

**Berufsprüfung Immobilienbewirtschaftung 2018
Schriftliche Prüfung**

Prüfung: Immobilienbewirtschaftung

Prüfungsfach: Recht; Zivilgesetzbuch

© Schweizerische Fachprüfungskommission der Immobilienwirtschaft

Name, Vorname:

Kandidaten-Nr.:

Zugelassene Hilfsmittel

Taschenrechner

Erlaubt sind **nur** die **Modelle TI-30Xa** und **TI-30X IIB**. Ausdrücklich nicht zugelassen sind Laptops, Notebooks und Smartphones.

Gesetzestexte

ZGB, OR, SchKG, weitere eidgenössische Gesetzestexte und Verordnungen. Insbesondere sind auch kommentierte Ausgaben von Gesetzestexten (Liberalis/Orell Füssli etc.) erlaubt, mit Leuchtstiftmarkierungen und Seitenreitern, aber ohne handschriftliche Eintragungen/ Ergänzungen und ohne separate, persönliche Ergänzungsblätter wie Kopien von Vorlesungsblättern o.ä. Die Verwendung von heruntergeladenen Gesetzestexten aus dem Internet ist nicht erlaubt. Gesetzestexte sind vom Kandidaten selbst mitzubringen. Eine Kontrolle der Gesetzestexte durch die Prüfungsorgane bleibt vorbehalten.

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**

Beilagen

Keine Beilagen

Abkürzungen

OR	Schweizerisches Obligationenrecht
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch
SIA	Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein
RPG	Raumplanungsgesetz
MWST	Mehrwertsteuer
EFH	Einfamilienhaus
StWE	Stockwerkeigentum
GbbL. Nr.	Grundbuchblatt Nummer

Übersicht Recht

ZGB	schriftliche Prüfung (vorliegend)	40
OR, ZPO	schriftliche Prüfung	60
Steuern	schriftliche Prüfung	20
Total		120

Aufgaben	Thema	Anzahl Punkte	Seite
A1	Rechtsbegriffe, Rechtsgrundsätze, Aufbau der Rechtsordnung	2	3
A2	Personenrecht	2	3
A3	Prinzipien des Sachenrechts	2	4
A4	Besitz und Grundbuch	2	4
B1	Personenrecht	6	5
B2	Sachenrecht	10	6 f.
B3	Sachenrecht	6	8
C1	Sachenrecht	4	9
C2	Sachenrecht etc.	6	10 f.
Total		40	

A) Fragegruppe mit richtig / falsch Antworten 8 Punkte

Bewertung Fragengruppe A1 – A 4

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 – Rechtsbegriffe, Rechtsgrundsätze, Aufbau der Rechtsordnung			2	
Sind die folgenden Aussagen richtig oder falsch?				
Das Steuerrecht gehört zum Privatrecht	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Liegt eine dispositive Gesetzesnorm vor, dürfen die Parteien keine anderslautende Vereinbarung treffen.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Wenn die Gemeinde dem Gärtner den Auftrag erteilt, den Rasen vor dem Gemeindehaus zu pflegen, handelt es sich um Privatrecht.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Es steht den kantonalen Gesetzgebern zu, für das eigene Kantonsgebiet ein eigenes zivilrechtliches Volljährigkeitsalter zu bestimmen.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		

Aufgabe A2 – Personenrecht			2	
Sind die folgenden Aussagen richtig oder falsch?				
Der Aufenthaltsort einer Person ist auch der Ort, an welchem sie eingeklagt wird.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Der Sitz eines Vereins ergibt sich aus seinen Statuten.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Deliktsfähigkeit setzt Volljährigkeit voraus.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Es ist grundsätzlich möglich, dass ein 3-jähriges Kind Schulden hat.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		

Aufgabe A3 – Prinzipien des Sachenrechts			2	
Sind die folgenden Aussagen richtig oder falsch?				
Das Eigentum ist ein obligatorisches Recht und wirkt als solches nur zwischen den Vertragsparteien.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Das Kausalitätsprinzip besagt, wer Eigentümer einer Sache ist, ist von Gesetzes wegen auch Eigentümer ihres Zugehørs.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Der Eigentümer einer unbeweglichen Sache ist im Grundbuch eingetragen.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Miteigentum ist eine besondere Form des Gesamteigentums.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	

Aufgabe A4 – Besitz und Grundbuch			2	
Sind die folgenden Aussagen richtig oder falsch?				
Wer Besitzer einer Sache ist, kann sie immer auch veräussern.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Der Besitz ist das Publizitätsmittel, durch welches das Recht an einer beweglichen Sache nach aussen sichtbar gemacht wird.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Die Wirkungen der im Hauptbuch des Grundbuchs eingetragenen Rechte werden hinsichtlich Rang und Zeitpunkt ihrer Entstehung auf die Tagebucheinschreibung zurückbezogen.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Der aktuelle Grundpfandgläubiger eines Registerschuldbriefs ist aus dem Grundbuch ersichtlich.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	

B) Fallbeispiele im Personen- und Sachenrecht 22 Punkte

Aufgabe B1 - Personenrecht	6	
<u>Frage 1:</u> Definieren Sie die Rechtsfähigkeit.		
.....	2	
<u>Frage 2:</u> Definieren Sie die Urteilsfähigkeit.		
.....	2	
Die 93-jährige Witwe Margrit Bosshard wohnt alleine in ihrer Wohnung. Sie kann das Alltägliche noch gut meistern. Ihre Kräfte haben jedoch nachgelassen. Für Reinigungsarbeiten benötigt sie Hilfe, weshalb sie dafür eine Person beauftragt hat. Zu gleicher Zeit beauftragt sie ihre Bank, einen grossen Teil ihres Vermögens in komplizierte Finanzkonstrukte anzulegen. <u>Frage 3:</u> Wie beurteilen Sie die Urteilsfähigkeit bei diesen beiden Verträgen? Kann es sein, dass die Urteilsfähigkeit bei einem Auftrag vorliegt, beim andern jedoch nicht?		
.....	2	

Aufgabe B2 - Sachenrecht	10	
<u>Frage 1:</u> Was ist eine Dienstbarkeit?		
.....	1	
<u>Frage 2:</u> Was kann –generell umschrieben– alles Inhalt bzw. Gegenstand einer Dienstbarkeit sein?		
.....	2	
<u>Frage 3:</u> Welche zwei Arten von Dienstbarkeiten gibt es?		
.....	2	
Im Grundbuch ist bei einer unbebauten Parzelle in der Bauzone folgende Dienstbarkeit eingetragen: „Last: Bauverbot zugunsten Kat. Nr. 4530 (= Nachbarsparzelle)“.		
<u>Frage 4:</u> Zu welcher Art Dienstbarkeit gehört die erwähnte Bauverbotsdienstbarkeit?		
.....	1	

<p><u>Frage 5:</u> Weshalb hat man sich für diese Art Dienstbarkeit bei ihrer Begründung entschieden?</p>		
<p>.....</p>	2	
<p>Beim Verkauf der bauverbotsbelasteten Parzelle ist irrtümlicherweise diese Dienstbarkeit im öffentlich beurkundeten Kaufvertrag nicht erwähnt worden. Der Käufer hat nie von dieser Bauverbotsdienstbarkeit Kenntnis erhalten. Erst zwei Monate nach Eigentumsübertragung, am Tage der Eingabe des Baugesuchs, macht ihn der Nachbar darauf aufmerksam.</p> <p><u>Frage 6:</u> Gilt diese Bauverbotsdienstbarkeit auch für diesen ahnungslosen Käufer? Begründen Sie die Antwort.</p>		
<p>.....</p>	2	

<p>Aufgabe B3 - Sachenrecht Bauer Werner Bühler hat sein landwirtschaftliches Gewerbe seinem Sohn Michael überschrieben. Werner Bühler und seine Frau Heidi Bühler-Schönenberger erhalten das Wohnrecht im „Stöckli“.</p> <p><u>Frage 1:</u> Erklären Sie anhand von vier Merkmalen, was ein Wohnrecht ist.</p>	6	
<p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>	4	
<p>Nach drei Jahren hat Michael Bühler vom Bauernberuf genug, ist in finanzieller Not und will das landwirtschaftliche Gewerbe seinem wohlhabenden Freund Stefan (von Beruf Banker) verkaufen. Dieser möchte sein Vermögen diversifizierter anlegen und spekuliert darauf, dass diese Grundstücke von Michael eines Tages in die Bauzone kommen.</p> <p><u>Frage 2:</u> Darf Stefan die Grundstücke bzw. das landwirtschaftliche Gewerbe von Michael kaufen? Begründen Sie ihre Antwort.</p>		
<p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>	2	

