

# BP Immobilienbewirtschaftung 2020

## Inhaltsverzeichnis

### 1 Recht

- ZGB
- OR/ZPO
- Steuern

### 2 Bauliche Kenntnisse

### 3 Personalführung

### 4 Immobilienbewirtschaftung

- Stockwerkeigentum
- Liegenschaften Buchhaltung und Reporting
- SchKG
- Mietliegenschaften

### 5 Immobilienbewirtschaftung mündlich

- Musterfall



## Berufsprüfung Immobilienbewirtschaftung 2020 Schriftliche Prüfung

### Prüfungsteil: Recht Prüfungsfach: Zivilgesetzbuch

© Fachkommission für die Prüfung der Schweizer Immobilienwirtschaft

Nachname, Vorname: \_\_\_\_\_  
Kandidaten-Nr.: \_\_\_\_\_  
Kanton der Tätigkeit: \_\_\_\_\_

#### Zugelassene Hilfsmittel

##### Grundsätzliches

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

##### Taschenrechner

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

##### Gesetzestexte

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

### Hinweise für die Prüfungskandidaten

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

### Abkürzungen

<b>OR</b>	Schweizerisches Obligationenrecht
<b>ZGB</b>	Schweizerisches Zivilgesetzbuch
<b>BewG</b>	Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland
<b>StWE</b>	Stockwerkeigentum
<b>GbbL. Nr.</b>	Grundbuchblattnummer des Grundbuchs

### Gegenstand der Rechtsprüfung - Übersicht

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

Aufgaben	Thema	Anzahl Punkte
<b>A1</b>	Rechtsbegriffe und Aufbau der Rechtsordnung	2
<b>A2</b>	Grundsätze des Personenrechts	2
<b>A3</b>	Grundsätze des Sachenrechts	2
<b>B1</b>	Familien- und Sachenrecht	8
<b>B2</b>	Familien- und Sachenrecht	10
<b>B3</b>	Sachenrecht	8
<b>C1</b>	Grundpfandrecht und Grundbuch	6
<b>C2</b>	Grundpfandrecht und Grundbuch	2
	<b>Total</b>	<b>40</b>

**A) Rechtsbegriffe, Aufbau der Rechtsordnung, Grundsätze des Personen- und Sachenrechts 6 Punkte**

**Fragengruppe mit richtiger / falscher Antwort 6 Punkte**

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

Setzen Sie ein **X** entweder bei richtig oder bei falsch.

Für jede Wahlantwort gilt das folgende Bewertungsprinzip:

Richtige Antwort = 0.5 Punkte = 0.5

Falsche Antwort = 0.0 Punkte = 0.0

<b>Übung A1 – Rechtsbegriffe und Aufbau der Rechtsordnung</b>			<b>2</b>	
Bitte geben Sie an, ob die folgenden Angaben richtig oder falsch sind.				
Das Schweizerische Zivilgesetzbuch ist in 5 Teile unterteilt.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Die Kantone können für das ZGB Ausführungsgesetze erlassen.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Im Falle von Differenzen geht der deutsche Text des ZGB dem französischen und italienischen Text vor.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Guter Glaube wird bei den Handlungen von jedem vermutet.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
<b>Übung A2 - Grundsätze des Personenrecht</b>			<b>2</b>	
Sind die folgenden Aussagen richtig oder falsch?				
Ein 15-Jähriger muss die Zustimmung seines gesetzlichen Vertreters haben, um ein Mofa zu kaufen.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Juristische Personen sind nicht rechtsfähig.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Ein Verein erhält die Handlungsfähigkeit durch die Eintragung in das Handelsregister.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Auch wenn der Stellvertreter nicht vorher befragt wurde, kann er die Handlung der nicht urteilsfähigen Person nachträglich genehmigen.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		

<b>Übung A3 - Grundsätze des Sachenrechts</b>		<b>2</b>	
Die Brüder Guido und Diego Bassi sind je zur Hälfte Miteigentümer eines Wohnhauses. Das Nachbargrundstück gehört Herrn Alfred Müller, der seine hohen Bäume nie zurückschneiden lässt.			
Jeder Eigentümer ist grundsätzlich gesetzlich verpflichtet, sich aller übermässigen Einwirkung auf das Eigentum der Nachbarn zu enthalten.	<input type="checkbox"/> richtig <input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Guido Bassi kann auf sein Eigentum ragende Äste schneiden und als Holz für den Kamin verwenden, auch ohne Alfred Müller zu benachrichtigen.	<input type="checkbox"/> richtig <input type="checkbox"/> falsch	0.5	
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?	<input type="checkbox"/> richtig <input type="checkbox"/> falsch	0.5	
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.	<input type="checkbox"/> richtig <input type="checkbox"/> falsch	0.5	

**B) Fallbeispiele im Personen- und Sachenrecht 26 Punkte**

**Bewertung der Fragengruppe B1-B3**

Die Antworten auf die gestellten Fragen müssen durch die einschlägigen Rechtsvorschriften begründet sein. **Die Punktzahl wird sowohl für den korrekten Gesetzesartikel als auch für die richtige Begründung** vergeben.

<p><b>Übung B1 – Familien- und Sachenrecht</b></p> <p>Bettina Frisch und Silvio Solari leben seit 5 Jahren zusammen, ohne verheiratet zu sein.</p> <p><u>Bitte beantworten Sie die folgenden Fragen:</u></p> <p>a) Was bilden die beiden und welche Regeln gelten für ihr Rechtsverhältnis?</p> <p>Sie beabsichtigen, gemeinsam eine Wohnung zu kaufen und sich jeweils zur Hälfte an der Finanzierung zu beteiligen.</p> <p>b) Welche Art von Vertrag müssen sie mit dem aktuellen Eigentümer abschließen und in welcher Form?</p> <p>c) Nach der Eigentumsübertragung, welche Arten von Eigentum können Bettina und Silvio bilden?</p> <p>d) Würde es etwas ändern, wenn sie nach dem Kauf beschließen zu heiraten und durch Ehevertrag den Güterstand der Gütergemeinschaft vereinbaren? Wird der Grundbucheintrag von Amtes wegen aktualisiert?</p>	<p><b>8</b></p>	
<p><u>Lösung a):</u></p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p><u>Lösung b):</u></p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p><u>Lösung c):</u></p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

Lösung d):

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

--	--

**Übung B2 – Familien- und Sachenrecht**

Alfred und Giorgia Müller leben seit zwei Jahren in einem Haus in Bellinzona, das Alfred gehört. Sie müssen auf Grund Ihrer Arbeit nach Bern umziehen und Alfred hat bereits einen ernsthaften Kaufinteressenten gefunden.

- a) Nennen Sie mindestens **vier wesentliche Elemente**, die der Kaufvertrag enthalten muss, um gültig zu sein.
- b) Ist die Zustimmung der Ehefrau erforderlich?
- c) Was muss Alfred tun, wenn seine Ehefrau nicht einverstanden ist, um das Haus zu verkaufen?

Variante:

Der Käufer ist ein amerikanischer Staatsbürger mit Wohnsitz in New York.

- d) Ist der Verkauf noch möglich und muss der Verkauf in diesem Falle einer Sonderprüfung unterzogen werden?
- e) Geben Sie **zwei Mindestanforderungen** in Bezug auf den Verkauf an.
- f) Würde bei der Grundbucheintragung die Unterzeichnung eines Kaufrechts anstelle eines Kaufvertrags beim ausländischen Käufer das Problem lösen? Warum?

10

2

1

1

2

2

2

Lösung a):

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

Lösung b):

.....  
.....

Lösung c):

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

Lösung d):

.....  
.....

Lösung e):

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

--	--

Lösung f):

.....  
 .....

--	--

**Übung B3 - Sachenrecht**

Die Witwe Margherita Dindo hat beschlossen, ihrer Tochter Alessia ihre Stockwerkeigentumswohnung in St. Moritz zu schenken. Sie will aber sicherstellen, dass sie dort ihre Ferien weiterhin nach Belieben und bis zu ihrem Tod oder einem eventuellen Altersheimaufenthalt verbringen kann. Ebenfalls möchte sie das Recht haben, die Wohnung zu vermieten. Alessia ist damit einverstanden.

- a) Muss Alessia die Schenkung unterschreiben? Welche Vertragsform ist für die Eintragung des Vertrages im Grundbuch erforderlich?
- b) Welche Art von dinglichem Recht sollte formalisiert werden, um dem Willen von Margherita bestmöglich gerecht zu werden? Welche Vertragsform ist für die Eintragung des dinglichen Rechts im Grundbuch erforderlich?
- c) Beschreiben Sie drei Merkmale dieses dinglichen Rechts.
- d) Wer ist der Besitzer? Margherita, Alessia oder beide?

**8**

**2**

**2**

**3**

**1**

Lösung a):

.....  
 .....

Lösung b):

.....  
 .....

--	--

Lösung c):

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Lösung d):

.....

.....

--	--

**C) Grundpfandrecht und Grundbuch**

**8 Punkte**

**Bewertung der Anwendungsgruppe C1-C2**

Die Antworten auf die gestellten Fragen müssen durch die einschlägigen Rechtsvorschriften begründet sein. **Die Punktzahl wird sowohl für den korrekten Gesetzesartikel als auch für die richtige Begründung** vergeben.

<p><b>Übung C1</b></p> <p>Die X AG besitzt ein Lagergebäude in Basel und hat bei der Kantonalbank ein Darlehen für die Bausanierung beantragt. Die Bank ist unter der Bedingung einverstanden, dass ein Schuldbrief im Grundbuch eingetragen wird und dass der Alleinaktionär erklärt, dass er als <u>Solidarschuldner</u> haftet.</p> <p>a) Wie viele und welche Verträge müssen unterzeichnet werden und in welcher Form?</p> <p>b) Reicht es formell aus, dass der Geschäftsführer die notarielle Urkunde unterzeichnet? Begründen Sie Ihre Antwort.</p> <p>c) Nennen Sie mindestens zwei Dokumente, die vom Notar an das Grundbuchamt geschickt werden, um der Schuldbrief einzutragen?</p> <p>d) Welches ist der entscheidende Zeitpunkt für die Einschreibung im Grundbuch?</p>	<p><b>6</b></p>	
<p><u>Lösung a):</u></p> <p>.....</p> <p>.....</p>	<p><b>2</b></p>	
<p><u>Lösung b):</u></p> <p>.....</p> <p>.....</p>	<p><b>1</b></p>	
<p><u>Lösung c):</u></p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>	<p><b>2</b></p>	
	<p><b>1</b></p>	

Lösung d):

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

--	--

**Übung C2**

Führen Sie 2 Grundprinzipien des Grundbuches auf.

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

<b>2</b>	



SFPKIW



CSEEI



CEPSEI

## Berufsprüfung Immobilienbewirtschaftung 2020 Schriftliche Prüfung

### Prüfungsteil: Recht Prüfungsfach: OR / ZPO

© Fachkommission für die Prüfung der Schweizer Immobilienwirtschaft

Nachname, Vorname: \_\_\_\_\_

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

Kanton der Tätigkeit: \_\_\_\_\_

#### Zugelassene Hilfsmittel

##### Grundsätzliches

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

##### Taschenrechner

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

##### Gesetzestexte

Die erlaubten Gesetzestexte werden den Kandidierenden von der SFPKIW zur Verfügung gestellt.

Es werden die amtlichen Ausgaben von ZGB, OR, MWSTG, SchKG, VMWG und ZPO aufgelegt.

### Hinweise für die Prüfungskandidaten

1. Bitte den Kopf jedes Blattes (Kandidaten-Nr.) **unbedingt** ausfüllen. Auf Zusatzblättern bitte unbedingt nebst der Kandidaten-Nummer auch den vollständigen Namen aufführen.
2. Die Lösungen sind im freien Raum unterhalb der Frage einzutragen.
3. Werden für die Lösungen zusätzliche Blätter benötigt, bitte unbedingt bei der Aufgabe einen entsprechenden Hinweis anbringen.
4. Ihre Lösungen müssen gut lesbar sein. Aufbau und Darstellung werden in die Bewertung mit einbezogen.
5. Die Teilantworten werden in steigender Reihenfolge bewertet. (Beispiel: Sind 8 Antworten verlangt und 10 Antworten werden aufgelistet, so werden nur die ersten 8 Antworten bewertet.)
6. Verfügbare Lösungszeit: **60 Minuten**
7. Sämtliche Lösungsblätter und Notizen sind abzugeben. **Fehlt die Aufgabe oder Teile davon, erfolgt keine Korrektur**

### Abkürzungen

<b>OR</b>	Schweizerisches Obligationenrecht
<b>ZGB</b>	Schweizerisches Zivilgesetzbuch
<b>ZPO</b>	Zivilprozessordnung
<b>StWE</b>	Stockwerkeigentum

### Gegenstand der Rechtsprüfung - Übersicht

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

Aufgaben	Thema	Anzahl Punkte
<b>A</b>	Allgemeiner Teil OR	30
<b>B</b>	Besonderer Teil OR	22
<b>C</b>	ZPO / Garantien / Sicherheiten	8
	<b>Total</b>	<b>60</b>

**A) Allgemeiner Teil OR**

**30 Punkte**

**Fragengruppe mit richtiger / falscher Antwort**

**6 Punkte**

**Bewertung der Anwendungsgruppe A1 - A3**

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

Setzen Sie ein **X** entweder bei richtig oder bei falsch.

Für jede Wahlantwort gilt das folgende Bewertungsprinzip:

Richtige Antwort = 0.5 Punkte = 0.5

Falsche Antwort = 0.0 Punkte = 0.0

<b>Übung A1</b>			<b>2</b>	
Sind die folgenden Aussagen zum Obligationenrecht richtig oder falsch?				
Das Obligationenrecht enthält verbindliche und dispositive Regeln.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Das Obligationenrecht regelt nur die Verpflichtungen aus einem Vertrag.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Der Grundsatz der stillschweigenden Zustimmung gilt für alle Vertragsformen.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Ein Vertrag beinhaltet den gegenseitigen und übereinstimmenden Willen der Vertragsparteien.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		

<b>Übung A2</b>			<b>2</b>	
Sind die folgenden Aussagen zu Vertragsmängeln richtig oder falsch?				
Der Vertrag verpflichtet die Person nicht, welche durch Mängel (wie wesentliche Fehler, absichtliche Täuschung oder Furchterregung) zum Vertragsabschluss veranlasst wurde.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Fehler, die sich nur auf die Beweggründe des Vertrags beziehen und einfache Rechnungsfehler sind keine wesentlichen Fehler.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	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.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Nach der Genehmigung eines Vertrages, der mit Täuschung oder Furcht behaftet ist, kann man keine Entschädigung mehr verlangen.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		

<b>Übung A3</b>			<b>2</b>	
Sind die folgenden Aussagen zu Forderungen richtig oder falsch?				
Ein Stellvertreter kann ernannt werden, um jede Art von Handelsverträgen im Namen und auf Rechnung des Auftragsgebers zu unterzeichnen.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Eine Schuldanerkennung ist auch ohne Angabe der Ursache der (ursprünglichen) Schuld gültig.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Wenn eine Person sowohl Gläubiger als auch Schuldner gegenüber einer anderen Person ist (und umgekehrt), können sie die entsprechenden Forderungen immer verrechnen.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Die Abtretung von Forderungen bedarf zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		

**Gestellte Fragen**

**24 Punkte**

**Bewertung der Fragengruppe A4 – A6**

Die Antworten auf die gestellten Fragen müssen durch die **einschlägigen Rechtsvorschriften** begründet sein. **Die Punktzahl wird sowohl für den korrekten Gesetzesartikel als auch für die richtige Begründung** vergeben.

<b>Übung A4</b>	<b>6</b>	
Frau Nicole Sanz, eine professionelle Kosmetikerin, besitzt eine 3-Zimmer-Wohnung, die als Beauty-Center genutzt wird. Frau Nicole Sanz beschloss, das Geschäft an Frau Camilla Bianchi zu übergeben, die somit die möblierten Räume mietete und das Inventar übernahm, um diese Tätigkeit auszuüben. Die vereinbarte monatliche Pauschale beträgt CHF 3'000.00.		
Nach einer kantonalen Gesetzesänderung ist der Beruf der Kosmetikerin nur noch für diejenigen möglich, die eine spezielle Berufsschule besucht und eine kantonale Bewilligung erhalten haben. Zum Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung ignorieren beide diese bereits beschlossene, aber noch nicht Kraft getretene Gesetzesänderung.		
Camilla Bianchi kann diese Bewilligung nicht erhalten, da sie nur an nicht anerkannten Kursen teilgenommen hat.	<b>2</b>	
a) Was kann Camilla Bianchi tun, um sich vom Vertrag zu befreien?		
b) Würde es etwas ändern, wenn Camilla Bianchi an Nicole Sanz bereits drei Monatspauschalen im Voraus bezahlt hätte?	<b>2</b>	
c) Was ändert sich, wenn die Parteien einen Vertrag unterzeichnet hätten, der nicht von der Nutzung als Kosmetiksalon abhängig ist?	<b>2</b>	
<u>Lösung a):</u>		
.....		
.....		
<u>Lösung b):</u>		
.....		
.....		
.....		
<u>Lösung c):</u>		
.....		
.....		
.....		

**Übung A5**

Die Liegenschaften-Eigentümerin, Frau Martina Colombo, gab einem Schreiner den Auftrag, die Kellerabteil- sowie Waschküchen- und Trockenraumbtüren zu reparieren. Für die Reparatur mussten die Türen entfernt werden. Dies nützte ein neuer Mieter (Giorgio Schmidt) aus und entwendete aus dem Kellerabteil eines anderen Mieters (Luca Cansani) ein Rennrad im Wert von CHF 8'000.00. Im Trockenraum aufgehängte Kleidung, im Wert von CHF 500.00, wurde zudem irreparabel beschädigt.

- a) Auf welcher Rechtsgrundlage könnte Luca Cansani direkt gegen Giorgio Schmidt vorgehen?
- b) Bitte geben Sie an, unter welchen **vier Voraussetzungen** eine Entschädigung von CHF 8'500.00 gemäss den von Ihnen unter Punkt a) genannte gesetzliche Bestimmung bezahlt werden muss.
- c) Welche gesetzliche Bestimmung würden Sie stattdessen anwenden, um von Martina Colombo Schadenersatz zu verlangen?
- d) Was sind die **fünf Bedingungen**, die erfüllt sein müssen, um eine vertragliche Entschädigung zu verlangen?
- e) Könnte die Eigentümerin gegenüber Giorgio Schmidt Regress geltend machen?

8

1

2

1

2.5

1.5

Lösung a):

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

Lösung b):

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

Lösung c):

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

Lösung d):

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

Lösung e):

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

--	--

**Übung A6**

Georg Kubli hat im 2015 ein Reihenhaus in der zu Stockwerkeigentum ausgestalteten Siedlung von einem StWE-Eigentümer gemietet. Unmittelbar nach dem Einzug zeigte ihm der Hauswart der StWE-Gemeinschaft die verschiedenen Kirschbäume auf dem Grundstück und sagte ihm, wenn er Kirschen erhalten wolle, könne er diese für CHF 5.00 pro Kilo kaufen.

Am 05.02.2019, trifft Georg Kubli den Eigentümer/Vermieter und stellt fest, dass jeder Mieter die Früchte in Wahrheit kostenlos haben kann.

- a) Besteht eine Obligation zwischen Mieter und Hauswart? Wenn ja, in welcher Art? **2.5**
- b) Kann Georg Kubli, eine Rückerstattung des bezahlten Betrages verlangen? **2.5**

Komplementäre Situation:

Georg Kubli ist ziemlich verärgert, auch weil er den Hauswart für seine Arbeit immer geschätzt hat. Er beschloss, nichts zu sagen, aber keine weiteren Kirschen für den Sommer 2019 zu bestellen. Im Juni 2020 kommt der Hauswart zu ihm, um ihm einen schönen Kirschkorb anzubieten. Georg fühlt sich gekränkt und bittet um Entschädigung.

- c) Kann Georg Kubli noch entschädigt werden? Begründen Sie Ihre Antwort. **2.5**
- d) Kann der Hauswart Widerspruch geltend machen? **2.5**

<b>10</b>	
-----------	--

Lösung a):

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

Lösung b):

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

Lösung c):

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

Lösung d):

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

--	--

**B) BESONDERER TEIL OR**

**22 Punkte**

**Fragengruppe mit richtiger / falscher Antwort**

**6 Punkte**

**Bewertung der Fragengruppe B1 – B3**

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

Setzen Sie ein **X** entweder bei richtig oder bei falsch.

Für jede Wahlantwort gilt das folgende Bewertungsprinzip:

Richtige Antwort = 0.5 Punkte = 0.5

Falsche Antwort = 0.0 Punkte = 0.0

**Übung B1**

Das Ehepaar Giada und Giacomo Sala haben den Architekten Huber beauftragt, den Bau ihres Einfamilienhauses auf einem Grundstück zu planen und zu leiten, das Giada von ihrem Vater geschenkt erhielt. Sie haben grosses Vertrauen in den Architekten Huber.

Sind die folgenden Aussagen richtig oder falsch?

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

richtig  falsch

<b>2</b>	
<b>0.5</b>	
<b>0.5</b>	
<b>0.5</b>	
<b>0.5</b>	

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

<b>Übung B2</b>			<b>2</b>	
Herr Frei sucht ein Haus in Olten und lernte während eines gemütlichen Abendessens einen Immobilienmakler kennen, der ihm von einem Haus an der Bahnhofstrasse 15 erzählt, das Herrn und Frau Schmidt gehört.				
Der Mäklervertrag kann mündlich abgeschlossen werden.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<b>0.5</b>	
	richtig	falsch		
Sofern nicht anders angegeben, gelten die Bestimmungen über den Auftrag für den Mäklervertrag.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<b>0.5</b>	
	richtig	falsch		
Herr Frei kauft das Haus der Familie Schmidt. Nachdem der Mäkler davon gehört hat, schickt er ihm seine Mäklerlohnrechnung, obwohl Herr Frei keinen Kontakt mit dem Mäkler hatte. Zu Recht?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<b>0.5</b>	
	richtig	falsch		
Der Mäklerlohn ist nur vom Verkäufer, niemals vom Käufer zu leisten.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<b>0.5</b>	
	richtig	falsch		

<b>Übung B3</b>			<b>2</b>	
Sind die folgenden Aussagen zu Verjährungs- und Verwirkungsfristen richtig oder falsch				
Verjährung und Verwirkung sind zwei Synonyme.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<b>0.5</b>	
	richtig	falsch		
Die Verjährungsfrist für Mängel an beweglichen Sachen beträgt 1 Jahr, für unbewegliche Sachen 5 Jahre.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<b>0.5</b>	
	richtig	falsch		
Die Mindestverjährungsfrist für gebrauchte Sachen beträgt 1 Jahr.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<b>0.5</b>	
	richtig	falsch		
Die Forderungen für Mietzinsen verjähren nach 10 Jahren.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<b>0.5</b>	
	richtig	falsch		

**Gestellte Fragen**

**16 Punkte**

**Bewertung der Anwendungsgruppe B4-B5**

Die Antworten auf die gestellten Fragen müssen durch die einschlägigen Rechtsvorschriften begründet sein. Die **Die Punktzahl wird sowohl für den korrekten Gesetzesartikel als auch für die richtige Begründung** vergeben.

<p><b>Übung B4</b></p> <p>Für eine von Herrn Dumont verwaltete Liegenschaft, wurde der Pflanzenshop Blumen AG beauftragt, eine kletternde Jasminstaude direkt zur Liegenschaft zu liefern. Gemäss Herrn Dumonts Anweisung, sollte der Hauswart die Pflanze vor einer unschönen Mauer einpflanzen, um diese mit der Pflanze zu bedecken. Herr Dumont hat den vereinbarten Preis bereits bezahlt, erhielt aber statt der Jasminstaude einen Efeu.</p> <p>a) Welche Art von Vertrag hatte Herr Dumont mit der Blumen AG abgeschlossen?</p> <p>b) Wurde der Vertrag erfüllt? Auf welche Weise?</p> <p>c) Beschreiben Sie, was Herr Dumont tun kann, wenn er einer solchen Lieferung widersprechen will und welchen Fristen gelten.</p> <p><u>Variante 1:</u></p> <p>Vor der Lieferung hatte der Florist, auf Anweisung von Herrn Dumont, den Hauswart kontaktiert, der ihm fälschlicherweise sagte, er solle einen Efeu statt der Jasminstaude liefern.</p> <p>d) Kann Herr Dumont die unvollkommene Leistung in Frage stellen? Was kann jedoch der Florist geltend machen, um sich zu verteidigen?</p> <p><u>Variante 2:</u></p> <p>Durch einen Unfall wird die Pflanze beim Transport vom Blumengeschäft zur Liegenschaft zerstört. Sowohl die Pflanze als auch ihre Lieferung waren bereits bezahlt.</p> <p>e) Sind Nutzen und Gefahr bereits auf den Käufer übergegangen? Begründen Sie Ihre Antwort.</p>	<p><b>8</b></p>	
	<p><b>1</b></p>	
	<p><b>1</b></p>	
	<p><b>2</b></p>	
	<p><b>2</b></p>	
<p><u>Lösung a):</u></p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

Lösung b):

.....  
.....

Lösung c):

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

Lösung d):

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

Lösung e):

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

--	--

**Übung B5**

Herr Stefano Adani beauftragte mündlich den Plattenleger Gianni Carraro mit der Verlegung von Platten in zwei Badezimmern seiner Ferienwohnung in St. Moritz.

Da Herr Adani beruflich sehr beschäftigt ist, hat er den Fortschritt der Arbeiten nicht verfolgt und Herrn Carraro, der ihn am 20. Januar 2020 über die Fertigstellung der Arbeiten informierte, volles Vertrauen entgegengebracht. Die Rechnung wurde in der gleichen Woche bezahlt.

Am 25. Februar 2020 stellte Herr Adani fest, dass die Arbeiten nicht fachgerecht ausgeführt wurden. Er rief umgehend Herrn Carraro wütend an und forderte ihn auf, das Geld zurückzubezahlen.

- a) Welche Art von Vertrag wurde zwischen den Parteien unterzeichnet? 1
- b) Ist die Mängelrüge rechtzeitig eingegangen? Warum? 2
- c) Im Falle einer rechtzeitigen Benachrichtigung, was kann der Kunde verlangen? Bitte geben Sie die vier Möglichkeiten an. 2
- d) Wie lange dauert die Verjährung in diesen Fällen? 1
- e) Kann ich während der Verjährungsfrist jederzeit Mängel geltend machen? Begründen Sie Ihre Antwort. 2

8

Lösung a):

.....

Lösung b):

.....

.....

.....

Lösung c):

.....

.....

.....

Lösung d):

.....

Lösung e):

.....

.....

**C) ZPO, Garantien und Sicherheiten**

**8 Punkte**

**Fragengruppe mit richtiger und falscher Antwort**

**8 Punkte**

**Bewertung der Anwendungsgruppe C1 – C4**

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

Setzen Sie ein **X** entweder bei richtig oder bei falsch.

Für jede Wahlantwort gilt das folgende Bewertungsprinzip:

Richtige Antwort = 0.5 Punkte = 0.5

Falsche Antwort = 0.0 Punkte = 0.0

**Übung C1**

Sind die folgenden Aussagen zur Zivilprozessordnung (ZPO) richtig oder falsch?

Jeder Kanton hat seine eigene Zivilprozessordnung.

richtig falsch

<b>2</b>	
<b>0.5</b>	
<b>0.5</b>	
<b>0.5</b>	
<b>0.5</b>	

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

<b>Übung C2</b>			<b>2</b>	
Sind die folgenden Aussagen zur Gerichtsbarkeit richtig oder falsch?				
Bei Streitigkeiten zwischen Miteigentümern eines als StWE eingetragenen Grundstücks ist grundsätzlich der Richter des Ortes, an dem es eingetragen ist, zuständig.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<b>0.5</b>	
	richtig	falsch		
Vor Mietgerichten ist der Immobilienbewirtschafter nur berechtigt als Vertreter zu fungieren, wenn das kantonale Recht dies vorsieht.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<b>0.5</b>	
	richtig	falsch		
Die Anwesenheit der Parteien ist bei der Schlichtungsverhandlung obligatorisch.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<b>0.5</b>	
	richtig	falsch		
Sowohl während des Schlichtungsverfahrens als auch des anschließenden Entscheidverfahrens aus Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen werden den Parteien keine Gerichtskosten in Rechnung gestellt.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<b>0.5</b>	
	richtig	falsch		

<b>Übung C3</b>			<b>2</b>	
Sind die folgenden Aussagen zum Schadenersatz richtig oder falsch?				
Als Alternative zur Vertragserfüllung kann bei der Nichterfüllung oder der nicht richtigen Erfüllung eine Konventionalstrafe vertraglich festgelegt werden.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<b>0.5</b>	
	richtig	falsch		
Abgesehen von der Konventionalstrafe ist es nicht möglich, einen Schadenersatz zu verlangen.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<b>0.5</b>	
	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.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<b>0.5</b>	
	richtig	falsch		
Wenn eine natürliche Person Bürge eines Schuldners ist, muss die Bürgschaftserklärung durch eine öffentliche Urkunde erstellt werden.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<b>0.5</b>	
	richtig	falsch		

<b>Übung C4</b>		<b>2</b>	
Die Malerfirma Penel AG ist in Verzug mit den Arbeiten an der Fassade des Hauses von Herrn Igor Timofey. Die Malerfirma Bianchi AG beabsichtigt, den Auftrag zu übernehmen. Sind die folgenden Aussagen richtig oder falsch?			
Die Unternehmen Penel AG und Bianchi AG können auch ohne Zustimmung des Auftraggebers die Schuldübernahme gegenüber Herrn Timofey vereinbaren.	<input type="checkbox"/> richtig <input type="checkbox"/> falsch	<b>0.5</b>	
Zur Freigabe des bisherigen Schuldners ist ein schriftlicher Vertrag zwischen dem Übernehmer und dem Gläubiger erforderlich.	<input type="checkbox"/> richtig <input type="checkbox"/> falsch	<b>0.5</b>	
Im Falle der Annahme einer Zahlung durch den Übernehmer gilt die Schuldübernahme als vom Gläubiger akzeptiert.	<input type="checkbox"/> richtig <input type="checkbox"/> falsch	<b>0.5</b>	
Im Fall der Schuldübernahme kann der neue Schuldner gegen den Gläubiger auch die Ausnahmen bezüglich der früheren Schuld geltend machen.	<input type="checkbox"/> richtig <input type="checkbox"/> falsch	<b>0.5</b>	



## Berufsprüfung Immobilienbewirtschaftung 2020 Schriftliche Prüfung

# Prüfungsteil: Recht Prüfungsfach: Steuern

© Schweizerische Fachprüfungskommission der Immobilienwirtschaft

Nachname, Vorname: \_\_\_\_\_

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

Kanton der Tätigkeit: \_\_\_\_\_

### Zugelassene Hilfsmittel

#### Grundsätzliches

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

#### Taschenrechner

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

#### Gesetzestexte

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

### Hinweise für die Prüfungskandidaten

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

### Abkürzungen

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

### Übersicht Recht

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

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

**A) Das Schweizer Steuersystem 4 Punkte**

**Fragengruppe mit richtiger / falscher Antwort 4 Punkte**

**Bewertung der Fragengruppe A**

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

Für jede Wahlantwort gilt das folgende Bewertungsprinzip:

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

<b>Übung A</b>			<b>4</b>	
Welche dieser Aussagen über das Schweizer Steuersystem sind richtig, welche falsch?				
Der Bund erhebt die Einkommens- und Vermögenssteuer auf natürliche Personen.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Die Erbschafts- und Schenkungssteuer sind auf Bundesebene geregelt.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Einwohner sind aufgrund der wirtschaftlichen Zugehörigkeit steuerpflichtig und nicht aufgrund der persönlichen Zugehörigkeit.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Bei einem Wohnsitzwechsel von einem Kanton in einen anderen ist der Wohnsitz für die Steuererklärung am 31.12. entscheidend.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Bund, Kantone und Gemeinden sind von der Besteuerung befreit.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Die Solidarhaftung von gesetzlich oder de facto getrennten Ehepartnern entfällt auch für alle noch fälligen Steuerbeiträge.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Einfache Gesellschaften und Erbgemeinschaften werden nicht als solche, sondern individuell besteuert.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Die Einkommenssteuern basieren auf einem progressiven Steuersatz auf dem zu versteuernden Einkommen.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		

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

**Fragengruppe mit richtiger / falscher Antwort** **4 Punkte**

**Bewertung der Fragengruppe B1**

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

Für jede Wahlantwort gilt das folgende Bewertungsprinzip:

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

<b>Übung B1</b>			<b>4</b>	
Welche dieser Umsatzsteueransprüche sind richtig, welche falsch?				
Die Mehrwertsteuer (MwSt) wird vom Bund erhoben.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Die MwSt ist eine allgemeine Verbrauchssteuer unter Abzug der Vorsteuer mit dem Ziel, den Endverbrauch zu besteuern.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Wer einen Umsatz von weniger als CHF 100'000 erzielt, ist von der MwSt befreit, kann sich aber trotzdem anmelden.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Versicherungsleistungen sind mehrwertsteuerpflichtig.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Die Bereitstellung von Mitteln für die Verwendung oder den Nutzen von (Teilen von) Grundstücken ist grundsätzlich umsatzsteuerpflichtig.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
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.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Das Mehrwertsteuer-Gesetz sieht mehrere Arten von Steuersätzen vor.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Beim Eigenverbrauch entfällt das Recht auf Vorsteuerabzug.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	

**Generelle Fragen**

**12 Punkte**

**Übung B2**

Die Elektronik AG, Handel mit Unterhaltungselektronik, kauft ab Fabrik DVD-Geräte zum Preis von CHF 7'000.00 inkl. 7,7% MWST. Diese Geräte werden dann im Laden zu CHF 15'000.00 inkl. 7,7% MWST verkauft.

- a) Wie viele Franken beträgt die Vorsteuer?
- b) Wie hoch ist die MWST, die im Verkaufspreis einkalkuliert ist?
- c) Wie viele Franken MWST muss die Elektronik AG an die Eidg. Steuerverwaltung aus dem Verkauf der Geräte abliefern?

6

Lösung a):

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

Lösung b):

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

Lösung c):

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

**Übung B3**

Die Garage Auto AG hat verschiedene Einkaufsrechnungen (inkl. MWST) erhalten. Bestimmen Sie den MWST-Satz, die MWST in Franken und den Rechnungsbetrag ohne MWST (Nettobetrag, Rundung auf zwei Stellen nach dem Komma):

Zweck der Rechnung	Betrag inkl. MWST	MWST-Satz in %	MWST in Franken	Betrag ohne MWST
Einkauf von Autoersatzteilen	2'712.60			
Einkauf von Büromaterial	583.20			
Einkauf von Berufskleidern für Mechaniker	1'296.00			
Einkauf von Fachbüchern für den Werkstattchef	285.50			
Einkauf von Briefmarken bei der Post	100.00			
Ess- und Trinkwaren für die Kantine der Mitarbeiter	250.65			

3

0.5

0.5

0.5

0.5

0.5

0.5

<b>Übung B4</b>	<b>3</b>	
a) Welche Arten der Verbuchung der Mehrwertsteuer gibt es?  b) Welche <b>zwei Bedingungen</b> müssen erfüllt sein, damit ein kleinerer und mittlerer Betrieb (KMU) mit dem Saldosteuersatz abrechnen kann?	<b>1</b>  <b>2</b>	
<u>Lösung a):</u> ..... ..... .....		
<u>Lösung b):</u> ..... ..... ..... ..... .....		



SFPKIW



CSEEI



CEPSEI

## Berufsprüfung Immobilienbewirtschaftung 2020 Schriftliche Prüfung

# Prüfungsteil: Bauliche Kenntnisse Prüfungsfach: Bauliche Kenntnisse

© Schweizerische Fachprüfungskommission der Immobilienwirtschaft

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

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

Kanton Ihrer Tätigkeit: \_\_\_\_\_

### Zugelassene Hilfsmittel

Es sind keine Hilfsmittel zugelassen.

### Hinweise für die Prüfungskandidaten

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

### Abkürzungen

- OR** Schweizerisches Obligationenrecht  
**ZGB** Schweizerisches Zivilgesetzbuch  
**VMWG** Verordnung über die Miete von Wohn- und Geschäftsraum

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

**A) Grundlagen der Bautechnik**

**60 Punkte**

**Aufgabe A1**

Eine ältere Liegenschaft soll saniert werden. Dabei erhalten alle Wohnungen neu einen thermisch getrennten Balkon.

- a) Beantworten Sie in **1 - 2 Sätzen** warum man Balkone thermisch trennt.
- b) Skizzieren Sie untenstehend eine thermisch getrennte Ausführungsvariante der Balkone aufgrund der vorgezeichneten Basis, unter Berücksichtigung der Statik.

Bemerkung:

- a) richtige, vollständige Antwort 1 Punkt
- b) korrekte Skizze 1 Punkt

2

Lösung A1:

a) .....

.....

