt*

Lösung H8

5 Punkte

- Original-Mietverträge
- Mietgarantien
- Übergabe-/Übernahmeprotokolle
- Stand der Zahlungseingänge
- Stand der Streitigkeiten
- Hauswartvertrag
- Versicherungsverträge
- Wartungsverträge
- Schliess- und Sicherheitsplan
- Schlüssel
- Gebäudepläne
- Technische Unterlagen (laufende Arbeiten)
- Unterlagen Schadenfälle
- Verschiedene Schriftwechsel
- Letzter Abschluss Nebenkostenabrechnung
- Verteilungsschlüssel
- Letzter Abschluss Bewirtschaftung



Teil I Mietvertrag/Bewirtschaftung 24 Punkte

Lösung I1

5 Punkte

Richtig
Falsch
Falsch
Richtig
Falsch
Richtig
Falsch
Richtig
Richtig
Richtig

Lösung I2

4 Punkte

a. Ja Nein 1 Punkt

Die Kündigung muss **schriftlich** (0.5 Punkt) erfolgen laut **Art. 266 I Abs. 1 OR** (0.5 Punkt)

b. Ja Nein 1 Punkt

Das Mietverhältnis kann mit einer Frist von **drei Monaten auf einen ortsüblichen Kündigungstermin** (0.5 Punkt) gekündigt werden laut **Art. 266 C OR** (0.5 Punkt)



Lösung I3

2 Punkte

Die Nebenkosten sind das **Entgelt** für die Leistungen des Vermieters oder eines Dritten, die mit dem **Gebrauch der Sache zusammenhängen**.

Lösung I4

2 Punkte

- a. Ja Nein
- b. Die Pauschale hat sich an den Durchschnittskosten der letzten drei Jahre zu orientieren.

Lösung I5

4 Punkte

Dem Mieter ist bekannt, dass die Liegenschaft ab März 2021 einer Totalsanierung unterzogen wird (1 Punkt). Das Mietverhältnis ist kündbar unter Einhaltung einer Frist von drei Monaten (1 Punkt) auf jedes Monatsende, endet aber in jedem Fall, ohne dass es eine Kündigung bedarf per 28. Februar 2021 (1 Punkt). Eine Erstreckung ist laut Art. 272a, Abs. 1 lit d OR (1 Punkt) ausgeschlossen.

Lösung I6

7 Punkte

a.
Das Retentionsrecht ist ein **Sicherungsmittel des Vermieters an beweglichen Sachen** (0.5 Punkt) für **Geschäftsräume** (0.5 Punkt).

Der Vermieter hat ein Retentionsrecht am **verfallenen Jahreszins und den laufenden Halbjahreszins** (1 Punkt)

Auch korrekt:

Das Retentionsrecht ist ein **gesetzliches Pfandrecht** (0.5 Punkt) des Vermieters an **beweglichen Sachen** (0.5 Punkt)

b.
Begehren um **Aufnahme eines Retentionsverzeichnisses** beim Betreibungsamt einreichen
1 Punkt

Aufnahme des Retentionsverzeichnis oder Erhalt der **Retentionsurkunde** (1 Punkt)

Nach Erhalt des Zahlungsbefehls (womöglich Rechtsvorschlag beseitigen), Betreiben auf **Pfandverwertung** (1 Punkt)



c.

Die sog. **Kompetenzstücke** (1 Punkt)

Hinweis: Aufzählung in Art. 92 SchKG.

Gegenstände mit **Eigentumsvorbehalt** durch z.B. Leasing-Firmen. (1 Punkt)