C) Allgemeine Fragen

10 Punkte

<p>Aufgabe C1 - Sachenrecht Emil Kuster ist seit Jahrzehnten Eigentümer seiner Liegenschaft. Ebenso seit Jahrzehnten fährt er über Nachbars Grundstück, damit er überhaupt sein Haus erreichen kann. Seit kurzem hat der Eigentümer des Nachbargrundstücks infolge Verkaufs gewechselt. Der neue Eigentümer verweigert nun Emil Kuster die Überfahrt über sein Grundstück, da im Grundbuch eine entsprechende Dienbarkeit nicht eingetragen ist. Emil Kuster beruft sich auf das Gewohnheitsrecht und auf das Notwegrecht.</p> <p><u>Frage:</u> Wie beurteilen Sie die Rechtslage?</p>	<p>4</p>	
<p>Zum Gewohnheitsrecht:</p> <p>.....</p>	<p>2</p>	
<p>Zum Notwegrecht:</p> <p>.....</p>	<p>2</p>	

Aufgabe C2 - Sachenrecht etc.

Hans Meier steht finanziell das Wasser zum Hals. Daher verkauft er seine Eigentumswohnung für CHF 500'000.--. Anlässlich der Beurkundung zahlt ihm der Käufer Peter Gut eine Anzahlung von CHF 50'000.--. Im Kaufvertrag steht: „Diese Anzahlung ist weder zu verzinsen, noch sicherzustellen.“ Die Eigentumsübertragung der Wohnung mit Zahlung des Restkaufpreises hat 2 Monate nach Beurkundung zu erfolgen.

Ein Monat nach Beurkundung wird über Hans Meier der Konkurs eröffnet.

Fragen:

Kann Peter Gut gegenüber der Konkursverwaltung die Eigentumsübertragung gemäss Kaufvertrag verlangen? Wenn nicht, was geschieht mit seiner Anzahlung?

Begründen Sie Ihre Antworten.

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

6	
4	

Variante:

Die Konkursöffnung über Hans Meier hat verzögert werden können. Die Eigentumsübertragung ist vereinbarungsgemäss erfolgt.

Peter Gut, selbst in finanziell kritischer Situation, hat jedoch bei Eigentumsübertragung nicht den ganzen Restkaufpreis geleistet. CHF 50'000.-- sind noch ausstehend.

2 Wochen nach der Eigentumsübertragung wird der Konkurs über Hans Meier eröffnet.

Frage:

Was wird die Konkursverwaltung bezüglich den ausstehenden CHF 50'000.-- unternehmen?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

2	

Berufsprüfung Immobilienbewirtschaftung 2018
Schriftliche Prüfung

Prüfung: Immobilienbewirtschaftung
Prüfungsfach: Recht; OR / ZPO

© Schweizerische Fachprüfungskommission der Immobilienwirtschaft

Name, Vorname:

Kandidaten-Nr.:

Zugelassene Hilfsmittel

Taschenrechner

Erlaubt ist nur der Taschenrechner **TI-30X IIB** (Texas Instrument). Ausdrücklich nicht zugelassen sind Laptops, Notebooks und Smartphones.

Gesetzestexte

ZGB, OR, SchKG, weitere eidgenössische Gesetzestexte und Verordnungen. Insbesondere sind auch kommentierte Ausgaben von Gesetzestexten (Liberalis/Orell Füssli etc.) erlaubt, mit Leuchtstiftmarkierungen und Seitenreitern, aber ohne handschriftliche Eintragungen/ Ergänzungen und ohne separate, persönliche Ergänzungsblätter wie Kopien von Vorlesungsblättern o.ä. Die Verwendung von heruntergeladenen Gesetzestexten aus dem Internet ist nicht erlaubt. Gesetzestexte sind vom Kandidaten selbst mitzubringen. Eine Kontrolle der Gesetzestexte durch die Prüfungsorgane bleibt vorbehalten.

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**

Beilagen

Keine Beilagen

Abkürzungen

OR	Schweizerisches Obligationenrecht
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch
MWST	Mehrwertsteuer
StWE	Stockwerkeigentum

Übersicht Recht

ZGB	schriftliche Prüfung	40
OR, ZPO	schriftliche Prüfung (vorliegend)	60
Steuern	schriftliche Prüfung	20
	Total	120

Aufgaben	Thema	Anzahl Punkte	Seite
A	Allgemeiner Teil OR	30	3
B	Besonderer Teil OR	20	7
C	ZPO/Garantien/Sicherheiten	10	11
	Total	60	

A) OR Allgemeiner Teil 30 Punkte

Fragegruppe mit richtig / falsch Antworten 4 Punkte

Bewertung Fragengruppe A1 – A2

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

Für jede Wahlantwort gilt das folgende Bewertungsprinzip:

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

Aufgabe A1			2	
Sind nachfolgende Aussagen zum Begriff „Obligation“ richtig oder falsch?				
Obligationen werden immer nur zwischen zwei Personen geschlossen.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Alle Obligationen müssen von Gesetzes wegen schriftlich vereinbart werden.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Eine Obligation ist ein Schuld-Forderungsverhältnis.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Eine Obligation kann nur durch Abschluss eines Vertrages entstehen.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Aufgabe A2			2	
Sind nachfolgende Aussagen zum Begriff „Vertrag“ richtig oder falsch?				
Zum Abschluss eines Vertrages ist die übereinstimmende gegenseitige Willensäußerung der Parteien erforderlich.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Ein Vertrag mit widerrechtlichem Inhalt ist anfechtbar.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Alle Formvorschriften für Verträge sind dispositiver Natur.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
In den Schranken der Rechtsordnung kann der Vertragsinhalt frei gewählt werden.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	

Ausformulierte Fragen **26 Punkte**

Bewertung Fragegruppen A3-A5

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

Aufgabe A3 Karl schenkt Slotan die Angelausrüstung, weil er sich eine neue Ausrüstung gekauft hat.	6	
a) Welche Formvorschrift besteht für diesen Vertrag?	1	
b) Gemäss welcher gesetzlichen Grundlage?	2	
c) Welcher Formvorschrift bedarf es, wenn Karl Slotan verspricht, ihm die Angelausrüstung zu schenken?	2	
d) Gemäss welcher gesetzlichen Grundlage?	1	
Lösung:		
a)	1	
.....		
.....		
b)	2	
.....		
.....		
c)	2	
.....		
.....		
.....		
d)	1	
.....		
.....		

<p>Aufgabe A4 Goran Popovic möchte für sein Büro ein Kopiergerät mieten. Er handelt mit dem Geschäft einen Preis aus. Das Gerät wird geliefert, aber als Goran Popovic die Rechnung sieht, merkt er, dass das Geschäft davon ausging, dass er das Gerät kaufen würde.</p> <p>a) Was liegt hier vor? b) Was muss Goran Popovic unternehmen? c) Welche Frist muss Goran Popovic beachten? d) Wo finden sich die gesetzlichen Grundlagen? e) Wodurch unterscheiden sich nichtige und anfechtbare Verträge?</p>	<p>10</p>	
<p>Lösung:</p> <p>a)</p> <p>b)</p> <p>c)</p> <p>d)</p> <p>e)</p>	<p>2</p> <p>2</p> <p>2</p> <p>2</p> <p>2</p>	

Aufgabe A5 Miklos hat am 17. Januar 2018 für sein Schlafzimmer eine neue Bettgarnitur bestellt. Die Garnitur war ausgeschrieben für CHF 2'500. Lieferbar in vier Wochen. Am 20. Februar 2018 ist das Bett noch nicht geliefert. Am 21. Februar 2018 sieht Miklos in einem anderen Prospekt die gleiche Bettgarnitur für 2'000 Franken.	10	
a) Zeigen Sie unter Angabe der relevanten Gesetzesbestimmungen auf, wie Miklos vorgehen muss, damit er die günstigere Bettgarnitur kaufen kann?	6	
b) Zeigen Sie unter Angabe der relevanten Gesetzesbestimmung auf, was sich ändert, wenn im Kaufvertrag der ersten Bettgarnitur steht: „Wird am 13. Februar 2018 geliefert“?	1 ½	
c) Zeigen Sie unter Angabe der relevanten Gesetzesbestimmung auf, wie die Rechtslage ist, wenn Miklos unbedingt ein Bett braucht, ein gleiches Bett bei einem anderen Lieferanten aber CHF 2'800 kostet.	2 ½	
Lösung:		
a)	6	
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
b)	1 ½	
.....		
.....		
.....		
c)	2 ½	
.....		
.....		
.....		