.....

b) Skizze:

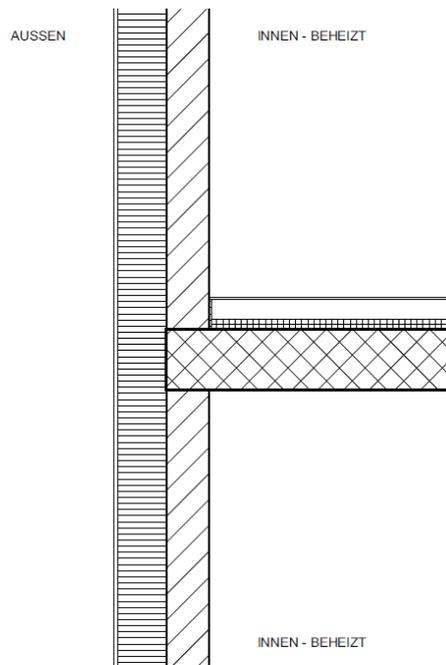


Abbildung 1: Eigene Darstellung

<p><b>Aufgabe A2</b></p> <p>Ein Handwerker bestellt beim Architekten einen Grundrissplan über das gesamte Erdgeschoss, damit er seine Arbeiten auf der Baustelle erledigen kann.</p> <p>a) Wie nennt man dieses Planpaket des Architekten?</p> <p>b) Nennen Sie ein weiteres Planpaket des Architekten und geben Sie an in welchem Massstab dieses üblicherweise gezeichnet wird.</p> <p><u>Bemerkung:</u></p> <p>a) 0.5 Punkte für die korrekte Antwort</p> <p>b) Planpaket und richtiger Massstab 0.5 Punkte</p>	<b>1</b>	
<p><u>Lösung A2:</u></p> <p>a) .....</p> <p>b) .....</p>		

<p><b>Aufgabe A3</b></p> <p>Der Baukostenplan dient als Gliederungsmethode unter anderem für den Kostenvoranschlag.</p> <p>a) In wie viele Hauptgruppen wird dieser unterteilt?</p> <p>b) Benennen Sie <b>5 Hauptgruppen</b> inkl. der korrekten Nummer (einstellig).</p> <p><u>Bemerkung:</u></p> <p>a) richtige Antwort 0.5 Punkte</p> <p>b) pro richtige Antwort je 0.5 Punkte</p>	<b>3</b>	
<p><u>Lösung A3:</u></p> <p>a) .....</p> <p>b) 1) .....</p> <p>2) .....</p> <p>3) .....</p> <p>4) .....</p> <p>5).....</p>		

<p><b>Aufgabe A4</b></p> <p>Nebst dem Baukostenplan können die Kosten für ein Bauprojekt auch anders gegliedert werden.</p> <p>a) Worin unterscheidet sich der BKP gegenüber dem EKG? Erläutern Sie in <b>1-2 Sätzen</b> was der wesentliche Unterschied ist.</p> <p>b) Wie lautet der ausgeschriebene korrekte Wortlaut EKG?</p> <p><u>Bemerkung:</u></p> <p>a) richtige Antwort 1 Punkt</p> <p>b) 0.5 Punkte für den korrekten Wortlaut</p>	<b>1.5</b>	
<p><u>Lösung A4:</u></p> <p>a) .....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>b) .....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

<p><b>Aufgabe A5</b></p> <p>Der Eigentümer einer 40-jährigen Liegenschaft mit tiefen Mietzinsen plant eine grössere Sanierung der Bäder und Küchen. Sie begleiten ihn zu den Platten- und Küchenausstellungen wo er die Materialisierung der einzelnen Oberflächen vornimmt.</p> <p>Der Eigentümer wählt für die Küchenabdeckung eine Steinabdeckung aus grauschwarzem Marmor.</p> <p>a) Nennen Sie <b>2</b> unterschiedliche <b>Vor-</b> und <b>Nachteile</b> gegenüber einer Kunstharzabdeckung.</p> <p>b) Was können Sie ihm nebst dem Marmor für Abdeckungsmaterialien empfehlen?          Nennen Sie <b>3 weitere Materialien</b> welche für Küchenabdeckungen geeignet sind.</p> <p>c) Sie empfehlen dem Eigentümer gleichzeitig mit der Bad und Küchensanierung eine Strangsanierung durchzuführen. Erläutern Sie in <b>2 Sätzen</b> was eine Strangsanierung ist.</p> <p><u>Bemerkung:</u></p> <p>a) pro richtige Antwort je 0.5 Punkte          b) pro richtige Antwort je 0.5 Punkte          c) richtige Erläuterung 1 Punkt</p>	<p><b>4.5</b></p>	
<p><u>Lösung A5:</u></p> <p>a) <u>Vorteile:</u></p> <p>1) .....</p> <p>2) .....</p> <p><u>Nachteile:</u></p> <p>1) .....</p> <p>2) .....</p> <p>b) 1) .....</p> <p>2) .....</p> <p>3) .....</p>		

Fortsetzung Lösung A5:

- c) .....
- .....
- .....
- .....
- .....
- .....
- .....
- .....
- .....
- .....
- .....
- .....
- .....
- .....
- .....
- .....
- .....
- .....
- .....
- .....
- .....

--	--

**Aufgabe A6**

Dachformen:

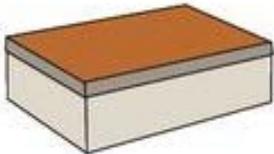
Benennen Sie untenstehende Dachformen mit der korrekten Fachbezeichnung.

Bemerkung:

pro richtige Antwort je 0.5 Punkte

2

Lösung A6:



a) .....



b) .....



c) .....



d) .....

(Quelle: <https://www.daemmen-und-sanieren.de/dach/formen>)

**Aufgabe A7**

4

Flachdachaufbau:

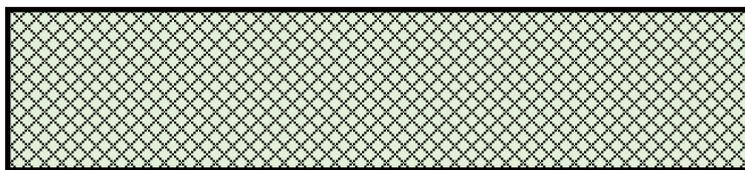
- a) Ein extensiv begrüntes Flachdach (Warmdach) besteht aus mehreren Schichten.  
Zeichnen Sie auf der untenstehenden Betondecke die **4 Hauptschichten** in der richtigen Reihenfolge und den korrekten Schraffuren ein.
- b) Benennen Sie die **4 Schichten** mit dem korrekten Fachbegriff.

Bemerkung:

- a) pro richtige Schicht (inkl. Schraffur) je 0.5 Punkte
- b) pro richtige Bezeichnung je 0.5 Punkte

Lösung A7:

- a) Skizze:



Beton (25 – 30 cm)

Wohnung beheizt

Abbildung 2: Eigene Darstellung

- b) 1) .....
- 2) .....
- 3) .....
- 4) .....
- 5) Betondecke

**Aufgabe A8**

Sanitärarmaturen:

Benennen Sie untenstehende Armaturen mit dem korrekten Fachbegriff.

Bemerkung:

pro richtige Bezeichnung je 0.5 Punkte

2

Lösung A8:



Quelle: <https://www.swisskalk.ch>

a).....



Quelle: <https://www.kwc.ch/Domo>

b).....



Quelle: <https://berliner-heizungs-shop.de>

c).....



Quelle: <https://www.amazon.de/sanicomfort>

d).....

<p><b>Aufgabe A9</b></p> <p>Schliessanlage:</p> <p>a) Erklären Sie in <b>2 – 3 Sätzen</b> was eine Schliessanlage/ Schliessplan ist.</p> <p>b) Nennen Sie <b>2 Anforderungen</b> welche eine Schliessanlage erfüllen muss.</p> <p><u>Bemerkung:</u></p> <p>a) richtige Antwort 1 Punkt</p> <p>b) pro richtige Anforderung je 0.5 Punkte</p>	<b>2</b>	
<p><u>Lösung A9:</u></p> <p>a) .....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>b) 1) .....</p> <p>.....</p> <p>2) .....</p> <p>.....</p>		

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

**Bewertung Fragengruppe A10**

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

Für jede Wahlantwort gilt das folgende Bewertungsprinzip:

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

<b>Aufgabe A10</b>		<b>3</b>	
Beantworten Sie die nachfolgenden Fragen mit richtig oder falsch			
Laminatböden sind zweischichtig aufgebaut. Die oberste Schicht dient als Stabilisierung und die untere Schicht zur Tragschicht.	<input type="checkbox"/> richtig <input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Laminatböden haben einen vergleichbaren Preis zu Parkettböden.	<input type="checkbox"/> richtig <input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Die Wandbeläge sollen die Ästhetik, die Dauerhaftigkeit und den Gebrauchswert verbessern.	<input type="checkbox"/> richtig <input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Isolierfarbe dient als haftvermittelnde Grundierung auf einem Werkstoff.	<input type="checkbox"/> richtig <input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Kunstharzfarbe wird vorwiegend auf Decken gestrichen, da diese Farbe nicht wischbeständig ist.	<input type="checkbox"/> richtig <input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Riemenböden können in Wohnräumen verlegt werden.	<input type="checkbox"/> richtig <input type="checkbox"/> falsch	0.5	

<p><b>Aufgabe A11</b></p> <p>Sicherheit bei Elektroinstallationen:</p> <p>a) Welche Funktionsweise und welchen Zweck soll die Erdung erfüllen? Erläutern sie in <b>1 - 2 Sätzen</b>.</p> <p>b) Aus welchen <b>2</b> wichtigen Bauelementen besteht der Blitzschutz und was für ein Zweck erfüllt der Blitzschutz?</p> <p>c) Ist jedes Gebäude blitzschutzpflichtig? Begründen Sie ihre Antwort.</p> <p><u>Bemerkung:</u></p> <p>a) richtige Antwort 1 Punkt b) je richtiges Bauelement 0.5 Punkte, Zweck 0.5 Punkte c) Antwort mit der korrekten Begründung 1.5 Punkte</p>	<b>4</b>	
<p><u>Lösung A11:</u></p> <p>a) .....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>b) <u>Bauelemente:</u></p> <p>1) .....</p> <p>2) .....</p> <p><u>Zweck:</u></p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

Fortsetzung Lösung A11:

c) .....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

--	--

**Aufgabe A12**

**2.5**

Beim Mieterauszug haben Sie folgendes Schadenbild vor sich (siehe Bild).

- a) Was ist das für ein Schadenbild?
- b) Was für Ursachen könnten zu den Flecken / Verfärbungen geführt haben?  
Nennen Sie **2 unterschiedliche** Ursachen.
- c) Nennen Sie 2 nachhaltige, bauliche Sanierungsmassnahmen.

Bemerkung:

- a) richtiges Schadenbild 0.5 Punkte
- b) pro richtige Ursache 0.5 Punkte
- c) pro richtige Sanierungsmassnahme 0.5 Punkte

Lösung A12:



Abbildung 3: Symbolbild

- a) .....
- b) 1) .....
- 2) .....
- c) 1) .....
- 2) .....

<p><b>Aufgabe A13</b></p> <p>Fundamente:</p> <p>a) Erklären Sie die Funktion eines Fundamentes.</p> <p>b) Erläutern Sie den wesentlichen Unterschied zwischen einem Platten- und einem Streifenfundament.</p> <p><u>Bemerkung:</u> pro richtige Antwort je 1 Punkt</p>	<b>2</b>	
<p><u>Lösung A13:</u></p> <p>a) .....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>b) .....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

**Aufgabe A14**

4.5

Fassade:

- a) Um was für ein Fassadensystem handelt es sich?
- b) Bezeichnen Sie untenstehende Schichten und die jeweils typische Materialisierung gemäss Abbildung.
- c) Nennen Sie **2 weitere Materialien** (keine Firmenbezeichnungen oder Eigennamen) für die Schicht Nr. 4.

Bemerkung:

- a) richtiges Fassadensystem 0.5 Punkte
- b) richtige Bezeichnung je 0.5, Materialisierung je 0.5 Punkte
- c) jedes weitere Verkleidungsmaterial je 0.5 Punkte

Schnitt Fassadensystem

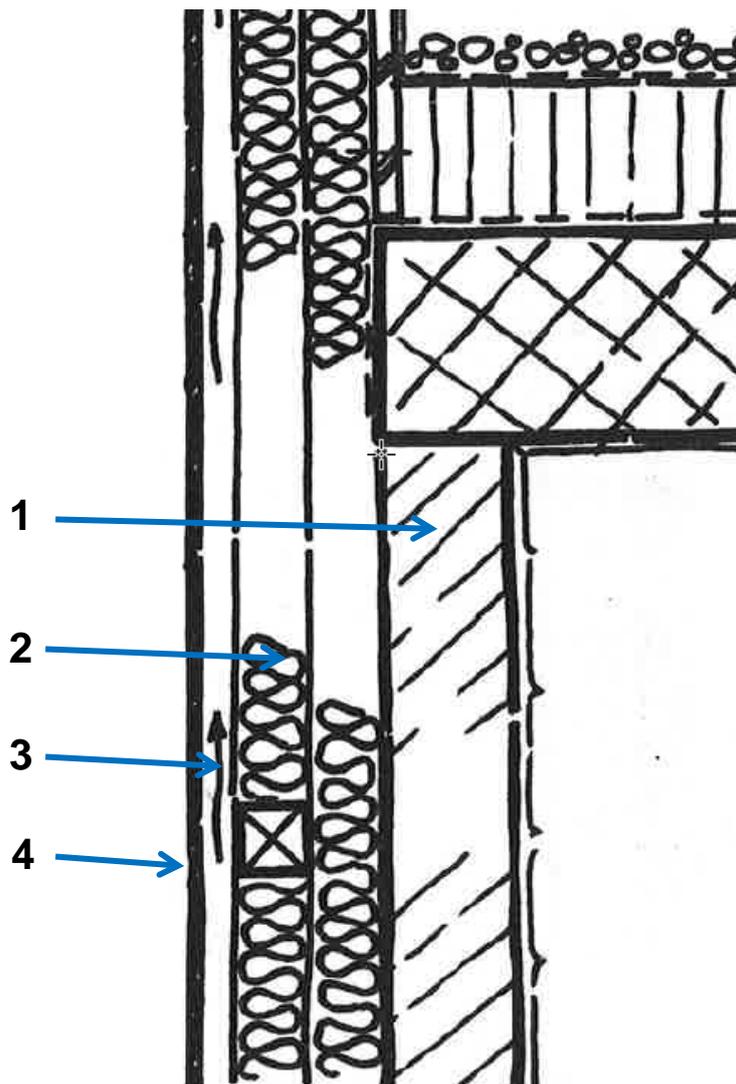


Abbildung 4: Eigene Darstellung

Lösung A14:

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

Bezeichnung:

Material:

- b) 1) Tragschicht

Backstein

2) .....

.....

3) .....

.....

4) .....

.....

- c) 1) .....

2) .....

--	--

**Aufgabe A15**

Abgehängte Decken werden vielfach «in Gewerbebauten eingebaut».

- a) Nennen Sie **3 unterschiedliche Deckenverkleidungsmaterialien** bei abgehängten Decken.
- b) Aus welchen Gründen werden diese eingebaut?  
Nennen Sie **3 wichtige Gründe**.

Bemerkung:

pro richtige Bezeichnung je 0.5 Punkte

**3**

Lösung A15:

- a) 1) .....
- 2) .....
- 3) .....
  
- b) 1) .....
- 2) .....
- 3) .....

**Aufgabe A16**

**3.5**

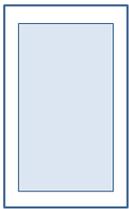
Fenster:

- a) Benennen Sie die Fensteröffnungsarten mit korrektem Fachbegriff.
- b) Nennen Sie **3 verschiedene Anwendungsbereiche** von Verbundsicherheitsglas.

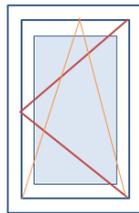
Bemerkung: pro richtige Antwort je 0.5 Punkte

Lösung A16:

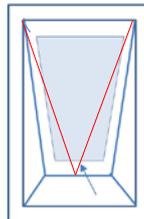
1)



2)



3)



4)

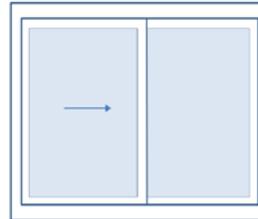


Abbildung 5: Eigene Darstellung

a) 1) .....

2) .....

3) .....

4) .....

b) 1) .....

2) .....

3) .....


**Aufgabe A17**

**3.5**

Die Norm SIA 416 bildet die Berechnungsgrundlage für die Flächen und Volumen von Gebäuden.

- a) Ergänzen Sie in folgender Tabelle:
- korrekte ausgeschriebene Form
  - korrekte Abkürzung
- b) Beim Wohnungsbau:  
 Welche Flächen gehören zu den Nebennutzflächen.  
 Zählen Sie **4 Beispiele** auf.

Bemerkung:

- a) pro richtige Bezeichnung inkl. Abkürzung je 0.5 Punkte (nur, wenn beides korrekt ist)
- b) pro richtiges Beispiel je 0.5 Punkte

Lösung A17:

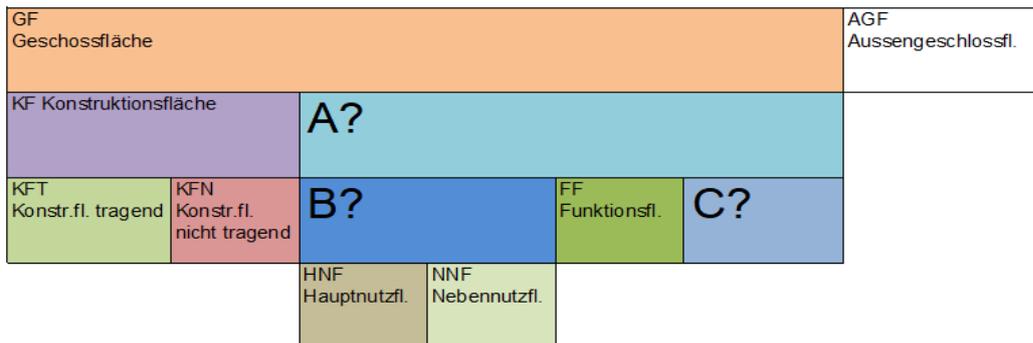


Abbildung 6: in Anlehnung an SIA Norm 416

Ausgeschrieben

Abkürzung:

- a) A) .....
- B) .....
- C) .....
- b) 1) .....
- 2) .....
- 3) .....
- 4) .....

<p><b>Aufgabe A18</b></p> <p>a) Kreuzen Sie das Korrekte an.</p> <p>b) Für ein MINERGIE-Zertifikat ist nebst einer guten Gebäudehülle eine kontrollierte Wohnungslüftung unerlässlich. Erklären Sie, wie eine kontrollierte Wohnungslüftung funktioniert.</p> <p>c) Nennen Sie <b>je 2 Vor-</b> und <b>Nachteile</b> der kontrollierten Wohnungslüftung</p> <p><u>Bemerkung:</u></p> <p>a) richtige Antwort 0.5 Punkte</p> <p>b) richtige Antwort 1 Punkt</p> <p>c) pro richtige Antwort je 0.5 Punkte</p>	<b>3.5</b>	
<p><u>Lösung A18:</u></p> <p>a) Wer erteilt das MINERGIE-Zertifikat?</p> <p><input type="checkbox"/> Bundesamt für Umwelt (BAFU)</p> <p><input type="checkbox"/> Kantonale Baudirektion</p> <p><input type="checkbox"/> Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein (SIA)</p> <p><input type="checkbox"/> Verein MINERGIE</p> <p>b) .....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

Fortsetzung Lösung A18:

c) Vorteile:

1) .....

2) .....

Nachteile:

1) .....

2) .....

--	--

**Aufgabe A19**

Der Eigentümer ihrer zu verwaltenden Liegenschaft ist in der Planung des Heizungersatzes involviert.

In diesem Zusammenhang möchte er von Ihnen wissen, was der Unterschied zwischen einer thermischen Solaranlage und einer Photovoltaikanlage ist. Sowie, wie eine Solaranlage funktioniert.

- a) Erklären Sie in 1-2 Sätzen die wesentlichen und relevanten Unterschiede einer thermischen Solaranlage und einer Photovoltaikanlage.
- b) Erklären Sie die Funktion einer thermischen Solaranlage im Zusammenhang mit der weiteren Gebäudetechnik.

Bemerkung:  
pro richtige Lösung je 1 Punkt

2

Lösung A19:

a) .....

.....

.....

.....

b) .....

.....

.....

.....


<p><b>Aufgabe A20</b></p> <p>Vervollständigen Sie nachfolgenden Text mit den passenden Antwortmöglichkeiten.</p> <p><u>Bemerkung:</u> richtige Antwort 0.5 Punkte</p>	<b>4</b>	
<p><u>Lösung A20:</u></p> <p>Minergie ist ein Schweizer ..... für neue und modernisierte Gebäude. Die Marke wird von der Wirtschaft, den ..... und dem Bund gemeinsam getragen und ist vor Missbrauch geschützt.</p> <p>Im Zentrum steht der Komfort – der .....- und .....komfort von Gebäudenutzern. Ermöglicht wird dieser Komfort durch eine hochwertige Gebäudehülle und eine systematische .....</p> <p>Minergie-Bauten zeichnen sich zudem durch einen sehr geringen ..... und einen möglichst hohen Anteil an erneuerbaren Energien aus.</p> <p>Der Baustandard Minergie genießt eine breite Akzeptanz. Gründe gibt es viele, der wichtigste: ....., ..... und Planer sind in der Gestaltung, in der Materialwahl und in der inneren und äusseren Struktur eines Gebäudes völlig frei.</p> <p><i>(Quelle: <a href="https://www.minergie.ch/de/ueber-minergie/uebersicht/">https://www.minergie.ch/de/ueber-minergie/uebersicht/</a>)</i></p> <p><u>Antwortmöglichkeiten:</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Messstandart</li><li>• Wohn</li><li>• Wohlfühl</li><li>• Schlaf</li><li>• Lüftungsverhalten</li><li>• Heizungsüberwachung</li><li>• Heizungsbedarf</li><li>• Baustandard</li><li>• Arbeits</li><li>• Bauherrschaften</li><li>• Architekten</li><li>• Bewilligungsinstanzen</li><li>• Kantonen</li><li>• Lufterneuerung</li><li>• Energiebedarf</li></ul>		

**Fragegruppe mit richtig / falsch Antworten**

**2.5 Punkte**

**Bewertung Fragengruppe A21**

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

Für jede Wahlantwort gilt das folgende Bewertungsprinzip:

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

<b>Aufgabe A21</b>			<b>2.5</b>	
Beantworten Sie die nachfolgenden Fragen zum Thema Bauphysik				
Wenn die relative Luftfeuchtigkeit die max. Sättigung von 100% überschreitet, schlägt sich die überschüssige Feuchtigkeit als Kondenswasser oder Nebel nieder.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Die Wasseraufnahmefähigkeit der Luft hängt stark von der Raumtemperatur ab.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Kondensat in der Hinterlüftungsebene führt zu Bauschäden.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Körperschall breitet sich in festen Stoffen aus und lässt sich nur durch ein Entkoppeln der Bauteile vermeiden.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Der Trittschall ist eine Sonderform des Körperschalls.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	

**B) Aufgabengruppe Raumplanungsrecht**

**14 Punkte**

**Ausgangslage**

**Raumplanungsgesetz (RPG), Altlastenverordnung (AltIV)**

Die Bundesverfassung verpflichtet den Bund die Grundsätze der Raumplanung festzulegen. Dies erfolgt im Bundesgesetz über die Raumplanung, kurz Raumplanungsgesetz (RPG) genannt und der zugehörigen Raumplanungsverordnung (RPV).

**Beilagen: Keine**

**Fragegruppe mit richtig / falsch Antworten**

**3 Punkte**

**Bewertung Fragengruppe B1**

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

Für jede Wahlantwort gilt das folgende Bewertungsprinzip:

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

<b>Aufgabe B1</b>		<b>3</b>	
Die Raumplanung hat zur Aufgabe die Qualität des Lebens und die Erhaltung der regionalen Vielfalt zu schützen, die Mobilität zu managen, den haushälterischen Umgang mit den natürlichen Ressourcen zu fördern, die Wettbewerbsfähigkeit des Landes zu stärken und zur Zusammenarbeit anzuregen.  Um diese Ziele zu erreichen braucht es Raumplanungsinstrumente. Bund, Kantone und Gemeinden verfügen über unterschiedliche Raumplanungsinstrumente.  Geben Sie mit richtig oder falsch an, ob die unten genannten Raumplanungsinstrumente zu den Werkzeugen gehören, die dem Bund zur Verfügung stehen.			
Landschaftskonzept	<input type="checkbox"/> richtig <input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Sachplan Biodiversität	<input type="checkbox"/> richtig <input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Sachplan Velo	<input type="checkbox"/> richtig <input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Sachplan Fruchtfolgeflächen	<input type="checkbox"/> richtig <input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Sachplan Übertragungsleitungen	<input type="checkbox"/> richtig <input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Sachplan Abfall	<input type="checkbox"/> richtig <input type="checkbox"/> falsch	0.5	

<b>Aufgabe B2</b> Richtpläne sind nicht für alle Ewigkeit festgeschrieben, sondern müssen gegebenenfalls angepasst werden. Schreiben Sie in <b>1 - 2 Sätzen</b> nach welcher Regel dies erfolgt?  <u>Bemerkung:</u> richtige Antwort 1 Punkt	<b>1</b>	
<u>Lösung B2:</u>  .....  .....  .....		

<b>Aufgabe B3</b> Aus welchen Teilrichtplänen besteht ein Richtplan? Nennen Sie <b>3 Teilrichtpläne</b> .  <u>Bemerkung:</u> richtige Antwort je 1 Punkt	<b>3</b>	
<u>Lösung B3:</u>  1) .....  2) .....  3) .....		

<p><b>Aufgabe B4</b></p> <p>Familie E besitzt ein Einfamilienhaus in einem Quartier aus den Sechzigerjahren und hat vor kurzem eine grosse Solaranlage auf ihrem Dach installiert. Jetzt will die Gemeinde das Quartier verdichten und dafür die Ausnutzungsziffer erhöhen und damit die Errichtung von Wohnblöcken zulassen. Diese dürfen neu zwei Stockwerke höher ausfallen, als die bestehenden Bauten. Zwei Nachbargrundstücke sind schon von Immobilienfirmen gekauft worden. Familie E will diese Nutzungsplanänderung verhindern, weil bei Errichtung der Neubauten die Leistung ihrer Solaranlage massiv abnimmt und auch ihr Gartensitzplatz in den Schatten zu liegen kommt.</p> <p>a) Was kann gegen die Nutzungsplanänderung unternommen werden, nachdem der neue Nutzungsplan öffentlich aufgelegt worden ist?</p> <p>b) Kann noch etwas gegen die Nutzungsplanänderung unternommen werden, wenn sie vom zuständigen Organ beschlossen und im dafür vorgesehenen Publikationsorgan publiziert worden ist. Wenn ja was?</p> <p>c) Bestehen weitere Möglichkeiten, etwas gegen den befürchteten Schattenwurf zu unternehmen, wenn alle Rechtsmittel und Rechtsbehelfe gegen die Nutzungsplanänderung ausgeschöpft sind und der neue Nutzungsplan in Rechtskraft erwachsen ist?</p> <p><u>Bemerkung:</u> 0.5 Punkte für Frageteil a), je 0.5 Punkte für die beiden Frageteile unter b), 0.5 Punkte für Frageteil c)</p>	<b>2</b>	
<p><u>Lösung B4:</u></p> <p>a) .....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>b) 1).....</p> <p>.....</p> <p>2).....</p> <p>c) .....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

<b>Aufgabe B5</b> Parzellen, die möglicherweise mit Altlasten belastet sind, werden von den Behörden in einem Altlastenkataster oder Verdachtsflächenkataster erfasst. a) Hat dieser Kataster eine Auswirkung auf die Richtpläne und die Nutzungspläne? b) Begründen Sie ihre Antwort.  <u>Bemerkung:</u> richtige Antwort je 0.5 Punkte	<b>1</b>	
<u>Lösung B5:</u>  a) .....  b) .....  .....  .....		

<b>Aufgabe B6</b> Sie haben als Grundeigentümer am Mitwirkungsverfahren einer Nutzungsplanänderung nicht teilgenommen. Geben Sie an, welche Konsequenzen dies für Sie hat.  <u>Bemerkung:</u> richtige Antwort 1 Punkt	<b>1</b>	
<u>Lösung B6:</u>  .....  .....  .....		

<p><b>Aufgabe B7</b></p> <p>a) Darf eine Baute, die seinerzeit rechtmässig erstellt worden war, heute aber ausserhalb der Bauzone liegt, abgebrochen und neu aufgebaut werden?</p> <p>b) Begründen Sie ihre Antwort (wenn ja, unter welchen Voraussetzungen ist dies möglich? Wenn nein, weshalb nicht?)</p> <p><u>Bemerkung:</u></p> <p>a) richtige Antwort 0.5 Punkte</p> <p>b) korrekte Begründung 2.5 Punkte</p>	<b>3</b>	
<p><u>Lösung B7:</u></p> <p>a) .....</p> <p>.....</p> <p>b) .....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

**C) Aufgabengruppe Baurecht**

**16 Punkte**

**Ausgangslage**

**Baugesetz (BG), Planungs- und Baugesetz (PBG)**

**Bau- und Zonenreglement (BZR), Bau- und Zonenordnung (BZO)**

**Umweltschutzgesetz (USG), Altlastenverordnung (AltIV)**

Je nach Zonenzugehörigkeit, Art und Standort von bewilligungspflichtigen Bauten und Anlagen sind bei Bauvorhaben die Vorschriften des Bundes, der Kantone und der Gemeinden zu beachten.

<p><b>Aufgabe C1</b></p> <p>Herr T. besitzt ein Einfamilienhaus in einer Wohnzone mit Gewerbeerleichterung, in der mässig störende Betriebe zugelassen sind. Neben seinem Haus errichtete er einen Taubenschlag von 4 m<sup>2</sup> für 10 Tauben, ohne dafür eine Baubewilligung zu beantragen. Die Nachbarn beschwerten sich bei der Bauverwaltung über den Lärm durch Flügelschlag und Gurren und über den Taubenkot. Sie machen geltend, dass die Errichtung des Taubenschlags eine Baubewilligung erfordert hätte und dass die Haltung der lärmigen und Dreck verursachenden Tiere nicht zonenkonform sei.</p> <p>a) Hätte der Taubenschlag eine Baubewilligung benötigt? b) Ist der Taubenschlag zonenkonform? c) Bitte begründen Sie die Antwort.</p> <p><u>Bemerkung:</u> Je 0.5 Punkte für Frageteile a) und b) / 1 Punkt für Frageteil c)</p>	<b>2</b>	
<p><u>Lösung C1:</u></p> <p>a) .....</p> <p>.....</p> <p>b) .....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>c) .....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

**Aufgabe C2**

Die Eheleute F betreiben seit kurzem in ihrem Einfamilienhaus einen von aussen kaum erkennbaren Fitnessclub mit Saunabetrieb. Sie haben dafür einen Teil des Hauses ausgekernt und umgestaltet, ohne dafür eine Baubewilligung zu beantragen, weil sich an der Aussenansicht des Gebäudes nichts geändert hat.

Die Nachbarn stören sich nun am Mehrverkehr und am Lärm, den die Gäste beim Verlassen des Hauses auf der Strasse verursachen.

- a) Was können die Nachbarn dagegen unternehmen? Geben Sie **2 mögliche Vorgehensweisen** an.
- b) Was müssen die Eheleute F jetzt tun, um ihre Situation zu legalisieren?
- c) Mit welchen Konsequenzen müssen die Eheleute F rechnen? Geben Sie **2 mögliche Konsequenzen** an.

Bemerkung:

- a) richtige Antwort je 1 Punkt
- b) richtige Antwort 1 Punkt
- c) richtige Antwort je 0.5 Punkte

4

Lösung C2:

- a) 1) .....
- .....
- 2) .....
- .....
- b) .....
- .....
- .....
- .....
- .....

Fortsetzung Lösung C2:

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

--	--

**Aufgabe C3**

Unter welchen Voraussetzungen darf Bauland, das in stark lärmbelastetem Gebiet liegt und noch nicht erschlossen ist, trotzdem erschlossen und für den Bau von Gebäuden mit lärmempfindlichen Räumen freigegeben werden?

Nennen Sie **2 Voraussetzungen**.

Bemerkung:

richtige Antwort je 1 Punkt

2

Lösung C3:

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

--	--

<b>Aufgabe C4</b> Unter welchen Voraussetzungen kann die Vollzugsbehörde bei Baugesuchen Angaben über die Schalldämmung der Aussenbauteile verlangen?  <u>Bemerkung:</u> richtige Antwort 1 Punkt	<b>1</b>	
<u>Lösung C4:</u>  .....  .....  .....  .....  .....  .....		

<b>Aufgabe C5</b> Was wird im Nutzungsplan festgehalten?  <u>Bemerkung:</u> richtige Antwort 1 Punkt	<b>1</b>	
<u>Lösung C5:</u>  .....  .....  .....  .....  .....  .....		

<p><b>Aufgabe C6</b></p> <p>Eine Baubewilligung ist erteilt worden. Dabei wurden mehrere Einsprachen von Nachbarn abgewiesen.</p> <p>a) Steht den Einsprechenden ein Rechtsmittel gegen die Baubewilligung zur Verfügung?</p> <p>b) Was müssten Sie gegebenenfalls nachweisen und was müssen Sie geltend machen, damit sie eine Chance haben, dass Ihr Anliegen berücksichtigt wird?</p> <p><u>Bemerkung:</u></p> <p>a) richtige Antwort 1 Punkt</p> <p>b) richtiger Nachweis 0.5 Punkte, korrekte Geltendmachung 0.5 Punkte</p>	<b>2</b>	
<p><u>Lösung C6:</u></p> <p>a) .....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>b) Nachweis:</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>Geltendmachung:</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

**Aufgabe C7**

Familie Z besitzt ein 50-jähriges Flachdachhaus mit 6 Wohnungen in einer Wohnzone. Dieses hat seinerzeit eine ordnungsgemässe Baubewilligung erhalten. Nun soll das Haus energetisch saniert werden und neue Bäder, Küchen sowie grössere Balkone erhalten. In der Zwischenzeit wurden die raumplanungsrechtlichen Grundlagen der Gemeinde angepasst und für alle Parzellen in diesem Quartier Satteldächer vorgeschrieben.

Die Baubewilligungsbehörde erteilt die Baubewilligung, allerdings mit der Auflage, dass die Bauherrschaft auf dem Gebäude ein Satteldach errichten muss. Dies will sie nicht.

- a) Wie kann sich die Bauherrschaft gegen die Auflage wehren?
- b) Hat sie Aussicht auf Erfolg? Bitte begründen Sie Ihre Antwort.

Bemerkung:

- a) richtige Antwort 1 Punkt
- b) richtige Antwort 0.5 Punkte, korrekte Begründung 0.5 Punkte

2

Lösung C7:

a) .....

.....

.....

- b)  JA                       NEIN

Begründung:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

<b>Aufgabe C8</b> Was ist der Hauptzweck von Baulinien?  <u>Bemerkung:</u> richtige Antwort 1 Punkt	<b>1</b>	
<u>Lösung C8:</u> ..... ..... .....		

<b>Aufgabe C9</b> Geben Sie <b>2 Arten</b> von Baulinien an.  <u>Bemerkung:</u> richtige Antwort je 0.5 Punkte	<b>1</b>	
<u>Lösung C9:</u>  1) ..... .....  2) ..... .....		



## Berufsprüfung Immobilienbewirtschafter 2020 Schriftliche Prüfung

# Prüfungsteil: Personalführung Prüfungsfach: Personalführung

© Schweizerische Fachprüfungskommission der Immobilienwirtschaft

Nachname, Vorname: \_\_\_\_\_

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

### Zugelassene Hilfsmittel

Es sind keine Hilfsmittel zugelassen.

### Hinweise für die Prüfungskandidaten

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

Aufgabe	Thema	Anzahl Punkte
A	Kommunikation	15
B	Arbeitsorganisation	15
C	Teamführung	15
D	Konfliktmanagement im Team	15
E	Konfliktmanagement mit Kunde	15
F	Priorisierung & Zeitmanagement	15
<b>Total</b>		<b>90</b>

## Hintergrund

Sie wurden in Ihrer Firma zur leitenden Bewirtschafterin / leitenden Bewirtschafter befördert. Ein gezieltes Auswahl- und Prüfverfahren wurde durchgeführt. Dank Ihrer Qualifikationen haben Sie die Leitung erhalten.

Sie treten Ihre neue Funktion mit sofortiger Wirkung an. Viele Aufgaben und Prozesse in der Firma sind nicht bis ins Detail dokumentiert. Sie haben somit eine breite Aufgaben- und Organisationsfreiheit in der Ausgestaltung Ihres neuen Aufgabengebietes.

### So sieht ihr neues Verantwortungsumfeld aus:

Liegenschaften	Betreuung von:
	15 Wohnliegenschaften
	3 Gewerbeliegenschaften
	Liegenschaften in städtischem Umfeld von Zürich
Personelle Verantwortung	2 Sachbearbeiter Vollzeit
	5 Hauswarte Vollzeit
Kundenverantwortung	500 Wohnungsmieter
	50 Stockwerkeigentümer
	10 Gewerbemieter
Arbeitsumfeld innerhalb der Firma	Wenig Struktur und vorgegebene Prozesse
	Digitalisierung erkannt, Wille zur Umsetzung gehemmt
	Immobilienverwaltung im Privatbesitz
	Fokus auf Immobilienbewirtschaftung
Personalführung:	Moderne Führungskultur etablieren (weg vom patriarchalen hin zu einem agilen Führungsstil)

Nebst dem bekannten Arbeitsinhalt rund um die Funktion der Bewirtschaftung von Liegenschaften kommen nun auch Führungskomponenten und Führungsaufgaben dazu.

Die nachfolgenden Aufgaben sollen Sie in Ihrer verantwortungsvollen Position bestärken. Mit den richtigen sachlichen Grundlagen und gesundem Menschenverstand lassen sich viele Alltags-herausforderungen oftmals einfacher lösen als es anfänglich den Anschein macht.

**A) Kommunikation** **15 Punkte**

**Aufgabe A1**

Gratulation zur neuen Funktion. In einem ersten Schritt wollen Sie Ihr neues Team sowie – zusätzlich - Ihre Mieter über die neue Zuständigkeit informieren. Ihnen ist Transparenz und Offenheit wichtig.

Friedrich Schulz von Thun gibt das 4-Seiten-Modell der Kommunikation vor, auf das Sie sich stützen.

Zuerst informieren Sie Ihre zwei Sachbearbeiter persönlich in einem Meeting. Ordnen Sie den folgenden Aussagen die korrekte Ebene zu.

2.5

Liebe Mirjam, Liebe Andrea

	<b>Ebene</b>
Es freut mich, euch mitteilen zu dürfen, dass ich ab sofort für euch zuständig sein darf.	
Zuerst bitte ich euch, mir eine Liste aller offenen Pendenzen und Tasks zu erstellen.	
Meine Verantwortung beläuft sich auf 15 Wohnliegenschaften und 3 Gewerbeliegenschaften.	
Als Erstes möchte ich mir selbst ein Bild über die aktuelle Situation machen.	
Dann kümmere ich mich um die Organisation und wie wir erfolgreich zusammenarbeiten. Es gibt ein paar Dinge die ich verbessern will.	

**Aufgabe A2**

Als nächstes laden Sie alle Hauswarte zu einem gemeinsamen Info-Treffen ein um auch diese über Ihre neue Verantwortung / Funktion zu informieren. Sie wissen, dass nicht alle Hauswarte erfreut sind über die neue Ausgangslage. Auch der Teamgeist bei den Hauswarten ist eher negativ.

Erstellen Sie eine Traktandenliste mit **4 wichtigen und in der Reihenfolge stimmigen Punkte** nach der Begrüssung.

Je Traktandum 1 Punkte, korrekte Reihenfolge 1 Punkt.

Quellennachweis Bild: eigene Darstellung

5

Traktandenliste Info-Veranstaltung

- Begrüssung
-

### Aufgabe A3

Zusätzlich werden auch die Mieter informiert über ihre neue Ansprechperson. Mittels eines persönlichen Schreibens, das an alle von Ihnen betreuten Mietern geschickt wird.

Erstellen Sie eine generelle Email an die Mieter, in welchem Sie die wichtigsten Informationen vermitteln. Das Schreiben soll den Anforderungen an ein konstruktives, sachliches und korrektes Informationsschreiben genügen (im Minimum Anrede, Kerninformationen, Abschluss).

Formalität: 2 Punkte

Inhalt: 5.5 Punkte

Quellennachweis Bild: eigene Darstellung

7.5



**B) Arbeitsorganisation** **15 Punkte**

**Aufgabe B1**

In Ihrer neuen Funktion verschaffen Sie sich zuerst den angekündigten Gesamtüberblick über Ihr Aufgabengebiet und die anstehenden Pendenzen.

Sie wissen um diverse Organisationsmethoden und Priorisierungs-Prinzipien, die für eine saubere und korrekte Arbeit hilfreich sind, haben aber auch die anstehende Digitalisierungswelle im Hinterkopf.

**Ergänzen Sie folgende These mit dem fehlenden Wort (0.5 Punkte)**

**Ordnen Sie die 4 bekannten Methoden / Prinzipien den Situationen zu.**

2.5

**Ergänzen Sie die These zur Digitalisierung:**

*„New Work wird in Zeiten von Work-Life-Balance und Arbeitswelt 4.0 zum zentralen Leitwort. Der Wandel von einer Industrie- zur Wissensgesellschaft erfordert Innovationen in der Arbeitswelt und eine neue, digitale Unternehmenskultur.*

*Dafür müssen klassische Konzepte von Arbeit – Zeit, Raum und \_\_\_\_\_ betreffend – neu gedacht werden.“*

Situation	Methode / Prinzip
Den Arbeitstag vor Beginn planen und Pufferzeiten mitberücksichtigen	
Mailbox sortieren nach Wichtigkeit und Dringlichkeit	
Die Aufgaben teilweise oder ganz delegieren	
Evaluation der 20% der Mieter die den grössten Anteil (80%) an Einnahmen generieren	

**Aufgabe B2**

Erläutern Sie in Ihren Worten die von Ihnen favorisierte Methode (Aufgabe B1) am Beispiel der Aufbereitung Ihres neuen Aufgabengebietes (1 Punkt).

**Das Pareto-Prinzip darf NICHT gewählt werden, da es in der Übung B3 vorkommt.**

Nennen Sie stichwortartig **4 Gründe** weshalb Ihnen diese Methode Ihre Arbeit erleichtert (je plausibler Grund 1 Punkt)

5

Gewählte Methode: \_\_\_\_\_

**Ihre Gründe zur Arbeitsunterstützung.**

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

<p><b>Aufgabe B3</b></p> <p>In der Arbeitsweise gefällt Ihnen das Pareto-Prinzip.</p> <p>Dieses Prinzip möchten Sie ihren Sachbearbeitern/Innen ans Herz legen um deren Arbeitsorganisation zu optimieren. Ein Praxisbeispiel hilft zur Erklärung viel besser als reine Theorie.</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Erklären und begründen Sie anhand des folgenden Beispiels «Protokollführung» die Pareto-Methode (z.B. Definition, Ursprung, Verhältnismässigkeit, Ziel) (4.5 Punkte)</li><li>2. Auch Kunden (oder Mieter) lassen sich nach der Pareto-Methode einteilen. Zeigen Sie an diesem Beispiel auf, wieso sie sich auf eine spezifische Kundengruppe fokussieren? (3.0 Punkte)</li></ol>	<p><b>7.5</b></p>	
<p><b>1. Beispiel «Protokollführung»:</b></p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p><b>2. Beispiel «Kundengruppe»</b></p> <p>.....</p>		

**C) Teamführung** **15 Punkte**

**Aufgabe C1**

Sie führen neu ein kleines Team und tragen die Verantwortung über 2 Sachbearbeiter/innen sowie 5 Hauswarte. Alle sind vollzeitig beschäftigt.

Sie stehen am Anfang Ihrer Führungskarriere und fragen sich, was für einen Führungsstil Sie selbst pflegen wollen.

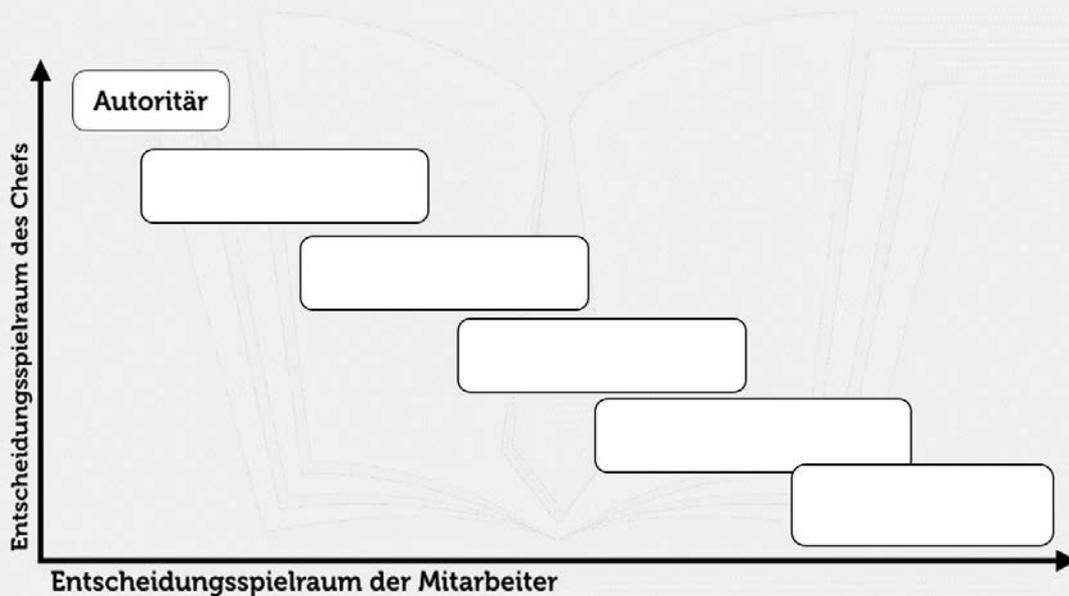
Dabei hilft Ihnen zur Einschätzung das Modell mit den bekannten 6 Führungsstilen.

- Ordnen Sie die Führungsstile in der Tabelle ein.  
(Nennung 5 Stile = 2.5 Punkte)

Quellennachweis Bild: <https://karrierebibel.de/fuehrungsstile>

2.5

### FÜHRUNGSSTILE & ENTSCHEIDUNGSGEWALT

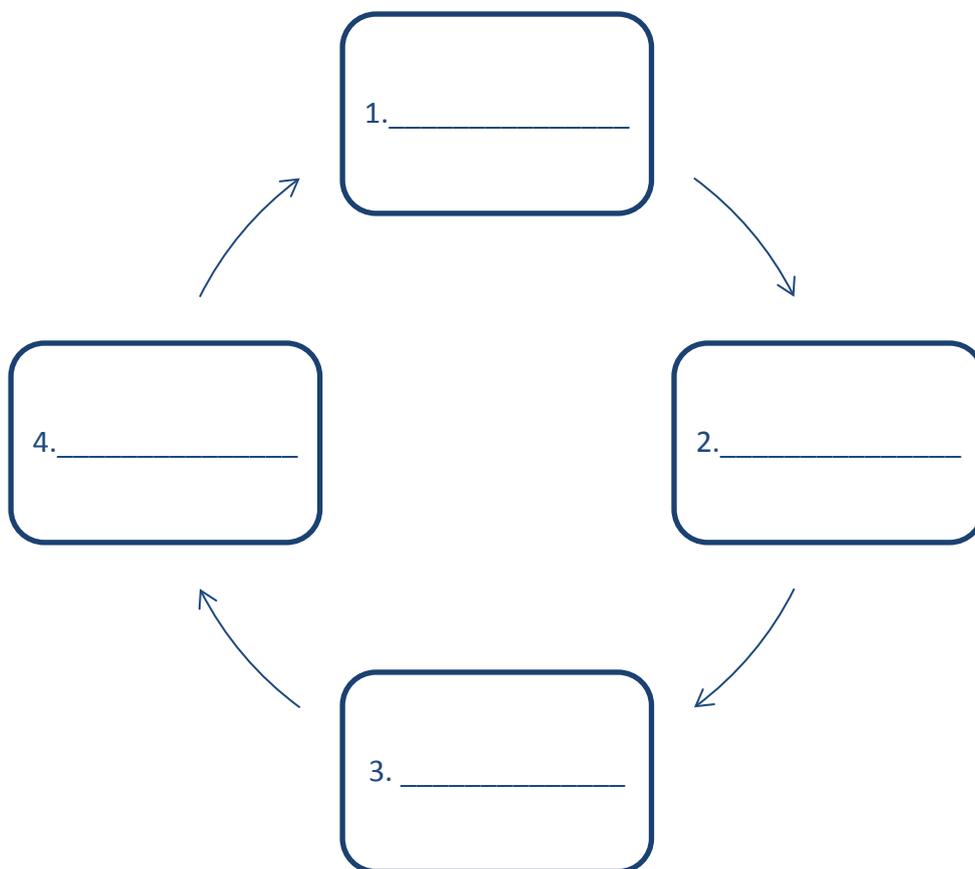


<p><b>Aufgabe C2</b></p> <p>Am nächsten Teammeeting möchten Sie mit den Sachbearbeitern/innen über die jährlich stattfindenden Zielvereinbarungsgespräche diskutieren. Sie möchten die Zielgespräche neu monatlich durchführen. Zur Vorbereitung machen Sie sich eine Liste mit Argumenten, welche für monatliche Meetings sprechen.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Nennen Sie <b>3 Argumente</b> in Stichworten – je Argument 1 Punkt</li></ul> <p>Sie möchten zudem erreichen, dass die Mieter als «Kunden» angesehen und wie Kunden behandelt werden.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Nennen Sie <b>2 Messgrößen</b>, mit welchen die Mieter-(Kunden)-Zufriedenheit gemessen werden kann.</li></ul> <p>(Je Messgrösse 1 Punkt. Es werden nur die erstgenannten Nennungen gezählt).</p>	<b>5</b>	
<p><b><u>Argumente:</u></b></p> <p>1) .....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>2) .....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>3) .....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p><b><u>Mögliche Messgrößen:</u></b></p> <p>1) .....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>2) .....</p> <p>.....</p>		

<p><b>Aufgabe C3</b></p> <p>Ihr Vorgesetzter möchte von Ihnen wissen, wie Sie gedenken, Ihr Team zu führen. Zeigen Sie ihm auf, welche Führungstechnik Sie anwenden wollen.</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1) Nennen Sie eine gängige Führungstechnik mit Zielvereinbarung (0.5 Punkte).</li><li>2) Erklärung der Führungstechnik inklusive Vor-, und Nachteile (5 Punkte)</li><li>3) Prozess-Kreislauf des Prinzips (2 Punkte).</li></ol>	<p>7.5</p>	
<p><b>1. Führungstechnik</b></p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p><b>2. Erklärung der Führungstechnik sowie Vor-, und Nachteile</b> (je 2 Vor-, und 2 Nachteile (Erklärung 3 Punkte, Vor- und Nachteile je 1 Punkt)</p> <p><b>Erklärung</b>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p><b>Vorteile</b>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p><b>Nachteile</b>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

### 3. Prozess-Kreislauf «Führungstechnik»

Zeigen Sie die 4 klassischen Schritte einer Führungstechnik auf.



--	--

**D) Konfliktmanagement im Team** **15 Punkte**

**Aufgabe D1**

Die von Ihnen betreuten Hauswarte streiten sich bei gemeinsamen Treffen oft. Sie möchten die Situation entschärfen und planen einen gemeinsamen Moderationsworkshop. Ziel dieses Anlasses ist es, die Konflikte zu erkennen und einzuordnen.

Ordnen Sie die folgenden Situationen **der richtigen Konfliktart** zu. (Nicht Konflikttyp). Je Konfliktart 0.5 Punkte.

2.5

Konflikt	Konfliktart
4 Hauswarte verbünden sich gegen einen.	
Entscheid über die Anschaffung eines neuen Rasenmähers.	
Hauswart A findet Hauswart B unsympathisch.	
Das Aufgabenpensum übersteigt die Kapazitäten.	
Das Einreichen des Urlaubsantrages geht über die Personalabteilung.	

**Aufgabe D2**

Zwei Hauswarte sind deutlich älter als Sie und haben Mühe eine jüngere Person als Vorgesetzte zu akzeptieren. Dieser Konflikt zeigt sich vor allem im zunehmenden Aufeinanderprallen von Meinungen und unausgesprochenen zwischenmenschlichen Spannungen.

Ihr Ziel ist es die Situation zu entschärfen. Dafür führen Sie zuerst die verschiedenen Konflikte korrekt auf und entscheiden dann, um welche Methode es sich handelt. Es gibt verschiedene Arten der Konfliktführung und Deeskalation.

1. **Methoden** der Konfliktführung und Deeskalation  
(4 Methoden = 2 Punkte)
2. Kreuzen Sie die passende Methode an, um den es sich im obigen Fall handelt (0.5 Punkte)
3. Stichwortartige Erklärung der gewählten Methode (2.5 Punkte)

5

1.

Methoden der Konfliktführung und Deeskalation	Passende Methode (x)
1)	
2)	
3)	
4)	
5) Machteingriff	

**2. Gründe für die gewählte Methode in Stichworten:**

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

**Aufgabe D3**

Im Team finden Sie folgende Situation vor:

Die beiden Sachbearbeiter stellen fest, dass sie für die gleiche Arbeit unterschiedlich entlohnt werden. Person A hat einen um 20% höheren Lohn als Person B. Beide sind fachlich und leistungsbezogen gleich. Sie wollen diese Situation raschmöglich entschärfen, da Person B bereits mit der Kündigung droht.

Sie besinnen sich auf die Zwei-Faktoren Theorie von Frederick Herzberg Motivatoren und Hygienefaktoren.

Wie würden Sie, mit Bezug auf die Zwei-Faktoren Theorie (Motivation / Hygienefaktoren), in dieser Situation handeln?

Begründen Sie Ihre Antwort in ganzen Sätzen.

Vorgehensweise 5.0 Punkte

Erläuterung 2.5 Punkte

7.5

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

**E) Konfliktmanagement mit Kunden 15 Punkte**

**Aufgabe E1**

Als nächstes steht eine Wohnungsabnahme einer ausziehenden Mieterpartei an. Bei dem Mieter handelt es sich um einen resoluten Menschen bei dem eine konfrontative Vorgeschichte vorausgeht. Meist mit unrealistischen Forderungen und wenig Einsicht.

Bei Ihrem Eintreffen steht der Ehemann bereits in der Tür, mit verschränkten Armen, grimmiger Miene und nervösem Verhalten. Ihnen ist bekannt, dass dieser Mieter situativ auch emotional ausfällig reagieren kann.

Ihr Ziel ist es, die Abnahme korrekt durchzuführen und keine erneute Eskalation aufkommen zu lassen.

Welche 5 Massnahmen sind für diese Situation sinnvoll? Kreuzen Sie die richtigen Situationen an.

(Bei mehr als 5 Auswahlen, werden nur die ersten 5 berücksichtigt)

2.5

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

**Aufgabe E2**

Bravo! Sie haben die Wohnungsabnahme reibungslos abgeschlossen. Dabei hilft es auch, sich vorgängig bewusst zu machen auf welcher Konfliktstufe man sich befindet.

Ergänzen Sie im folgenden Schema die fehlenden Konfliktstufen sowie die jeweilige Phase.

Je Konfliktstufe 0.5 Punkte; je Phase 0.5 Punkte.

Quellennachweis Bild: Projektmanagement - Zertifizierung nach IPMA(3.0)-Ebenen D und C. Compendio Verlag

5

Konfliktstufen	Phasen	Beschreibung
1. Verschlimmerung und Verhärtung		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.
		Die Überzeugung ändert sich. Die Idee, dass nur noch einer gewinnen kann, tritt in den Vordergrund. Alle Bemühungen konzentrieren sich auf den Sieg.
		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.
9. Gemeinsam in den Abgrund		

**Aufgabe E3**

Ein langjähriger Geschäftskunde, mit mehreren Mietlokalitäten an guter Lage in Ihrem Portfolio kündigt die Schliessung und Auszug einer seiner Filialen innerhalb der nächsten 3 Monate an. Der Mietvertrag besagt eine 6-monatige Kündigungsfrist.

Ihre Auswertung hat ergeben, dass ein Nachmieter einfach gefunden wäre und eine verkürzte Kündigungsfrist gewährt werden könnte. Trotzdem beharrt Ihr Vorgesetzter auf der Einhaltung der 6-monatigen Kündigungsfrist.

- **Ordnen Sie den Konflikt ein** (Konfliktstufe, Deeskalation, Vorgehen, Ziel) (3.5 Punkte).
- **Nennen Sie 4 Gründe**, wie Sie Ihren Vorgesetzten für Ihre Einschätzung der verkürzten Kündigungsfrist gewinnen wollen und begründen Sie diese in ganzen Sätzen (4.0 Punkte).

7.5

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

**F) Priorisierung & Zeitmanagement** **15 Punkte**

**Aufgabe F1**

In der vorhandenen Zeit müssen immer mehr Aufgaben erledigt werden. Nicht alles ist gleich wichtig und dringend. Es gilt rasch abzuwägen was prioritär behandelt werden muss und was delegiert werden kann oder gar unwichtig ist.

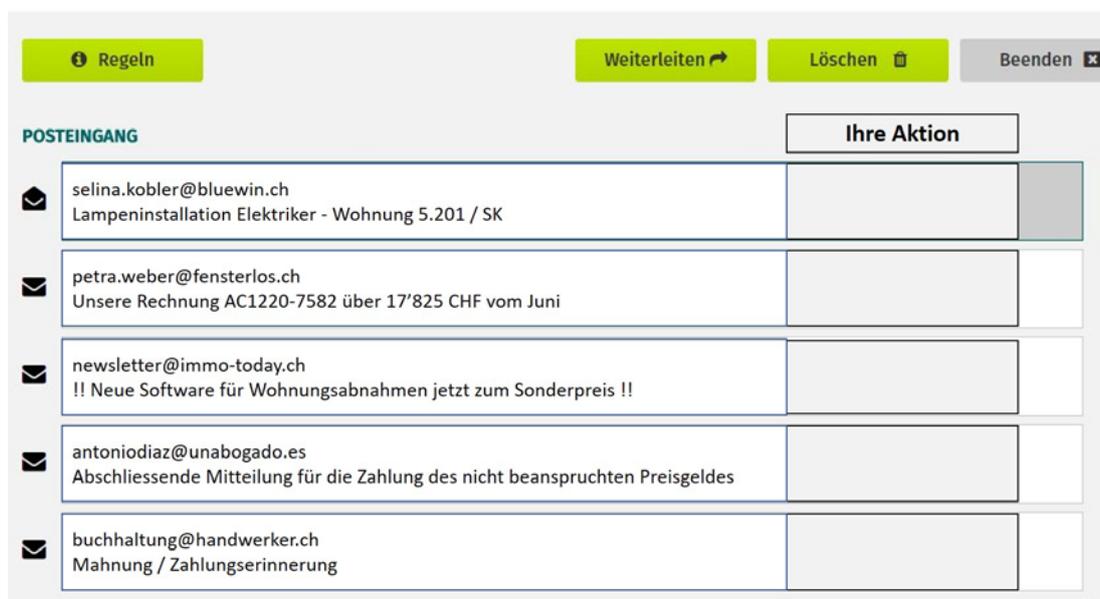
In Ihrer Mailbox sind folgende Nachrichten, die Sie anhand des Betreffs und des Absenders einschätzen. Welche Aktion führen Sie mit den Mails aus?

Schreiben Sie zu jedem Mail Ihre Handlung:

1. Bearbeiten
2. Weiterleiten
3. Löschen
4. Als Spam markieren

Quellennachweis Bild: eigene Darstellung

2.5



**Aufgabe F2**

**5**

Erwartungen und Absichten konkret zu formulieren gehört ebenso in die Kommunikation wie in die eigene Arbeitsplanung. Ihnen ist die SMART-Formel bekannt.

1. Formulieren Sie die SMART-Formel aus  
(je Begriff 0.2 Punkte/ Total 1 Punkt)
2. Formulieren Sie die nachfolgenden Aussagen so um, dass sie den SMART-Kriterien entsprechen (je korrekter Satz 1 Punkt)

**1. Ausformulieren**

<b>S</b>	
<b>M</b>	
<b>A</b>	
<b>R</b>	
<b>T</b>	

**2. Aussagen korrigieren**

Ich werde mich bald um die unbeantworteten Emails kümmern.

.....  
.....

Die Hauswarte müssen bald eine bessere Arbeit abliefern.

.....  
.....

Die Durchmischung der Mieterschaft muss optimiert werden.

.....  
.....

Die Projektkosten für die Sanierungsfälle müssen verringert werden.

.....  
.....

**Aufgabe F3**

7.5

Nachdem Sie sich nun in Ihre neue Funktion eingearbeitet haben stellen Sie, trotz einem gut geführten Kalender fest, dass viele ungeplante Vorkommnisse Ihren Alltag durcheinanderbringen und unnötigen Stress verursachen.

Sie besinnen sich auf die ALPEN-Methode der Arbeitsplanung, welche hilfreich ist, um einer unnötigen Hektik entgegen zu wirken. Sie wollen mittels dieser Methode die Arbeitstage der kommenden Woche einteilen.

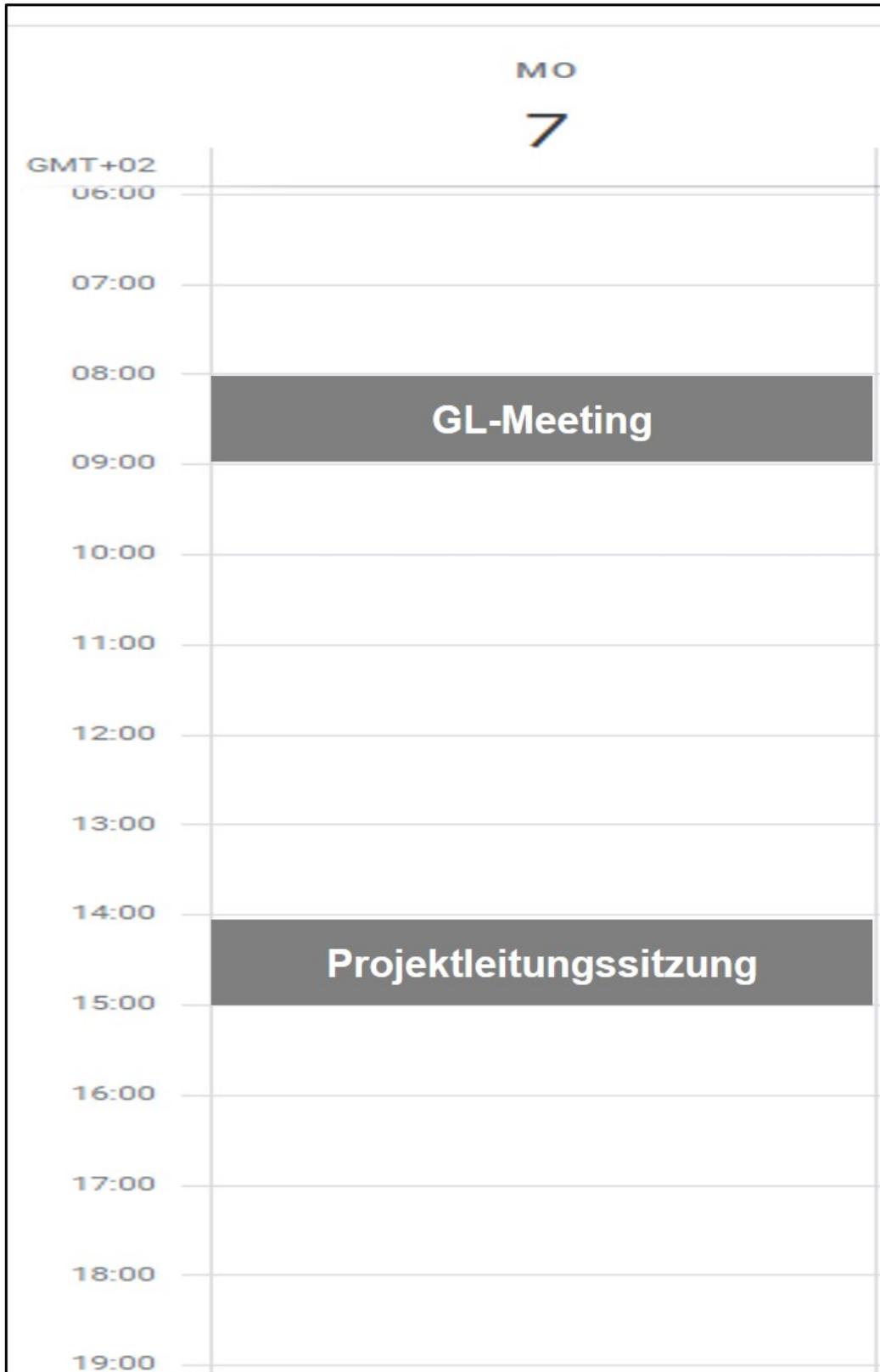
1. Gestalten Sie den Tag mit den vorliegenden Tasks gemäss ALPEN-Methode (2.5 Punkte) im vorliegenden Kalender.
2. Lassen sich alle Tasks gemäss ALPEN-Methode und bei 8.5 Stunden an diesem Tag erledigen? (1 Punkt)
3. Begründen Sie Ihre Antwort in ganzen Sätzen. Was hat Sie zu dieser Schlussfolgerung geführt? (4 Punkte)

*Info: Die Wichtigkeit der einzelnen Aufgaben ist nicht zu bewerten*

Quellennachweis Bild: eigene Darstellung

(Geplanter) Zeitaufwand	Aktivität	Anzahl
30'	Mitarbeitergespräch	2 x
60'	GL-Meeting (fix)	
60'	Wohnungsabnahmen inkl. Fahrzeit	2 x
90'	Konzepterstellung Sanierungsplanung	1 x
45'	Wohnungsübergabe	2 x
30'	Administration / Bewerberauswahl Mieter inkl. Rückmeldung	1 x
60'	Projektleitungssitzung Sanierungsstand (fix)	

### 1. Tagesgestaltung nach ALPEN-Methode



--	--

2. Die Tasks lassen sich an einem Tag bewältigen:  Ja  Nein

**3. Begründung:**

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

--	--



## Berufsprüfung Immobilienbewirtschaftung 2020 Schriftliche Prüfung

# Prüfungsteil: Immobilienbewirtschaftung Prüfungsfach: Stockwerkeigentum

© Schweizerische Fachprüfungskommission der Immobilienwirtschaft

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

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

Ihr Arbeitsort: Postleitzahl \_\_\_\_\_ Ort \_\_\_\_\_

### Zugelassene Hilfsmittel

#### Grundsätzliches

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

#### Taschenrechner

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

#### Gesetzestexte

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

### Hinweise für die Prüfungskandidaten

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

### Beilagen

Beilage 1: Nutzungs- und Verwaltungsreglement Stockwerkeigentümergeinschaft Grundstück Nr. 1820, GB Ennetbürgen

### Abkürzungen

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

Aufgabe	Thema	Anzahl Punkte	Seite
<b>A</b>	Grundlagen des Stockwerkeigentums, Sonderrechte / Sondernutzungsrechte / gemeinschaftliche Teile / Grundbuch	40	3
<b>B</b>	Einladung Versammlung / Beschlussfähigkeit / Beschlussfassung / Stimmrecht / Kostentragung von Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten	40	10
<b>C</b>	Rechte und Pflichten des Stockwerkeigentümers / Fragen rund um das Prüfungsreglement / Offerte für Bewirtschaftung Stockwerkeigentum	35	21
<b>D</b>	Anfechtung von Beschlüssen / Vertretung der Gemeinschaft / Haftung der Gemeinschaft / Buchhaltung Stockwerkeigentum / Ausschluss eines Stockwerkeigentümers	35	28
<b>Total</b>		<b>150</b>	

**A) Grundlagen des Stockwerkeigentums / Sonderrechte / 40 Punkte**  
**Sondernutzungsrechte / gemeinschaftliche Teile /**  
**Grundbuch**

**A1 Grundlagen des Stockwerkeigentums**

<b>Aufgabe A1.1 – Allgemein</b> Wie wird Stockwerkeigentum begründet? <u>Anmerkung:</u> 1 Punkt für die korrekte Antwort	<b>1</b>	
<u>Lösung A1.1:</u> ..... ..... ..... ..... ..... .....		

<b>Aufgabe A1.2 – Allgemein</b> Gestützt auf welche <b>2 Dokumente</b> kann die Eintragung einer Stockwerkeigentümergeinschaft ins Grundbuch verlangt werden? <u>Anmerkung:</u> 1 Punkt pro korrekte Antwort	<b>2</b>	
<u>Lösung A1.2:</u> ..... ..... ..... ..... .....		

<p><b>Aufgabe A1.3 – Allgemein</b></p> <p>Welche Punkte sind zwingend in der Begründung von Stockwerkeigentum aufzuführen?</p> <p><u>Anmerkung:</u> 3 Punkte für die korrekte und vollständige Antwort. Teilantworten ergeben keine Punkte.</p>	<b>3</b>	
<p><u>Lösung A1.3:</u></p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

<p><b>Aufgabe A1.4 – Allgemein</b></p> <p>In welchen <b>2 Fällen</b> kann die Aufhebung von Stockwerkeigentum durch einen Stockwerkeigentümer verlangt werden?</p> <p><u>Anmerkung:</u> 1 Punkt für korrekte Antwort</p>	<b>2</b>	
<p><u>Lösung A1.4:</u></p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

<p><b>Aufgabe A1.5 - Allgemein</b></p> <p>Welche <b>2 Befugnisse</b> können einem Miteigentümer gemäss Gesetz durch eine Nutzungs- und Verwaltungsordnung nicht entzogen oder eingeschränkt werden?</p> <p><u>Anmerkung:</u> 1 Punkt pro korrekte Antwort</p>	<p><b>2</b></p>	
<p><u>Lösung A1.5:</u></p> <p>.....</p>		

**A2 Grundbuch**

<p><b>Aufgabe A2.1 – Allgemein</b></p> <p>Nennen Sie <b>5 Informationen</b>, welche dem Grundbuchauszug entnommen werden können.</p> <p><u>Anmerkung:</u>                  1 Punkt pro richtige Antwort. Es werden nur die ersten 5 Antworten bewertet.</p>	<p><b>5</b></p>	
<p><u>Lösung A2.1:</u></p> <p>1) .....</p> <p>2) .....</p> <p>3) .....</p> <p>4) .....</p> <p>5) .....</p>		
<p><b>Aufgabe A2.2 – Allgemein</b></p> <p>Die Stockwerkeigentümergeinschaft X erlaubt der Eigentümerin der Nachbarparzelle Y, dass sie für ihr geplantes Gebäude den Abstand zur Parzelle der Stockwerkeigentümergeinschaft X nicht einhalten muss.</p> <p>a) Mit welchem Vertrag wird dieses Recht eingeräumt?</p> <p>b) Wo muss dieses Recht eingetragen werden, damit es auch für allfällige Rechtsnachfolger wirksam wird?</p> <p>c) Welche Schriftlichkeit setzt ein solcher Vertrag voraus?</p> <p><u>Anmerkung:</u>                  1 Punkt pro richtige Antwort</p>	<p><b>3</b></p>	
<p><u>Lösung A2.2:</u></p> <p>a) .....</p> <p>b) .....</p> <p>c) .....</p>		

<p><b>Aufgabe A2.3 – Allgemein</b></p> <p>a) Unter welcher Rubrik wird ein Reglement im Grundbuch eingetragen?</p> <p>b) Können Sie als Bewirtschafter ein Reglement selber beim Grundbuch anmelden?</p> <p><u>Anmerkung:</u> 1 Punkt pro korrekte Antwort</p>	<b>2</b>	
<p><u>Lösung A2.3:</u></p> <p>a) .....</p> <p>b) .....</p>		

**A3 Gemeinschaftliche Teile / Sonderrecht / Sondernutzungsrecht**

<p><b>Aufgabe A3.1 – Allgemein</b></p> <p>Welche Voraussetzungen sind zwingend erforderlich, um ein Objekt als Sonderrecht ausscheiden zu können.</p> <p><u>Anmerkung:</u> 1 Punkt pro richtige Antwort</p>	<b>3</b>	
<p><u>Lösung A3.1:</u></p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

<p><b>Aufgabe A3.2 – Allgemein</b></p> <p>a) Welche Teile bilden im Stockwerkeigentum nach Gesetz zwingend gemeinschaftliches Eigentum?</p> <p>b) Nennen Sie dazu den korrekten und vollständigen Gesetzesartikel?</p> <p><u>Anmerkung:</u></p> <p>a) 1 Punkt pro richtige Antwort, total 4 Punkte</p> <p>b) 1 Punkt für den korrekten und vollständigen Gesetzesartikel</p>	<b>5</b>	
<p><u>Lösung A3.2:</u></p> <p>a) .....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>b) .....</p>		

<p><b>Aufgabe A3.3 – Allgemein</b></p> <p>Stockwerkeigentümer A informiert an der ordentlichen Versammlung, dass er seine Wohnung verkauft. Der Käufer ist bereits gefunden und der Kaufvertrag wird derzeit vorbereitet. Stockwerkeigentümer B ist erzürnt. Er wollte dieses Objekt auch kaufen und weist darauf hin, dass er doch ein gesetzliches Vorkaufsrecht habe.</p> <p>a) Besteht ein gesetzliches Vorkaufsrecht im Stockwerkeigentum?</p> <p>b) Wo finden Sie die entsprechenden gesetzlichen Vorschriften?</p> <p><u>Anmerkung:</u></p> <p>a) 1 Punkt pro richtige Antwort</p> <p>b) 1 Punkt für den korrekten Gesetzesartikel</p>	<b>2</b>	
<p><u>Lösung A3.3:</u></p> <p>a) .....</p> <p>b) .....</p>		

<p><b>Aufgabe A3.4 – Prüfungsliegenschaft</b></p> <p>Herr D, Eigentümer der EG-Wohnung, möchte auf seinem Sondernutzungsrecht einen Schwimmteich erstellen. Er hat bei den Stockwerkeigentümern eine schriftliche Umfrage gestartet. 5 Stockwerkeigentümer, die zusammen 694/1000 Wertquoten besitzen, haben zugestimmt.</p> <p>a) Kann er den Schwimmteich nun bauen?                  b) Begründen Sie Ihre Antwort unter Hinweis auf das Reglement.</p> <p><u>Anmerkung:</u>                  a) 1 Punkt für richtige Antwort                  b) 2 Punkte für die richtige Begründung</p>	<b>3</b>	
<p><u>Lösung A3.4:</u></p> <p>a) .....</p> <p>b) .....</p> <p>.....</p>		

<p><b>Aufgabe A3.5 – Prüfungsliegenschaft</b></p> <p>Weisen Sie die im Lösungsraster aufgeführten Objekte den korrekten Teilen der Liegenschaft zu.</p> <p><u>Anmerkung:</u>                  1 Punkt für die richtige Antwort</p>	<b>7</b>																																	
<p><u>Lösung A3.5:</u></p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-bottom: 10px;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%;">Objekt</th> <th style="width: 20%;">Gemeinschaftliches Eigentum</th> <th style="width: 20%;">Sonderrecht</th> <th style="width: 30%;">Sondernutzungsrecht</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>Treppenhaus</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>Stockwerkeinheit Nr. 4267</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>Lift</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>Balkon von Stockwerkeinheit Nr. 4269</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>Keller zu Stockwerkeinheit Nr. 4266</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>Einstellhalle Nr. 4264</td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td>Abstellraum für den Abwart</td><td></td><td></td><td></td></tr> </tbody> </table>	Objekt	Gemeinschaftliches Eigentum	Sonderrecht	Sondernutzungsrecht	Treppenhaus				Stockwerkeinheit Nr. 4267				Lift				Balkon von Stockwerkeinheit Nr. 4269				Keller zu Stockwerkeinheit Nr. 4266				Einstellhalle Nr. 4264				Abstellraum für den Abwart					
Objekt	Gemeinschaftliches Eigentum	Sonderrecht	Sondernutzungsrecht																															
Treppenhaus																																		
Stockwerkeinheit Nr. 4267																																		
Lift																																		
Balkon von Stockwerkeinheit Nr. 4269																																		
Keller zu Stockwerkeinheit Nr. 4266																																		
Einstellhalle Nr. 4264																																		
Abstellraum für den Abwart																																		

**B) Einladung Versammlung / Beschlussfähigkeit / Beschlussfassung / Stimmrecht / Kostentragung von Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten 40 Punkte**

<p><b>Aufgabe B1.1 – Allgemein</b></p> <p>a) Die Versammlung der Stockwerkeigentümer wird in der Regel durch den Verwalter einberufen. Nenne Sie hierzu die entsprechende gesetzliche Bestimmung.</p> <p>b) Unter welchen Voraussetzungen kann eine Versammlung durch die Stockwerkeigentümer einberufen werden? Nennen Sie hierzu die entsprechende gesetzliche Grundlage.</p> <p><u>Anmerkung:</u></p> <p>a) 1 Punkt für richtige Antwort                  b) je 1 Punkt für die korrekte Antwort                  je 1 Punkt für die korrekten Gesetzesartikel zu Antwort b)</p>	<b>3</b>	
<p><u>Lösung B1.1:</u></p> <p>a) .....</p> <p>b) .....</p> <p>.....</p>		

<p><b>Aufgabe B1.2 – Allgemein</b></p> <p>Zählen Sie <b>4 Unterlagen/Beilagen</b> auf, welche Sie mit der Einladung zur Stockwerkeigentümerversammlung den Stockwerkeigentümern zustellen.</p> <p><u>Anmerkung:</u> 1 Punkt pro richtige Antwort; nur die ersten 4 Antworten werden bewertet</p>	<b>4</b>	
<p><u>Lösung B1.2:</u></p> <p>1) .....</p> <p>2) .....</p> <p>3) .....</p> <p>4) .....</p>		

<p><b>Aufgabe B1.3 – Allgemein</b></p> <p>a) Gibt es eine gesetzlich festgelegte Einladungsfrist für Stockwerkeigentü- merversammlungen?</p> <p>b) Wo sind die Fristen für die Zustellung der Einladung für die jährliche Stock- werkeigentümersammlung geregelt?</p> <p><u>Anmerkung:</u></p> <p>a) 1 Punkt für die richtige Antwort b) 1 Punkt für die richtige Antwort</p>	<b>2</b>	
<p><u>Lösung B1.3:</u></p> <p>a) .....</p> <p>b) .....</p>		

<p><b>Aufgabe B1.4 – Allgemein</b></p> <p>Nennen Sie <b>3 mögliche Abstimmungsquoren</b> und deren Berechnung (un- abhängig von der Prüfungsliegenschaft) und je <b>1 konkretes Beispiel</b> aus der Praxis, über welches Sie mit dem jeweiligen Quorum abstimmen lassen.</p> <p><u>Anmerkung:</u></p> <p>1 Punkt pro korrektes Quorum 1 Punkt pro korrekt zugeordnetes Praxisbeispiel 1 Punkt pro korrekte Berechnung</p>	<b>6</b>							
<p><u>Lösung B1.4:</u></p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 5%;"></th> <th style="width: 35%;">Quorum / Berechnung</th> <th style="width: 60%;">Beispiel</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center; vertical-align: top;">1</td> <td>..... ..... ..... ..... ..... ..... .....</td> <td>..... ..... ..... ..... ..... ..... .....</td> </tr> </tbody> </table>		Quorum / Berechnung	Beispiel	1	..... ..... ..... ..... ..... ..... .....	..... ..... ..... ..... ..... ..... .....		
	Quorum / Berechnung	Beispiel						
1	..... ..... ..... ..... ..... ..... .....	..... ..... ..... ..... ..... ..... .....						