B) OR Besonderer Teil **20 Punkte**

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

Bewertung Fragengruppe B1 – B2

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

Für jede Wahlantwort gilt das folgende Bewertungsprinzip:

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

Aufgabe B1		2	
Svetlana und Björn (verheiratet) möchten sich eine Eigentumswohnung kaufen. Sie haben schon mit einem Makler Kontakt aufgenommen, der eine Wohnung für sie suchen soll.			
Der Vertrag mit dem Makler kann mündlich gültig abgeschlossen werden.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5
Weil sie verheiratet sind, müssen beide den Vertrag mit dem Makler abschliessen.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5
Wenn Svetlana und Björn mit den Leistungen des Maklers nicht zufrieden sind, können sie den Vertrag jederzeit kündigen.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5
Wurde für das Geschäft ein zu hoher Lohn vereinbart, kann dieser auf Antrag von Svetlana und Björn vom Richter gekürzt werden.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5

Aufgabe B2		2	
Es ist dem Makler gelungen, eine geeignete Wohnung für Svetlana und Björn zu finden. Der eigentliche Kaufvertrag wird noch aufgeschoben. Um Svetlana und Björn zu binden, schliesst der Makler mit ihnen einen Vertrag über den geplanten Kauf der Wohnung.			
Der Vertrag mit dem Makler kann mündlich gültig abgeschlossen werden.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5
Der Vertrag mit dem Makler kann mündlich nur gültig abgeschlossen werden, wenn der Kaufpreis nicht über 1 Mio. beträgt.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5
Bei diesem Vertrag handelt es sich um einen Vorvertrag zu einem Grundstückkaufvertrag.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5
Weil sie verheiratet sind, müssen beide den Vertrag mit dem Makler abschliessen.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5

Ausformulierte Fragen **16 Punkte**

Bewertung Fragegruppen B3-B4

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

Aufgabe B3	8	
Vanessa Dos Santos hat für ihre Wohnung am 14. März 2016 einen neuen Tumbler gekauft. Am 1. März 2018, mitten im Trocknungsprogramm, funktioniert der Tumbler nicht mehr.		
a) Zeigen Sie unter Angabe der relevanten gesetzlichen Bestimmungen auf, wie Vanessa Dos Santos vorzugehen hat und welche Rechte ihr gemäss Obligationenrecht insgesamt zustehen.	6 ½	
b) Zeigen Sie unter Angabe der relevanten Gesetzesbestimmung auf, worauf Vanessa Dos Santos in zeitlicher Hinsicht achten muss.	1 ½	
Lösung:		
a)	6 ½	
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
b)	1 ½	
.....		
.....		
.....		

Aufgabe B4 Rafael Kissling bittet seinen Freund Luca Lucatoni, Schreiner, ihm eine Gartenlaube zu bauen und erklärt ihm genau, was er sich vorstellt und wie die Laube gebaut werden soll. Schriftlich halten die beiden nichts fest.	8	
Beantworten Sie die nachfolgenden Fragen je unter Angabe der gesetzlich relevanten Bestimmung:		
a) Um was für einen Vertrag handelt es sich?	1 ½	
b) Muss dieser Vertrag schriftlich abgeschlossen werden?	1 ½	
Ergänzung des Sachverhaltes: Nach Abschluss der Arbeit verlangt Luca Lucatoni eine Bezahlung. Rafael Kissling erklärt, es sei nichts geschuldet, da nichts schriftlich festgehalten wurde.		
c) Muss Luca auf das Geld verzichten? Begründen Sie Ihre Antwort unter Angabe der massgeblichen Bestimmung.	3 ½	
Ergänzung des Sachverhaltes: Luca Lucatoni hat Rafael Kissling bereits beim Bau schriftlich darauf aufmerksam gemacht, dass das Gefälle der Gartenlaube nicht genügt, um das Regenwasser abzuleiten. Rafael Kissling hat auf den Bau nach seinen Plänen bestanden. Nun verursacht das Regenwasser Schäden am Sitzplatz, für die Rafael Kissling Luca Lucatoni verantwortlich machen will.		
d) Muss Luca Lucatoni für diese Schäden aufkommen?	1 ½	
Lösung:		
a)	1 ½	
.....		
.....		
.....		
b)	1 ½	
.....		
.....		
.....		

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

3 ½	
1 ½	

d)
.....
.....
.....
.....

C) ZPO, Garantien und Sicherungsmittel 10 Punkte

Fragegruppe mit richtig / falsch Antworten

Bewertung Fragengruppe C1 – C5

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

Für jede Wahlantwort gilt das folgende Bewertungsprinzip:

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

Aufgabe C1			2	
Beurteilen Sie, ob nachfolgende Behauptungen richtig oder falsch sind.				
Bei der ZPO handelt es sich um kantonales Recht.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Die ZPO gilt auch im Strafprozess.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Die ZPO regelt den Ablauf eines Zivilprozesses.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Die ZPO regelt die Frage, wen die Beweispflicht trifft.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		

Aufgabe C2			2	
Beurteilen Sie, ob nachfolgende Behauptungen richtig oder falsch sind.				
In mietrechtlichen Verfahren ist zuerst ein Schlichtungsverfahren durchzuführen.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Die zuständigen Schlichtungsbehörden sind paritätisch organisiert.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Es kann vorkommen, dass die gerichtliche Dreierbesetzung aus der vorsitzenden Person und zwei Mietervertretern besteht.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Es gibt Fälle, bei denen die Schlichtungsbehörde entscheiden kann.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		

Aufgabe C3			2	
In Patrizia Ahmidi's Wohnung funktioniert der Kochherd nicht mehr, was sie dem Vermieter bereits mehrfach angezeigt hat und mit der Hinterlegung des Mietzinses gedroht hat. Nachdem der Vermieter nichts unternommen hat, hat sie den Mietzins bei einer vom Kanton bezeichneten Stelle hinterlegt.				
Die Schlichtungsbehörde kann in diesem Fall einen Urteilsvorschlag unterbreiten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Wird der Vorschlag abgelehnt, muss dies begründet werden.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Lehnt der Vermieter den Vorschlag ab, erhält Patrizia Ahmidi die Klagebewilligung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Wird der Urteilsvorschlag angenommen, hat er die Wirkung eines rechtskräftigen Entscheides.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Aufgabe C4			2	
Beurteilen Sie, ob nachfolgende Behauptungen richtig oder falsch sind.				
Sicherungsmittel dienen der Sicherstellung der Erfüllung von Forderungen.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Es wird zwischen Personal- und Realsicherheiten unterschieden.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Bei der Bürgschaft handelt es sich um eine Realsicherheit.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Verbürgt sich eine verheiratete Person, bedarf es der Zustimmung des Ehepartners nur, wenn die Summe 2000 Franken übersteigt.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Aufgabe C5			2	
Beurteilen Sie, ob nachfolgende Behauptungen richtig oder falsch sind.				
Bei der Bürgschaft handelt es sich um eine Personalsicherheit	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Ist nichts anderes vereinbart, kann der Gläubiger bei Nichterfüllung des Vertrages sowohl die Erfüllung als auch die Strafe einfordern.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Ein Gläubiger kann eine Forderung immer nur mit Zustimmung des Schuldners abtreten.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Zur Abtretung genügt eine mündliche Vereinbarung.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		

Berufsprüfung Immobilienbewirtschaftung 2018
Schriftliche Prüfung

Prüfung: Immobilienbewirtschaftung

Prüfungsfach: Recht; Steuern

© Schweizerische Fachprüfungskommission der Immobilienwirtschaft

Name, Vorname:

Kandidaten-Nr.:

Zugelassene Hilfsmittel

Taschenrechner

Erlaubt sind **nur** die **Modelle TI-30Xa** und **TI-30X IIB**. Ausdrücklich nicht zugelassen sind Laptops, Notebooks und Smartphones.