Fortsetzung Lösung B1.4

	Quorum / Berechnung	Beispiel
2	..... ..... ..... ..... ..... ..... ..... ..... ..... .....	..... ..... ..... ..... ..... ..... ..... ..... ..... .....
3	..... ..... ..... ..... ..... ..... ..... ..... ..... .....	..... ..... ..... ..... ..... ..... ..... ..... ..... .....

--	--

<p><b>Aufgabe B1.5 – Allgemein</b></p> <p>a) Welcher Gesetzesartikel regelt die Beschlussfähigkeit im Stockwerkeigentum?</p> <p>b) Wie viele Stockwerkeigentümer müssen bei einer Stockwerkeigentümergeinschaft, bestehend aus total 15 Einheiten, mindestens anwesend oder vertreten sein, damit die Versammlung gemäss Gesetz beschlussfähig ist? Nennen Sie eine konkrete Zahl.</p> <p>c) Die von Ihnen als Bewirtschafter einberufene Versammlung ist nicht beschlussfähig. Beschreiben Sie stichwortartig Ihr weiteres Vorgehen, unter Berücksichtigung der gesetzlichen Grundlagen.</p> <p><u>Anmerkung:</u> Wo Gesetzesartikel verlangt werden, ist der vollständige und korrekte Artikel zu nennen.</p> <p>a) 1 Punkt für richtige Antwort b) 1 Punkt für richtige Antwort c) 2 Punkte für richtige Antwort inkl. Nennung des korrekten Gesetzesartikel</p>	<p><b>4</b></p>
<p><u>Lösung B1.5:</u></p> <p>a) .....</p> <p>b) .....</p> <p>c) .....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>	

<p><b>Aufgabe B1.6 – Allgemein</b></p> <p>Ein Stockwerkeigentümer wünscht an der Versammlung die Beschlussfassung eines nicht traktandierten Antrages.</p> <p>Nenne Sie stichwortartig, wie Sie als Bewirtschafter darauf reagieren.</p> <p><u>Anmerkung:</u> 2 Punkte für die richtige Antwort</p>	<b>2</b>	
<p><u>Lösung B1.6:</u></p> <p>.....</p>		

**B2 Prüfungsliegenschaft**

<p><b>Aufgabe B2.1 – Prüfungsliegenschaft</b></p> <p>Der Eigentümer der Attikawohnung informiert Sie, dass er seine Wohnung im letzten Monat verkauft hat. Er bittet Sie, ihm seinen Anteil aus dem Erneuerungsfonds auf sein Privatkonto zu überweisen.</p> <p>a) Hat er Anrecht auf seinen Anteil am Erneuerungsfonds?              b) Begründen Sie Ihre Antwort unter Berücksichtigung des Reglements.</p> <p><u>Anmerkung:</u>              a) 1 Punkt pro richtige Antwort              b) 2 Punkte für richtige Begründung mit Reglementsartikel</p>	<p><b>3</b></p>	
<p><u>Lösung B2.1:</u></p> <p>a) .....</p> <p>.....</p> <p>b) .....</p> <p>.....</p>		

**Aufgabe B2.2 – Prüfungsliegenschaft**

An der letzten ordentlichen Eigentümerversammlung wurde beschlossen, den bestehenden Lift zu ersetzen. Sie haben vor einigen Tagen die Rechnung für den Liftersatz erhalten. Die Kosten belaufen sich total auf CHF 67'000. An der Versammlung wurde zudem beschlossen, dass von den totalen Kosten 10% über den Erneuerungsfonds finanziert werden.

Die Eigentümer der Wohnungen mit den Grundstücksnummern 4267, 4271 und 4265 möchten wissen, wie hoch ihr Anteil an den nun zusätzlich angefallenen Betriebskosten ist.

Gebäudeversicherungswert Fr. 3'000'000, aktuelle Höhe des Erneuerungsfonds: Fr. 95'000.

Anmerkung:

Zeigen Sie den Lösungsweg auf. 1 Punkt für die richtige Berechnung der zu verteilenden Kosten sowie je 1 Punkt (total 3 Punkte) für die richtige Berechnung der Kostenanteile pro Einheit.

4

Lösung B2.2:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

<p><b>Aufgabe B2.3 – Prüfungsliegenschaft</b></p> <p>Der Eigentümer der Wohnung 4271 teilt Ihnen mit, dass die durchgeführte Liftsanierung nicht rechtens sei. Er wirft Ihnen als Bewirtschafter vor, der gefasste Beschluss sei ungültig, weil sich einer der Stockwerkeigentümer an der Versammlung durch einen externen Immobilienbewirtschafter vertreten lies.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Wie argumentieren Sie?</li><li>• Wo finden Sie die entsprechenden Grundlagen für Ihre Antwort?</li></ul> <p><u>Anmerkung:</u> 2 Punkte für die richtige Antwort inklusive korrektem Reglementshinweis</p>	<b>2</b>	
<p><u>Lösung B2.3:</u></p> <p>.....</p>		

<p><b>Aufgabe B2.4 – Prüfungsliegenschaft</b></p> <p>Die Stockwerkeinheiten 4265, 4266 und 4267 gehören demselben Eigentümer.</p> <p>a) Wie viele Stimmen hat dieser Eigentümer gemäss Reglement? b) Wie viele Stimmen hätte der Eigentümer, wenn im Reglement nichts geregelt wäre? Begründen Sie die Antwort unter Hinweis auf den entsprechenden Gesetzesartikel.</p> <p><u>Anmerkung:</u> a) 2 Punkte für die richtige Antwort inklusive korrektem Reglementshinweis. b) 2 Punkte für korrekte Antwort mit Gesetzesartikel</p>	<b>4</b>	
<p><u>Lösung B2.4:</u></p> <p>a) .....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>b) .....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

<p><b>Aufgabe B2.5 – Prüfungsliegenschaft</b></p> <p>In der Stockwerkeinheit 4265 wohnt die Mutter des Eigentümers. Die Mutter ist Nutzniesserin an der Wohnung und vertritt den Eigentümer jeweils an der Stockwerkeigentümerversammlung.</p> <p>a) Bei welchen Abstimmungen ist die Mutter an der Versammlung stimmberechtigt?</p> <p>b) In welchen Fällen ist grundsätzlich der Eigentümer stimmberechtigt?</p> <p>c) Gibt es eine Möglichkeit, damit die Mutter auch in den Fällen gemäss Antwort b) abstimmen kann?</p> <p><u>Anmerkung:</u></p> <p>a) 1 Punkt für die richtige Antwort b) 1 Punkt für die richtige Antwort c) 1 Punkt für die richtige Antwort</p>	<b>3</b>	
<p><u>Lösung B2.5:</u></p> <p>a) .....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>b) .....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>c) .....</p> <p>.....</p>		

**Aufgabe B2.6 – Prüfungsliegenschaft**

Beantworten Sie, unter Berücksichtigung des Reglements, die untenstehenden Aussagen mit „trifft zu“ oder „trifft nicht zu“.

Anmerkung:

- Setzen Sie ein X bei der zutreffenden Antwort.
- 0.5 Punkt für die richtige Antwort.

3

Lösung B2.6:

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

**C) Rechte und Pflichten des Stockwerkeigentümers / Fragen rund um das Prüfungsreglement / Offerte für Bewirtschaftung Stockwerkeigentum** **35 Punkte**

**C1 Offerte für Bewirtschaftung Stockwerkeigentum**

<p><b>Aufgabe C1.1 – Allgemein</b></p> <p>Sie durften für eine Stockwerkeigentümergeinschaft eine Offerte einreichen.</p> <p>a) Um welche Vertragsart handelt es sich beim Bewirtschaftungsvertrag?</p> <p>b) Wo ist dieser Vertrag im Gesetz geregelt?</p> <p><u>Anmerkung:</u></p> <p>a) 0.5 Punkte für die richtige Antwort</p> <p>b) 0.5 Punkte für den korrekten Gesetzesartikel</p>	<b>1</b>	
<p><u>Lösung C1.1:</u></p> <p>a) .....</p> <p>b) .....</p>		
<p><b>Aufgabe C1.2 – Allgemein</b></p> <p>Nennen Sie <b>4 Vertragsbestandteile</b> eines Bewirtschaftungsvertrages für Stockwerkeigentum (Vertragsparteien, Objekt, Unterschriften, Ort und Datum werden nicht bewertet).</p> <p><u>Anmerkung:</u></p> <p>0.5 Punkte für die richtige Antwort</p>	<b>2</b>	
<p><u>Lösung C1.2:</u></p> <p>1) .....</p> <p>2) .....</p> <p>3) .....</p> <p>4) .....</p>		

<p><b>Aufgabe C1.3 – Allgemein</b></p> <p>Sie bekommen eine Anfrage zur Erstellung einer Offerte für die Bewirtschaftung einer Stockwerkeigentümergeinschaft.</p> <p>Welche Dokumente fordern Sie ein, damit Sie eine Offerte einreichen können?</p> <p>Nennen Sie 4.</p> <p><u>Anmerkung:</u> 1 Punkt pro richtige Antwort</p>	4	
<p><u>Lösung C1.3:</u></p> <p>1) .....</p> <p>2) .....</p> <p>3) .....</p> <p>4) .....</p>		

<p><b>Aufgabe C1.4 – Prüfungsliegenschaft</b></p> <p>Sie haben im Auftrag Ihres Vorgesetzten das Honorar der Prüfungsliegenschaft (Gebäudeversicherungswert CHF 6.5 Millionen) neu berechnet.</p> <p>a) Wie hoch ist das marktübliche Honorar ohne Berücksichtigung eines Grundhonorars?</p> <p>b) Zeigen Sie auf, wie Sie das Honorar berechnet haben.</p> <p><u>Anmerkung:</u> a) 1 Punkt für die richtige Antwort b) 1 Punkt pro korrekten Berechnungsschritt</p>	4	
<p><u>Lösung C1.4:</u></p> <p>a) .....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>b) .....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

## C2 Rechte und Pflichten des Stockwerkeigentümers

<p><b>Aufgabe C2.1 – Prüfungsliegenschaft</b></p> <p>Welche Bauteile muss ein Stockwerkeigentümer selber unterhalten?</p> <p>Nennen Sie <b>4 Bauteile</b> sowie den <b>korrekten Artikel</b> aus dem Reglement, der dies regelt.</p> <p><u>Anmerkung:</u>                  1 Punkt für den korrekten Artikel; 1 Punkt pro korrektes Bauteil.                  Es werden nur die ersten <b>4 Bauteile</b> bewertet.</p>	<b>5</b>	
<p><u>Lösung C2.1:</u></p> <p>1) .....</p> <p>.....</p> <p>2) .....</p> <p>.....</p> <p>3) .....</p> <p>.....</p> <p>4) .....</p> <p>.....</p>		

<p><b>Aufgabe C2.2 - Prüfungsliegenschaft</b></p> <p>Was muss ein Stockwerkeigentümer beachten, wenn er seine Wohnung vermieten will?</p> <p><u>Anmerkung:</u>                  1 Punkt für die korrekte Begründung                  1 Punkt für den korrekten Reglementsartikel</p>	<b>2</b>	
<p><u>Lösung C2.2:</u></p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

<p><b>Aufgabe C2.3 – Prüfungsliegenschaft</b></p> <p>Anlässlich der jährlichen Stockwerkeigentümerversammlung, welche Sie als Vorsitzender leiten, meldet sich ein Miteigentümer zu Wort und teilt mit, dass der Eigentümer der Gartenwohnung Nr. 4265 im Herbst illegal einen Zaun rund um den Gartensitzplatz installiert hat.</p> <p>Durfte der Stockwerkeigentümer den Zaun erstellen?</p> <p><u>Anmerkung:</u>                  1 Punkt für den korrekten Artikel                  1 Punkt für den korrekten Reglementsartikel</p>	<b>2</b>	
<p><u>Lösung C2.3:</u></p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

<p><b>Aufgabe C2.4 – Prüfungsliegenschaft</b></p> <p>a) Über welchen Zeithorizont können Beitragsforderungen der Gemeinschaft gegenüber einem Stockwerkeigentümer eingefordert werden?</p> <p>b) Erläutern Sie das korrekte Vorgehen gemäss Reglement.</p> <p><u>Anmerkung:</u>                  a) 1 Punkt für die korrekte Anzahl Jahre                  b) 2 Punkte für das korrekte Vorgehen gemäss Reglement inklusive Artikelangabe</p>	<b>3</b>	
<p><u>Lösung C2.4:</u></p> <p>a) .....</p> <p>b) .....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

<p><b>Aufgabe C2.5 – Prüfungsliegenschaft</b></p> <p>Nach der Versammlung verreist der Bewirtschafter für zwei Monate auf eine Weltreise.</p> <p>Reicht es, wenn der Bewirtschafter den Stockwerkeigentümer das Protokoll nach seinen Ferien zustellt?</p> <p>Begründen Sie Ihre Antwort mit dem entsprechenden Artikel.</p> <p><u>Anmerkung:</u>                  2 Punkte für die richtige Antwort mit vollständigem Reglementsartikel</p>	<b>2</b>	
<p><u>Lösung C2.5:</u></p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

<p><b>Aufgabe C2.6 – Prüfungsliegenschaft</b></p> <p>Ein Stockwerkeigentümer hat seine Wohnung vermietet und hat seinen Wohnsitz nach Mallorca verlegt.</p> <p>Gibt es Auflagen im Reglement bezüglich Stimmrecht an den jährlichen Versammlungen sowie der rechtsgültigen Vertretung?</p> <p><u>Anmerkung:</u>                  1 Punkt für den korrekten Reglementsartikel                  2 Punkte für die korrekte Begründung</p>	<b>3</b>	
<p><u>Lösung C2.6:</u></p> <p>.....</p>		

<p><b>Aufgabe C2.7 – Allgemein</b></p> <p>Muss bei der Begründung des Stockwerkeigentums bereits ein Reglement zwingend vorhanden sein?</p> <p>Begründen Sie Ihre Antwort.</p> <p><u>Anmerkung:</u> 1 Punkt für die richtige Antwort mit Begründung; sonst keine Punkte</p>	<b>1</b>	
<p><u>Lösung C2.7:</u></p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

<p><b>Aufgabe C2.8 – Allgemein</b></p> <p>Können die Stockwerkeigentümer die Erstellung eines Reglements verlangen?</p> <p><u>Anmerkung:</u> 2 Punkte für die richtige Antwort inklusive des vollständigen Gesetzesartikel</p>	<b>2</b>	
<p><u>Lösung C2.8:</u></p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

<p><b>Aufgabe C2.9 – Allgemein</b></p> <p>Nennen Sie <b>8 Punkte</b>, welche in einem Reglement geregelt sind.</p> <p><u>Anmerkung:</u> 0.5 Punkt pro richtige Antwort. Nur <b>die ersten 8 Antworten</b> werden bewertet.</p> <p><u>Lösung C2.9:</u></p> <p>1) .....</p> <p>.....</p> <p>2) .....</p> <p>.....</p> <p>3) .....</p> <p>.....</p> <p>4) .....</p> <p>.....</p> <p>5) .....</p> <p>.....</p> <p>6) .....</p> <p>.....</p> <p>7) .....</p> <p>.....</p> <p>8) .....</p> <p>.....</p>	<p><b>4</b></p>	

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

**D1 Anfechtung von Beschlüssen**

<p><b>Aufgabe D1.1 – Allgemein</b></p> <p>Nennen Sie die genauen Gesetzesartikel (2), in welchen die Anfechtung von Beschlüssen geregelt sind.</p> <p><u>Anmerkung:</u>                  2 Punkte für die richtige und vollständige Nennung der beiden Gesetzesartikel. Die Nennung nur eines Artikels ergibt <b>keine</b> Punkte.</p>	<b>2</b>	
<p><u>Lösung D1.1:</u></p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

<p><b>Aufgabe D1.2 – Allgemein</b></p> <p>Ein Kollege fragt Sie, wie er vorgehen müsse, wenn er einen Beschluss der Stockwerkeigentümergeinschaft anfechten wolle.</p> <p>Welche <b>3 Bestimmungen</b> muss Ihr Kollege beachten?</p> <p><u>Anmerkung:</u>                  1 Punkt pro richtige Antwort</p>	<b>3</b>	
<p><u>Lösung D1.2:</u></p> <p>1) .....</p> <p>.....</p> <p>2) .....</p> <p>.....</p> <p>3) .....</p> <p>.....</p>		

<p><b>Aufgabe D1.3 – Prüfungsliegenschaft</b></p> <p>Der Bewirtschafter der Liegenschaft Seestrasse 1 in Ennetbürgen hat mit einer Frist von 20 Tagen zur ordentlichen Stockwerkeigentümerversammlung eingeladen. Die Versammlung ist beschlussfähig. Unter dem Traktandum „Verschiedenes“ lässt er auf Wunsch eines Stockwerkeigentümers über das Fällen einer Buche auf der Stammparzelle abstimmen. Dem Fällen der Buche wird mit einfachem Mehr der stimmenden Stockwerkeigentümer zugestimmt.</p> <p>Ein anderer Stockwerkeigentümer hat sich an der Versammlung gegen das Fällen der Buche ausgesprochen.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Welche Möglichkeiten hat dieser Stockwerkeigentümer, um gegen den Beschluss vorzugehen?</li><li>• Wo finden Sie die entsprechenden Hinweise im Reglement?</li></ul> <p><u>Anmerkung:</u> 3 Punkte für korrekte Antwort 1 Punkt für korrekter Hinweis auf das Reglement</p>	<b>4</b>	
<p><u>Lösung D1.3:</u></p> <p>.....</p>		

<p><b>Aufgabe D1.4 – Prüfungsliegenschaft</b></p> <p>An der gleichen Versammlung wird auch über das traktandierete Geschäft „Umverteilung der Wertquoten“ abgestimmt.</p> <p>Der Stockwerkeigentümer der Einheit 4266 hat verlangt, dass seine Wertquote um 9/1000 reduziert wird, weil er - im Vergleich zu seinem Nachbarn der Einheit 4265 - eine viel schlechtere Aussicht habe. Die 9/1000 sollen der Stockwerkeinheit 4271 mit der schönsten Aussicht aufgerechnet werden. Die Stockwerkeigentümerversammlung stimmt der Umverteilung der Wertquoten mit einfachem Mehr zu.</p> <p>Der Stockwerkeigentümer der Einheit 4271 ist nicht einverstanden.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Welche Möglichkeiten hat der Stockwerkeigentümer der Einheit 4271?</li></ul> <p>Begründen Sie Ihre Antwort durch Hinweis auf die entsprechenden Gesetzesartikel.</p> <p><u>Anmerkung:</u> 3 Punkte für die korrekte Antwort 1 Punkt für korrekten und vollständigen Hinweis auf Gesetzesartikel</p>	<b>4</b>	
<p><u>Lösung D1.4:</u></p> <p>.....</p>		

## D2 Haftung / Vertretung der Gemeinschaft

<p><b>Aufgabe D2.1 – Allgemein</b></p> <p>Bitte beantworten Sie folgende Fragen zur Handlungsfähigkeit:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a) Kann die Stockwerkeigentümergeinschaft auf ihren Namen eigenes Vermögen erwerben?</li><li>b) Kann die Stockwerkeigentümergeinschaft unter ihrem eigenen Namen eine Betreuung gegen einen säumigen Stockwerkeigentümer einleiten?</li><li>c) Kann ein Handwerker die Stockwerkeigentümergeinschaft für eine offene Rechnung betreiben?</li><li>d) Wo finden Sie die gesetzliche Grundlage für die Antworten?</li></ul> <p><u>Anmerkung:</u> 1 Punkt pro richtige Antwort 1 Punkt für korrekten und vollständigen Hinweis auf Gesetzesartikel</p>	<b>4</b>	
<p><u>Lösung D2.1:</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>a) .....</li><li>.....</li><li>.....</li></ul> <ul style="list-style-type: none"><li>b) .....</li><li>.....</li><li>.....</li></ul> <ul style="list-style-type: none"><li>c) .....</li><li>.....</li><li>.....</li></ul> <ul style="list-style-type: none"><li>d) .....</li><li>.....</li><li>.....</li></ul>		

<p><b>Aufgabe D2.2 – Allgemein</b></p> <p>Drei Stockwerkeigentümer der Stockwerkeigentümergeinschaft „Seesicht“, Ennetbürgen, beauftragen Sie als Bewirtschafter per Telefon, sofort ein Verfahren auf Erlass einer vorsorglichen Verfügung einzuleiten, da der Stockwerkeigentümer der Wohnung Nr. 4265 mit einem Bagger den ganzen Rasen auf dem Sondernutzungsrecht entferne und durch einen Steingarten ersetzen wolle.</p> <p>a) Können Sie als Bewirtschafter ohne spezielle Ermächtigung der Stockwerkeigentümerversammlung eine solche Verfügung erlassen?</p> <p>b) An wen und wohin müssen Sie diese Verfügung senden?</p> <p>c) Haften die einzelnen Stockwerkeigentümer für nicht rechtsgültige Handlungen des Verwalters?</p> <p>d) Haftet die Stockwerkeigentümergeinschaft für nicht rechtsgültige Handlungen des Verwalters?</p> <p>e) Wo finden Sie die entsprechenden Vorschriften?</p> <p><u>Anmerkung:</u> 1 Punkt pro richtige Antwort 1 Punkt pro korrekten und vollständigen Hinweis auf Vorschriften im Reglement.</p>	<p style="text-align: center;"><b>6</b></p>
<p><u>Lösung D2.2:</u></p> <p>a) .....</p> <p>b) .....</p> <p>c) .....</p> <p>d) .....</p> <p>e) .....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>	

### D3 Buchhaltung der Stockwerkeigentümergeinschaft

<p><b>Aufgabe D3.1 – Allgemein</b></p> <p>a) Gibt es spezifische Bestimmungen darüber, wie eine Stockwerkeigentümergeinschaftsbuchhaltung geführt werden muss?</p> <p>b) Wo finden Sie die gesetzlichen Grundlagen zur Buchhaltung im Stockwerkeigentum?</p> <p><u>Anmerkung:</u></p> <p>a) 1 Punkt für die richtige Antwort</p> <p>b) 1 Punkt für korrekten und vollständigen Hinweis auf Gesetzesartikel</p>	<b>2</b>	
<p><u>Lösung D3.1:</u></p> <p>a) .....</p> <p>b) .....</p>		

<p><b>Aufgabe D3.2 – Allgemein</b></p> <p>Nennen Sie <b>6</b> konkrete <b>Kostenpositionen</b>, die in einer Stockwerkeigentümergeinschaftsrechnung üblicherweise vorkommen.</p> <p><u>Anmerkung:</u></p> <p>0.5 Punkt pro richtige Antwort. Es werden nur die ersten <b>6</b> Antworten bewertet.</p>	<b>3</b>	
<p><u>Lösung D3.2:</u></p> <p>1) .....</p> <p>2) .....</p> <p>3) .....</p> <p>4) .....</p> <p>5) .....</p> <p>6) .....</p>		

**D4 Ausschluss eines Stockwerkeigentümers**

<p><b>Aufgabe D4.1 – Prüfungsliegenschaft</b></p> <p>Der Stockwerkeigentümer der Einheit Nr. 4270 hat die tragende Wand zwischen Dusche und Bad herausgebrochen, ohne vorgängig die Stockwerkeigentümergemeinschaft zu fragen und hat eine Wellnessoase mit Whirlpool eingebaut. Er weigert sich trotz mehrfacher schriftlicher Aufforderung des Bewirtschafters, den Urzustand wieder herzustellen und für die Reparatur der Risse in den Bodenplatten der Attikawohnung aufzukommen.</p> <p>a) Genügt das Verhalten des Stockwerkeigentümers der Einheit 4270 für einen Ausschluss aus der Gemeinschaft? Begründen Sie Ihre Antwort.</p> <p>b) Wie müssten die Stockwerkeigentümer bei einem Ausschluss vorgehen? Begründen Sie Ihre Antwort.</p> <p>c) Was passiert, wenn der Ausgeschlossene seine Einheit nicht veräussert? Begründen Sie Ihre Antwort durch Hinweis auf die entsprechende Grundlage.</p> <p><u>Anmerkung:</u></p> <p>a) 2 Punkt für richtige Antwort mit Begründung. Ohne Begründung keine Punkte</p> <p>b) 3 Punkte für richtigen Ablauf</p> <p>c) 2 Punkte für richtigen Ablauf inkl. korrekten Hinweis auf Grundlagen</p>	<p><b>7</b></p>	
<p><u>Lösung D4.1:</u></p> <p>a) .....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>b) .....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

Fortsetzung Lösung D4.1

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

--	--

# Nutzungs- und Verwaltungsreglement

der

Stockwerkeigentümergeinschaft  
Grundstück Nr. 1820, GB Ennetbürgen

**«Seesicht»**

**Seestrasse 1, 6373 Ennetbürgen**

Stockwerkeigentumseinheiten Nr. 4264 bis 4271

## INHALTSVERZEICHNIS

1	Aufteilung des Eigentums .....	4
1.1	Gegenstand des Stockwerkeigentums .....	4
1.2	Aufteilung der Liegenschaft .....	4
1.3	Aenderungen an der Wertquote .....	4
1.4	Sonderrechte .....	4
1.5	Gemeinschaftliche Teile.....	5
2	Benutzung der im Sonderrecht stehenden Räume und Einrichtungen.....	6
2.1	Grundsatz.....	6
2.2	Beschränkung des Nutzungsrechtes .....	6
2.3	Zweckbestimmung.....	7
2.4	Pflicht zum Unterhalt des Stockwerkes.....	7
2.5	Zutrittsrecht und Duldung von Arbeiten .....	8
2.6	Verantwortlichkeit für die Bewohner des Stockwerkes.....	8
2.7	Schutzräume .....	8
2.8	Ueberlassung zum Gebrauch durch Dritte .....	8
2.9	Verbot lärmiger Nutzung der Räumlichkeiten im Untergeschoss .....	9
2.10	Lagerhaltungsvorschriften in den Räumlichkeiten Untergeschoss.....	9
3	Benutzung der gemeinschaftlichen Teile und Einrichtungen.....	9
3.1	Benutzung im Allgemeinen.....	9
3.2	Benutzung gemeinschaftlicher Einrichtungen .....	9
3.3	Hausordnung.....	9
3.4	Ausschliessliche Benützungrechte .....	10
3.4.1	Balkone und Dachterrassen .....	10
3.4.2	Sitzplätze und Gartenanteile.....	11
3.4.3	Keller .....	11
3.4.4	Autoeinstellplätze in der Halle.....	11
4	Kosten für die Verwaltung und den Unterhalt der gemeinschaftlich benutzen Teile ..	12
4.1	Begriff der gemeinschaftlichen Kosten .....	12
4.2	Grundsatz für die Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten .....	12
4.3	Erneuerungsfonds.....	14
4.4	Einzug der Beiträge und Vorschüsse .....	14
4.5	Sicherung der Beiträge an die gemeinschaftlichen Kosten.....	14
5	Unterhalt, Umbau und Erneuerungen des Gebäudes.....	15
5.1	Versicherung des Gebäudes .....	15
5.2	Notwendige und dringliche Unterhalts- und Instandstellungsarbeiten .....	15
5.3	Nützliche Aenderungen an der Liegenschaft.....	15
5.4	Massnahmen die der Verschönerung oder der Bequemlichkeit dienen.....	16
5.5	Zerstörung des Gebäudes .....	16
6	Verwaltung .....	16
6.1	Träger der Verwaltung.....	16
6.2	Versammlung der Stockwerkeigentümer .....	16
6.2.1	Zuständigkeit .....	16
6.2.2	Einberufung und Leitung der Versammlung.....	17
6.2.3	Beschlussfähigkeit.....	18
6.2.4	Ausübung des Stimmrechtes.....	18
6.2.5	Beschlussfassung im Allgemeinen .....	19
6.2.6	Qualifiziertes Mehr .....	19
6.2.7	Einstimmigkeit.....	19
6.2.8	Anfechtung der Beschlüsse der Versammlung .....	20

6.3	Verwalter.....	20
6.3.1	Wahl und Abberufung.....	20
6.3.2	Rechte und Pflichten des Verwalters.....	20
6.3.3	Vertretung der Gemeinschaft.....	21
6.3.4	Haftung der Gemeinschaft für Handlungen des Verwalters.....	21
6.3.5	Rekurs gegen Verfügungen des Verwalters.....	21
7	Änderungen im Bestand der Stockwerkeigentümer und Aufhebung des Stockwerkeigentums.....	22
7.1	Veräußerung und Belastung.....	22
7.2	Rechtsstellung des Erwerbers.....	22
7.3	Ausschluss eines Stockwerkeigentümers.....	22
7.4	Ausschluss von andern Berechtigten.....	23
7.5	Aufhebung des Stockwerkeigentums.....	23
8	Weitere Bestimmungen.....	23
8.1	Anmerkung des Reglementes.....	23
8.2	Aenderung des Reglementes.....	24
8.3	Gerichtsstand und Domizilklausel.....	24
8.4	Verweis auf gesetzliche Bestimmungen.....	24

- Beiblatt Nr. 1:** Aufteilung des Gebäudes in Stockwerkeinheiten und Wertquoten  
**Beiblatt Nr. 2:** Kostenverteiler  
**Beiblatt Nr. 3:** Liftkostenverteiler

# **1 Aufteilung des Eigentums**

## **1.1 Gegenstand des Stockwerkeigentums**

Am Grundstück Nr. 1820, Grundbuch Ennetbürgen, Seestrasse 1, besteht Stockwerkeigentum im Sinne von Art. 712 a ff ZGB.

Jede Stockwerkeinheit ist ein Miteigentumsanteil, mit dem das Sonderrecht verbunden ist, bestimmte Teile des Gebäudes ausschliesslich zu nutzen und innen auszubauen.

## **1.2 Aufteilung der Liegenschaft**

Für die Aufteilung der Liegenschaft gilt der Beschrieb im Beiblatt Nr. 1 zu diesem Reglement.

Die Aufteilung des Gebäudes ergibt sich im Einzelnen aus den Aufteilungsplänen, die Bestandteil des Begründungsaktes und dieses Reglements sind.

Das Sonderrecht ist mit dem betreffenden Miteigentumsanteil untrennbar verbunden.

## **1.3 Änderungen an der Wertquote**

Änderungen an der Wertquote bedürfen der Zustimmung aller unmittelbar Beteiligten und der Genehmigung der Versammlung der Stockwerkeigentümer.

Gleiches gilt für Änderungen in der Zuteilung einzelner Räume zu Sonderrecht.

Die betreffenden Vereinbarungen bedürfen zu ihrer Gültigkeit der öffentlichen Beurkundung und des Eintrages im Grundbuch.

Jeder Stockwerkeigentümer hat Anspruch auf Berichtigung der Wertquoten, wenn sie aus Irrtum unrichtig festgesetzt wurden oder in Folge von baulichen Veränderungen des Gebäudes oder seiner Umgebung unrichtig geworden sind.

Die weitere Aufteilung oder Zusammenlegung von Stockwerken bedarf der Genehmigung der Versammlung der Stockwerkeigentümer.

## **1.4 Sonderrechte**

Das Sonderrecht umfasst die zum betreffenden Stockwerk gehörenden Räume und Einrichtungen. Lage und Grösse der Räume ergeben sich aus dem Begründungsakt und den Aufteilungsplänen.

Das Sonderrecht eines jeden Stockwerkeigentümers umfasst alle Bestandteile seines Anteils, welche beseitigt oder umgestaltet werden können, ohne dass dadurch der Bestand, die Festigkeit, die konstruktive Gliederung, die äussere Gestalt des Gebäudes oder die Sonderrechte und ausschliesslichen Benutzungsrechte der anderen Stockwerkeigentümer beeinträchtigt werden.

Gegenstand des Sonderrechtes sind insbesondere:

- die inneren Zwischenwände, soweit sie keine tragende Funktion haben;
- der Fussbodenbelag, jedoch nicht die Überzüge für die Trittschallisolation (Unterlagsboden) und die Deckenverkleidung;
- die Verkleidung der Wände bis zur Schallisolation gegen die im Sonderrecht stehenden Räume;
- die Türen (einschliesslich der Abschluss- und Wohnungstüren, jedoch nur auf der Innenseite);
- die eingebauten Schränke, die Küchen-, Bad- und Toiletten-Einrichtungen;
- die technischen Einrichtungen und Anlagen, welche innerhalb der Stockwerkeinheiten installiert sind und ausschliesslich diesen dienen;
- die Leitungen (für Heizung, Lüftung, Wasser, Abwasser, Telefon, Elektrizität und Antennen) von ihren Abzweigungen von der gemeinschaftlichen Leitung an;
- die Fussbodenheizung, bzw. Radiatoren und den Wärmemessgeräten vom Verteilkasten an;
- allfällige Cheminées und Schwedenofen mit den dazugehörenden Kaminanlagen;
- die Sonnenstoren inkl. Bedienungsvorrichtungen.

### **1.5 Gemeinschaftliche Teile**

Im gemeinschaftlichen Eigentum stehen alle Gebäudeteile und Einrichtungen, die nicht ausdrücklich zu Sonderrecht ausgeschieden sind. Dazu gehören insbesondere:

Zu den gemeinschaftlichen Teilen gehören insbesondere:

- der Grund und Boden der Liegenschaft;
- die Bauteile, die für den Bestand, die konstruktive Gliederung und die Festigkeit des Gebäudes oder der Räume anderer Stockwerkeigentümer von Bedeutung sind;
- Teile, welche die äussere Gestalt und das Aussehen des Gebäudes bestimmen (Fenster, Rolläden, Fassaden, Dach, Balkone usw.);
- alle Anlagen und Einrichtungen, die auch den andern Stockwerkeigentümern oder mehreren von ihnen für die Benützung der Räume dienen, gleichgültig, ob sich diese innerhalb oder ausserhalb der Räume, an denen Sonderrecht besteht, befinden;
- Balkone und Terrassen (an diesen bestehen Sondernutzungsrechte gemäss Ziffer 3.4 dieses Reglementes).

Folgende Räume und Einrichtungen sind ebenfalls gemeinschaftlich:

- das Umgelände mit Wegen, Garten, Park-, Vor- und Spielplätzen;
- allfällige Velo-/Kinderwagenunterstände;
- Treppenhäuser, Korridore;
- Personenlifte mit Liftschacht und Motorenraum;
- Trockenraum;
- Abstellraum für Abwart;

- Technikraum für Sanitär-, Lüftungs- und Heizungszentrale mit Verteilanlagen;
- Veloraum;
- Keller;
- unterirdischer Zugang zur Autoeinstellhalle und den Abstellräumen.

An den Kellern bestehen Sondernutzungsrechte gemäss Ziff. 3.4 dieses Reglementes.

Gemeinschaftlich sind ferner die für die Verwaltung der Liegenschaft gebildeten Rückstellungen (Erneuerungsfonds und Finanzierungsbeiträge), die durch den Verwalter gemachten Anschaffungen sowie die Apparate und Gerätschaften für Reinigung und Unterhalt der gemeinschaftlichen Teile.

## **2 Benutzung der im Sonderrecht stehenden Räume und Einrichtungen**

### **2.1 Grundsatz**

In der Verwaltung, Benutzung und baulichen Ausgestaltung der eigenen Räume ist der Stockwerkeigentümer frei, soweit dies mit den gleichen Rechten jedes andern Stockwerkeigentümers und den Interessen der Gemeinschaft vereinbart ist oder dieses Reglement keine Einschränkungen enthält.

Innerhalb des Stockwerkes kann der Stockwerkeigentümer Bauteile beseitigen oder umgestalten, soweit dadurch der Bestand, die konstruktive Gliederung oder die Festigkeit des Gebäudes, die Räume anderer Stockwerkeigentümer oder schliesslich die äussere Gestalt und das Aussehen des Gebäudes nicht berührt werden. Vorbehalten bleiben ferner die baulichen und feuerpolizeilichen Bestimmungen.