Gesetzestexte

ZGB, OR, SchKG, weitere eidgenössische Gesetzestexte und Verordnungen. Insbesondere sind auch kommentierte Ausgaben von Gesetzestexten (Liberalis/Orell Füssli etc.) erlaubt, mit Leuchtstiftmarkierungen und Seitenreitern, aber ohne handschriftliche Eintragungen/ Ergänzungen und ohne separate, persönliche Ergänzungsblätter wie Kopien von Vorlesungsblättern o.ä. Die Verwendung von heruntergeladenen Gesetzestexten aus dem Internet ist nicht erlaubt. Gesetzestexte sind vom Kandidaten selbst mitzubringen. Eine Kontrolle der Gesetzestexte durch die Prüfungsorgane bleibt vorbehalten.

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**

Beilagen

Keine Beilagen

Abkürzungen

OR	Schweizerisches Obligationenrecht
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch
MWST	Mehrwertsteuer
MWSTG	Mehrwertsteuer-Gesetz
IT	Informationstechnik

Übersicht Recht

ZGB	schriftliche Prüfung	40
OR, ZPO	schriftliche Prüfung	60
Steuern	schriftliche Prüfung (vorliegend)	20
	Total	120

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

A) Das Schweizerische Steuersystem 4 Punkte

Fragegruppe mit richtig / falsch Antworten 4 Punkte

Bewertung Fragengruppe A

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

Für jede Wahlantwort gilt das folgende Bewertungsprinzip:

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

Aufgabe A			4	
Die italienische Unternehmerin Kristina Esposito zieht mit Haushalt, Auto und Hund in die Schweiz um hier Immobilienmanagementdienstleistungen anzubieten. Interessiert am föderalistischen System der Schweiz hat sie ein wenig recherchiert und löchert Sie anlässlich der Unterzeichnung des Mietvertrages über eine Wohnung mit Fragen. Beurteilen Sie, ob ihre nachfolgenden Aussagen richtig oder falsch sind.				
Die ans Ausland angrenzenden Kantone haben die Steuerhoheit bei Zöllen.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Die Kantone haben die Steuerhoheit bei der Motorfahrzeugsteuer.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Der Bund erhebt die Hundesteuern.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Die Kantone erheben die Tabaksteuern.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Das Steuermass ist der Massstab der Steuerbelastung.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Für Steuern gibt es eine direkte Gegenleistung des Staates.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Steuerrecht ist ein Teil des Privatrechts, weil Privatpersonen Steuern zahlen müssen.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Das Steuersubjekt gibt Antwort auf die Frage: Wer ist steuerpflichtig.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		

B) Mehrwertsteuer **16 Punkte**

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

Bewertung Fragengruppe B1

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

Für jede Wahlantwort gilt das folgende Bewertungsprinzip:

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

Aufgabe B1			4	
Kristina Esposito plaudert weiter über Steuern. Welche ihrer nachfolgenden Aussagen sind in Bezug auf die Mehrwertsteuer in der Schweiz richtig bzw. falsch?				
Die jeweiligen Kantone legen fest, welche Leistungen freiwillig versteuert werden dürfen.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Die Option reduziert die Schattensteuerbelastung.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Die MWST funktioniert über einen Einheitssteuersatz.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Die Option für die Vermietung von Liegenschaften ist ausschliesslich für private Zwecke zulässig.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Die Mehrwertsteuer ist eine indirekte Steuer.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Die Mehrwertsteuer wird auch als Konsumsteuer bezeichnet.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Bei unselbstständiger Erwerbstätigkeit kann ein Vorsteuerabzug vorgenommen werden.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Die MWST bezweckt die fiskalische Belastung des Verbrauchs von Gütern und Dienstleistungen.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	

Allgemeine Fragen

12 Punkte

Aufgabe B2	2	
a) Nennen Sie zwei von der Mehrwertsteuer ausgenommene Leistungen im Immobilienbereich. (je 0.5 Punkte)		
b) Nennen Sie zwei steuerbare Leistungen im Immobilienbereich. (je 0.5 Punkte)		
a)	1	
.....		
b)	1	
.....		

Aufgabe B3	6	
Kristina Esposito Unternehmen war bei der Gründung im Jahre 2017 noch nicht mehrwertssteuerpflichtig. In diesem Jahr hat das Unternehmen IT-Equipment für CHF 32'400.— (inkl. 8 % MWST) angeschafft. 2019 wird das Unternehmen die für die Steuerpflicht massgebende Umsatzlimite überschreiten worauf es sich per 01.01.2020 ins MWST-Register eintragen lassen wird.		
a) Benennen Sie die Mehrwertsteuerfolge im Jahre 2020 auf das IT-Equipment mit Angabe des einschlägigen Artikels im MWSTG. (1 Punkt)		
b) Nehmen Sie die entsprechenden Berechnungen vor. (5 Punkte).		
a)		
.....		
.....		
b)		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		

Aufgabe B4 Welche drei Abrechnungsperioden kennt das MWSTG (1.5 Punkte) und welches ist dazu die Rechtsgrundlage (Artikel) im MWSTG (0.5 Punkt)?	2	
.....		

Aufgabe B5 Kristina Espositos mehrwertsteuerpflichtiges Unternehmen wird im 1. Quartal 2020 einen Umsatz von CHF 120'000 (exkl. 7.7% MWST) erwirtschaften und abzugsfähige Vorsteuern von CHF 2'510.00 erfassen. Wie hoch wird die MWST-Forderung des zuständigen Steueramtes für diesen Zeitraum ausfallen?	2	
.....		



**Berufsprüfung Immobilienbewirtschaftung 2018
Schriftliche Prüfung**

Prüfung: Immobilienbewirtschaftung Prüfungsfach: Bauliche Kenntnisse

© Schweizerische Fachprüfungskommission der Immobilienwirtschaft

Name, Vorname:

Kandidaten-Nr.:

Kanton ihrer Tätigkeit:

Zugelassene Hilfsmittel

Es sind keine Hilfsmittel zugelassen!

Hinweise für den/die Prüfungskandidaten/-in

1. Achten Sie **unbedingt** darauf, auf jeder Seite die Kopfzeile (Kandidaten-Nr.) auszufüllen. Vermerken Sie unbedingt auf allen zusätzlichen Blättern Ihre Kandidaten-Nr. und Ihren vollständigen Namen.
2. Die Lösungen müssen jeweils in den freien Raum unterhalb der Frage eingetragen werden.
3. Sollten Sie für die Beantwortung der Fragen zusätzliche Blätter benötigen, bringen Sie bitte unbedingt einen entsprechenden Hinweis auf dem Aufgabenblatt an.
4. Die Lösungen müssen lesbar sein. Aufbau und Darstellung werden in die Bewertung miteinbezogen.
5. Teilantworten werden in der angegebenen Reihenfolge bewertet. (Beispiel: Werden acht Antworten verlangt und zehn Antworten aufgelistet, so werden nur die ersten acht Antworten bewertet.)
6. Verfügbare Zeit: **90 Minuten**.
7. Sämtliche Lösungsblätter und Notizen sind abzugeben. **Fehlt die Prüfungsaufgabe teilweise oder vollständig, erfolgt keine Korrektur.**

Beilagen

Keine

Aufgabenthemen	Punkte	Seite
A Grundlagen der Bautechnik	60	3
B Planungsrecht	14	23
C Baurecht	16	27
Total	90	