Aenderungen an der Liegenschaft, die dem Stockwerkeigentümer die bisherige Art der Nutzung seiner Räume erschweren oder verunmöglichen, können nur mit seiner Zustimmung getroffen werden.

### **2.2 Beschränkung des Nutzungsrechtes**

Untersagt ist dem Stockwerkeigentümer jede Nutzung oder Veränderung der Räume seines Stockwerkes, wodurch gemeinschaftliche Bauteile beschädigt oder in deren Funktion beeinträchtigt werden, der Wert oder das gute Aussehen des Hauses leidet oder andere Bewohner durch übermässige Einwirkungen belästigt oder geschädigt werden können.

Im Besonderen ist dem Stockwerkeigentümer untersagt:

- die Böden seiner Räume übermässig zu belasten sowie die Schall- und Wärmedämmung der Fussböden zu verringern;
- in seinen Räumen oder in gemeinschaftlichen Teilen der Liegenschaft feuergefährliche oder explosive Stoffe unterzubringen;

- in Nebenräumen im Untergeschoss Mobiliar und Maschinen mit festen Verbindungen zur Wand zu montieren (damit keine Schallübertragungen stattfinden);
- Feuchtigkeit und Nässe entstehen zu lassen, die sich auf die Liegenschaft oder Teile davon nachteilig auswirken können;
- den zum Stockwerk gehörenden Teilen, durch die Art der Nutzung, eine äussere Erscheinung zu geben, die das gute Aussehen des Hauses beeinträchtigt;
- Sonnenstoren zu wählen, die dem einheitlichen Aussehen der Liegenschaft widersprechen;
- ohne Zustimmung des Verwalters Aufschriften, Reklamevorrichtungen und dergleichen an den zum Stockwerk gehörenden Räumen und Bauteilen anzubringen.

Das Halten von Haustieren ist gestattet für solange, als diese nicht zu Klagen Anlass geben. Der Verwalter ist befugt, bei Widerhandlungen gegen diese Vorschrift in jedem einzelnen Fall das Halten von Haustieren zu verbieten.

Die Bestimmungen der Hausordnung bleiben vorbehalten.

### **2.3 Zweckbestimmung**

Die Stockwerke sind grundsätzlich zu Wohnzwecken bestimmt. Eine Verwendung für gewerbliche Zwecke ist jedoch zulässig, sofern dies gemäss den öffentlich-rechtlichen Bestimmungen erlaubt ist und es sich bei dem auszuübenden Gewerbe um ein stilles handelt. In den Stockwerkeinheiten und Nebenräumen des Hauses darf keine Tätigkeit ausgeübt werden, von welcher lästige oder schädliche Auswirkungen, wie Lärm, Erschütterung, üble Gerüche usw. ausgehen oder welche gegen die Ruhe oder Hygiene, gegen die guten Sitten (namentlich der Betrieb eines Bordells oder eines ähnlichen Gewerbes) oder gegen die äussere Erscheinung des Hauses verstossen könnten.

### **2.4 Pflicht zum Unterhalt des Stockwerkes**

Der Stockwerkeigentümer ist verpflichtet, die Räume und Einrichtungen, die im Sonderrecht und im Sondernutzungsrecht stehen, auf seine Kosten so gut zu unterhalten, wie dies nötig ist, damit Gebäude und Anlagen ein gutes Aussehen bewahren und in einwandfreiem baulichen Zustande bleiben.

Zulasten des einzelnen Stockwerkeigentümers gehen insbesondere die Kosten für Unterhalt und Reparatur nachstehender Gegenstände und Einrichtungen:

- die Fenster (innen und aussen);
- die Lamellenstoren sowie Sonnenstoren und deren Vorrichtungen;
- die Schalter, Glühlampen, Steckdosen, Lichtreklamen;
- die Küchen-, Bad-, Duschen, Toiletten- und Waschkücheneinrichtungen und -anlagen;
- die Heizverteiler mit Wärmezähler;
- die Lüftungsfiler und -verteiler;

- die Abschlusstüren zu den einzelnen Stockwerkeinheiten;
- die Unterlagsböden.

Sofern der Stockwerkeigentümer Unterhaltsarbeiten unterlässt, die im Interesse des Aussehens des ganzen Gebäudes geboten wären, so kann der Verwalter nach vorangegangener Anzeige die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des säumigen Stockwerkeigentümers veranlassen.

Gegenüber einer solchen Anordnung kann der Stockwerkeigentümer den Entscheid der Versammlung der Stockwerkeigentümer anrufen, die über die Vornahme der betreffenden Arbeiten mit Mehrheitsbeschluss nach Köpfen entscheidet.

## **2.5 Zutrittsrecht und Duldung von Arbeiten**

Der Stockwerkeigentümer hat dem Verwalter und andern Beauftragten der Gemeinschaft den Zutritt und den Aufenthalt in seinen Räumen zum Zwecke der Feststellung und Behebung von Schäden zu gestatten.

Gleiches gilt für die Vornahme von Erneuerungs- und Umbauarbeiten am Gebäude.

Die Räume des Stockwerkeigentümers sollen mit möglichster Rücksicht und nicht zur Unzeit beansprucht werden.

## **2.6 Verantwortlichkeit für die Bewohner des Stockwerkes**

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.

## **2.7 Schutzräume**

An der Seestrasse 1 in Ennetbürgen wird kein Schutzraum erstellt. Die Zuteilung in benachbarte Schutzräumlichkeiten erfolgt gemäss Verfügung des kantonalen Amtes für Zivilschutz, durch die regionale Zivilschutzorganisation oder einer anderen verantwortlichen Instanz.

## **2.8 Ueberlassung zum Gebrauch durch Dritte**

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

Der Vermieter hat den Mieter ausdrücklich zu verpflichten, die geltenden Reglemente und Verordnungen einzuhalten.

## **2.9 Verbot lärmiger Nutzung der Räumlichkeiten im Untergeschoss**

Bei den Kellern im Untergeschoss werden im Grundausbau keine Schallschutzmassnahmen realisiert. Lärmige Nutzungen in Räumen mit Grundausbaustandard sind nicht zulässig.

## **2.10 Lagerhaltungsvorschriften in den Räumlichkeiten Untergeschoss**

Zwischen Lagergut und den Aussenbauteilen ist ein Abstand von 10 cm einzuhalten. Es ist für eine gute Belüftung der Hohlräume zwischen dem Lagergut und den Aussenbauteilen zu sorgen. Bei Nichteinhaltung dieser Lagerhaltungsvorschrift besteht die Gefahr, dass am Lagergut Feuchteschäden entstehen können, die zu Lasten des betreffenden Stockwerkeigentümers gehen.

# **3 Benutzung der gemeinschaftlichen Teile und Einrichtungen**

## **3.1 Benutzung im Allgemeinen**

Jeder Stockwerkeigentümer ist befugt, die gemeinschaftlichen Teile des Gebäudes sowie die gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen zu benutzen, soweit dies mit dem gleichen Recht jedes andern und mit den Interessen der Gemeinschaft vereinbar ist.

Nicht gestattet ist namentlich:

- irgendwelche Veränderung an gemeinschaftlichen Teilen des Gebäudes vorzunehmen;
- in den gemeinschaftlichen Teilen, namentlich im Treppenhaus und im Hausgang irgendwelche Gegenstände zu lagern oder abzustellen, die deren Benützung beeinträchtigen, insbesondere den freien Durchgang hindern oder der guten Ordnung und dem Aussehen des Gebäudes nachteilig sein können;
- Namen- und Firmenschilder im Hauseingang oder anderswo ohne Zustimmung des Verwalters anzubringen. Dieser hat Grundsätze über Grösse, Ausführung und Anordnung solcher Anschriften aufzustellen.

## **3.2 Benutzung gemeinschaftlicher Einrichtungen**

In der Benutzung der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen haben sich die Stockwerkeigentümer und die übrigen Bewohner an die von der Versammlung der Stockwerkeigentümer auf Antrag des Verwalters aufgestellten besonderen Vorschriften zu halten und sich jeder übermässigen oder unnötigen Beanspruchung zu enthalten.

Beim Gebrauch der Einrichtungen haben die Stockwerkeigentümer und die übrigen Bewohner Schonung, Sorgfalt und Rücksicht walten zu lassen.

## **3.3 Hausordnung**

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.

### **3.4 Ausschliessliche Benützungrechte**

An den in Ziffer 1.5 erwähnten gemeinschaftlichen Teilen bestehen folgende ausschliessliche Benützungrechte zugunsten einzelner Stockwerkeigentümer. Die Bestimmungen betreffend solcher ausschliesslichen Benützungrechte können nur unter ausdrücklicher Zustimmung des Berechtigten geändert oder aufgehoben werden.

#### **3.4.1 Balkone und Dachterrassen**

Die den Stockwerkeinheiten Nr. 4267 bis 4270 vorgelagerten Balkone und die der Stockwerkeinheit Nr. 4271 vorgelagerte Dachterrasse werden der jeweiligen Stockwerkeinheit zur ausschliesslichen Benützung zugewiesen.

Der Umfang und die Abgrenzung der Balkone und der Dachterrassen sind in den Aufteilungsplänen C, D und E ersichtlich. Sie sind in der Farbe wie die berechnete Stockwerkeigentumseinheit, jedoch schraffiert, dargestellt.

Die Stockwerkeinheiten Nr. 4265 bis 4271 haben das Recht, ihre Balkone / Sitzplätze mit mobilen, vertikalen Seitenmarkisen (Material wie die bestehende Front-Vertikalmarkise) auszugestalten.

Desweiteren haben die Stockwerkeinheiten Nr. 4267 bis 4270 das Recht, ihre Balkone mit Seiten- und Frontverglasungen (Ganzglas Balkon- und Sitzplatzverglasungssystem ohne sichtbare vertikale Profile, Leitprofile aus Aluminium farblos eloxiert) auszugestalten. Massgebend dafür sind die bewilligten Fassadenpläne der Baueingabe. Die Baubewilligung durch die entsprechende Gemeindebehörde bleibt vorbehalten.

Die Stockwerkeinheit Nr. 4271 hat das Recht, auf ihrer Dachterrasse eine zusätzliche Beschattungsanlage (Knickarmmarkise, Material wie die bestehende Markise) sowie eine Windschutzverglasung (Ganzglas Balkon- und Sitzplatzverglasungssystem ohne sichtbare vertikale Profile, Leitprofile aus Aluminium farblos eloxiert) anzubringen. Die Baubewilligung durch die entsprechende Gemeindebehörde bleibt vorbehalten.

Die Stockwerkeinheiten Nr. 4265 und 4266 haben das Recht, auf Ihren Sitzplätzen eine Windschutzverglasung (Ganzglas Balkon- und Sitzplatzverglasungssystem ohne sichtbare vertikale Profile, Leitprofile aus Aluminium farblos eloxiert) anzubringen. Die Baubewilligung durch die entsprechende Gemeindebehörde bleibt vorbehalten.

Für weitere Vordächer, Wintergärten oder Abschränkungen ist neben der behördlichen Bewilligung die Zustimmung der Eigentümerversammlung einzuholen. Das Aufstellen von Blumentrögen ist grundsätzlich erlaubt, wobei den statischen Anforderungen Rechnung getragen werden muss. Die Betondecke sowie die Wärme- und Feuchtigkeitsdämmung sind gemeinschaftliche Bauteile. Der Fertigbodenbelag (Platten oder Kies, usw.) steht im Sonderrecht des entsprechenden berechtigten Benützers. An der Aussenfassade bzw. an den Balkongeländern dürfen keine Blumenkübel etc. angehängt werden.

### **3.4.2 Sitz- und Vorplätze**

Die den Stockwerkeinheiten Nr. 4265 und 4266 vorgelagerten gedeckten sowie offenen Gartensitzplätze werden der jeweiligen Stockwerkeinheit zur ausschliesslichen Benützung zugewiesen.

Der Umfang und die Abgrenzung der Gartensitzplätze sind im Aufteilungsplan B ersichtlich. Sie sind in der Farbe wie die berechnete Stockwerkeigentumseinheit, jedoch schraffiert, dargestellt.

Der Unterhalt der entsprechenden Gartensitzplätze ist Sache des Sondernutzungs-Berechtigten.

Zäune und andere feste Einrichtungen dürfen nur im Einvernehmen mit der Verwaltung, bzw. Miteigentümer erstellt werden.

Die Bepflanzung durch die Berechtigten ist auf Sträucher, Blumen- und Gemüsebeete sowie auf Rasenflächen, Steingärten u.dgl. beschränkt. Sie darf die übrigen Stockwerkeigentümer nicht beeinträchtigen, insbesondere darf die Aussicht nicht behindert werden. Auf Plätzen, welche über der Einstellhalle liegen, dürfen keine Pflanzen mit tiefgreifendem Wurzelwerk angepflanzt werden.

### **3.4.3 Keller**

Die Stockwerkeinheiten Nr. 4265 bis 4271 haben ein ausschliessliches Benützungsrecht an je einem Keller bzw. Kellerabteil.

Diese Keller bzw. Kellerabteile befinden sich im Untergeschoss der Seestrasse 1 und sind im Aufteilungsplan A ersichtlich. Sie sind in der Farbe wie die berechnete Stockwerkeigentumseinheit, jedoch schraffiert dargestellt und mit der Stockwerkeigentumsbezeichnung versehen.

Die Zuteilung der Sondernutzungsrechte kann ohne ausdrückliche Zustimmung des Berechtigten weder geändert noch aufgehoben werden.

Jeder Stockwerkeigentümer, dem ein solches Sondernutzungsrecht zusteht, hat für den Unterhalt und die Erneuerung der ihm zur Sondernutzung überlassenen Flächen, Räumen, Einrichtungen, usw. der Liegenschaft aufzukommen, wie wenn er daran ein Sonderrecht besässe.

Durch die Kellerräume führen diverse Zu- und Ableitungen. Diese Installationen sind gemeinschaftlich und dürfen nicht ohne Zustimmung verändert, beschädigt oder entfernt werden.

### **3.4.4 Autoeinstellplätze in der Halle**

Das Grundstück STWE-Nr. 4264, GB Ennetbürgen, ist in 10 Miteigentumsanteile aufgegliedert. Es wird auf die entsprechende separate Nutzungs- und Verwaltungsordnung der Miteigentümer verwiesen.

## **4 Kosten für die Verwaltung und den Unterhalt der gemeinschaftlich benutzen Teile**

### **4.1 Begriff der gemeinschaftlichen Kosten**

Gemeinschaftlich sind alle Kosten, die durch Benutzung, Unterhalt und Erneuerung der gemeinschaftlichen Teile und die gemeinschaftliche Verwaltung entstehen.

Dazu gehören insbesondere:

- die Kosten für den laufenden Unterhalt (eingeschlossen Reinigung), Instandstellung, Erneuerung und Betrieb der gemeinschaftlichen Teile der Liegenschaft sowie der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen;
- Aufwendungen für ausserordentliche Erneuerungs- und Umbauarbeiten;
- öffentlich-rechtliche Beiträge und Steuern, sowie Abgaben, soweit sie den Stockwerkeigentümern insgesamt auferlegt sind;
- Prämien für die Versicherung des Gebäudes gegen Feuer- und Wasserschaden und für die Haftung als Werkeigentümer;
- die Kosten der Verwaltung, insbesondere die Entschädigung an den Verwalter;
- die Einlagen in den Erneuerungsfonds.

Die Unterhaltskosten, die sich aus der Ausübung der Sondernutzungsrechte ergeben, sowie die Kosten der Ausgestaltung dieser Bauteile und Anlagen gehen zulasten der Ausüßer der Sondernutzungsrechte.

### **4.2 Grundsatz für die Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten**

Alle gemeinschaftlichen Kosten wie Unterhalt und Erneuerung (mit Ausnahmen Heiz- und Warmwasserkosten, Liftkosten, Prämie der Gebäudeversicherung) werden von den Stockwerkeigentümern grundsätzlich im Verhältnis des Kostenverteilers getragen. Bei den Liftkosten kommt der Liftkostenverteiler (Beiblatt 3) zum Tragen. Die Gebäudeversicherungsprämie sowie allfällige Auszahlungen von Versicherungssummen oder Auszahlungen bei Niedergang der Liegenschaft werden im Verhältnis der Wertquote (Beiblatt 1) aufgeteilt.

Kosten, die von Dritten nach Einheiten oder dergleichen berechnet werden (namentlich Kehricht, TV-Abo, etc.) werden den jeweiligen Eigentümern entsprechend nach Einheiten belastet.

Die Kosten für den Betrieb der Heizungsanlage werden nach dem Abrechnungsmodell des Bundesamtes für Energiewirtschaft BEW verbrauchsabhängig den einzelnen Nutzern in Rechnung gestellt.

Der Wärmeverbrauch wird mit Wärmezählern und der Warmwasserverbrauch mit Wasserzählern in jeder Nutzeinheit erfasst. Der Stand der Wärme- und Warmwasserzähler kann über eine Gebäudezentrale fernabgelesen werden.

Die Heiz- und Warmwasserkosten (Betrieb und Wartung) sollen zu 40 % (vierzig Prozent) in Grundkosten und zu 60% (sechzig Prozent) in Verbrauchskosten aufgeteilt und von den Eigentümern wie folgt getragen:

a) Die Grundkosten (40%) werden gemäss nachfolgender Kubaturberechnung aufgeteilt.

Objekt		Grdst. Nr.	BWF	Raumhöhe	Kubik
4 ½-Zimmer-Wohnung	<b>1.1</b>	4265	128.1 m <sup>2</sup>	2.5 m	320.25 m <sup>3</sup>
4 ½-Zimmer-Wohnung	<b>1.2</b>	4266	128.6 m <sup>2</sup>	2.5 m	321.50 m <sup>3</sup>
4 ½-Zimmer-Wohnung	<b>2.1</b>	4267	128.1 m <sup>2</sup>	2.5 m	320.25 m <sup>3</sup>
4 ½-Zimmer- Wohnung	<b>2.2</b>	4268	128.6 m <sup>2</sup>	2.5 m	321.50 m <sup>3</sup>
4 ½-Zimmer-Wohnung	<b>3.1</b>	4269	128.1 m <sup>2</sup>	2.5 m	320.25 m <sup>3</sup>
4 ½-Zimmer-Wohnung	<b>3.2</b>	4270	128.6 m <sup>2</sup>	2.5 m	321.50 m <sup>3</sup>
4 ½-Zimmer-Attika	<b>4.1</b>	4271	144.4 m <sup>2</sup>	2.6 m	375.44 m <sup>3</sup>

b) Die Verbrauchskosten (60%) sollen anhand des gemessenen Verbrauchs, der in den einzelnen Nutzeinheiten erfasst wird, in Rechnung gestellt. Die verbrauchsabhängigen Warmwasserkosten werden nach dem gemessenen Warmwasserverbrauch aufgeteilt. Die verbrauchsabhängigen Heizkosten werden nach dem gemessenen, lagekorrigierten, Heizenergieverbrauch, aufgeteilt.

Lagekorrektur: Die Lage einer Wohnung innerhalb eines Gebäudes hat einen Einfluss auf deren Wärmebedarf. Bei gleichem Wärmebedarf benötigt eine aussen liegende Wohnung mehr Wärme als eine innen liegende. Aus diesem Grunde werden die individuellen Heizenergieverbräuche mit dem Lageausgleichsfaktor korrigiert. Der Ausgleich soll die wärmetechnisch ungünstigere Lage einer Wohnung innerhalb eines Gebäudes (z.B. mehr Aussenflächenanteil) berücksichtigen.

Die Lagekorrektur wird durch den von der Verwaltung beauftragten Heizungsingenieur berechnet.

Eventuelle Defekte an den in den einzelnen Sonderrechten installierten Wärmemessgeräten sind sofort der Verwaltung zu melden. Ohne deren Wissen und Auftrag dürfen an den Wärmemessgeräten keine Änderungen oder Reparaturen vorgenommen werden.

Wenn das Mass der Benutzung einzelner Einrichtungen aus Gründen, die nicht beim Stockwerkeigentümer liegen, eine dauernde und erhebliche Veränderung erfahren hat, kann eine andere Verteilung der Kosten verlangt werden.

Ein Stockwerkeigentümer, der durch Umstände, die auf sein Verhalten zurückgehen, die gemeinschaftlichen Lasten erhöht, hat für die daraus erwachsenden Aufwendungen allein aufzukommen.

Sind an einem Stockwerk mehrere Personen beteiligt, so haften sie für den betreffenden Kostenanteil solidarisch.

### **4.3 Erneuerungsfonds**

Zur teilweisen Bestreitung der gemeinschaftlichen Unterhalts-, Instandstellungs- und Erneuerungskosten wird ein Erneuerungsfond gebildet. Dieser wird durch jährliche Beiträge geüfnet, deren Höhe durch Beschluss der Versammlung der Stockwerkeigentümer festgesetzt wird. Sie sollen in der Regel pro Jahr nicht tiefer als ½% des Gebäudeversicherungswertes angesetzt werden. Der Erneuerungsfonds braucht nicht mehr geüfnet zu werden, wenn er die Höhe von 15% des Gebäudeversicherungswertes erreicht hat. Solange der Fonds die Höhe von 1% des Gebäudeversicherungswertes nicht übersteigt, sollen ihm keine Unterhalts- und Instandstellungskosten belastet werden.

Aufwendungen zulasten des Erneuerungsfonds bedürfen eines Beschlusses der Versammlung der Stockwerkeigentümer; vorbehalten bleibt die Bestreitung von Kosten für notwendige und unaufschiebbare Arbeiten, für deren Bezahlung dem Verwalter andere Mittel nicht zur Verfügung stehen.

Dem Stockwerkeigentümer steht unter keinen Umständen ein Anspruch auf Rückerstattung seines Anteils am Erneuerungsfonds zu.

### **4.4 Einzug der Beiträge und Vorschüsse**

An Finanzierungsbeiträgen werden durch die Stockwerkeigentümer entrichtet:

- Zahlungen an die gemeinschaftlichen Kosten laut Voranschlag;
- Vergütung zur Aeufnung des Erneuerungsfonds;
- Heizungskontozahlungen.

Der Verwalter besorgt das Inkasso der Finanzierungsbeiträge vierteljährlich zum Voraus. Er unterbreitet jedem Stockwerkeigentümer pro Rechnungsjahr eine detaillierte Abrechnung.

Bis zur Beschlussfassung durch die erste Versammlung der Stockwerkeigentümer werden die Kostenvorschüsse aufgrund eines vom Verwalter aufgestellten Finanzierungsplanes erhoben.

Auch beim Verkauf eines Stockwerkanteils während des Rechnungsjahres erstellt die Verwaltung nur eine Abrechnung. Schuldner der nicht durch die Vorschüsse gedeckten Kostenanteile ist der jeweilige Eigentümer der Stockwerkeinheit am Abrechnungs-Stichtag.

Die Abrechnung auf Nutzen- und Schadenübergang ist zwischen dem Verkäufer und dem Käufer direkt vorzunehmen. Weitere Einzelheiten bezüglich des Abrechnungswesens können im Verwaltervertrag festgelegt werden.

### **4.5 Sicherung der Beiträge an die gemeinschaftlichen Kosten**

Für die auf die letzten drei Jahre entfallenden Beitragsforderungen hat die Gemeinschaft Anspruch auf Eintragung eines Pfandrechtes am Anteil des säumigen

Stockwerkeigentümers. Die Eintragung ist vom Verwalter namens der Gemeinschaft innert nützlicher Frist zu bewirken.

Der Gemeinschaft steht für die gleichen Beitragsforderungen zudem ein Retentionsrecht an den beweglichen Sachen zu, die sich in den Räumen des Stockwerkeigentümers befinden und zu deren Einrichtung und Benutzung gehören.

Pfand- und Retentionsrecht bestehen auch für Forderung aus Ersatzvornahme.

## **5 Unterhalt, Umbau und Erneuerungen des Gebäudes**

### **5.1 Versicherung des Gebäudes**

Die Versicherung des ganzen Gebäudes gegen Feuer und andere Gefahren sowie die Haftpflicht des Werkeigentümers ist eine gemeinschaftliche Angelegenheit der Stockwerkeigentümer.

Ein Stockwerkeigentümer, der seine Räume mit ausserordentlichen Aufwendungen baulich gestaltet hat, ist zur Leistung eines zusätzlichen Prämienanteiles verpflichtet, wenn er nicht eine Zusatzversicherung auf eigene Rechnung abschliesst.

Die Versammlung der Stockwerkeigentümer beschliesst, welche Gefahren zu versichern sind.

Das Mobiliar der im Sonderrecht stehenden Räume ist durch die Stockwerkeigentümer selber zu versichern.

### **5.2 Notwendige und dringliche Unterhalts- und Instandstellungsarbeiten**

Die Gemeinschaft hat alle für die Erhaltung des Wertes und der Gebrauchsfähigkeit der Liegenschaft notwendigen Unterhalts- und Wiederherstellungs- oder Erneuerungsarbeiten vornehmen zu lassen. Im Rahmen seiner Zuständigkeit werden die Arbeiten vom Verwalter angeordnet.

Werden diese Arbeiten oder hiezu notwendige Verwaltungshandlungen von der Versammlung der Stockwerkeigentümer nicht beschlossen, so kann jeder Stockwerkeigentümer vom Richter verlangen, dass er sie anordne oder den Verwalter oder einen Dritten zu ihrer Anordnung und Durchführung ermächtige.

Dringliche Massnahmen, die sofort getroffen werden müssen, um die Sache vor drohendem oder wachsendem Schaden zu bewahren, kann, wenn der Verwalter nichts vorkehrt, nötigenfalls jeder Stockwerkeigentümer von sich aus ergreifen.

In allen Fällen tragen die Stockwerkeigentümer die sich daraus ergebenden Kosten nach Massgabe ihrer Anteile.

### **5.3 Nützliche Aenderungen an der Liegenschaft**

Aenderungen an der Liegenschaft, die eine Wertsteigerung oder Verbesserung der Wirtschaftlichkeit oder der Gebrauchsfähigkeit bezwecken, können gegenüber einem Stockwerkeigentümer, der dadurch im Gebrauch oder in der Benutzung seiner Sache

zum bisherigen Zwecke erheblich oder dauernd beeinträchtigt wird, ohne dessen Zustimmung nicht durchgeführt werden.

Verlangt die Aenderung von einem Stockwerkeigentümer Aufwendungen, die ihm nicht zumutbar sind, weil sie beispielsweise in einem Missverhältnis zum Wert seines Stockwerkes stehen, so kann sie ohne seine Zustimmung nur dann durchgeführt werden, wenn die übrigen Stockwerkeigentümer seinen Kostenanteil auf sich nehmen, soweit er den ihm zumutbaren Betrag übersteigt.

#### **5.4 Massnahmen die der Verschönerung oder der Bequemlichkeit dienen**

Arbeiten, die lediglich oder vorwiegend der Verschönerung oder der Bequemlichkeit im Gebrauch dienen, können grundsätzlich nur mit Zustimmung aller Stockwerkeigentümer ausgeführt werden.

Wird die Arbeit mit Mehrheit aller Stockwerkeigentümer, die zugleich die Mehrheit aller Anteile vertreten, beschlossen, so kann sie auch gegen den Willen eines nicht zustimmenden Stockwerkeigentümers ausgeführt werden, sofern die übrigen Stockwerkeigentümer für eine bloss vorübergehende Beeinträchtigung Ersatz leisten und seinen Kostenanteil übernehmen.

Stockwerkeigentümer, die an die Kosten solcher Arbeiten keine Beiträge leisten, können die neugeschaffenen Anlagen und Einrichtungen erst benutzen, wenn sie den entsprechenden Anteil an den ursprünglichen Kosten nachträglich erbringen.

#### **5.5 Zerstörung des Gebäudes**

Wird das Gebäude zu mehr als die Hälfte seines Wertes zerstört und ist der Wiederaufbau nicht ohne schwer tragbare Belastung oder unter Preisgabe von mehreren Räumen, die zu Sonderrecht zugewiesen sind, möglich, so kann jeder Stockwerkeigentümer die Aufhebung der Gemeinschaft verlangen. Hiefür gelten die Bestimmungen von Ziff. 7.5.

Die Stockwerkeigentümer, welche die Gemeinschaft fortsetzen wollen, können im Falle des Wiederaufbaues die Aufhebung des Stockwerkeigentums abwenden, durch Abfindung der übrigen Stockwerkeigentümer zum Verkehrswert.

Für den Beschluss über den Wiederaufbau sind die Bestimmungen über die nützlichen Aenderungen an der Liegenschaft anwendbar (Ziff. 5.3).

## **6 Verwaltung**

### **6.1 Träger der Verwaltung**

Träger der Verwaltung sind die Versammlung der Stockwerkeigentümer und der Verwalter.

### **6.2 Versammlung der Stockwerkeigentümer**

#### **6.2.1 Zuständigkeit**

Die Versammlung der Stockwerkeigentümer entscheidet über alle Verwaltungshandlungen, die nach Gesetz, dem Begründungsakt oder dem Reglement zu

den gemeinschaftlichen Angelegenheiten gehören und soweit sie nicht dem Verwalter zugewiesen sind.

Soweit das Gesetz darüber nicht besondere Bestimmungen enthält, finden auf sie die Vorschriften des Vereinsrechts sinngemäss Anwendung.

Der Versammlung der Stockwerkeigentümer stehen insbesondere folgende Aufgaben und Befugnisse zu:

- Wahl und Abberufung sowie Beaufsichtigung des Verwalters und dessen Stellvertreters;
- Wahl der Delegierten der Stockwerkeigentümer;
- Genehmigung der Jahresrechnung und der Verteilung der Kosten auf die Stockwerkeigentümer;
- Festsetzung der Höhe der Einlagen in den Erneuerungsfonds;
- Genehmigung des Voranschlages und Festsetzung der auf die Kostenanteile zu leistenden Vorschüsse;
- Entlastung des Verwalters;
- Ermächtigung des Verwalters zur Führung von Prozessen;
- Erlass einer Hausordnung und weiterer Vorschriften über die Benutzung gemeinschaftlicher Teile;
- Erlass des Reglementes;
- Entscheid über Rekurse gegen Verfügungen des Verwalters;
- Bezeichnung der abzuschliessenden Versicherungen.

## **6.2.2 Einberufung und Leitung der Versammlung**

Die Versammlung wird vom Verwalter unter Beachtung einer Frist von mindestens 14 Tagen mit Angabe der zu behandelnden Gegenstände schriftlich einberufen.

Jahresrechnung sowie Anträge betreffend der Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten sind den Stockwerkeigentümern mit der Einladung zuzustellen.

Ergänzungen zur Traktandenliste sind dem Verwalter bis 10 Tage vor der Versammlung schriftlich einzureichen. Der Verwalter hat diese Ergänzungen bis spätestens 5 Tage vor der Versammlung an alle Stockwerkeigentümer weiterzuleiten.

Ueber Anträge, die nicht in der vorgeschriebenen Weise bekannt gemacht wurden, kann die Versammlung nicht Beschluss fassen.

Die ordentliche Jahresversammlung findet jeweils innert 6 Monaten seit Abschluss des Rechnungsjahres statt.

Es besteht die Möglichkeit, die Versammlung gleichzeitig mit den Hauptversammlungen der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaften und/oder anderer Miteigentümer-Gemeinschaften der Überbauung Seesicht Ennetbürgen durchzuführen.

Diesbezüglich entscheidet der Verwalter in eigener Kompetenz.

Ausserordentliche Versammlungen finden statt, so oft es der Verwalter für notwendig erachtet, oder wenn es mehrere Stockwerkeigentümer, die mindestens einen Viertel der Anteile besitzen, verlangen.

Fehlt ein Verwalter oder gibt dieser dem Begehren um Einberufung keine Folge, so kann die Versammlung von jedem Stockwerkeigentümer einberufen werden.

Der Verwalter leitet die Versammlung, sofern nichts anderes beschlossen wird.

Die Beschlüsse der Versammlung sind zu protokollieren und das Protokoll ist vom Verwalter oder, wenn ein solcher nicht vorhanden ist, vom Stockwerkeigentümer, der den Vorsitz führt, aufzubewahren.

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

### **6.2.3 Beschlussfähigkeit**

Die Versammlung ist beschlussfähig, wenn die Hälfte aller Stockwerkeigentümer, die zugleich zur Hälfte anteilsberechtig sind, mindestens aber deren zwei, anwesend oder vertreten sind.

Für den Fall der ungenügenden Beteiligung ist eine zweite Versammlung einzuberufen, die nicht vor Ablauf von 20 Tagen seit der ersten stattfinden darf. Sie kann für diesen Fall schon im ersten Einberufungsschreiben anberaumt werden.

Die zweite Versammlung ist beschlussfähig, wenn der dritte Teil aller Stockwerkeigentümer, mindestens aber deren zwei anwesend oder vertreten sind.

Ist auch dieses Quorum nicht erreicht, so kann jeder Stockwerkeigentümer verlangen, dass die erforderlichen Handlungen und Massnahmen vom Richter angeordnet werden und dieser zu ihrer Durchführung den Verwalter oder einen Vertreter der Gemeinschaft einsetzt.

### **6.2.4 Ausübung des Stimmrechtes**

Mehrere Personen, denen eine Stockwerkeigentumseinheit gemeinschaftlich zusteht, haben nur eine Stimme, die sie durch einen von ihnen zu bezeichnenden Vertreter abzugeben haben.

Steht einem Stockwerkeigentümer mehr als eine Stockwerkeinheit zu, so kann er die Rechte für jede Stockwerkeigentumseinheit gesondert geltend machen. Jede Stockwerkeigentumseinheit berechtigt zu einer Stimme.

Ein Stockwerkeigentümer kann sich durch eine Drittperson vertreten lassen, die nicht der Gemeinschaft anzugehören braucht.

Stockwerkeigentümer, die 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.

Der Nutzniesser eines Stockwerkes hat sich mit dem Eigentümer dieses Stockwerkes über die Ausübung des Stimmrechtes zu verständigen. Soweit eine Vereinbarung nicht nachgewiesen ist, übt der Nutzniesser in allen Fragen der Verwaltung das Stimmrecht aus; nur bei baulichen Massnahmen, die bloss nützlich sind oder der Verschönerung oder Bequemlichkeit dienen, gilt der Eigentümer als stimmberechtigt.

### **6.2.5 Beschlussfassung im Allgemeinen**

Die Versammlung fasst ihre Beschlüsse mit der einfachen Mehrheit der stimmenden Stockwerkeigentümer, soweit nicht im Reglement oder im Gesetz etwas anderes vorgeschrieben ist. Bei Stimmgleichheit entscheidet der Verwalter.

Jeder Beschluss der Versammlung der Stockwerkeigentümer kann durch schriftliche Zustimmung aller Stockwerkeigentümer gefasst werden.

### **6.2.6 Qualifiziertes Mehr**

Der Zustimmung der Mehrheit aller Stockwerkeigentümer, die zugleich zu mehr als die Hälfte anteilsberechtigt sind, bedürfen:

- die Anordnung von Erneuerungs- und Umbauarbeiten, die eine Wertsteigerung oder Verbesserung der Wirtschaftlichkeit der Sache bezwecken;
- Erlass und Aenderung dieses Reglementes;
- Abberufung des Verwalters;
- Einleitung von Prozessen, Erklärung von Prozessabstand und Abschluss von Prozessvergleichen.

### **6.2.7 Einstimmigkeit**

Der Zustimmung aller Stockwerkeigentümer bedürfen:

- Beschlüsse über die Aenderung des Reglementes, soweit sich diese beziehen auf:
  - die Zuständigkeit zu Verwaltungshandlungen und die Verbindlichkeit von Beschlüssen der Stockwerkeigentümer,
  - die Umschreibung der im Sonderrecht stehenden Teile des Gebäudes (räumliche Ausscheidung),
  - die Umschreibung der sich im alleinigen Nutzungsrecht (sog. Sondernutzungsrecht) eines Stockwerkeigentümers befindlichen Teile des Gebäudes oder Bodens,
  - die Aenderung der Bestimmung über den Ausschluss eines Stockwerkeigentümers;
- unter Vorbehalt von Ziff. 5.4 Abs. 2, Beschlüsse die lediglich oder vorwiegend der Verschönerung der Sache oder der Bequemlichkeit dienen;
- der Beschluss über die Aufhebung des Stockwerkeigentums.

## **6.2.8 Anfechtung der Beschlüsse der Versammlung**

Beschlüsse der Versammlung der Stockwerkeigentümer, die das Gesetz, den Begründungsakt oder das Reglement verletzen, können von jedem Stockwerkeigentümer innert Monatsfrist, nachdem er von ihnen Kenntnis erhalten hat, beim Richter angefochten werden, unter vorheriger oder spätestens gleichzeitiger Meldung an den Verwalter.

## **6.3 Verwalter**

### **6.3.1 Wahl und Abberufung**

Die Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer wählt den Verwalter und schliesst mit ihm einen Vertrag ab, der insbesondere den Aufgabenkreis, das Honorar und die Kündigung regelt. Der Verwalter soll über die erforderlichen Fähigkeiten und Erfahrungen der ihm obliegenden Aufgaben verfügen. Wählbar ist auch eine juristische Person.

Die Luxusimmobilien AG, Luzern ist berechtigt, auf den Zeitpunkt der Bezugsbereitschaft der ersten Wohnung der Seesicht Ennetbürgen - auf die Dauer von fünf Jahren - Verträge für die Verwaltung der Stockwerk- und Miteigentümergeinschaft abzuschliessen. Die Verwaltungsverträge können entweder mit der Meier Liegenschafts AG oder mit einer Drittfirma abgeschlossen werden. Die Verwaltungsverträge haben sich nach dem marktüblichen Leistungsbeschrieb und das Honorar nach den marktüblichen Ansätzen zu richten. Im Weiteren ist die Meier Liegenschafts AG berechtigt, auf den gleichen Zeitpunkt hin die notwendigen Wartungsverträge und Versicherungspolice abzuschliessen.

Kommt die Bestellung des Verwalters durch die Versammlung nicht zustande, so kann jeder Stockwerkeigentümer die Ernennung durch den Richter verlangen. Das gleiche Recht steht auch Pfandgläubigern und andern Personen zu, die ein berechtigtes Interesse haben.

Der Verwalter kann nur bei Vorliegen wichtiger Gründe vorzeitig abberufen werden. Liegen die wichtigen Gründe nicht bei ihm selbst, bleiben ihm Schadenersatzansprüche jeder Art vorbehalten.

### **6.3.2 Rechte und Pflichten des Verwalters**

Der Verwalter vollzieht alle Handlungen der gemeinschaftlichen Verwaltung nach den Vorschriften des Gesetzes und des Reglementes und unter Beachtung der Beschlüsse der Versammlung der Stockwerkeigentümer.

Er trifft von sich aus alle dringlichen Massnahmen zur Abwehr oder Beseitigung von Schäden.

Der Aufgabenkreis des Verwalters ist im Verwaltungsvertrag festgelegt; insbesondere obliegen ihm:

- die Erstellung der Jahresrechnung sowie der Kostenverteilung auf den 30. Juni eines jeden Kalenderjahres;

- die Vorlage des Budget für das folgende Rechnungsjahr mit Vorschlag über die Einlagen in den Erneuerungsfonds und die Erhebung der von den Stockwerkeigentümern zu leistenden Kostenbeiträge;
- die Verwaltung und bestimmungsgemässe Verwendung aller eingehenden und vorhandenen Geldmittel;
- die Führung und Aufbewahrung aller Verträge, Akten, Belege, Pläne, Bücher, Protokolle und Register der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft;
- die Auskunftserteilung über bestimmte gemeinschaftliche Angelegenheiten und die Gewährung der Einsichtnahme in die entsprechenden Akten der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft;
- die Ausführung der Beschlüsse der Versammlung der Stockwerkeigentümer;
- die Prozessführung im Sinne der von der Versammlung der Stockwerkeigentümer erteilten Weisungen;
- der Abschluss der Versicherungsverträge zur Deckung von Wasser-, Glas- und Feuerschäden sowie für die gesetzliche Haftpflicht des Werkeigentümers gemäss den Weisungen der Versammlung der Stockwerkeigentümer;
- die Erteilung, Ueberwachung und Bezahlung aller notwendigen Reparatur- und Instandstellungsaufträge mit einer Kompetenzsumme, die von der Versammlung der Stockwerkeigentümer festgelegt wird;
- der Abschluss aller notwendigen Unterhaltsabonnemente für die gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen;
- die Anstellung des Hauswartes und die Festlegung seiner Entschädigung.

### **6.3.3 Vertretung der Gemeinschaft**

In allen Angelegenheiten der gemeinschaftlichen Verwaltung vertritt der Verwalter im Umfange der ihm zustehenden Aufgaben sowohl die Gemeinschaft wie auch die Stockwerkeigentümer nach aussen.

Zur Vertretung der Stockwerkeigentümer im Zivilprozess bedarf der Verwalter der Zustimmung der Versammlung.

Für die Vertretung der Stockwerkeigentümer im Verfahren auf Erlass vorsorglicher Verfügungen kann die Ermächtigung auch nachträglich an den Verwalter erteilt werden.

### **6.3.4 Haftung der Gemeinschaft für Handlungen des Verwalters**

Weder die Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer noch diese selbst werden durch andere als rechtsgültige Handlungen des Verwalters verpflichtet.

### **6.3.5 Rekurs gegen Verfügungen des Verwalters**

Gegen selbständige Verfügungen des Verwalters kann der betroffene Stockwerkeigentümer innert 14 Tagen seit Erhalt der Verfügung an die Versammlung der Stockwerkeigentümer Rekurs erheben.

Die Versammlung entscheidet endgültig über den Rekurs.

## **7 Änderungen im Bestand der Stockwerkeigentümer und Aufhebung des Stockwerkeigentums**

### **7.1 Veräußerung und Belastung**

Das Stockwerkeigentum ist veräußerlich und vererblich. Jeder Stockwerkeigentümer ist befugt, sein Stockwerk beliebig hypothekarisch zu belasten.

### **7.2 Rechtsstellung des Erwerbers**

Die von den Stockwerkeigentümern vereinbarte oder beschlossene Verwaltungs- und Nutzungsordnung (Begründungsakt, Reglement, Hausordnung), wie die von ihnen gefassten Verwaltungsbeschlüsse sowie allfällige richterliche Urteile und Verfügungen sind für alle Rechtsnachfolger eines Stockwerkeigentümers und für den Erwerber eines dinglichen Rechtes an einem Stockwerk ohne weiteres verbindlich.

Jeder Stockwerkeigentümer ist gehalten, von den sich aus Vereinbarungen und Reglement ergebenden Verpflichtungen einen Rechtsnachfolger in Kenntnis zu setzen.

Der Verwalter ist verpflichtet, den künftigen Erwerb eines Stockwerkes oder eines dinglichen Rechtes daran auf Veranlassung des bisherigen Eigentümers über die bestehenden Verwaltungs- und Nutzungsordnungen umfassend und vollständig zu unterrichten.

Der Erwerber eines Stockwerkes hat vom Eigentumsübergang dem Verwalter ohne Verzug Kenntnis zu geben.

### **7.3 Ausschluss eines Stockwerkeigentümers**

Ein Stockwerkeigentümer kann aus der Gemeinschaft ausgeschlossen werden, wenn er seinen Pflichten gegenüber der Gemeinschaft gröblich und fortgesetzt verletzt oder wenn er selber oder Personen, denen er den Gebrauch seiner Stockwerkeinheit oder einzelner Räume derselben überlassen hat, sich gegenüber Eigentümern oder Bewohnern anderer Stockwerkeinheiten ein dermassen ungebührliches Betragen hat zuschulden kommen lassen, dass diesen die Fortsetzung der Gemeinschaft nicht zugemutet werden kann.

Im Besonderen kann ein Ausschluss aus folgenden Gründen erfolgen:

- wenn der Stockwerkeigentümer die Verpflichtung zur ordnungsgemässen Instandhaltung der ihm gehörenden Stockwerkeinheit dauernd und schwer verletzt, so dass darunter der bauliche Zustand des Hauses leidet oder dessen äussere Erscheinung beeinträchtigt wird;
- wenn er sich beharrlich der Vornahme von Wiederherstellungs- und Erneuerungsarbeiten an gemeinschaftlichen Bauteilen und Einrichtungen innerhalb seiner eigenen Stockwerkeinheit widersetzt;
- wenn er für die Gemeinschaft oder für einzelne Stockwerkeigentümer nachteilige Änderungen an gemeinschaftlichen Grundstück- oder Gebäudeteilen vorgenommen hat und sich der Wiederherstellung des

rechtmässigen Zustandes widersetzt oder sich weigert, den verursachten Schaden zu ersetzen;

- wenn er oder ihm angehörige Personen ein friedliches Zusammenleben und einen nachbarlichen Verkehr, wie er unter Hausgenossen nach Brauch und guter Sitte üblich ist, durch verletzendes, gewalttätiges, arglistiges oder anstössiges Verhalten unmöglich machen;
- wenn er die wiederholte Aufforderung des Verwalters oder eines sonstigen Vertreters der Gemeinschaft missachtet, Personen, denen er seine Stockwerkeinheit oder Teile derselben zum Gebrauch überlassen hat, wegen ihres unerträglichen Verhaltens im Sinne von Ziff. 7.3 hievor innert nützlicher Frist aus dem Hause zu entfernen.

Der Ausschluss erfolgt durch Urteil des Richters auf Klage eines oder mehrerer Stockwerkeigentümer, die durch Beschluss der Versammlung mit qualifizierter Mehrheit dazu ermächtigt worden sind. Der Auszuschliessende ist dabei nicht mitzuzählen.

Falls der Ausgeschlossene seine Stockwerkeinheit nicht innert vereinbarter oder vom Richter angesetzter Frist veräussert, so wird sie nach den Vorschriften über die Zwangsverwertung von Grundstücken versteigert. Der Antrag auf Versteigerung kann vom Verwalter gestellt werden.

#### **7.4 Ausschluss von andern Berechtigten**

Die Bestimmungen über den Ausschluss finden sinngemäss Anwendung auf Personen, die an einem Stockwerk ein Nutzniessungs- oder Wohnrecht besitzen oder dieses aufgrund eines im Grundbuch vorgemerkten Miet- oder Pachtvertrages nutzen.

#### **7.5 Aufhebung des Stockwerkeigentums**

Das Stockwerkeigentum kann nur durch Vereinbarung aller Stockwerkeigentümer aufgehoben werden.

Vorbehalten bleibt die Aufhebung bei Zerstörung des Gebäudes.

Wird das Stockwerkeigentum durch Veräusserung der ganzen Liegenschaft aufgehoben, so teilen die Stockwerkeigentümer den Erlös im Verhältnis der Wertquoten, sofern keine andere Regelung getroffen wurde.

## **8 Weitere Bestimmungen**

### **8.1 Anmerkung des Reglementes**

Dieses Nutzungs- und Verwaltungsreglement sowie alle Ergänzungen und Abänderungen sind im Grundbuch anzumerken.

Der Verwalter ist gehalten, für die Anmerkung aller Änderungen des Reglementes besorgt zu sein.

## **8.2 Aenderung des Reglementes**

Dieses Reglement kann jederzeit durch die Versammlung der Stockwerkeigentümer geändert werden.

Hiezu bedarf es der Zustimmung der Mehrheit aller Stockwerkeigentümer, die zugleich zu mehr als die Hälfte anteilsberechtigigt sind (Ziff. 6.2.6).

Vorbehalten bleibt die Zustimmung aller Stockwerkeigentümer, wo diese vorgeschrieben ist (Ziff. 6.2.7).

## **8.3 Gerichtsstand und Domizilklausel**

Die Stockwerkeigentümer unterwerfen sich für alle Streitigkeiten aus dem Gemeinschaftsverhältnis dem Gerichtsstand Ennetbürgen, und zwar für den Fall des Wohnsitzes im Ausland ausdrücklich auch für allfällige Betreibungen. Sie erwählen in diesem Falle Betreibungsdomizil in Ennetbürgen oder bei der Geschäftsniederlassung des Verwalters.

Zustellungen an die Stockwerkeigentümergeinschaft können insgesamt an die Adresse des Verwalters wirksam vorgenommen werden. Der Verwalter trägt die Verantwortung, dass die Stockwerkeigentümer, wo notwendig, vom Inhalt dieser Zustellung innert nützlicher Frist Kenntnis erhalten.

## **8.4 Verweis auf gesetzliche Bestimmungen**

Soweit dieses Reglement nicht Abweichendes bestimmt, gelten die Vorschriften des ZGB über das Stockwerkeigentum (Art. 712a ff) und über das einfache Miteigentum (Art. 647 ff).

Auf die Versammlung der Stockwerkeigentümer finden ergänzend die Vorschriften über die Organe des Vereins (Art. 64 ff ZGB) Anwendung.

Luzern,

**Die Grundeigentümerin:**

**Luxusimmobilien AG**

.....  
Monika Müller

**BEIBLATT NR. 1**

**zum Nutzungs- und Verwaltungsreglement der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft  
«Seestrasse 1, 6373 Ennetbürgen»  
auf Grundstück Nr. 1820, GB Ennetbürgen**

**Aufteilung des Gebäudes in Stockwerkeinheiten und Wertquoten  
(gemäss Ziffer 1.2 des Reglementes)**

Grundbuch Nr.	Beschreibung des Stockwerkes mit den im Sonderrecht stehenden Räumen	Wertquote
4264	Autoeinstellhalle im Untergeschoss	75/1000
4265	4 ½ - Zimmer-Gartenwohnung 1.1 im Erdgeschoss des Mehrfamilienhauses Nr. 1820 im Aufteilungsplan B hellblau markiert	120/1000
4266	4 ½ - Zimmer-Gartenwohnung 1.2 im Erdgeschoss des Mehrfamilienhauses Nr. 1820 im Aufteilungsplan B lachsfarbig markiert	115/1000
4267	4 ½ - Zimmer-Wohnung, 2.1 im 1. Obergeschoss des Mehrfamilienhauses Nr. 1820 im Aufteilungsplan C rot markiert	119/1000
4268	4 ½ - Zimmer-Wohnung, 2.2 im 1. Obergeschoss des Mehrfamilienhauses Nr. 1820 im Aufteilungsplan C grün markiert	115/1000
4269	4 ½ - Zimmer-Wohnung, 3.1 im 2. Obergeschoss des Mehrfamilienhauses Nr. 1820 im Aufteilungsplan D rosa markiert	125/1000
4270	4 ½ - Zimmer-Wohnung, 3.2 im 2. Obergeschoss des Mehrfamilienhauses Nr. 1820 im Aufteilungsplan D blau markiert	119/1000
4271	4 ½ - Zimmer-Attika-Wohnung, 4.1 im 3. Obergeschoss des Mehrfamilienhauses Nr. 1820 im Aufteilungsplan E violett markiert	212/1000
Total		1000/1000

**Die Grundeigentümerin:  
Luxusimmobilien AG**

.....  
Monika Müller

**BEIBLATT NR. 2**

**zum Nutzungs- und Verwaltungsreglement der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft  
«Seestrasse 1, 6373 Ennetbürgen»  
auf Grundstück Nr. 1820, GB Ennetbürgen**

**Kostenverteiler**

**(gemäss Ziffer 4.2 des Reglementes)**

Grundbuch Nr.	Beschreibung des Stockwerkes mit den im Sonderrecht stehenden Räumen	Kostenverteiler
4264	Autoeinstellhalle im Untergeschoss	10/1000
4265	4 ½ - Zimmer-Gartenwohnung 1.1 im Erdgeschoss des Mehrfamilienhauses Nr. 1820 im Aufteilungsplan B hellblau markiert	139/1000
4266	4 ½ - Zimmer-Gartenwohnung 1.2 im Erdgeschoss des Mehrfamilienhauses Nr. 1820 im Aufteilungsplan B lachsfarbig markiert	139/1000
4267	4 ½ - Zimmer-Wohnung, 2.1 im 1. Obergeschoss des Mehrfamilienhauses Nr. 1820 im Aufteilungsplan C rot markiert	139/1000
4268	4 ½ - Zimmer-Wohnung, 2.2 im 1. Obergeschoss des Mehrfamilienhauses Nr. 1820 im Aufteilungsplan C grün markiert	139/1000
4269	4 ½ - Zimmer-Wohnung, 3.1 im 2. Obergeschoss des Mehrfamilienhauses Nr. 1820 im Aufteilungsplan D rosa markiert	139/1000
4270	4 ½ - Zimmer-Wohnung, 3.2 im 2. Obergeschoss des Mehrfamilienhauses Nr. 1820 im Aufteilungsplan D blau markiert	139/1000
4271	4 ½ - Zimmer-Attika-Wohnung, 4.1 im 3. Obergeschoss des Mehrfamilienhauses Nr. 1820 im Aufteilungsplan E violett markiert	156/1000
Total		1000/1000

**Die Grundeigentümerin:  
Luxusimmobilien AG**

.....  
Monika Müller

**BEIBLATT NR. 3**

**zum Nutzungs- und Verwaltungsreglement der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft  
«Seestrasse 1, 6373 Ennetbürgen»  
auf Grundstück Nr. 1820, GB Ennetbürgen**

**Liftkosten-Verteilschlüssel**

**(gemäss Ziffer 4.2 des Reglementes)**

Grundbuch Nr.	Beschreibung des Stockwerkes mit den im Sonderrecht stehenden Räumen	Liftkosten-Verteilschlüssel
4264	Autoeinstellhalle im Untergeschoss	-
4265	4 ½ - Zimmer-Gartenwohnung 1.1 im Erdgeschoss des Mehrfamilienhauses Nr. 1820 im Aufteilungsplan B hellblau markiert	10
4266	4 ½ - Zimmer-Gartenwohnung 1.2 im Erdgeschoss des Mehrfamilienhauses Nr. 1820 im Aufteilungsplan B lachsfarbig markiert	10
4267	4 ½ - Zimmer-Wohnung, 2.1 im 1. Obergeschoss des Mehrfamilienhauses Nr. 1820 im Aufteilungsplan C rot markiert	11
4268	4 ½ - Zimmer-Wohnung, 2.2 im 1. Obergeschoss des Mehrfamilienhauses Nr. 1820 im Aufteilungsplan C grün markiert	11
4269	4 ½ - Zimmer-Wohnung, 3.1 im 2. Obergeschoss des Mehrfamilienhauses Nr. 1820 im Aufteilungsplan D rosa markiert	13
4270	4 ½ - Zimmer-Wohnung, 3.2 im 2. Obergeschoss des Mehrfamilienhauses Nr. 1820 im Aufteilungsplan D blau markiert	13
4271	4 ½ - Zimmer-Attika-Wohnung, 4.1 im 3. Obergeschoss des Mehrfamilienhauses Nr. 1820 im Aufteilungsplan E violett markiert	15
Total		83

**Die Grundeigentümerin:  
Luxusimmobilien AG**

.....  
Monika Müller



SFPKIW



CSEEI



CEPSEI

## Berufsprüfung Immobilienbewirtschaftung 2020 Schriftliche Prüfung

# Prüfungsteil: Immobilienbewirtschaftung Prüfungsfach: Buchhaltung und Reporting

© Schweizerische Fachprüfungskommission der Immobilienwirtschaft

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

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

### Zugelassene Hilfsmittel

Ausdrücklich nicht zugelassen ist die Nutzung von Laptops, Tablets, Notebooks, Smartphones oder ähnlichen Geräten.

### Taschenrechner

Nur der Taschenrechner **TI-30X IIB (Texas Instruments)** ist zugelassen.

### Gesetzestexte

Die folgenden Gesetzestexte werden von der Prüfungskommission zur Verfügung gestellt: ZGB, OR, SchKG, VMWG, MWSTG, ZPO. Eine Kontrolle der Gesetzestexte durch die Prüfungsorgane bleibt vorbehalten.

**Hinweise für die Prüfungskandidaten**

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

**Beilagen**

Keine

**Abkürzungen**

Keine

<b>Aufgabe</b>	<b>Thema</b>	<b>Punkte</b>
<b>A</b>	Bauabrechnung nach Fertigstellung der Arbeiten	11
<b>B</b>	Analyse einer Bilanz und Erfolgsrechnung	13
<b>C</b>	Reporting	25
<b>D</b>	Buchungssätze	18
<b>E</b>	Lohnbuchhaltung	23
	<b>Total</b>	<b>90</b>

## **Ausgangslage**

Sie sind Mitarbeitende/r bei der Bewirtschaftungsgesellschaft BonneGérance.com mit Sitz in Tafers im Kanton Freiburg. Sie betreuen verschiedene Eigentümer und deren Liegenschaften.

Der folgende Kontenplan ist zu berücksichtigen, um die verschiedenen Fragen zu beantworten:

### **Aktiven**

1020 Bank  
1100 Debitoren Mieter  
1200 Heiz- und Nebenkostenabrechnung  
1300 Aktive Rechnungsabgrenzung (TA)  
1400 Liegenschaft  
1490 Abschreibungsfonds Liegenschaft

### **Aufwand**

6100 Unterhalt Liegenschaft  
6110 Unterhalt Mietobjekte  
6120 Sanierung Liegenschaft  
6130 Sanierung Mietobjekte  
6200 Leerstände Heiz-/Nebenkosten  
6300 Honorar Bewirtschaftung  
6400 Hauswartung  
6500 Versicherungen  
6600 Grundsteuer  
6700 Wasser - Strom  
6750 Abonnement Aufzug  
6790 Abonnement Fernsehen  
6800 Hypothekarzinsen  
6900 Abschreibung  
8900 Steuern

### **Passiven**

2000 Kreditoren/Lieferanten  
2200 Nebenkosten Akonto  
2300 Passive Rechnungsabgrenzung (TP)  
2400 Hypothek der Liegenschaft  
2800 Kapital  
2890 Allgemeine Reserve  
2900 Ergebnis der Liegenschaft

### **Ertrag**

3000 Mietzinse netto  
3900 Übrige Erträge

**A) Bauabrechnung nach Fertigstellung der Arbeiten 11 Punkte**

**Aufgabe A1 Erhalt der Rechnung der Firma Sanitär AG**

Nach erfolgter Sanierung einer Wohnung müssen Sie die Bauabrechnung erstellen. Alle Lieferanten haben Ihnen ihre Rechnungen fristgerecht eingereicht, mit Ausnahme der Firma Sanitär AG. Diese letzte Rechnung liegt Ihnen nun vor. Sie haben mit der Sanitär AG telefonisch einen zusätzlichen Rabatt von 10 % **auf alle in dieser Liegenschaft durchgeführten Arbeiten** vereinbart.

a) Berechnen Sie den an die Firma zu zahlenden Betrag **auf die nächste Zehnerstelle abgerundet**.

b) Kontieren Sie die Rechnung mithilfe des Kontenplans auf Seite 3.

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

**SANITÄR AG**

Bahnhofstrasse 25  
 3000 Bern  
 MWST: CHE-000.000.00 MWST

Bern, 10.02.2020

Agence immobilière  
 BONNEGERANCE.COM  
 Pl. du 1er août 1  
 1700 Fribourg

**RECHNUNG Nr. 34543**

Eigentümer: SI Les Propriétaires Heureux SA

Liegenschaft:	Chemin des Etoiles 26 - 1700 Fribourg	Menge	Preis	Betrag
---------------	---------------------------------------	-------	-------	--------

**Boilerentkalkung**

gemäss Offerte vom 18.12.2019

1.00	800.00	800.00
------	--------	--------

**Renovationsarbeiten Wohnung**

12'000.00

Total (exkl. MWST) 12'800.00

MWST 7.7% 985.60

Total (inkl. MWST) 13'785.60

Zahlbar innert: 30 Tage netto

Besten Dank für den Auftrag.

a) .....  
.....

b)

Konto	Betrag	Bezeichnung

--	--

**Aufgabe A2 Erstellung der Bauabrechnung von Unterhaltsarbeiten**

**5**

Erstellen Sie anhand des nachstehenden Abrechnungsentwurfs die Bauabrechnung und fügen Sie die Rechnung der Firma Sanitär AG ein.

- a) Berechnen Sie den Gesamtbetrag ohne Honorare
- b) Berechnen Sie die Höhe der Honorare
- c) Vervollständigen Sie die untenstehende Bauabrechnung

**Anmerkung: Geben Sie die Beträge auf die nächste Zehnerstelle abgerundet an.**

a) .....

b) .....

c)

Unternehmen	Budget/ Ausschreibungen Fr.	Rechnungs- datum	Rechnungs- betrag Fr.
<b><u>Arbeiten</u></b>			
1 Fliesen AG	17 500.00	01.02.2020	17 500.00
2 Sanitär AG	12 000.00		
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		
<b><u>Sonstige/unvorhergesehene</u></b>			
<b><u>Arbeiten</u></b> 10 % + aufgerundet			
	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		
<b><u>Honorare</u></b>			
12 BonneGérance.com	8 % auf Arbeiten + MWST		
	7 600.00		
<b>GESAMTWERT ARBEITEN</b>			
	<b>96 000.00</b>		

**B) Analyse einer Bilanz und Erfolgsrechnung****13 Punkte****Aufgabe B1 Bilanz/Erfolgsrechnung, Allgemeine Fragen**

Ihr Kunde legt Ihnen die Bilanz und die Erfolgsrechnung der Immobiliengesellschaft SI les Immeubles SA vor. Er möchte das Aktienkapital dieser Gesellschaft kaufen.

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

Kreuzen Sie das jeweilige Kästchen Ihrer Antwort an (x).

Jede Antwort wird nach folgendem Grundsatz bewertet:

Richtige Antwort = 0.5 Punkte = 0.5

Falsche Antwort = 0.0 Punkte = 0.0

**Anmerkung: Die Fragen beziehen sich auf die Bilanz und Erfolgsrechnung auf Seite 8.**

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr 2018 einen Gewinn erwirtschaftet.

richtig  falsch

0.5

Bei dieser Liegenschaft gibt es keine Nebenkostenabrechnung.

richtig  falsch

0.5

Der Buchwert dieser Liegenschaft beträgt zum 31.12.2018 CHF 12 000 000.00.

richtig  falsch

0.5

Der Kaufpreis dieser Liegenschaft beträgt CHF 12 000 000.00.

richtig  falsch

0.5

In der Rechnungsperiode 2019 erfolgt eine Abschreibung.

richtig  falsch

0.5

Die Leerstände haben in der Rechnungsperiode 2019 abgenommen.

richtig  falsch

0.5

Das Debitorenkonto hat zwischen 2018 und 2019 abgenommen; das bedeutet, dass zum 31.12.2019 weniger Lieferanten zu bezahlen sind.

richtig  falsch

0.5

Die Gesellschaft verfügt zum 31.12.2019 über ausreichende Liquidität, um ihre Lieferanten zu bezahlen.

richtig  falsch

0.5

Ein vorausbezahlter Aufwand wird im Konto 2300 – Passive Rechnungsabgrenzung verbucht.

richtig  falsch

0.5

Eine handelsrechtliche Abschreibung beeinflusst das Ergebnis.

richtig  falsch

0.5

**Bilanz und Erfolgsrechnung der Firma SI Les Immeubles SA (für Aufgabe B)**

<b>Bilanz</b>		<b>2018</b>	<b>2019</b>
	<b>Aktiv</b>		
1020	Bank	37 000.00	36 000.00
1100	Debitoren Mieter	4 500.00	500.00
1200	Heiz- und Nebenkostenabrechnung	85 000.00	92 000.00
1300	Aktive Rechnungsabgrenzung	3 500.00	8 800.00
1400	Liegenschaften	12 000 000.00	12 000 000.00
1490	Abschreibungsfonds	-180 000.00	-357 300.00
		<b>11 950 000.00</b>	<b>11 780 000.00</b>
	<b>Passiv</b>		
2000	Kreditoren/Lieferanten	25 000.00	53 700.00
2200	Nebenkosten Akonto	90 000.00	100 000.00
2300	Passive Rechnungsabgrenzung	25 000.00	26 300.00
2400	Hypothekarschuld	8 000 000.00	7 700 000.00
2800	Aktienkapital	3 500 000.00	3 500 000.00
2890	Allgemeine Reserve	250 000.00	250 000.00
2900	Gewinn-/Verlustvortrag	-50 000.00	60 000.00
	Ergebnis	110 000.00	90 000.00
		<b>11 950 000.00</b>	<b>11 780 000.00</b>
<b>Erfolgsrechnung</b>		<b>2018</b>	<b>2019</b>
	<b>Ertrag</b>		
3000	Netto-Mietzinse	600 000.00	650 000.00
3900	Übrige Erträge	-	-
		<b>600 000.00</b>	<b>650 000.00</b>
	<b>Aufwand</b>		
6100	Unterhalt Liegenschaft	16 800.00	8 000.00
6110	Unterhalt Mietobjekte	25 000.00	45 000.00
6130	Sanierung Mietobjekte	-	60 000.00
6200	Leerstände Heiz-/Nebenkosten	8 750.00	6 500.00
6300	Honorar Bewirtschaftung	25 850.00	28 000.00
6500	Versicherungen	14 000.00	14 500.00
6600	Grundsteuer	32 000.00	32 000.00
6800	Hypothekarzinsen	160 000.00	154 000.00
6900	Abschreibung	180 000.00	177 300.00
8900	Steuern	27 600.00	34 700.00
		<b>490 000.00</b>	<b>560 000.00</b>
	<b>Ergebnis</b>	<b>110 000.00</b>	<b>90 000.00</b>

**Aufgabe B2 Analyse und Hypothesen**

8

Beantworten Sie die folgenden Fragen:

- a) Warum hat der Hypothekarzinsaufwand abgenommen?
- b) Berechnen Sie den Hypothekarzinsatz und berücksichtigen Sie dabei, dass die ausserordentliche Rückzahlung am 01.01.2019 bezahlt wurde. Begründen Sie Ihre Berechnung.
- c) Nennen Sie zwei Gründe, die Sie im Hinblick auf die höhere Mietzins-Erträge Ihrem Kunden gegenüber anführen können.
- d) Nennen Sie zwei Dokumente, die Sie aus finanzieller Sicht erhalten möchten, damit Sie eine Analyse der aktuellen Bewirtschaftung der Liegenschaft durchführen können.

**Anmerkung: Die Fragen beziehen sich auf die Bilanz und Erfolgsrechnung auf Seite 8.**

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

**C) Reporting**

**25 Punkte**

<p><b>Aufgabe C1 Preis pro m<sup>2</sup> berechnen</b></p> <p>Sie bewirtschaften eine alte Immobilie an guter Lage, die im Besitz eines institutionellen Anlegers ist. Sie möchten den Mieterspiegel der Immobilie überarbeiten, um das Ergebnis Ihrer Arbeiten bei der nächsten Sitzung mit dem Eigentümer zu besprechen.</p> <p>a) Wie hoch liegt, auf der Grundlage des aktuellen Mieterspiegels, der durchschnittliche m<sup>2</sup>-Preis pro Jahr</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• der Mietzinse?</li> <li>• der Nebenkosten?</li> </ul> <p>b) Nennen Sie das Objekt mit dem niedrigsten Nettomietzins pro m<sup>2</sup>/Jahr und das Objekt mit dem höchsten Nettomietzins pro m<sup>2</sup>/Jahr und berechnen Sie die Werte.</p> <p>c) Nennen Sie für diese 2 Objekte eine mögliche Begründung, die diese Preisdifferenz rechtfertigt:</p> <p><b>Anmerkung: Als Grundlage dient der Mieterspiegel auf Seite 14.</b></p>	<p><u>6</u></p>	
<p>a) Berechnung und Lösung Preis pro m<sup>2</sup>/Jahr der Mietzinse:</p> <p>.....</p> <p>Berechnung und Lösung Preis pro m<sup>2</sup>/Jahr der Nebenkosten:</p> <p>.....</p> <p>b) Objekt mit dem niedrigsten Mietzins pro m<sup>2</sup>/Jahr:</p> <p>.....</p> <p>Objekt mit dem höchsten Mietzins pro m<sup>2</sup>/Jahr:</p> <p>.....</p> <p>c) .....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

**Aufgabe C2 Korrekturbuchungen****8**

Bis anhin bezahlte die Mieterin der Wohnung 12201 („Nadine“) nebst der Nettomiete lediglich eine Heiz- und Warmwasserkosten-Pauschale. Per Januar 2020 wurde ihr frist- und formgerecht die Auslagerung folgender Nebenkosten angezeigt:

Heiz- und Warmwasserkosten, Hauswartlohn, Wasser, Strom, Abonnement Lift. (Der TV-Anschluss wurde schon vor einigen Jahren für diese Wohnung plombiert).

Die Auslagerung wurde gemäss dem Durchschnitt der effektiven Kosten der Jahre 2017 / 2018 / 2019 berechnet. (Siehe dazu die Erfolgsrechnung auf Seite 11)

Die Mieterin soll nun für die „Nebenkosten“ einen monatlichen Heiz- und Betriebskosten-Akontobetrag bezahlen.

Der Verteilschlüssel für die Nebenkosten wie auch für die Heiz- und Warmwasserkosten wurde nach m2 berechnet.

Am 20. Januar 2020 stellen Sie fest, dass die Mietzinsanpassung manuell und somit ausserhalb ihres EDV-Systems erstellt wurde. Aus diesem Grund wurde in der Buchhaltung der bisherige Mietzinse verrechnet, weshalb nun Korrekturbuchungen erfolgen müssen.

Vorhandene Buchungen:

Buchung Mietzins und Nebenkosten Wohnung 12201 / Januar 2020					
Konto	Soll	Haben	Text	Valuta	NK-Periode
1100 Debitor Mieter	1'895.00		Sollstellung	01.01.2020	
3900 Übrige Erträge		125.00	Heiz- und Warmwasserkosten	01.01.2020	
3000 Netto-Mietzinse		1'770.00	Mietzins	01.01.2020	

- a) Erstellen Sie die Korrekturbuchungen für den Mietzins und die Nebenkosten für Januar 2020 für die Wohnung 12201 (Mieterin „Nadine“).

**Anmerkung: Als Grundlage dient der Mieterspiegel auf Seite 14 sowie die Erfolgsrechnung und die Bilanzkonti gemäss Seite 15.**

<b>Korrekturbuchungen Mietzins und Nebenkosten Wohnung 12201 / Januar 2020</b>					
Konto	Soll	Haben	Text	Valuta	NK-Periode

- b) Besteht durch die Korrekturbuchungen ein offener Betrag zu Gunsten oder zu Lasten des Mieters?

.....

--	--

**Aufgabe C3 Budget 2021****11**

Erstellen Sie das Budget 2021. Sie gehen von dem Prinzip aus, dass alle aktuellen Mieter wohnen bleiben. Dass die Mietzinse jedoch um 1 % erhöht werden können.

Das Honorar beträgt 5% der Netto-Sollmiete. Das Honorar ist MwSt-pflichtig.

a) Geben Sie den Budgetbetrag an sowie eine Erläuterung wie es zu diesem Betrag kommt.