A) Grundlagen der Bautechnik **60 Punkte**

<p>Aufgabe A 1</p> <p>Im Vorgutachten der Behörde zu einem Antrag auf Erteilung einer Baubewilligung wird erwähnt, dass Sie bei der Ausführung des Gebäudes ein bauliches Element vorsehen müssen, mit welchem der Lärm, von der angrenzenden Kantonsstrasse, stark reduziert werden kann.</p> <p>Nennen Sie 2 mögliche Elemente, mit welchen der Strassenlärm reduziert werden kann.</p> <p>Pro richtige Antwort 1 Punkt.</p>	2	
<p>Lösung Aufgabe A 1:</p> <p>1)</p> <p>2)</p>	1	
	1	

<p>Aufgabe A 2</p> <p>Betrifft das Anschlussrecht: Wenn das öffentliche Netz ein Mischsystem ist, auf welche Art muss dann die private Kanalisation für einen Neubau erstellt werden und warum?</p> <p>Erläutern Sie in ein bis zwei Sätzen, wie das Netz erstellt werden muss. Nennen Sie den Grund, weshalb dies so gemacht werden muss.</p> <p>Pro richtige Antwort 1 Punkt.</p>	2	
<p>Lösung Aufgabe A 2:</p> <p>Kanalisationsanschlusssystem:</p> <p>.....</p> <p>Begründung:</p> <p>.....</p>	1	
	1	

<p>Aufgabe A 3</p> <p>Sie sind Immobilienbewirtschafter-/in, und die Bauverwaltung der Gemeinde fordert Sie auf, drei an derselben Strasse liegende Gebäude aus Ihrem Immobilienportfolio an das Trennsystem der Kanalisation anzuschliessen.</p> <p>Erklären Sie den Unterschied zwischen einem Trennsystem und einem Mischsystem.</p> <p>Pro richtige Antwort 0.5 Punkte.</p>	1	
--	----------	--

<p>Lösung Aufgabe A 3:</p> <p>Trennsystem:</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>Mischsystem:</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>	0.5	
	0.5	

<p>Aufgabe A 4</p> <p>Die Nettogeschossfläche NGF wird gemäss SIA-Norm 416 in drei Unterkategorien unterteilt. Benennen Sie diese.</p> <p>Nennen Sie den Namen und die Abkürzung jeder Unterkategorie, mit dem korrekten Fachbegriff.</p> <p>Für jede richtige Antwort (Name und Abkürzung) 0.5 Punkte, wenn nur ein Teil der Antwort korrekt ist gibt es keine Punkte.</p>	1.5	
--	------------	--

<p>Lösung Aufgabe A 4:</p> <p>Nettogeschossfläche – NGF:</p> <p>1)</p> <p>2)</p> <p>3)</p>	0.5	
	0.5	
	0.5	

<p>Aufgabe A 5</p> <p>Ihr Kunde, Herr Hausmann, möchte im Gebäude, das von Ihnen verwaltet wird, Arbeiten durchführen lassen. Er bittet Sie, ihm ein Projekt zu unterbreiten.</p> <p>Bevor Sie einen Architekten kontaktieren, erstellen Sie eine Kalkulation, um die Investition abschätzen zu können.</p> <p>Ihre Aufstellung der Kostenschätzung werden vom Architekten, der Bank und anderen Berufsständen verwendet werden. Diese Aufstellung soll für alle Phasen weiterverwendet werden können und so eine entsprechende Überwachung der Kosten ermöglichen.</p> <p>Geben Sie an, mit welcher Methode üblicherweise eine solche Aufstellung (Gliederung) erstellt wird.</p> <p>Nennen Sie 4 Hauptgruppen mit korrektem Fachbegriff, welche in dieser Gliederungsart vorkommen.</p> <p>Pro richtige Antwort 0.5 Punkte (wenn Abkürzung und Name korrekt sind).</p>	<p>2.5</p>	
<p>Lösung Aufgabe A 5:</p> <p>Gliederungsmethode (Name und Abkürzung):</p> <p>.....</p> <p>Hauptgruppen (Nummer und Name):</p> <p>1)</p> <p>2)</p> <p>3)</p> <p>4)</p>	<p>0.5</p> <p>0.5</p> <p>0.5</p> <p>0.5</p>	

Aufgabe A 6

Im Bauwesen trifft man immer wieder auf die Begriffe Gesetze und Normen. Definieren Sie die beiden Begriffe **Gesetze** und **Normen** in jeweils 2-3 Sätzen.

Pro richtige Antwort 1 Punkt.

2

Lösung Aufgabe A 6:

Definition Gesetze:

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

1

Definition Normen:

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

1

Aufgabe A 7	1.5	
<p>Sie müssen die Aushubarbeiten bei einem Projekt in der Stadt erarbeiten. Das Grundstück liegt zwischen zwei Häusern, es ist praktisch kein Platz vorhanden. Die Baugrube kann nicht mit Böschungen ausgeführt werden. Was für Möglichkeiten gibt es im Bezug auf die Baugrubensicherung?</p> <p>Nennen Sie 3 mögliche Baugrubensicherungsarten, welche für diese Situation mit beschränkten Platzverhältnissen verwendet werden können.</p> <p>Pro richtige Antwort 0.5 Punkte.</p>		
Lösung Aufgabe A 7:		
Baugrubensicherungsarten:		
1)	0.5	
2)	0.5	
3)	0.5	

Aufgabe A 8	2	
<p>Nächste Woche wird auf Ihrer Baustelle die Decke über dem 1.Obergeschoss betoniert. Zusammen mit dem Bauunternehmer müssen Sie den Transport der Schalung für diese Arbeit organisieren. Das Bauunternehmen schlägt Ihnen zwei mögliche Materialien vor.</p> <p>Welche zwei Schalungsmaterialien werden dazu am meisten verwendet? Nennen Sie die 2 am häufigsten verwendeten Materialien.</p> <p>Pro richtige Antwort 1 Punkt.</p>		
Lösung Aufgabe A 8:		
Schalungsmaterialien:		
1)	1	
2)	1	

<p>Aufgabe A 9</p> <p>Sie befinden sich mit Ihrem Lehrling auf der Baustelle, er stellt Ihnen verschiedene Fragen über den Stahlbeton. Er weiss, dass Stahlbeton aus Wasser, Zement, Kies und Armierungseisen besteht. Weitere Zuschlagstoffe oder Zuschlagmittel kennt er nicht.</p> <p>Sie stellen Ihm folgende Frage:</p> <p>Nennen Sie 3 Zusatzmittel oder Zuschlagstoffe für Stahlbeton und geben Sie an, was diese im Beton bewirken.</p> <p>Pro richtige Antwort 0.5 Punkte.</p>	<p>3</p>	
<p>Lösung Aufgabe A 9:</p>		
<p>Zusatzmittel oder Zuschlagstoff:</p> <p>.....</p>	<p>0.5</p>	
<p>Wirkung:</p> <p>.....</p>	<p>0.5</p>	
<p>Zusatzmittel oder Zuschlagstoff:</p> <p>.....</p>	<p>0.5</p>	
<p>Wirkung:</p> <p>.....</p>	<p>0.5</p>	
<p>Zusatzmittel oder Zuschlagstoff:</p> <p>.....</p>	<p>0.5</p>	
<p>Wirkung:</p> <p>.....</p>	<p>0.5</p>	

Aufgabe A 10

Ihr Kunde möchte für sein 18-stöckiges Gebäude vorgefertigte Fassadenelemente benutzen. Sie müssen ihm die Vor- und Nachteile dieser Elemente erklären.

Nennen Sie **3 Vorteile** und **3 Nachteile** vorgefertigter Fassadenelemente.

Pro richtige Antwort 0.5 Punkte.