**Anmerkung: Als Grundlage dient der Mieterspiegel auf Seite 14.  
Die Beträge sind auf zehn Franken zu runden.**

	Budget 2021	Erläuterung/Berechnung
<b>Einnahmen</b>		
3000 Netto-Mietzinse		
3900 Übrige Erträge		
<b>Total</b>		
<b>Ausgaben</b>		
6100 Unterhalt und Sanierung Liegenschaft		
6110 Unterhalt und Sanierung Mietobjekte		
6200 Leerstände Heiz-/Nebenkosten		
6300 Honorare		
6400 Löhne Hauswart		
6500 Versicherungen		
6600 Grundsteuer		
6700 Wasser, Strom		
6750 Abonnement Aufzug		
6790 Abonnement Fernsehen		
<b>Total</b>		
<b>ERGEBNIS</b>		

**Mieterspiegel per 01.01.2020 (Für Aufgabe C)**

	Objekt	Bezeichnung	m <sup>2</sup>	Mieter	Miet- zins	Neben- kosten	Total
1	12001	1,5 Zimmer, EG	40	Brigitte	950	110	1 060
2	12002	6,5 Zimmer, EG	130	Déborah	1 950	220	2 170
3	12101	4,5 Zimmer, 1. Etage	100	Amandine	1 530	245	1 775
4	12102	4,5 Zimmer, 1. Etage	100	Etienne	960	215	1 175
5	12201	4,5 Zimmer, 2. Etage	100	Nadine	1 680	215	1 895
6	12202	4,5 Zimmer, 2. Etage	100	Sven	1 800	215	2 015
7	12301	4,5 Zimmer, 3. Etage	100	Chantal	1 000	215	1 215
8	12302	4,5 Zimmer, 3. Etage	100	Kewin	1 400	215	1 615
9	12401	4,5 Zimmer, 4. Etage	100	Marinette	1 800	215	2 015
10	12402	4,5 Zimmer, 4. Etage	100	Bastien	1 800	215	2 015
11	12501	4,5 Zimmer, 5. Etage	90	Véronique	1 450	210	1 660
12	12502	4,5 Zimmer, 5. Etage	90	Florence	1 300	210	1 510
13	12601	5,5 Zimmer, 6. Etage	150	Pauline	2 380	250	2 630
			<b>1 300</b>		<b>20 000</b>	<b>2 750</b>	<b>22 750</b>

--	--

**Erfolgsrechnung (für Aufgabe C)**

	2017	2018	2019	Durchschnitt über 3 Jahre
<b>Einnahmen</b>				
3000 Netto-Mietzinse	-235 150.00	-232 690.00	-238 460.00	-235'433.33
3900 Übrige Erträge	-1 500.00	-1 500.00	-1 500.00	-1 500.00
<b>Total</b>	<b>-236 650.00</b>	<b>-234 190.00</b>	<b>-239 960.00</b>	<b>-236'933.33</b>
<b>Ausgaben</b>				
6100 Unterhalt u. Sanierung Liegenschaft	3 190.00	20 450.00	15 080.00	12'906.67
6110 Unterhalt u. Sanierung Mietobjekte	37 230.00	7 810.00	23 520.00	22'853.33
6200 Leerstände Heiz-/Nebenkosten	40.00	1 110.00	1 360.00	836.67
6300 Honorare	12 700.00	12 530.00	12 840.00	12'690.00
6400 Löhne Hauswart	8 400.00	8 400.00	8 400.00	8'400.00
6500 Versicherungen	3 680.00	3 680.00	3 550.00	3'636.67
6600 Grundsteuer	6 270.00	6 270.00	6 270.00	6'270.00
6700 Wasser, Strom	3 270.00	3 200.00	3 430.00	3'300.00
6750 Abonnement Aufzug	2 320.00	2 340.00	2 360.00	2'340.00
6790 Abonnement Fernsehen	4 320.00	4 320.00	4 320.00	4'320.00
<b>Total</b>	<b>81 420.00</b>	<b>70 110.00</b>	<b>81 130.00</b>	<b>77'553.33</b>
<b>ERGEBNIS</b>	<b>-155 230.00</b>	<b>-164 080.00</b>	<b>-158 830.00</b>	<b>-159'380.00</b>

**Bilanzkonti (für Aufgabe C)**

<b>Aktiv</b>	<b>Passiv</b>
1020 Bank	2000 Kreditoren/Lieferanten
1100 Debitoren Mieter	2200 Nebenkosten Akonto
1200 Heiz- und Nebenkostenabrechnung	2300 Passive Rechnungsabgrenzung
1300 Aktive Rechnungsabgrenzung	2400 Hypothekarschuld
1400 Liegenschaften	2800 Aktienkapital
1490 Abschreibungsfonds	2890 Allgemeine Reserve
	2900 Gewinn-/Verlustvortrag

**D) Buchungssätze****18 Punkte**

<b>Aufgabe D</b>	<b>18</b>	
<p>Ihr Buchhalter ist abwesend. Er hat bereits alle Buchungen bis zum 30.11.2019 für die Immobilie Rue des Pommes 78 in Marly verbucht. Die Kosten für Heizung und Warmwasser sind mit den Mietern abgerechnet. Ihr Unternehmen arbeitet auf Grundlage der sollgestellten Mieten.</p>		
<p><b>Anmerkung: Verbuchen</b> Sie die untenstehenden Geschäftsfälle. Führen Sie dabei das <b>Datum, Soll / Haben mit Kontonummern</b>, den <b>Betrag</b> sowie allfällig notwendige Berechnungen auf. Berücksichtigen Sie den <b>Kontenplan</b> auf <b>Seite 3</b>.</p>		
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Sie stellen die Bruttomieten des Monats 12.2019 in Höhe von CHF 23 500.00 soll. Die Nettomieten belaufen sich auf CHF 20'000.00.</li> <li>2. Am 05.12.2019 schickt die Bank Ihnen eine Gutschriftsanzeige in Höhe von CHF 1'500.00. Sie betrifft die Mietzahlung 11.2019 des Mieters Andéol.</li> <li>3. Sie verbuchen die Rechnung vom 01.12.2019 für den Kauf von 4'000.00 Litern Heizöl zum Preis inkl. Steuern von CHF 90.00 pro 100 Liter.</li> <li>4. Auf der Grundlage einer Mahnung verbuchen Sie die Prämie der Gebäudesachversicherung vom 15.09.2019 von CHF 1'200.00. Die Prämie deckt den Zeitraum vom 01.10.2019 bis 30.09.2020 ab.</li> <li>5. Am 15.12.2019 schickt die Bank Ihnen die Belastungsanzeige für die Zahlung der Rechnungen der Buchungen 3 und 4.</li> <li>6. Am 20.12.2019 geben Sie eine Bestellung für den Austausch eines Kühlschranks in Höhe von CHF 1'700.00 auf. Sie halten es für sinnvoll, diese Ausgabe angesichts der geringen Instandhaltungskosten für dieses Geschäftsjahr in der Buchführung 2019 zu berücksichtigen. Die Rechnung wird Ihnen 2020 zugeschickt.</li> <li>7. Eine Rechnung für den Austausch eines (Schliess-)Zylinders in der Wohnung von H. Albert über einen Betrag von CHF 600.00 wird Ihnen am 21.12.2019 zugeschickt.</li> <li>8. Am 23.12.2019 wurde die Rechnung des (Schliess-)Zylinders an den Mieter Albert weiterbelastet.</li> <li>9. Am 31.12.2019 erfassen Sie die Abgrenzungs-Buchung im Zusammenhang mit der Zahlung der Versicherungsprämie 2020 (Buchung 4).</li> <li>10. Am 31.12.2019 hat die Bank den vierteljährlichen Zins von 2 % auf das Darlehen von CHF 1'500'000.00 sowie eine ausserordentliche Rückzahlung von CHF 100'000.00 belastet.</li> <li>11. Am 31.12.2019 verbuchen Sie die Honorarrechnung 2019 von BonneGérance.com zu einem Satz von 5 % zzgl. MWST auf die sollgestellten Nettomieten. Der Mieterspiegel hat sich 2019 nicht verändert.</li> </ol>		

Nr.	Datum	SOLL	HABEN	Betrag	Allfällige Berechnung		
<i>Muster:</i>	<i>1.1.2019</i>	<i>2000</i>	<i>1020</i>	<i>1000</i>			

**E) Lohnbuchhaltung**

**23 Punkte**

**Aufgabe E1 Lohnabrechnung 12.2019**

**19**

Frau Joëlle Etoile ist Hauswartin für die Mietliegenschaften in Tafers, die von Ihrer Agentur BonneGérance.com bewirtschaftet werden. **Erstellen** Sie auf der Grundlage des Lohnausweises 2019 **die Lohnabrechnung für den Monat 12.2019**. Dabei müssen Sie zusätzlich folgende Punkte berücksichtigen:

- a) Der Arbeitsvertrag von Frau Etoile sieht 13 Löhne in gleicher Höhe vor. Der gesamte 13. Lohn wird im Dezember bezahlt.
- b) Zusätzlich erhält Frau Etoile für jede durch ihre Vermittlung neu vermietete Wohnung eine Vergütung in Höhe von CHF 200.00. Die Beträge werden zweimal im Jahr, im Juni und im Dezember, ausbezahlt. Im Juni 2019 wurden ihr drei Neuvermietungen vergütet. Ermitteln Sie die Anzahl der Neuvermietungen, die im Dezember 2019 bezahlt wurden.
- c) Frau Etoile erhält im Dezember 2019 eine Sonderzahlung von CHF 500.00 für ihre 10-jährige Tätigkeit.
- d) Frau Etoile hat ein Kind im Alter von 8 Jahren und bezieht über ihren Arbeitgeber Familienzulagen von CHF 245.00 pro Monat.
- e) Die folgenden tatsächlichen Kosten werden Frau Etoile erstattet und mit ihrem Lohn für 12.2019 abgerechnet:
  - 1. Nutzung ihres Privatwagens, um die anfallenden Abfälle zur Deponie zu bringen – 38 km, Erstattung von 80 Rappen/km.
  - 2. Deponiegebühr von CHF 25.00

**Anmerkungen: Beträge auf ganze Franken aufrunden**

Fehlende Prozentsätze können mit den Zahlen im Lohnausweis berechnet werden (auf 2 Dezimalen)

Platz für Ihre Berechnungen:

--	--

**Lohnabrechnung 12.2019**

Bezeichnung	Einheit	Betrag je Einheit
Monatslohn		
	1	245

Betrag

**Bruttolohn**

Bezeichnung	Grundlage	Satz
Abzüge AHV/IV/EO		5,125 %
Abzug ALV		1,100 %
Abzug UVG		
Abzug KTG		


Bezeichnung	Einheit	Betrag
BVG-Abzug		


**Abzüge gesamt**

--

**Nettolohn**

Bezeichnung	Einheit	Betrag
	38	
	1	25


**Ausbezahlter Lohn**

--

--	--

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

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

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

AHV-Nr. - No AVS - N.AVS Nous AVH-Nr. - Nouveau No AVS - Nuovo N. AVS

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

**H**

Frau  
Joëlle Etoile  
Grande Place 40  
1712 Tavel

Bitte die Wegleitung beachten  
Observer s.v.p. la directive  
Osservare p.f. l'istruzioni

		Nur ganze Frankenbeträge Que des montants entiers Unicamente importi interi	
1. Lohn	soweit nicht unter Ziffer 2-7 aufzuführen /Rente		48440
Salair	qui ne concerne pas les chiffres 2 à 7 ci-dessous /Rente		
Salario	se non da indicare sotto cifre da 2 a 7 più sotto /Rendita		
2. Gehaltsnebenleistungen	2.1 Verpflegung, Unterkunft - Pension, logement - Vitto, alloggio	+	
Prestations salariales accessoires	2.2 Privatanteil Geschäftswagen - Part privée voiture de service - Quota privata automobile di servizio	+	
Prestazioni accessorie al salario	2.3 Andere - Autres - Altre	+	
	Art - Genre - Genere		
3. Unregelmässige Leistungen	Prestations non périodiques - Prestazioni aperiodiche		
	Art - Genre - Genere		
	Prämie für neu vermietete Wohnungen + Sonderzahlung für 10-jährige Tätigkeit	+	2100
4. Kapitaleleistungen	Prestations en capital - Prestazioni in capitale	+	
	Art - Genre - Genere		
5. Beteiligungsrechte gemäss Beiblatt	Droits de participation selon annexe - Diritti di partecipazione secondo allegato	+	
6. Verwaltungsratsentschädigungen	Indemnités des membres de l'administration - Indennità dei membri di consigli d'amministrazione	+	
7. Andere Leistungen	Autres prestations - Altre prestazioni	+	
	Art - Genre - Genere		
8. Bruttolohn total / Rente	Salair brut total / Rente - Salario lordo totale / Rendita	=	50540
9. Beiträge AHV/IV/EO/ALV/NBUV	Cotisations AVS/AI/APG/AC/AANP - Contributi AVS/AI/IPG/AD/AINP	-	3558
10. Berufliche Vorsorge	2. Säule 10.1 Ordentliche Beiträge - Cotisations ordinaires - Contributi ordinari	-	1788
Prévoyance professionnelle	2 <sup>e</sup> pilier		
Previdenza professionale	2 <sup>o</sup> pilastro 10.2 Beiträge für den Einkauf - Cotisations pour le rachat - Contributi per il riscatto	-	
11. Nettolohn/Rente	Salair net/Rente - Salario netto/Rendita	=	45194
	in die Steuererklärung übertragen - A reporter sur la déclaration d'impôt - Da riportare nella dichiarazione d'imposta		
12. Quellensteuerabzug	Retenue de l'impôt à la source - Ritenuta d'imposta alla fonte		
13. Spesenvergütungen	Allocations pour frais - Indennità per spese		
	Nicht im Bruttolohn (gemäss Ziffer 8) enthalten - Non comprises dans le salaire brut (au chiffre 8) - Non comprese nel salario lordo (sotto cifra 8)		
13.1 Effektive Spesen	13.1.1 Reise, Verpflegung, Übernachtung - Voyage, repas, nuitées - Viaggio, vitto, alloggio	X	
Frais effectifs	13.1.2 Übrige - Autres - Altre		
Spese effettive	Art - Genre - Genere		
13.2 Pauschalspesen	13.2.1 Repräsentation - Représentation - Rappresentanza		
Frais forfaitaires	13.2.2 Auto - Voiture - Automobile		
Spese forfetarie	13.2.3 Übrige - Autres - Altre		
	Art - Genre - Genere		
13.3 Beiträge an die Weiterbildung	Contributions au perfectionnement - Contributi per il perfezionamento		
14. Weitere Gehaltsnebenleistungen	Autres prestations salariales accessoires		
	Art Genre		
15. Bemerkungen	Spesenreglement durch den Kanton am 13.03.2007 genehmigt / Teilzeitangestellt 70%		
Observations	Abzug Krankentaggeldversicherung 2019 CHF 333.20		
Osservazioni			

**I** Ort und Datum - Lieu et date - Luogo e data

Die Richtigkeit und Vollständigkeit bestätigt  
inkl. genauer Anschrift und Telefonnummer des Arbeitgebers  
Certifié exact et complet  
y.c. adresse et numéro de téléphone exacts de l'employeur  
Certificato esatto e completo  
compresi indirizzo e numero di telefono esatti dal datore di lavoro

BonneGérance.com  
Liliane Moser  
026 999 99 99  
1712 Tavel

605.040.18N Form. 11

<b>Aufgabe E2 Allgemeine Fragen</b>			<b>4</b>			
Entscheiden Sie bei jeder Frage, ob die Aussage richtig oder falsch ist.						
Kreuzen Sie das jeweilige Kästchen Ihrer Antwort an (x).						
Jede Antwort wird nach folgendem Grundsatz bewertet:						
Richtige Antwort	=	0.5 Punkte	=	0.5		
Falsche Antwort	=	0.0 Punkte	=	0.0		
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?	<input type="checkbox"/>	richtig	<input type="checkbox"/>	falsch	0.5	
Ist die Krankentaggeldversicherung im Falle von Frau Etoile, die 70 % arbeitet, obligatorisch?	<input type="checkbox"/>	richtig	<input type="checkbox"/>	falsch	0.5	
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?	<input type="checkbox"/>	richtig	<input type="checkbox"/>	falsch	0.5	
Sind die Familienzulagen, die Frau Etoile erhält, beitragspflichtig (AHV/IV/EO)?	<input type="checkbox"/>	richtig	<input type="checkbox"/>	falsch	0.5	
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?	<input type="checkbox"/>	richtig	<input type="checkbox"/>	falsch	0.5	
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)?	<input type="checkbox"/>	richtig	<input type="checkbox"/>	falsch	0.5	
Wird der 13. Montaslohn (2020) von Herrn Lune CHF 1 270.00 betragen? (auf volle CHF aufgerundet)	<input type="checkbox"/>	richtig	<input type="checkbox"/>	falsch	0.5	
BonneGérance.com möchte eine Probezeit von 4 Monaten im Vertrag von Herrn Lune vorsehen. Ist dies erlaubt?	<input type="checkbox"/>	richtig	<input type="checkbox"/>	falsch	0.5	



SFPKIW



CSEEI



CEPSEI

## Berufsprüfung Immobilienbewirtschaftung 2020 Schriftliche Prüfung

# Prüfungsteil: Immobilienbewirtschaftung Prüfungsfach: SchKG

© Schweizerische Fachprüfungskommission der Immobilienwirtschaft

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

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

### Zugelassene Hilfsmittel

#### Grundsätzliches

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

#### Taschenrechner

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

#### Gesetzestexte

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

### Hinweise für die Prüfungskandidaten

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

### Abkürzungen

**SchKG** Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs

Aufgabe	Thema	Punkte
<b>A</b>	Einleitungsverfahren	11
<b>B</b>	Betreibung auf Pfändung, Konkurs und Pfandverwertung	8
<b>C</b>	Betreibung auf Grundpfandverwertung	5
<b>D</b>	Vorsorgliche Anordnungen im Rahmen der Zwangsvollstreckung (Arrest, Retention)	6
<b>Total</b>		<b>30</b>

**A) Einleitungsverfahren 11 Punkte**

**Bewertung des Fragenkomplexes der Aufgabe A1**

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

Kreuzen Sie das jeweilige Kästchen Ihrer Antwort an (x).

Jede Antwort wird nach folgendem Grundsatz bewertet:

Richtige Antwort = 0.5 Punkte = 0.5

Falsche Antwort = 0.0 Punkte = 0.0

<b>Aufgabe A1</b>		<b>2</b>	
Sind die folgenden Aussagen richtig oder falsch?			
Die im Handelsregister eingetragenen juristischen Personen können an der Adresse ihrer Zweig-Niederlassung betrieben werden.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5
Wechselt der Schuldner nach der Zustellung des Zahlungsbefehls den Wohnsitz, wird die Betreibung am bisherigen Wohnsitz fortgesetzt.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5
Das Betreibungsamt erstellt den Zahlungsbefehl in zweifacher Ausfertigung.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5
Die Betreibung gegen einen Schuldner welcher sich im Militärdienst befindet wird während der Dauer dieses Militärdienstes nicht unterbrochen.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5
<b>Aufgabe A2</b>		<b>3</b>	
Nennen Sie <b>die 3 Schonzeiten</b> , während denen keine Betreibungshandlungen durchgeführt werden dürfen.			
<u>Lösung A2:</u>			
a) .....			
.....			
b) .....			
.....			
c) .....			
.....			

**Aufgabe A3**

**6**

Frau Emilie Brandt ist wohnhaft in Genf (GE). Als Inhaberin einer Einzelunternehmung, die sie in Lausanne (VD) betreibt, ist sie im Handelsregister des Kantons Waadt eingetragen. Zu diesem Zweck mietet Frau Brandt einen Geschäftsraum und zwei Parkplätze, die Gegenstand von zwei getrennten Mietverträgen sind. Aktuell sind die Mietzinse der beiden Parkplätze seit drei Monaten nicht bezahlt. Der Vermieter von Frau Brandt möchte eine Betreibung gegen seine Mieterin einleiten.

Beantworten Sie die folgenden Fragen:

- a) An welches Betreibungsamt muss der Vermieter sein Betreibungsbegehren richten? Bitte geben Sie den entsprechenden Gesetzesartikel und das zuständige Betreibungsamt an.
- b) Was muss Frau Brandt unternehmen, wenn sie den Zahlungsbefehl erhält und sie die Forderung ihres Vermieters bestreitet? Welche Frist muss sie einhalten?
- c) Mit welcher Betreibungsart wird der vorliegende Fall fortgesetzt? Bitte geben Sie den entsprechenden Gesetzesartikel an.

Lösung A3:

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

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

<p><b>Aufgabe B1</b></p> <p>Das Betreibungsamt erhält ein Fortsetzungsbegehren gegen eine natürliche Person. Das Betreibungsamt beschliesst, noch am selben Tag bei der Person zu Hause vorbei zu gehen, um die Pfändung durchzuführen.</p> <p>Beantworten Sie die folgenden Fragen:</p> <p>a) Ist der Entscheid des Betreibungsamtes richtig?</p> <p>b) Begründen Sie Ihre Antwort in <b>1 bis 2 Sätzen</b>.</p>	<b>2</b>	
<p><u>Lösung B1:</u></p> <p>a) .....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>b) .....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

**Aufgabe B2**

4

Die Bolomey AG hat ihre Heizabrechnung nicht bezahlt. Sie haben die Betreuung eingeleitet und Ihrer Schuldnerin einen Zahlungsbefehl zustellen lassen. Dieser Zahlungsbefehl wurde Ihnen ohne Rechtsvorschlag zurückgeschickt.  
Beantworten Sie die folgenden Fragen:

- a) Was werden Sie als nächstes unternehmen um das Betreibungsverfahren weiter zu führen und in welcher Frist?
- b) Welches Dokument wird das Betreibungsamt nach der unter Buchstabe a oben genannter Handlung ausfertigen?
- c) Welches ist der nächste Verfahrensschritt auf der Grundlage dieses Dokuments?

Begründen Sie Ihre Antworten in **1 bis 2 Sätzen**.

Lösung B2:

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

**Aufgabe B3**

Sie haben eine Betreuung auf Verwertung eines Faustpfands eingeleitet, um die von Ihrem Mieter geleistete Mietgarantie zu vereinnahmen. Nach der Verwertung, bzw. Einzug der Garantie war ein Teil Ihrer Forderung nach wie vor ausstehend.

Beantworten Sie die folgenden Fragen:

- a) Welches Dokument schickt Ihnen das Betreibungsamt in diesem Fall zu?
- b) Welchen grossen Vorteil hat dieses Dokument, das vom Betreibungsamt ausgehängt wird, wenn Sie die Zahlung des Restbetrages Ihrer Forderung auf dem Betreuungsweg durchsetzen möchten?

Begründen Sie Ihre Antworten in **1 bis 2 Sätzen**

**2**

Lösung B3:

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

**C) Betreuung auf Grundpfandverwertung** **5 Punkte**

**Aufgabe C1**

Herr Paul DUBOIS wohnt in Lausanne. Er ist Eigentümer einer Wohnung (Stockwerkeigentum) in Zermatt. Herr Dubois hat seinen Anteil an den gemeinschaftlichen Kosten nicht bezahlt und die Stockwerkeigentümergeinschaft hat ein definitives gesetzliches Pfandrecht auf seinen StWE-Anteil in Höhe der nicht bezahlten Kosten eintragen lassen.

Beantworten Sie die folgenden Fragen:

- a) Welche Art der Betreuung muss die Stockwerkeigentümergeinschaft gegen Herrn Dubois einleiten, um die Verwertung des gesetzlichen Pfandrechts zu erreichen?
- b) Welcher Betreuungsort gilt für diese Betreuung?
- c) Der Zahlungsbefehl wurde an Herrn Dubois zugestellt, er hat keinen Rechtsvorschlag erhoben. Was muss die Stockwerkeigentümergeinschaft unternehmen, um das Verwertungsverfahren weiter zu führen, und in welcher Frist, bzw. wann frühestens und wann spätestens?

Begründen Sie Ihre Antworten in **1 bis 2 Sätzen**

5

Lösung C1:

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

**D) Vorsorgliche Anordnungen im Rahmen der Zwangsvollstreckung (Arrest, Retention) 6 Punkte**

**Bewertung des Fragenkomplexes der Aufgabe D1**

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

Kreuzen Sie das jeweilige Kästchen Ihrer Antwort an (x).

Jede Antwort wird nach folgendem Grundsatz bewertet:

Richtige Antwort = 0.5 Punkte = 0.5

Falsche Antwort = 0.0 Punkte = 0.0

<b>Aufgabe D1</b>			<b>2</b>	
Sind die folgenden Aussagen zum Arrest richtig oder falsch?				
Ein Gläubiger kann keinen Arrest beantragen, wenn seine Forderung pfandgesichert ist.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Ein Arrest kann einen Gegenstand betreffen, der im Ausland ist und dem Schuldner gehört.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Der Richter genehmigt den Arrest.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Ein Gläubiger, der einen Verlustschein besitzt, kann einen Arrest verlangen.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		

**Aufgabe D2**

Sie haben der Bolomey AG einen Geschäftsraum zur Nutzung als Restaurant vermietet. Die Bolomey AG zahlt ihren Mietzins seit 18 Monaten nicht mehr.

Beantworten Sie die folgenden Fragen:

- a) Über welches besondere Recht verfügen Sie als Vermieter von Geschäftsräumen? Bitte nennen Sie das Recht und den entsprechenden Gesetzesartikel.
- b) Ist die Forderung im vorliegenden Fall gedeckt durch dieses Recht? Begründen Sie Ihre Antwort in **1 bis 2 Sätzen**.
- c) Wie können Sie Ihr Recht geltend machen? Bitte geben Sie die Massnahme, die zuständige Behörde und den Ort an.

4

Lösung D2:

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



SFPKIW



CSEEI



CEPSEI

## Berufsprüfung Immobilienbewirtschaftung 2020 Schriftliche Prüfung

# Prüfungsteil: Immobilienbewirtschaftung Prüfungsfach: Mietliegenschaften

© Schweizerische Fachprüfungskommission der Immobilienwirtschaft

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

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

Kanton Ihrer Tätigkeit: \_\_\_\_\_

### Zugelassene Hilfsmittel

#### Grundsätzliches

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

#### Taschenrechner

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

#### Gesetzestexte

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

### Hinweise für die Prüfungskandidaten

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

### Abkürzungen

<b>OR</b>	Schweizerisches Obligationenrecht
<b>ZGB</b>	Schweizerisches Zivilgesetzbuch
<b>SchKG</b>	Schuld-, Betreibungs- und Konkurs-Gesetz
<b>CHF</b>	Schweizer Franken
<b>Inkl.</b>	inklusive
<b>MwSt.</b>	Mehrwertsteuer
<b>Nr.</b>	Nummer
<b>Rp.</b>	Rappen
<b>Pt.</b>	Punkte
<b>ÖV</b>	Öffentlicher Verkehr

Aufgaben	Thema	Punkte
<b>A</b>	Heiz- und Betriebskosten	25
<b>B</b>	Vermietungsaktivitäten	22
<b>C</b>	Gebäudeunterhalt / Renovationen / Erneuerungen	20
<b>D</b>	Versicherungen / Hauswartung	28
<b>E</b>	Mietvertragliche Leistungsänderungen	26
<b>F</b>	Mängel / Mieterwechsel	20
<b>G</b>	Kündigung	25
<b>H</b>	Grundlagen / Bewirtschaftungsauftrag	20
<b>I</b>	Mietvertrag / Bewirtschaftung	24
	<b>Total</b>	<b>210</b>

## Ausgangslage

Sie arbeiten bei der Big City AG als Immobilien-Bewirtschafter/in. Ihr Vorgesetzter teilt Ihnen mit, dass Sie per sofort zwei weitere Liegenschaften in Ihrem Portfolio betreuen werden.

Die Liegenschaften an der Dachsenstrasse 10/12 in einer mittelgrossen Stadt, umfassen insgesamt zwölf Wohnungen, sowie je ein Gewerbeobjekt pro Haus im Erdgeschoss. Die nebeneinanderliegenden Mehrfamilienhäuser wurden im Minergie-Standard erbaut und zeichnen sich durch hochwertige Materialisierung aus.

Der Erstbezug an der Dachsenstrasse 10 ist per 1. September 2019 erfolgt. Entgegen den Erwartungen, konnte die erste Etappe nur schleppend vollvermietet werden. Des Weiteren haben sich diverse Mieter über Mängel in ihren Mieträumen beklagt.

Die Dachsenstrasse 12 (2. Etappe) ist aktuell in Fertigstellung und der Erstbezug ist per 01.06.2020 terminiert.

Zu Ihren Aufgaben gehören die Bewirtschaftung sowie die Vermarktung der Dachsenstrasse 12 bis zur Vollvermietung.

Weitere Informationen zu den Liegenschaften entnehmen Sie der jeweiligen Aufgabe und dem Mieterspiegel im Anhang.

**A) Heiz- und Betriebskosten**

**25 Punkte**

**Bewertung Aufgabe A1**

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

Für jede Wahlantwort gilt das folgende Bewertungsprinzip:

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

Aufgabe A1			5	
Unter dem Begriff Nebenkosten werden die Heiz- und Wassererwärmungskosten sowie die Betriebskosten zusammengefasst.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Das Fällen eines Baumes darf den Mietern über die Betriebskosten verrechnet werden.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Ist ein Mieter in seiner Mietliegenschaft als Hauswart angestellt, muss er sich <b>nicht</b> anteilmässig an den Hauswartkosten in der Nebenkostenabrechnung beteiligen.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Sofern eine Leerstandwohnung nachweislich nur zur Vermeidung von Frostschäden beheizt wurde, muss der Vermieter nur einen Teil der Heizkosten übernehmen.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Bei der LIFO-Methode für die Berechnung des Heizölverbrauchs wird das Öl mit dem tiefsten Beschaffungswert zuerst verbraucht.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Durch eine Standardklausel in der Nebenkostenabrechnung kann das Einsichtsrecht des Mieters rechtsgültig auf 30 Tage befristet werden.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Werden im Mietvertrag die Nebenkosten pauschal vereinbart, kann auf eine detaillierte Aufzählung verzichtet werden.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Eine freiwillige Nichtbenutzung einer Einrichtung entbindet den Mieter von der Zahlung der entsprechenden Nebenkosten.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Die Kosten für eine akute Schädlingsbekämpfung dürfen den Mietern in der Nebenkostenabrechnung verrechnet werden.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Sind in einer Liegenschaft Wärme-Zähler vorhanden, müssen mindestens 60% der Wärmekosten verbrauchsabhängig abgerechnet werden.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		

**Aufgabe A2**

7

Für die Liegenschaft Dachsenstrasse 10 ist per 30. Juni 2020 die erste Nebenkostenabrechnung zu erstellen.

- a) Welche Verteilschlüssel stehen Ihnen zur Verfügung und für welche Kostenarten werden diese eingesetzt?  
Nennen Sie **4 Verteiler** inkl. jeweils einem Kostenbeispiel.
- b) Welche **4 Systeme** der Verrechnung von Nebenkosten gibt es?
- c) Bei einer Erstabrechnung für einen Neubau gibt es eine Besonderheit, die berücksichtigt werden muss. Welche ist das?

Hinweis:

Es werden nur die jeweils ersten **4** Nennungen bewertet.

Lösung A2:

- a) 1) .....
- 2) .....
- 3) .....
- 4) .....
  
- b) 1) .....
- 2) .....
- 3) .....
- 4) .....
  
- c) .....
- .....
- .....
- .....
- .....
- .....
- .....

**Aufgabe A3**

**10**

Ihr Mieter Max Heller aus der Schwanengasse 5 in Zürich hat folgende **korrekt erstellte** Nebenkostenabrechnung erhalten:

**Nebenkostenabrechnung 01.05.2018 - 30.04.2019**

Liegenschaft Schwanengasse 5, 8001 Zürich  
 2.5 Zimmer-Wohnung 2. OG

Heiz- und Warmwasserkosten	CHF	5'644.50	
Verwaltungshonorar inkl. MWST	CHF	212.75	
Total	CHF	5'857.25	
75% Heizkosten			
Ihr Anteil	163.2/1'101.6		CHF 650.80
25% Warmwasserkosten Grundkosten (40%)			
Ihr Anteil	68/459		CHF 86.75
25% Warmwasserkosten variabel (60%)			
Ihr Anteil	43.5/250		CHF 152.90
Allgemeine Betriebskosten	CHF	5'478.55	
Verwaltungshonorar inkl. MWST	CHF	206.50	
Total	CHF	5'685.05	
Ihr Anteil	68/459		CHF 842.25
Grundgebühren Abwasser/Kehricht	CHF	581.50	
Verwaltungshonorar inkl. MWST	CHF	21.90	
Total	CHF	603.40	
Ihr Anteil	1/6		CHF 100.55
Total Nebenkosten			CHF 1833.25
Ihre Akontozahlungen			CHF -1'800.00
Total zu unseren Gunsten			CHF 33.25

Die Abrechnung gilt als genehmigt, sofern nicht innert 30 Tagen Einsprache dagegen erhoben wird. Innert der gleichen Frist ist der Betrag zu unseren Gunsten mit beiliegendem Einzahlungsschein zu begleichen. Besten Dank.

Freundliche Grüsse  
 Big City AG

Gewichtungstabelle Heizgradtage:

	Jan.	Feb.	März	April	Mai	Juni	Juli	Aug.	Sept.	Okt.	Nov.	Dez.
Heizung ohne Warmwasser	17.5	14.5	13.5	9.5	3.5	0.0	0.0	0.0	1.0	10.0	13.5	17.0

Berechnen Sie die Nebenkosten für Herrn Heller, als ob er seine Wohnung per Mitte Januar 2019 gekündigt und abgegeben hätte. Beim Auszug per 15. Januar 2019 wäre der variable Anteil für die Warmwasserkosten 11‰ (Promille) tiefer gewesen.

Bemerkung:

Der Lösungsweg ist detailliert anzugeben und die Ergebnisse mathematisch korrekt auf 5 Rappen zu runden.

Lösung A3:

Heizkosten: CHF .....

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

Warmwasser Grundkosten: CHF .....

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

Warmwasserkosten variabel: CHF .....

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

Allgemeine Betriebskosten: CHF .....

.....  
.....

Grundgebühren Abwasser/Kehricht: CHF .....

.....  
.....

Total CHF .....

Akontozahlungen CHF .....

.....

Total  zu unseren Gunsten  zu Ihren Gunsten CHF .....

--	--

**Aufgabe A4**

Gemäss Mietverträgen einer anderen Liegenschaft werden bisher nur die Heiz- und Warmwassererwärmungskosten an die Mieter verrechnet. Der Eigentümer wünscht, dass künftig auch alle anfallenden Betriebskosten in Rechnung gestellt werden.

- a) Auf welchen Zeitpunkt kann seinem Wunsch frühestens entsprochen werden?
- b) Welchen Vorteil hat eine Auslagerung der Betriebskosten für den Eigentümer?
- c) Wie ist die gesetzliche Verjährungsfrist für Forderungen aus Nebenkostenabrechnungen?

3

Lösung A4:

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

**B) Vermietungsaktivitäten**

**22 Punkte**

**Bewertung Aufgabe B1**

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

Für jede Wahlantwort gilt das folgende Bewertungsprinzip:

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

<b>Aufgabe B1</b>			<b>3</b>	
Entscheiden Sie bei jeder Frage oder Aussage, ob diese richtig oder falsch ist. Setzen Sie ein x entweder bei richtig oder bei falsch.				
Im Rahmen der Erstvermietung eines Neubaus ist zwingend die Nettogeschossfläche der Wohnungen in den Mietverträgen aufzuführen.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Das Minergie Label garantiert, dass die Kosten für Heizung und Warmwasser immer deutlich niedriger sind, als bei einer Standardimmobilie.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Die Bestimmungen zum Schutz der Familienwohnung gelten nicht für Konkubinatspaare.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Wenn sich eine 4-köpfige Familie, die solvent ist und gute Referenzen vorweisen kann, für eine 1-Zimmer-Wohnung bewirbt, ist es gesetzeswidrig, den Abschluss eines Mietvertrages zu verweigern, nur weil die Anzahl der Bewohner für dieses Objekt zu viel sind.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Je kleiner die Fläche einer Wohnung ist, desto höher ist in der Regel der jährliche Quadratmeterpreis.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Bei der Festlegung der Zimmerzahl einer Wohnung zählt das Badezimmer als Zimmer, wenn es eine Fläche von mehr als 15 m <sup>2</sup> aufweist.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	

**Aufgabe B2**

Neben den Vor- und Nachnamen, der vollständigen Adresse, Telefonnummern und E-Mail-Adresse enthält ein Anmeldeformular für eine Wohnung noch weitere Angaben zu den Mietinteressenten.

a) Nennen Sie deren **5**.

Anmerkung: Nur die ersten **5 Nennungen** werden bewertet.

b) Dagegen ist es Ihnen gesetzlich untersagt, bestimmte andere Auskünfte zu verlangen.

Nennen Sie deren **3**.

Anmerkung: Nur die ersten **3 Nennungen** werden bewertet.

**4**

Lösung B2:

a) 1) .....

2) .....

3) .....

4) .....

5) .....

b) 1) .....

2) .....

3) .....

### Aufgabe B3

6

Ein Eigentümer, der seine kleine Immobilie bisher selbst bewirtschaftete, beauftragt Sie mit der kompletten Bewirtschaftung.

Sie müssen die Wohnungsabnahme für eine 2,5-Zimmer-Wohnung durchführen (Wohnzimmer, 1 Schlafzimmer, 1 Badezimmer, separate Küche). Die Wohnung ist noch nicht wiedervermietet.

Der Mieter ist am 01.04.2015 in die Wohnung eingezogen und zieht am 31.03.2020 aus. Es gab **kein Übergabeprotokoll**; der Eigentümer hat Ihnen aber die Rechnungen der Arbeiten übergeben, die in der Wohnung durchgeführt wurden:

- Kompletter Neuanstrich der Decke und Wände am 01.04.2014
- Reparatur inkl. Anstrich der Holzverkleidungen auf Verlangen des Mieters bei seinem Einzug am 01.04.2015
- Einbau einer neuen Küche am 01.07.1998
- Parkettboden im Wohn- und Schlafzimmer geschliffen und versiegelt am 01.10.2013
- Der Rest ist im Originalzustand (Baujahr 1980)

Bei der Wohnungsübernahme, die Sie durchführen, werden folgende Punkte aufgenommen:

- Parkett Schlafzimmer: zahlreiche oberflächliche Kratzspuren.  
Schätzung der Instandsetzungskosten: CHF 1 800.00
- Türrahmen des Schlafzimmers: Schlagspuren auf einer Höhe von 60 cm, das Holz weist tiefe Kerben auf.  
Schätzung der Instandsetzungskosten: CHF 700.00
- Kurz vor Ihrer Ankunft ist dem Mieter bei der Schlussreinigung ein stark ätzendes Reinigungsmittel ausgelaufen. Die Chromstahl-Abdeckung der Küche wurde irreparabel beschädigt.  
Schätzung der Instandsetzungskosten: CHF 1 200.00

Der Mieter weigert sich, das Übergabeprotokoll zu unterschreiben.

- a) Welche Sofortmassnahmen treffen Sie?
- b) Kann man dem Mieter jeweils einen Anteil der Kosten verrechnen? Wenn ja, welchen Betrag?

Begründen Sie Ihre Antworten.

Lösung B3:

a) .....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

b) Parkett des Schlafzimmers:

Ja       Nein

Falls ja, Betrag: .....

Begründung:

.....

.....

.....

Türrahmen der Schlafzimmertür:

Ja       Nein

Falls ja, Betrag: .....

Begründung:

.....

.....

.....

--	--

Fortsetzung Lösung B3:

Küchen Chromstahl-Abdeckung der Küche:

- Ja             Nein

Falls ja, Betrag: .....

Begründung:

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

--	--

**Aufgabe B4**

6

Die Dachsenstrasse 10/12 ist eine am Rande des Stadtzentrums gelegene Strasse. In diesem überwiegend als Wohngebiet genutzten Stadtviertel, gibt es eine Bäckerei, einen Blumenladen und ein Lebensmittelgeschäft sowie einen Kindergarten und eine Primarschule. Die Mittelstufe und Oberstufe befinden sich in einem Umkreis von 3 km um das Stadtviertel. Das Stadtzentrum ist mit ÖV innerhalb von 8 Minuten erreichbar.

Sie möchten die freie 3,5-Zimmer-Wohnung in der 1. Etage der Dachsenstrasse 12 vermarkten. Sie besteht aus einem Wohnzimmer mit offener Küche, einem 14 m<sup>2</sup> grossen Schlafzimmer, einem 17 m<sup>2</sup> grossen Schlafzimmer, einem Badezimmer mit Badewanne und einer separaten Toilette mit Dusche. Das Gebäude hat einen Aufzug, eine allgemeine Waschküche und einen Raum für Velos und Kinderwagen. Aussenparkplätze sind für CHF 60.00 im Monat erhältlich.

Füllen Sie die Matrix von McCarthy aus und geben Sie die verschiedenen Elemente des Marketing-Mix an sowie die Elemente, die unter Berücksichtigung der obenstehenden Angaben dort aufzuführen sind. Fügen Sie jedem der 4 Elemente des Marketing-Mix **2 konkrete Beispiele** an, die der Aufgabenstellung und der Ausgangslage entnommen werden können.

Anmerkung: Bei den Beispielen werden **nur die ersten 2 Nennungen** bewertet.

Lösung B4:


**Aufgabe B5**

**3**

Der mit dem Bau der Dachsenstrasse 12 beauftragte Totalunternehmer teilt Ihnen mit, dass die Wohnungen erst am 01.07.2020 bezogen werden können statt wie geplant am 01.06.2020.

Sie haben bereits 2 Mietverträge per 01.06.2020 abgeschlossen.

a) Was schlagen Sie diesen beiden Mietern vor?

Nennen **Sie 3 Möglichkeiten an**.

Anmerkung: Nur die ersten **3** Vorschläge werden bewertet.

b) Einer der beiden betroffenen Mieter ist sehr verärgert über diese schlechte Neuigkeit und möchte vom Mietvertrag zurücktreten.

Ist ein Rücktritt möglich?

Begründen Sie Ihre Antwort in **1-2 Sätzen** und nennen Sie den entsprechenden Gesetzesartikel.

Lösung B5:

a) .....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

b) .....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

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

**Bewertung Aufgabe C1**

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

Für jede Wahlantwort gilt das folgende Bewertungsprinzip:

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

Aufgabe C1			5	
Der Vermieter muss während einer Sanierung auf die Interessen des Mieters keine Rücksicht nehmen.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Es dürfen nur Änderungen und Erneuerung am Mietobjekt durchgeführt werden, wenn das Mietverhältnis ungekündigt ist.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Die Zumutbarkeit einer Sanierung variiert pro Einzelfall.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Eine Pflicht des Mieters ist es, Mängel am Mietobjekt sofort zu melden.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Reparaturen, welche ein spezielles Fachwissen voraussetzen, gelten als sogenannter «kleiner Unterhalt».	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Bei unbewilligter baulicher Veränderung des Mietobjektes durch den Mieter, kann der Vermieter den Rückbau des ursprünglichen Zustandes verlangen.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Um gravierende Folgeschäden am Mietobjekt zu vermeiden, ist der Mieter berechtigt, Reparaturaufträge direkt zu vergeben.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Für eine Kündigung infolge Sanierung bedarf es eines ausgereiften Bauprojekts.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Es dürfen lediglich wertvermehrende Investitionen auf den Mietzins überwälzt werden.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Von einer «umfassenden Sanierung» spricht man, wenn ein Gebäudeteil betroffen ist.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	

<b>Aufgabe C2</b> Erklären Sie die den Begriff <b>Instandhaltung</b> . <u>Bemerkung:</u> Erklären Sie den Begriff in <b>1- 2 Sätzen</b> .	<b>2</b>	
<u>Lösung C2:</u> ..... ..... ..... ..... .....		