3	
0.5	
0.5	
0.5	
0.5	
0.5	
0.5	

Lösung Aufgabe A 10:

Vorteile:

- 1)
- 2)
- 3)

Nachteile:

- 1)
- 2)
- 3)

<p>Aufgabe A 11</p> <p>Für die Aufstockung eines Gebäudes, das von Ihnen verwaltet wird, schlägt der Bauingenieur verschiedene mögliche tragende Mauerwerke vor.</p> <p>Zählen Sie 4 verschiedene Mauersteine auf, welche für tragende Mauerwerke geeignet sind. Nennen Sie zu jedem Mauerstein ein weiteres typisches Merkmal.</p> <p>Pro richtige Antwort 0.5 Punkte.</p>	<p>4</p>	
<p>Lösung Aufgabe A 11:</p>		
<p>Mauerstein:</p>	<p>0.5</p>	
<p>Typisches Merkmal:</p> <p>.....</p>	<p>0.5</p>	
<p>Mauerstein:</p>	<p>0.5</p>	
<p>Typisches Merkmal:</p> <p>.....</p>	<p>0.5</p>	
<p>Mauerstein:</p>	<p>0.5</p>	
<p>Typisches Merkmal:</p> <p>.....</p>	<p>0.5</p>	
<p>Mauerstein:</p>	<p>0.5</p>	
<p>Typisches Merkmal:</p> <p>.....</p>	<p>0.5</p>	

Aufgabe A 12

Die Unternehmung, welche die Zimmermannsarbeiten ausschreibt, schickt Ihnen zwei Pläne mit möglichen Dachkonstruktionsarten aus Holz.

a.) Benennen Sie die zwei möglichen Dachkonstruktionen mit korrektem Fachbegriff.

Pro Richtige Antwort 1 Punkt

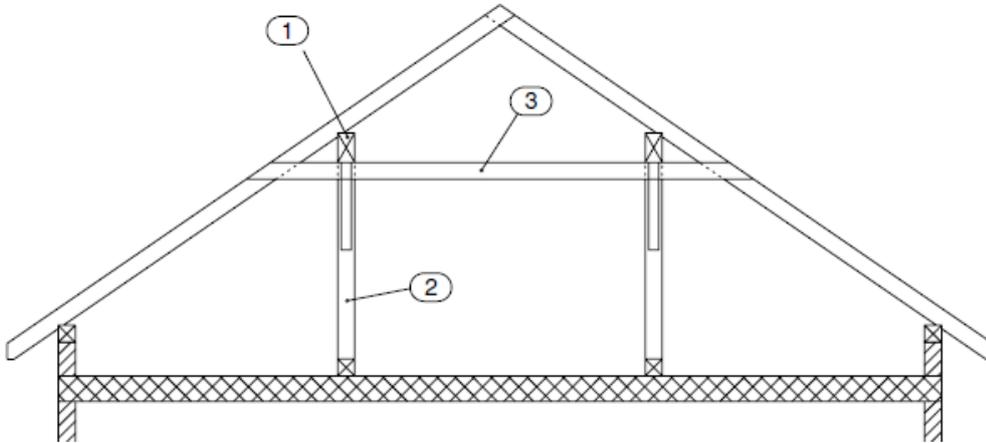
b.) Benennen Sie die einzelnen Konstruktionselemente (1-6), welche in den Zeichnungen nummeriert sind mit korrektem Fachbegriff.

Pro richtige Antwort 0.5 Punkte.

5	
---	--

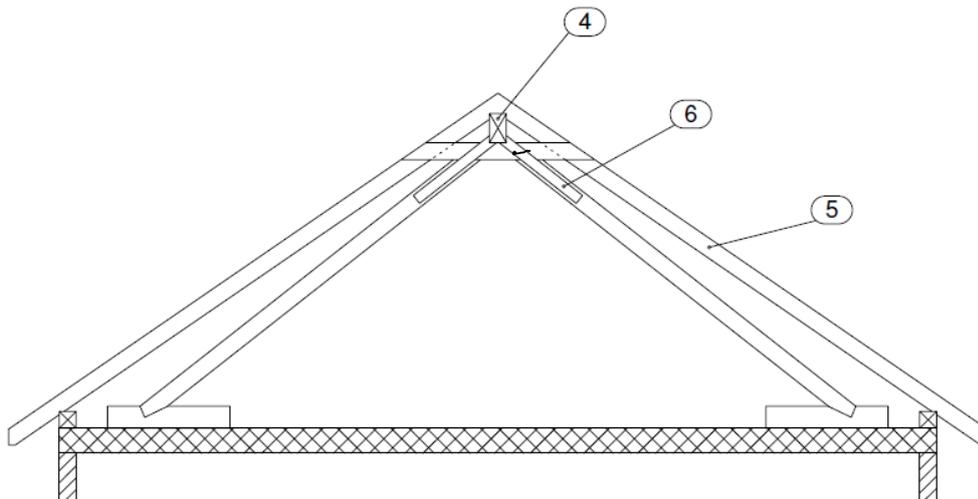
Lösung Aufgabe A 12:

a.) Dachkonstruktionsarten:



Dachkonstruktion 1:

1



Dachkonstruktion 2:

1

b.) Benennen Sie die Konstruktionselemente 1-6

- 1)
- 2)
- 3)
- 4)
- 5)
- 6)

0.5
 0.5
 0.5
 0.5
 0.5
 0.5

<p>Aufgabe A 13</p> <p>Bei der letzten Flachdachkontrolle haben Sie ein Problem mit einer Wasserinfiltration entdeckt. Ihr Spengler sendet Ihnen den entsprechenden Kostenvoranschlag für die Behebung der Leckage.</p> <p>Erklären Sie in wenigen Worten die Hauptfunktion der Spenglerarbeit an einem Flachdach.</p> <p>Richtige Antwort 2 Punkte.</p>	2	
<p>Lösung Aufgabe A 13:</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>	2	

<p>Aufgabe A 14</p> <p>Anlässlich einer Besprechung erläutert der Spengler Ihnen den Kostenvoranschlag. Er schlägt Ihnen verschiedene Materialien für den Ersatz des Dachrandabschlusses vor.</p> <p>Nennen Sie 4 verschiedene Metalle, die bei Spenglerarbeiten verwendet werden.</p> <p>Pro richtige Antwort 0.5 Punkte.</p>	2	
<p>Lösung Aufgabe A 14:</p> <p>1)</p> <p>2)</p> <p>3)</p> <p>4)</p>	0.5	
	0.5	
	0.5	
	0.5	

Aufgabe A 15	1	
Sie schlagen Ihrem Kunden vor, sein Haus um 4 weitere Geschosse aufzustocken. Der Bauingenieur empfiehlt, die neuen Etagen über die Seitenfassaden mit einem Windverband zu verbinden. Erklären Sie den Begriff "Windverband". Richtige Antwort 1 Punkt.		

Lösung Aufgabe A 15:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

1	
---	--

Aufgabe A 16	1.5	
Der Bauingenieur schlägt vor, einen einstöckigen Anbau an ein bestehendes Gebäude als Stahlbau auszuführen. Es gibt verschiedene Möglichkeiten wie zwei Stahlkonstruktionselemente (z.B. Stahlträger) miteinander verbunden werden können. Nennen Sie 3 mögliche Stahlverbindungen mit korrektem Fachbegriff. Pro richtige Antwort 0.5 Punkte.		

Lösung Aufgabe A 16:

- 1)
- 2)
- 3)

0.5	
0.5	
0.5	

<p>Aufgabe A 17</p> <p>Um bei sehr starken Regenfällen eine Überlastung der öffentlichen Kanalisation zu verhindern, verlangen die Gemeindebehörden von Ihnen, ein Regenwasserrückhaltesystem einzurichten.</p> <p>Nennen Sie 3 mögliche Regenwasserrückhaltesysteme mit korrektem Fachbegriff.</p> <p>Pro richtige Antwort 0.5 Punkte.</p>	<p>1.5</p>	
<p>Lösung Aufgabe A 17:</p> <p>1)</p> <p>2)</p> <p>3)</p>	<p>0.5</p> <p>0.5</p> <p>0.5</p>	

<p>Aufgabe A 18</p> <p>Um einen zusätzlichen Bonus auf die Bruttogeschossfläche zu erhalten, hat Ihr Kunde Sie gebeten, alle Hebel für den Erhalt des Minergie-Labels in Bewegung zu setzen.</p> <p>Nennen Sie die wichtigsten 4 Schritte bis zum Erhalt des Minergie-Zertifikats (in der korrekten Reihenfolge). Pro richtige Antwort 0.5 Punkte (die Reihenfolge muss stimmen, damit Punkte vergeben werden können).</p>	<p>2</p>	
<p>Lösung Aufgabe A 18:</p> <p>1)</p> <p>2)</p> <p>3)</p> <p>4)</p>	<p>0.5</p> <p>0.5</p> <p>0.5</p> <p>0.5</p>	

<p>Aufgabe A 19</p> <p>Ihr Kunde, Herr Tausendwatt, hat von den verschiedenen Minergie-Standards gehört, weiss aber nicht um was es bei den einzelnen Minergie-Standards im Detail geht.</p> <p>Definieren Sie in 2-3 Sätzen um was es bei den folgenden Minergie Standards und bei der Ergänzung Minergie ECO im wesentlichen geht:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Minergie • Minergie P • Minergie ECO <p>Pro richtige Antwort 1 Punkt.</p>	<p>3</p>	
<p>Lösung Aufgabe A 19:</p> <p>Minergie:</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>Minergie P:</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>Minergie ECO:</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>	<p>1</p> <p>1</p> <p>1</p>	

Aufgabe A 20

Frau Grünberg ist Eigentümerin von zwei Immobilien, die von Ihnen verwaltet werden. Sie interessiert sich sehr für Ökologie und möchte eine Wärmeproduktion, die der Umwelt weniger schadet.

Nennen Sie **2 verschiedene Arten von Wärmeerzeugungen**, welche mit erneuerbaren Ressourcen als Energieträger funktionieren.

Pro richtige Antwort 0.5 Punkte.

1	

Lösung Aufgabe A 20:

- 1)
- 2)

0.5	
0.5	

Fragegruppe mit richtig / falsch Antworten

Bewertung Fragengruppe Aufgabe A 21

Entscheiden Sie bei jeder Frage oder Aussage, ob diese mit richtig oder falsch beantwortet werden kann.

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 A 21		3.5	
Beantworten Sie die Aussagen zu erneuerbarer Energie mit richtig oder falsch.			
Die Verbesserung der Abdichtung und der Isolation sowie eine kontrollierte Lüftung bieten einen zuverlässigeren Schutz gegen Schimmelbefall.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5
	richtig	falsch	
Der Energieverbrauch pro Quadratmeter gibt auch Auskunft über den Energieverbrauch pro Person.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5
	richtig	falsch	
Seit Januar 2015 muss jeder Bau nach dem Minergie-Standard ausgeführt werden.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5
	richtig	falsch	
Gebäude mit dem Label Minergie P haben einen höheren Energieverbrauch als jene mit dem Label Minergie.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5
	richtig	falsch	
Beim Standard Minergie ECO werden nur Kriterien der ökologischen Bauweise beurteilt. Die Energieeffizienz der Gebäudehülle gehört nicht zu den Kriterien.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5
	richtig	falsch	
Der Standard Minergie A verlangt die gänzliche Deckung des Restbedarfs an Energie durch erneuerbare Energien.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5
	richtig	falsch	
Bei bestimmten Minergie-Labels entstehen zusätzliche Kosten.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5
	richtig	falsch	

<p>Aufgabe A 22</p> <p>Eine Eigentümerin hat Beschwerden von Mietern im Zusammenhang mit Schimmelbildung an den Wänden und Kondenswasser an den Fenstern erhalten. Sie möchte eine kontrollierte Lüftung installieren und die Gebäudehülle isolieren.</p> <p>Erklären Sie den Begriff Lüftung mit getrennten Zu- und Abluftkanälen (1 Punkt).</p> <p>Nennen Sie eine wichtige Eigenschaft der kontrollierten Lüftung mit getrennten Zuluft- und Abluftkanälen (1 Punkt).</p>	2	
---	---	--

<p>Lösung Aufgabe A 22:</p> <p>Lüftung mit getrennten Zu- und Abluftkanälen:</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>Eigenschaft:</p> <p>.....</p>	1	
	1	

<p>Aufgabe A 23</p> <p>Bei der Berechnung der Energiebilanz für den Bewilligungsantrag der Umbauarbeiten zum oben (A22) erwähnten Gebäude, wird von Ihnen verlangt, die Energiebezugsfläche anzugeben.</p> <p>Definieren Sie den Begriff Energiebezugsfläche (EBF) in 1-2 Sätzen.</p> <p>Richtige Antwort 2 Punkte.</p>	2	
---	---	--

<p>Lösung Aufgabe A 23:</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>	2	
---	---	--

Aufgabe A 24

Erklären sie die folgenden Begriffe in 1-2 Sätzen:

- 1) Wärmebrücke
- 2) Karbonatisierung
- 3) Körperschall
- 4) Elektrolyse

Pro richtige Antwort 1 Punkt.

4

Lösung Aufgabe A 24:

1) Wärmebrücke:

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

1

2) Karbonatisierung:

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

1

3) Körperschall:

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

1

4) Elektrolyse:

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

1

Fragegruppe mit richtig / falsch Antworten

Bewertung Fragengruppe Aufgabe A 25

Entscheiden Sie bei jeder Frage oder Aussage, ob diese mit richtig oder falsch beantwortet werden kann.

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 A 25			3.5	
Beantworten Sie folgende Aussagen zum Thema Estriche mit richtig oder falsch.				
Die primäre Rolle eines Estrichs (Unterlagsboden) besteht darin, die Ebenheit der Rohbaudecke zu gewährleisten, damit der Bodenbelag gelegt werden kann.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Die SIA 416 gibt Empfehlungen über den Aufbau von Estrichen.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Zementüberzüge sind Estriche, die auf eine Schall- und/oder Wärmedämmschicht aufgetragen und von allen strukturellen Bauteilen (horizontal und/oder vertikal) des Gebäudes entkoppelt sind.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Das Werkzeug zum Glätten der Estrichoberfläche wird als "Hubschrauber" bezeichnet.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Die Heizschlangen, die für eine hydraulische Fußbodenheizung benötigt werden, befinden sich immer unterhalb des Estrichs (Unterlagsboden) direkt auf der Rohbaudecke.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
In Wohngebäuden sind die Estriche (Unterlagsböden) in der Regel „schwimmend“ ausgeführt.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Der Randstreifen hat die Funktion, einen Estrich (Unterlagsboden) von einem Wandelement abzukoppeln, um Schallbrücken zu verhindern.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		

Aufgabe A 26 Nennen Sie ein pflanzliches Isoliermaterial, ein mineralisches Isoliermaterial und ein synthetisches Isoliermaterial (keine Markennamen). Pro richtige Antwort 0.5 Punkte.	1.5	
Lösung Aufgabe A 26: Pflanzliches Isoliermaterial: 	0.5	
 Mineralisches Isoliermaterial: 	0.5	
 Synthetisches Isoliermaterial: 	0.5	

B) Aufgabengruppe Planungsrecht **14 Punkte**

Ausgangslage

Raumplanungsgesetz

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

Bewertung Fragengruppe Aufgabe B 1

Entscheiden Sie bei jeder Frage oder Aussage, ob diese mit richtig oder falsch beantwortet werden kann.