<b>Aufgabe C3</b> Erklären Sie die beiden Begriffe Wertvermehrung und Werterhaltung anhand eines Beispiels Backofen. <u>Bemerkung:</u> Erklären Sie die beiden Begriffe in <b>1 - 2 Sätzen</b> .	<b>3</b>	
<u>Lösung C3:</u> <u>Wertvermehrung</u> ..... ..... ..... ..... ..... ..... ..... ..... ..... ..... .....		

Fortsetzung Lösung C3:

Werterhaltung

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

--	--

**Aufgabe C4**

Sie planen eine einfache Sanierung einer zurzeit leerstehenden Mietwohnung. Nach Absprache mit dem Eigentümer entscheiden Sie, das Bad, die Küche, die Bodenbeläge sowie den Wandanstrich zu erneuern.

Nennen Sie **4 Beurteilungskriterien**, die bei der Auswahl der Materialentscheidung anzuwenden sind.

Bemerkung:

Es werden nur die ersten 4 Nennungen bewertet.

4

Lösung C4:

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

**Aufgabe C5**

**6**

Sie empfehlen dem Eigentümer die in C4 erwähnten Sanierungsarbeiten nach SIA zu vergeben.

- a) Erklären Sie die Unterschiede zwischen OR und SIA?
- b) Mängelrecht nach OR: Wie ist bei Mängeln vorzugehen und welche Fristen sind einzuhalten? Nennen Sie den entsprechenden Gesetzesartikel.
- c) Mängelrecht nach SIA: Welche Fristen für Mängel gelten nach der Abnahme? Nennen Sie die Fristen und die entsprechende Norm.

Bemerkung:

Beantworten Sie die Fragen in jeweils **1 - 2 Sätzen**.

Lösung C5:

- a) Erklären Sie die Unterschiede zwischen OR und SIA?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Fortsetzung Lösung C5

- b) Mängelrecht nach OR: Wie ist bei Mängeln vorzugehen und welche Fristen sind einzuhalten? Nennen Sie den entsprechenden Gesetzesartikel

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

- c) Mängelrecht nach SIA: Welche Fristen für Mängel gelten nach der Abnahme? Nennen Sie die Fristen und die entsprechende Norm.

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

--	--

**D) Versicherungen / Hauswartung 28 Punkte**

**Bewertung Aufgabe D1**

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

Setzen Sie ein x entweder bei richtig oder bei falsch.

Für jede Wahlantwort gilt das folgende Bewertungsprinzip:

Richtige Antwort = 0.5 Punkte = 0.5

Falsche Antwort = 0.0 Punkte = 0.0

Aufgabe D1			4.5	
Der Mieter ist gesetzlich verpflichtet, eine private Haftpflichtversicherung abzuschliessen.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Der Bewirtschafter eines Neubaus ist verpflichtet, die folgenden Versicherungen abzuschliessen: Gebäudehaftpflicht- und Feuerversicherung.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Sie stellen heute fest, dass die Versicherungsprämie das Jahr 2016 doppelt bezahlt wurde. Aufgrund der Bestimmungen von Artikel 62 ff. OR können Sie die Erstattung des zu viel gezahlten Betrages fordern.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Der Hauswart ist nicht dafür verantwortlich, für die Zeit seines Urlaubs seine Vertretung zu bezahlen.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Für einen Unfall des Hauswartes, ist immer der Bewirtschafter verantwortlich.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Falls der Mieter seine Beiträge zu der bei Abschluss des Mietvertrages geforderten Haftpflicht-/Hausratversicherung nicht mehr bezahlt, kann der Mietvertrag aus diesem Grund nicht gekündigt werden.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Nichtberufsunfälle sind erst ab einer Arbeitszeit von 8 Stunden pro Monat versichert.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Die Versicherungsleistung entspricht immer dem Zeitwert.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Ein Schadenfall muss in dem Jahr nach dessen Eintreten gemeldet werden.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		

**Aufgabe D2**

**8**

Sie übernehmen per 1. des nächsten Monats die Bewirtschaftung eines Gebäudes mit fünf Wohnungen. Der Hauswart, Herr Taller, hatte lediglich einen mündlichen Arbeitsvertrag. Sie möchten nun einen schriftlichen Vertrag abschliessen.

- a) Das Bruttogehalt beträgt CHF 400.00 pro Monat.  
Welche Sozialabgaben **in %**, werden vom Gehalt des Hauswarts abgezogen?
- b) Bei der Übergabe der Bewirtschaftungsobjekte teilt der ehemalige Bewirtschafter Ihnen mit, dass der Hauswart mit der Instandhaltung des Gebäudes (innen und aussen) beauftragt war. Ohne zusätzlich nähere Angaben zu machen.  
Sie beschliessen, ein schriftliches Pflichtenheft zu erstellen.  
Nennen Sie **6 Aufgaben**, die Teil eines solchen Pflichtenhefts sein können.  
Anmerkung: Nur die ersten 6 Antworten werden bewertet.
- c) Welches sind die wesentlichen Elemente eines Hauswartvertrages?  
Nennen Sie deren **4**.  
Anmerkung: Nur die ersten 2 Antworten werden bewertet.
- d) Bei der Übergabe der Bewirtschaftungsunterlagen haben Sie auch die Versicherungspolizen geprüft; welche sollten Sie üblicherweise erhalten?  
Nennen Sie **4 Versicherungen**, die sinnvollerweise für eine Liegenschaft vorhanden sein sollten.  
Anmerkung: Nur die ersten **4 Antworten** werden bewertet.

Lösung D2:

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

Fortsetzung Lösung D2:

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

--	--

**Aufgabe D3**

Bei einer Besichtigung einer Liegenschaft stellen Sie fest, dass eine grosse Fensterschleibe im Wohnzimmer der Wohnung im Erdgeschoss zerbrochen ist.

Bei welcher Versicherung ist eine Deckung möglich?

Zählen Sie **4 verschiedene Versicherungsvarianten** auf und nennen Sie bei jeder Variante den Versicherungsnehmer.

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

<b>2</b>	
----------	--

Lösung D3:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

--	--

#### Aufgabe D4

7

Ein Mieter ruft Sie nach seinen zweiwöchigen Ferien an, weil er zwei Schadenfälle hat. Er wohnt im 3. Obergeschoss. Die Liegenschaft wurde im Jahre 2013 erstellt.

1. Der Parkett im Korridor ist aufgequollen sowie der untere Teil der angrenzender Wand ist feucht.
2. Der Mieter hat zudem festgestellt, dass die Verglasung der Eingangstür des Gebäudes einen Riss hat.

Schnell begeben Sie sich vor Ort und erhalten Unterstützung durch einen Sanitärinstallateur, der einen Defekt am Anschluss der Badewanne in der Wohnung auf der 3. Etage feststellt.

- a) Nennen Sie als Bewirtschafter **3 Sofortmassnahmen**, die Sie nach Kenntnisnahme dieser 2 Schadenfälle treffen müssen.  
Hinweis: Es werden nur die ersten **3** Nennungen bewertet.

Die Reparatur ist einfach und erfolgt noch am gleichen Tag. Ihr Assistent holt die Versicherungspolizen heraus und fasst wie folgt zusammen:

- Wasserschadenversicherung, Versicherungssumme CHF 3 830 000.00, Selbstbehalt CHF 500.00
- Glasbruchversicherung, Versicherungssumme CHF 2 000.00, Selbstbehalt CHF 200.00

Drei Wochen später, sind Sie im Besitz aller Handwerkerrechnungen der beiden Schadenfälle.

- Kosten der Fehlersuche durch den Sanitärinstallateur CHF 400.00
- Malerarbeiten CHF 2 000.00
- Instandsetzung Parkett CHF 1 000.00
- Ersatz der Glasscheibe CHF 2 500.00

- b) Berechnen und begründen Sie die Entschädigung der Versicherung für den Schaden 1.
- c) Berechnen und begründen Sie die Entschädigung der Versicherung für den Schaden 2.

Lösung D4:

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

--	--



**Aufgabe D6**

Nennen Sie **8 Versicherungsdeckungen**, die im Rahmen einer Gebäudeversicherung abgeschlossen werden können.

Anmerkung: Nur die ersten **8 Antworten** werden bewertet.

4

Lösung D6:

- 1) .....
- 2) .....
- 3) .....
- 4) .....
- 5) .....
- 6) .....
- 7) .....
- 8) .....

**Aufgabe D7**

Wann ist ein Arbeitgeber verpflichtet, das Gehalt des Hauswartes bei der AHV anzumelden?

1

Lösung D7:

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

**E) Mietvertragliche Leistungsänderungen**

**26 Punkte**

**Aufgabe E1**

Sie haben an der Dachsenstrasse 10 am 31. Januar 2020 eine der 3.5 Zimmer-Wohnungen im 1. OG an die Mieter Styger Philipp und Tanja übergeben. Der Mietvertrag inkl. der Anzeige für die Mitteilung des Anfangsmietzinses wurde am 18. Januar 2020 allseitig unterzeichnet.

Am 26. Februar 2020 erhalten Sie ein Schreiben der zuständigen Schlichtungsbehörde, wonach die Mieter mit Eingabe vom 22. Februar 2020 den Anfangsmietzins angefochten haben.

Ist die Anfechtung fristgerecht erfolgt? Begründen Sie Ihre Antwort unter Angabe der entsprechenden Frist und erklären Sie, ab welchem Zeitpunkt die Frist zu laufen beginnt.

2.5

Lösung E1:

- Ja     Nein

Begründung:

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

**Aufgabe E2**

Das Investitionsvolumen für die Dachsenstrasse 10 betrug CHF 3'650'000. Erläutern Sie, wie hoch die aktuell maximal zulässige Bruttorendite sein darf.

Bemerkung:

Zeigen Sie die Berechnung des Prozentsatzes auf und berechnen Sie den daraus resultierenden jährlich zulässigen Maximal-Ertrag für die ganze Liegenschaft.

2.5

Lösung E2:

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

**Aufgabe E3**

**4**

In einer von Ihnen betreuten Liegenschaft ist ein Büromieter eingemietet. Das Mietzinsvolumen beträgt CHF 50'000 pro Jahr. Ihre Bewirtschaftungs-Software erinnert Sie daran, dass eine Anpassung an den neuen Index fällig ist.

- a) Was sind die mietvertraglichen Voraussetzungen, dass ein Mietzins den Veränderungen des Landesindex der Konsumentenpreise folgt?
- b) Berechnen Sie die daraus resultierende jährliche Mietzinsanpassung. Massgebend sind folgende Parameter:
  - Indexstand bei letzter Mietzinsanpassung: 100.6 Pt.
  - Aktueller Indexstand 101.3 Pt.
  - Anpassung des Index zu 80%

Bemerkung:

Zeigen Sie den Lösungsweg klar auf und runden Sie das Resultat mathematisch korrekt auf die nächsten 5 Rp. auf oder ab.

Lösung E3:

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

#### Aufgabe E4

10

Sie betreuen eine Wohnliegenschaft mit Baujahr 1984 mit 10 identischen Wohnungen. Bis anhin wurden nur kleinere Reparaturen ausgeführt. Die Ausbauten datieren fast alle aus dem Erstellungsjahr.

Die Eigentümerschaft prüft eine umfassende Sanierung des Gebäudes. Es sind folgende Arbeiten geplant:

- Ersatz der Küchen inkl. Geräte
- Sanierung Bäder inkl. Sanitärleitungen
- Anbringen einer Wärmedämmung an der Fassade
- Reparatur des Dachs inkl. Einbringung einer Wärmedämmung (Fassade und Dach sind heute ungedämmt)
- Ersatz der Fenster durch Isolierverglasung / Ersatz Rollläden
- Vergrößerung der Balkone
- Ersatz der Öl-Heizung durch eine Erdwärmepumpe
- Anpassung der Liftanlage auf die neusten Sicherheitsnormen

Der Kostenvoranschlag beläuft sich auf CHF 1'550'000 inkl. MwSt.

Ihr Auftraggeber kommt nun für eine Beratung auf Sie zu. Für seine Rentabilitätsrechnung möchte er von Ihnen wissen, mit welcher Mehr-Miete er nach der Sanierung rechnen kann. Die Mietverträge sollen **nicht** gekündigt werden.

- a) Benennen Sie die **verschiedenen Berechnungs-Parameter**, die für die Berechnung des Mietzinsaufschlags infolge wertvermehrenden Investitionen herangezogen werden.

Ergänzen Sie die Parameter mit konkreten Zahlen/Empfehlungen und berechnen Sie die jährliche Mietzinserhöhung in CHF, die aus den Berechnungen resultiert.

Bemerkung: Zeigen Sie den Lösungsweg klar auf und runden Sie das Resultat mathematisch korrekt auf die nächsten 5 Rp. auf oder ab.

- b) Erklären Sie, welche Voraussetzungen erfüllt sein müssen, damit die Mietzinsanpassungen versandt werden können.
- c) Zählen Sie **6 inhaltliche Punkte** auf, die auf dem amtlich genehmigten Mietzinsanpassungsformular aufgeführt werden müssen.

Lösung E4:

a):

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

b):

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

c):

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

--	--

**Aufgabe E5**

In welchen **3** Fällen sieht das Gesetz die Nichtigkeit von Mietzinsanpassungen vor?

**3**

Lösung E5:

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

**Fragegruppe mit richtig/falsch Antworten**

**4 Punkte**

**Bewertung Aufgabe E6**

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

Für jede Wahlantwort gilt das folgende Bewertungsprinzip:

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

Aufgabe E6			4	
Bei Staffel-Mietverträgen darf das Mietzins-Anpassungsformular für den nächsten Erhöhungsschritt frühestens vier Monate vor Eintritt der Erhöhung angezeigt werden.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Die Erhöhung in Staffel-Mietverträgen darf sowohl in Franken, wie auch in Prozent vereinbart werden.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Die Einführung neuer Nebenkosten-Positionen muss mit dem Amtlichen Formular angezeigt werden.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Bei Indexverträgen können Mietzinsanpassungen aufgrund Index-Veränderungen beliebig oft pro Jahr angezeigt werden.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Die 30-tägige Anfechtungsfrist für Mietzinsanpassungen beginnt ab dem Zeitpunkt zu laufen, ab dem der Vermieter die Anpassung schriftlich begründet hat.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Eine Senkung des Referenzzinssatzes von 1.75% auf 1.50% führt zu einer Mietzinssenkung von 3%.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Mietzinse sind missbräuchlich, wenn sie auf einem offensichtlich übersetzten Kaufpreis beruhen.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Für Mietzinsanpassungen kann neben dem Landesindex der Konsumentenpreise auch der Amtliche Baupreisindex beigezogen werden.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		

**F) Mängel / Mieterwechsel**

**20 Punkte**

**Aufgabe F1**

Verschiedene Mieter der Dachsenstrasse 10 sind bereits mit dem Thema Mängel an Sie gelangt.

a) Welche rechtlichen Möglichkeiten stehen einem Mieter zur Verfügung, um einen Mangel beheben zu lassen bzw. seine Rechte gegenüber dem Vermieter durchzusetzen.

Nennen Sie stichwortartig **5 Möglichkeiten**.

Bemerkung: Es werden nur die ersten fünf Nennungen bewertet.

b) Welche Vorgehensweise muss eingehalten werden, wenn ein Mieter seine Mietzinse bei der Schlichtungsbehörde hinterlegen will.

Schreiben Sie alle nötigen Teilschritte stichwortartig auf.

c) Was unternehmen Sie als Vermieter, um an die korrekt hinterlegten Mietzinse zu gelangen?

Nennen Sie die **2 Möglichkeiten** und begründen Sie diese.

7	
---	--

Lösung F1:

- a) 1) .....
- 2) .....
- 3) .....
- 4) .....
- 5) .....
  
- b) .....
- .....
- .....
- .....
- .....
- .....
- .....

--	--

Fortsetzung Lösung F1:

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

--	--

<p><b>Aufgabe F2</b></p> <p>Familie Knecht aus der Maisonettewohnung der Dachsenstrasse 10 hat Ihnen folgende Mängel gemeldet:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Eine Seifenschale im Gäste-WC ist kaputt gegangen.</li><li>• Im Schlafzimmer kommen regelmässig nach 20.00 Uhr unangenehme Gerüche aus der Lüftung (Bett musste in anderes Zimmer gestellt werden).</li><li>• Der Tumbler in der Wohnung funktioniert nicht mehr.</li></ul> <p>Mängel an Mietobjekten werden in verschiedene Kategorien unterteilt.</p> <p>Definieren Sie für jeden Mangel die gängige Kategorie und beschreiben Sie die Kategorie so, dass eine klare Abgrenzung möglich ist.</p>	<b>4.5</b>	
<p><u>Lösung F2:</u></p> <p><u>Seifenschale:</u></p> <p>Kategorie: .....</p> <p>Beschreibung: .....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p><u>Lüftungsproblematik:</u></p> <p>Kategorie: .....</p> <p>Beschreibung: .....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

Fortsetzung Lösung F2:

Tumbler:

Kategorie: .....

Beschreibung: .....

.....

.....

.....

.....

.....

--	--

**Aufgabe F3**

5

Yvan Meyer und Eva Widmer haben das Mietverhältnis an der Dachsenstrasse 10 per 29. Februar 2020 bereits wieder gekündigt. Bei der Wohnungsabnahme stellen Sie folgende Mängel fest:

- Der Glaskeramik-Herd weist wegen eines heruntergefallenen Gewürzes einen langen Riss im Glas auf.
- Der Kunstharz-Farbanstrich der Schlafzimmertüre ist im unteren Teil sehr stark verkratzt (die Mieter haben eine Katze).
- Backblech fehlt.

Berechnen Sie zu jeder Position den prozentualen Anteil, welchen Sie an die Mieter verrechnen und begründen Sie Ihre Entscheidung. Grundlagen für die Berechnung sind die Lebensdauern gemäss paritätischer Lebensdauertabelle und die Angaben aus der Ausgangslage.

Bemerkung:

Runden Sie die Ergebnisse mathematisch korrekt auf 2 Dezimalstellen

Lösung F3:

Herd:

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

Anstrich Türe:

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

Fortsetzung Lösung F3:

Backblech: .....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

--	--

**Fragegruppe mit richtig/falsch Antworten**

**3.5 Punkte**

**Bewertung Aufgabe F4**

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

Für jede Wahlantwort gilt das folgende Bewertungsprinzip:

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

Aufgabe F4			3.5	
Ist bei einem Neubau bei Mietbeginn das Bad noch nicht eingebaut, kann der Mieter die Übernahme verweigern und vom Mietvertrag zurücktreten.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Unter «kleinem Unterhalt» versteht man kleine Reinigungs- oder Instandhaltungsarbeiten, die einem Durchschnittsmieter ohne Fachkenntnisse zuzumuten sind.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Für Mängel, die ein Besucher des Mieters verursacht, hat der Vermieter bzw. seine Versicherung aufzukommen.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Wenn die Lebensdauer eines Wandanstriches abgelaufen ist, muss die Nikotin-Spezialbehandlung auch vom Vermieter getragen werden.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Infolge eines Wasserschadens wurde das Mobiliar des Mieters beschädigt. Diese Schäden muss der Mieter bei seiner eigenen Versicherung anmelden.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Eine Mietzinsreduktion muss rückwirkend auf den Beginn des Mangels gewährt werden.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Sind mehrere Wohnungen in einem Mehrfamilienhaus von Bettwanzen befallen, handelt es sich um einen schweren Mangel.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		

**G) Kündigung**

**25 Punkte**

**Aufgabe G1**

**6**

Von Eva Widmer und Yvan Meyer erhalten Sie eine „Wir haben geheiratet-Karte“. Gemäss den allg. Bestimmungen des Mietvertrages ist Ihnen eine Änderung im Zivilstand mitzuteilen.

- 1) Ist diese Änderung für Sie relevant? Antworten Sie mit Ja oder Nein und begründen Sie in **1 – 2 Sätzen**?
- 2) Erstellen Sie einen neuen Mietvertrag? Antworten Sie mit Ja oder Nein und begründen Sie in **einem Satz**?
- 3) Welche Dokumente können an beide Ehepartner gemeinsam adressiert werden? Zählen Sie stichwortartig **4** Dokumente auf.
- 4) Welche Dokumente sind den Ehepartnern separat zuzustellen? Zählen Sie **2** Dokumente auf.

Lösung G1:

- 1)  Ja       Nein

Begründung:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

- 2)  Ja       Nein

Begründung:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Fortsetzung Lösung G1:

3)

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

4)

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

--	--

**Fragegruppe mit richtig/falsch Antworten**

**4 Punkte**

**Bewertung Aufgabe G2**

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

Für jede Wahlantwort gilt das folgende Bewertungsprinzip:

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

Aufgabe G2			4	
Ein nicht verheiratetes Paar mit zwei gemeinsamen Kindern gilt ebenfalls als Familienwohnung.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Eine eingetragene Partnerschaft ohne Kinder gilt nicht als Familienwohnung.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Die Kündigung kann auch nur von einem Ehegatten alleine angefochten werden.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Stimmt der Ehepartner erst nach Beginn der Kündigungsfrist der Kündigung zu, ist sie erst auf den nächsten vertraglichen oder gesetzlichen Kündigungstermin gültig.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Eine sogenannte Kündigungs-Sperrfrist kann nur durch ein Schlichtungs- oder Gerichtsverfahren ausgelöst werden.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Bei einem befristeten Mietvertrag kann der Mieter keine Erstreckung verlangen.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Bei möblierten Einzelzimmern ist eine Erstreckung möglich.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Eine Kündigung vom Vermieter gilt als zugestellt, wenn sie bei der Post abholbereit ist, auch wenn der Mieter den eingeschriebenen Brief nicht entgegennimmt.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	

<b>Aufgabe G3</b> Erklären Sie die folgenden Begriffe: 1) Ordentliche Kündigung 2) Ausserordentliche Kündigung 3) Ausserterminliche Kündigung	<b>3</b>	
<u>Lösung G3:</u>  1) ..... ..... .....  2) ..... ..... .....  3) ..... ..... .....		

**Aufgabe G4**

Zählen Sie **2 Fälle** für eine ausserordentliche Kündigung durch den Mieter und zählen Sie **4 Möglichkeiten** für eine ausserordentliche Kündigung durch den Vermieter auf.

Bemerkung:

Es werden die ersten **2** bzw. **4** Nennungen bewertet.

6

Lösung G4:

Seite Mieter:

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

Seite Vermieter:

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

**Aufgabe G5**

Von Ihrem Vorgesetzten erhalten Sie eine Spezialaufgabe. Infolge eines Neubauprojektes überprüft er die Kündigungsfristen der Mietparteien. Er bittet Sie die folgenden Kündigungen unter Einhaltung der Kündigungsfrist vorzunehmen. Ihr Vorgesetzter möchte wissen, per welchem Datum der jeweilige Vertrag gekündet werden kann. Falls keine Kündigungsfristen angegeben werden, gelten die Bestimmungen des OR.

Bemerkung:

Bitte nehmen sie das Datum vom Dienstag 12. Februar 2020 an zur Berechnung der Kündigungsfristen.

6

Lösung G5:

1)	Ladenfläche im EG, befristeter Mietvertrag gültig bis 31. März 2021 Kündigungsfrist gemäss OR .....
2)	3.5 Zimmerwohnung im 1. OG Kündigungsfrist 3 Monate auf jedes Monatsende, ausgenommen Ende Dezember .....
3)	2.5 Zimmerwohnung im 2. OG Kündigungsfrist 3 Monate gemäss ortsüblicher Kündigungstermine 31. März, 30. Juni, 30. September .....
4)	Aussenparkplatz zu Mietvertrag 3.5 Zimmerwohnung im 1. OG Kündigungsfrist gemäss Wohnungsmietvertrag .....
5)	Aussenparkplatz an einen Angestellten einer Nachbarliegenschaft, welche nicht durch uns bewirtschaftet wird. Kündigungsfrist 1 Monat auf jedes Monatsende. .....
6)	Ladenfläche im EG, unbefristeter Mietvertrag mit einer Mindestdauer gültig bis 30. Juni 2020. Kündigungsfrist 6 Monate gemäss ortsüblicher Kündigungstermine 31. März, 30. Juni, 30. September. .....

**H) Grundlagen, Bewirtschaftungsauftrag**

**20 Punkte**

<p><b>Aufgabe H1</b></p> <p>a) Wie hoch ist der Honoraransatz für ein vollständiges Bewirtschaftungs-mandat bei einer Liegenschaft mit 20 Wohnungen ohne MWST?</p> <p>b) Und wie hoch ist der Honoraransatz für ein Portfolio von 500 Wohnungen?</p> <p>Geben Sie für jede Frage eine entsprechende Bandbreite an. Es sind keine Berechnungen notwendig.</p>	<p><b>2</b></p>	
<p><u>Lösung H1:</u></p> <p>a):</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>b):</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

<b>Aufgabe H2</b> Sie übernehmen eine Liegenschaft mit relativ vielen Leerständen neu in die Bewirtschaftung. Welche Honorar-Varianten unterbreiten Sie dem Eigentümer für die Vermarktung der Leerwohnungen? Der Eigentümer möchte keinen dauerhaft höheren Honoraransatz für die Bewirtschaftung. Nennen Sie <b>2 mögliche Varianten</b> .	<b>2</b>	
<u>Lösung H2:</u> 1) ..... 2) .....		

<b>Aufgabe H3</b> Das Bewirtschaftungshonorar kann auf verschiedenen Grundlagen berechnet werden. Nennen Sie <b>2 Varianten</b> .	<b>1</b>	
<u>Lösung H3:</u> 1) ..... 2) .....		

<b>Aufgabe H4</b> Welche Verpflichtungen ergeben sich aus einem Bewirtschaftungsvertrag für den Auftraggeber? Nennen Sie <b>4 Verpflichtungen</b> .	<b>2</b>	
<u>Lösung H4:</u> 1) ..... 2) ..... 3) ..... 4) .....		

<p><b>Aufgabe H5</b></p> <p>Einer Ihrer künftigen Auftraggeber, teilt Ihnen mit, dass ihm die vorgeschlagene Kündigungsfrist für das Bewirtschaftungsmandat zu lang erscheint.</p> <p>Er möchte die Kündigungsfrist von 6 auf 3 Monate verkürzen. Nach seiner Meinung entspricht die Frist von 3 Monaten der gesetzlichen Frist und schlägt Ihnen vor, diesen Punkt direkt im Vertragsentwurf zu ändern.</p> <p>a) Wie lauten die gesetzlichen Kündigungsfristen?                  b) Nennen Sie den oder die entsprechenden Gesetzesartikeln.</p>	2	
<p><u>Lösung H5:</u></p> <p>a) .....</p> <p>b) .....</p>		

<p><b>Aufgabe H6</b></p> <p>Sie haben ein neues Mandat mit Liegenschaften in allen Regionen der Schweiz dazu gewonnen.</p> <p>Für die Bewältigung aller Aufgaben, stellen Sie einen Assistenten ein, der ausschliesslich für die Vermietung dieses neuen Portfolios zuständig ist.</p> <p>Kurz nach Übernahme des Mandats stellt der Eigentümer mit Erstaunen fest, dass Sie für einige Immobilien Ihre Pflichten an lokale Verwaltungsfirmen übertragen haben.</p> <p>Diese Vorgehensweise ist prinzipiell nicht gestattet.</p> <p>a) Nennen Sie den entsprechenden Gesetzesartikel dazu und begründen Sie kurz.                  b) Gibt es einen Grund, der ein solches Vorgehen dennoch ermöglichen würde? Bitte begründen Sie Ihre Antwort in <b>1-2 Sätzen</b>.</p>	3	
<p><u>Lösung H6:</u></p> <p>a) .....</p> <p>.....</p> <p>b) .....</p> <p>.....</p>		

**Aufgabe H7**

Nachdem Sie die Situation der Weitervergabe von Aufgaben (siehe Aufgabe H6) geregelt haben, erhalten Sie ein Schreiben des Eigentümers, in dem dieser Ihnen mitteilt, dass er den Bewirtschaftungsauftrag zum Ende des nächsten Monats kündigen will – trotz der Tatsache, dass der Vertrag eine 3-monatige Kündigungsfrist zum Ende eines Quartals vorsieht.

Welches Argument können Sie in diesem Zusammenhang vorbringen, um auf diese Kündigung zu reagieren und die Interessen Ihres Immobilienbüros zu vertreten?

Begründen Sie Ihre Antwort mit **2 – 3 Sätzen** und geben Sie den Artikel des entsprechenden Gesetzes an.

**3**

Lösung H7:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

**Aufgabe H8**

Ein Bewirtschaftungsauftrag wurde gekündigt und Sie bereiten sich auf die Aktenübergabe vor.

Nennen Sie nachstehend **10 wichtige Dokumente**, die an den neuen Beauftragten übertragen werden müssen.

Anmerkung: Nur die ersten **10 Antworten** werden bewertet.

5

Lösung H8:

- 1) .....
- 2) .....
- 3) .....
- 4) .....
- 5) .....
- 6) .....
- 7) .....
- 8) .....
- 9) .....
- 10) .....

**I) Mietvertrag / Bewirtschaftung 24 Punkte**

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

**Bewertung Aufgabe I1**

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

Setzen Sie ein x entweder bei richtig oder bei falsch.

Für jede Wahlantwort gilt das folgende Bewertungsprinzip:

Richtige Antwort = 0.5 Punkte = 0.5

Falsche Antwort = 0.0 Punkte = 0.0

Aufgabe I1			5	
Das Antrittsprotokoll beim Einzug in eine Wohnung ist nicht obligatorisch.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Es ist zulässig, einem Mieter das Rauchen in der Wohnung zu verbieten.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Für Kleintiere wie Hamster und Kanarienvögel bedarf es zwingend die Bewilligung des Vermieters.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Die bereits erteilte Bewilligung für das Halten eines Hundes, kann der Vermieter begründet wieder entziehen.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Der Vermieter kann die Zustimmung einer Untermiete unbegründet verweigern.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Eine nichtige Mietzinsanpassung bedarf keiner Anfechtung.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Eine Mietzinsanpassung muss lediglich auf Verlangen begründet werden.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Wird eine Liegenschaft veräußert, übernimmt der neue Eigentümer auch alle geltenden Mietverträge und sonstige Vereinbarungen.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Ein Schlichtungsverfahren kann eine Kündigungssperrfrist auslösen.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Ein Mietvertrag geht nach dem Tod des Mieters auf dessen Erben über.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		

**Aufgabe I2**

4

Ihr Vorgänger hat mit einem Ihrer Mieter, einen mündlichen Mietvertrag abgeschlossen. Es handelt sich um eine möblierte Wohnung. Der Mieter hat Sie angerufen und teilte Ihnen mündlich mit, dass er fristgerecht auf zwei Wochen das Mietobjekt verlassen wird. Seinerzeit wurde keine Vereinbarung zu den Kündigungsfristen und -termine getroffen.

- a) Ist die mündlich erfolgte Kündigung des Mieters gültig?  
Bitte begründen Sie Ihre Antwort inkl. Angabe des vollständigen Gesetzesartikels.
  
- b) Kann der Mieter das Mietobjekt innerhalb der zweiwöchigen Frist verlassen?  
Bitte begründen Sie Ihre Antwort inkl. Angabe des vollständigen Gesetzesartikels.

Lösung I2:

- a)  Ja  Nein

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

- b) Ja  Nein

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

<b>Aufgabe I3</b> Definieren Sie in <b>1 - 2 Sätzen</b> den Begriff Nebenkosten.	<b>2</b>	
<u>Lösung I3:</u> ..... ..... ..... ..... ..... ..... ..... ..... ..... ..... ..... ..... ..... .....		

<b>Aufgabe I4</b> Ein Mieter kontaktiert Sie aufgebracht betreffend seiner Nebenkostenpauschale. Er hat die Befürchtung, dass diese viel <b>zu hoch</b> angesetzt ist und macht von seinem Einsichtsrecht Gebrauch. a) Darf der Mieter Einsicht in die Belege verlangen? b) Wie wird eine Nebenkosten-Pauschale angesetzt?	<b>2</b>	
<u>Lösung I4:</u> a) <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein b) ..... ..... ..... .....		

**Aufgabe I5**

Eine von Ihnen betreute Liegenschaft bedarf einer umfassenden Sanierung, welche nur im Leerstand durchgeführt werden kann. Die Baubewilligung haben Sie bereits erhalten und Baubeginn ist am 1. März 2021.

Sie erhalten von einem Mieter die Kündigung und möchten das Objekt bis zum Start der Sanierung zwischenvermieten. Ein neuer Mieter haben Sie dank des tiefen Mietzinses schnell gefunden.

Bitte formulieren Sie die entsprechende **Mietvertragsklausel** in Bezug auf die **Laufzeit** und **Kündigungsfrist**.

4

Lösung I5:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

**Aufgabe I6**

7

Der Mieter «Flower for you» an der Dachenstrasse 10 hat seinen Mietzins nicht beglichen. Nach erfolgloser Mahnung, möchten Sie nun umgehend die Betreuung gegen den Mieter einleiten und vom **Retentionsrecht** Gebrauch machen.

- a) Erklären Sie, was das Retentionsrecht ist und welche **Forderungen** damit gedeckt sind.
- b) Schreiben Sie in Bezug auf den obengenannten Fall stichwortartig auf, wie Sie das Retentionsrecht ausüben.
- c) Welche Gegenstände können **nicht retiniert** werden?

Bitte begründen Sie Ihre Antwort inkl. Angabe des vollständigen Gesetzesartikel.

Lösung I6:

a):

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Fortsetzung Lösung I6:

b):

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

c):

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

--	--



SFPKIW



CSEI



CEPSEI

für die Kandidatin / den Kandidaten

## **Berufsprüfung Immobilienbewirtschaftung 2020**

### **Mündliche Prüfung**

# **Prüfung: Immobilienbewirtschaftung**

© Schweizerische Fachprüfungskommission der Immobilienwirtschaft

### **Musterfall für Schulen / Mandatsübernahme**

#### **Hinweis:**

Im Interesse der Lesbarkeit wurde darauf verzichtet, bei Personenbezeichnungen jedes Mal auch die weibliche Form zu schreiben. Selbstverständlich sind bei allen Funktionen und Personenbezeichnungen Damen als auch Herren gemeint.

#### **Ablauf der Prüfung:**

Bei diesem Gespräch handelt es sich um ein klassisches Kundengespräch, wie es in der Immobilienbranche üblich ist. Bitte beachten Sie daher die Rollenverteilung und vor allem, wer zu diesem Gespräch eingeladen hat.

Sie haben 10 Minuten Vorbereitungszeit und anschliessend findet das Kundengespräch statt, welches 35 Minuten dauert.



SFPKIW



CSEI



CEPSEI

**für die Kandidatin / den Kandidaten**

## **Ausgangslage**

Sie haben letzte Woche eine Anfrage für ein neues Mandat erhalten. Das Ehepaar, welches die Immobilie besitzt, möchte dass Sie die Liegenschaft begehen bevor der Bewirtschaftungsvertrag unterschrieben wird.

Die Liegenschaft hat 8 Wohnungen und Sie haben gestern diese Liegenschaft zusammen mit dem Hauswart besichtigt. Die Liegenschaft ist baulich in einem schlechten Zustand und die Umgebung wirkt ungepflegt und vernachlässigt. Der aufgestaute Unterhalt fällt sofort ins Auge. Der Rasen wurde schon länger nicht mehr gemäht.

Es ist Sommer und die Bienen tummeln sich auf der Blumenwiese. Als Sie den Spielplatz genauer betrachten, fällt Ihnen auf, dass die Holzspielgeräte bereits morsch und diverse Metallstücke an der Schaukel gerostet sind. Trotz des desolaten Zustandes sehen Sie Kinder aus der ganzen Nachbarschaft auf dem Spielplatz spielen.

Im Treppenhaus fällt Ihnen auf, dass sämtliche Mieter Schuhe sowie Schuhgestelle vor der Türe gelagert haben. Sogar der Hauswart, welcher im Haus wohnt, hat Schuhe vor der Haustüre stehen. Der Keller, Waschküche und Trockenraum wirken sehr schmutzig und der Abstellraum für Velos dient als Lager für Altpapier und Karton.

Bei der Aktendurchsicht bemerken Sie, dass weder Hauswartvertrag noch Pflichtenheft vorhanden sind. Der Hauswart bezahlt weniger Mietzins und ist dafür verpflichtet für das Haus und die Umgebung zu sorgen. Aus den jährlichen Abrechnungen entnehmen Sie, dass jahrelang wenig Geld in die Liegenschaft investiert und nur das Nötigste gemacht wurde.

Ziel des Expertengesprächs

Das Ehepaar wurde vor 5 Jahren pensioniert und fühlt sich mit den Bewirtschaftungsaufgaben überfordert. Die Liegenschaft, welche sich im Eigentum des Ehemannes befindet (Güterstand ist Errungenschaftsbeteiligung), liegt zudem in einer anderen Gemeinde. Die Autofahrtauglichkeit sowie die Urteilsfähigkeit des Eigentümers werden von seinem Hausarzt ernsthaft bezweifelt und in Frage gestellt. Diese Umstände veranlassen die Ehefrau das Mandat einer externen Firma zu übertragen.

Das Ehepaar möchte neben konkreten Optimierungs- und Sanierungsvorschlägen auch Auskunft über einen allfälligen Bewirtschaftungsvertrag von Ihnen erhalten. Zudem soll das Thema Hauswartung angesprochen werden, da zahlreiche Reklamationen der Mieter vorliegen. Nebenbei macht sich die Ehefrau auch Gedanken, ob die Liegenschaft bereits den Kindern vererbt werden soll. Damit sie den gewohnten teuren Lebensstandard (Weltreisen) weiter führen können, möchten sie weiterhin von den Mietzinserträgen profitieren, diese wenn möglich sogar erhöhen.



SFPKIW



CSEI



CEPSEI

**für die Kandidatin / den Kandidaten**

### **Rollenverteilung**

Kandidat: Bewirtschafter/in

Expertenteam: Ehepaar

**Ort des Gesprächs:** Nach dem Studium der Akten und Besichtigung der Liegenschaft haben Sie Kontakt mit der Ehefrau aufgenommen und einen Besprechungstermin vereinbart. Das Ehepaar möchte die erste Besprechung in gewohnter Umgebung abhalten und laden Sie zu sich in die Attikawohnung ein.

**Beilagen:** Keine