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 B 1		2.5	
Die Raumplanung hat zur Aufgabe die Qualität des Rahmens 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. Welche Raumplanungsinstrumente stehen dem Bund zur Verfügung? Geben Sie mit richtig oder falsch an, ob die unten genannten Pläne zu diesen Werkzeugen gehören.			
Sachplan Fruchtfolgeflächen FFF	<input type="checkbox"/> richtig <input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Zonenpläne	<input type="checkbox"/> richtig <input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Sachplan Verkehr	<input type="checkbox"/> richtig <input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Sachplan Militär	<input type="checkbox"/> richtig <input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Nutzungspläne	<input type="checkbox"/> richtig <input type="checkbox"/> falsch	0.5	

<p>Aufgabe B 2</p> <p>Der Bebauungsplan ist ein unverzichtbares Instrument der Ortsplanung. Definieren Sie den Begriff Bebauungsplan in 1-2 Sätzen. Richtige Antwort 1 Punkt.</p>	1	
<p>Lösung Aufgabe B 2:</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>	1	

<p>Aufgabe B 3</p> <p>Alle Kantone erarbeiten einen Richtplan. Was ist der minimale Inhalt des Richtplans? Geben Sie 3 Inhalte an, welche mindestens festgelegt werden müssen. Pro richtige Antwort 1 Punkt.</p>	3	
<p>Lösung Aufgabe B 3:</p> <p>Der Richtplan legt mindestens fest (Art. 8 RPG):</p> <p>1)</p> <p>.....</p> <p>2)</p> <p>.....</p> <p>3)</p> <p>.....</p>	1	
	1	
	1	

<p>Aufgabe B 4</p> <p>Nach der Volksabstimmung über die RPG-Revision 1 hat der Bund Vorschriften erlassen, die die Kantone zwingen, die Umsetzung des Bundesgesetzes über die Raumplanung zu überprüfen.</p> <p>Benennen Sie drei Ziele der Teilrevision des RPG.</p> <p>Pro richtige Antwort 1 Punkt.</p>	3	
<p>Lösung Aufgabe B 4:</p> <p>Ziele der Teilrevision des RPG:</p> <p>1)</p> <p>2)</p> <p>3)</p>	1	
	1	
	1	

<p>Aufgabe B 5</p> <p>Nach dem Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG), regeln die Nutzungspläne die Art und Weise der Nutzung des Bodens.</p> <p>Nennen Sie drei verschiedene Zonen, die im RPG vorgesehen sind.</p> <p>Pro richtige Antwort 0.5 Punkte.</p>	1.5	
<p>Lösung Aufgabe B 5:</p> <p>Verschiedene Zonen im RPG:</p> <p>1)</p> <p>2)</p> <p>3)</p>	0.5	
	0.5	
	0.5	

Aufgabe B 6

Im Rahmen einer Vorabklärung informiert der Projektleiter den Bauherrn, dass bestimmte Vorbedingungen für die Möglichkeit, auf der Parzelle Vers-chez-Perrin zu bauen, nicht gegeben sind.

Nennen Sie drei Bedingungen, die erfüllt sein müssen, damit auf einer bestimmten Parzelle gebaut werden kann.

Pro richtige Antwort 1 Punkt.

3	
1	
1	
1	

Lösung Aufgabe B 6:

- 1)
- 2)
- 3)

C) Aufgabengruppe Baurecht **16 Punkte**

Ausgangslage

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

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

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.

Beilagen: Keine

<p>Aufgabe C 1</p> <p>Ein internationales Unternehmen, das sich gern in der Schweiz niederlassen würde, kontaktiert Sie. Die Unternehmung ist bereit, Sie zu beauftragen, wenn mit dem Bau innert drei Monaten begonnen werden kann.</p> <p>Sie müssen Ihrem Kunden erklären, dass der Verlauf des Baubewilligungsverfahrens nicht geändert werden kann. Dieser Verlauf hat auf die Planung einen erheblichen Einfluss und es muss genügend Zeit eingerechnet werden. Es wird davon ausgegangen, dass der Zeitraum von drei Monaten zu optimistisch ist.</p> <p>Erläutern Sie den Verlauf des Baubewilligungsverfahrens.</p> <p>Pro richtige Antwort 1 Punkt.</p>	4	
<p>Lösung Aufgabe C 1:</p> <p>Verlauf des Baubewilligungsverfahrens:</p> <p>1)</p> <p>.....</p> <p>2)</p> <p>.....</p> <p>3)</p> <p>.....</p> <p>4)</p> <p>.....</p>	1	
	1	
	1	
	1	

Aufgabe C 2	1	
Wer ist dafür zuständig, das Baubewilligungsverfahren zu reglementieren? Richtige Antwort 1 Punkt.		

Lösung Aufgabe C 2:

.....

1	
---	--

Aufgabe C 3	2	
Benennen Sie zwei erforderliche Unterlagen, die Sie nebst den Bauplänen zusammen mit dem Baugesuch einreichen müssen. Pro richtige Antwort 1 Punkt.		

Lösung Aufgabe C 3

- 1)
- 2)

1	
1	

Aufgabe C 4	1	
Was bedeutet die rote Farbe auf einem Plan für ein Gebäude, der öffentlich aufgelegt werden soll. Richtige Antwort 1 Punkt.		

Lösung Aufgabe C 4:

.....

1	
---	--

Fragegruppe mit richtig / falsch Antworten

Bewertung Fragengruppe Aufgabe C 5

Entscheiden Sie bei jeder Frage oder Aussage, ob diese mit richtig oder falsch beantwortet werden kann.

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 C 5			2	
Kantone und Gemeinden verfügen über verschiedene Instrumente, um die Siedlungsverdichtung zu managen. Beantworten Sie die nachfolgenden Aussagen mit richtig oder falsch.				
Die Ausnützungsziffer ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche der Gebäude und der anrechenbaren Landfläche	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Die Überbauungsziffer ist die Verhältniszahl zwischen der bebaubaren Fläche eines Grundstückes und seiner effektiven Fläche.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Die Grünflächenziffer ist das Verhältnis zwischen der anrechenbaren Grünfläche und der anrechenbaren Grundstückfläche. Als anrechenbare Grünfläche gelten natürliche und/oder bepflanzte Bodenflächen eines Grundstückes, die nicht versiegelt sind und die nicht als Abstellflächen dienen.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Die Baumassenziffer ist das Verhältnis zwischen ober- und unterirdischen Bauteilen.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		

<p>Aufgabe C 6</p> <p>Wie heisst das architektonische Element, das vorgesehen werden muss, um die Nutzenden eines Gebäudes davor zu bewahren, von einem Balkon ins Leere zu fallen?</p> <p>Benennen Sie das Element und die mindestens vorgeschriebene Höhe, die es nach SIA-Norm haben muss.</p> <p>0.5 Punkte für das Element und 0.5 Punkte für die Höhe</p>	1	
--	---	--

Lösung Aufgabe C 6:

.....

1	
---	--

<p>Aufgabe C 7</p> <p>Wie heisst die Verordnung, welche dafür sorgt, dass Menschen vor schädlichem und lästigem Lärm geschützt werden?</p> <p>Geben Sie den vollständigen Namen der Verordnung (0.5 Punkte) an sowie dessen Abkürzung (0.5 Punkte).</p>	1	
--	---	--

Lösung Aufgabe C 7:

.....

1	
---	--

Fragegruppe mit richtig / falsch Antworten

Bewertung Fragengruppe Aufgabe C 8

Entscheiden Sie bei jeder Frage oder Aussage, ob diese mit richtig oder falsch beantwortet werden kann.

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 C 8			2	
Der Antrag auf Erteilung einer Baubewilligung erfolgt in einem Verfahren, dessen Regeln zu respektieren sind. Beantworten Sie folgende Fragen mit richtig oder falsch.				
Werden die Auflagen bei Erteilung der Baubewilligung nicht eingehalten, hat dies die Annullation der Bewilligung zur Folge.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Ist die Baubewilligung erteilt, darf der Bauherr mit dem Baubeginn beliebig lange zuwarten.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Ausnahmen können für eine Erhöhung der Bebauungsdichte gewährt werden.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Die Gemeinde (ausser im Kanton Appenzell Innerrhoden) kann Ausnahmen zur Erhöhung der Bebauungsdichte gewähren, ohne den Kanton zu begrüssen.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		

<p>Aufgabe C 9</p> <p>Gegen ein Bauvorhaben kann mittels Einsprache oder Beschwerde vorgegangen werden.</p> <p>a) Wer kann Einsprache erheben?</p> <p>b) Nennen Sie drei formelle Voraussetzungen dafür, dass die Rechtsmittelbehörde sich inhaltlich mit der Beschwerde befasst (auf die Beschwerde eintritt)</p> <p>Pro richtige Antwort 0.5 Punkte.</p>	<p>2</p>	
<p>Lösung Aufgabe C 9:</p> <p>a) Wer kann Einsprache erheben?</p> <p>.....</p>	<p>0.5</p>	
<p>b) Formelle Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Beschwerde:</p> <p>1)</p> <p>.....</p> <p>.....</p>	<p>0.5</p>	
<p>2)</p> <p>.....</p> <p>.....</p>	<p>0.5</p>	
<p>3)</p> <p>.....</p> <p>.....</p>	<p>0.5</p>	



**Berufsprüfung Immobilienbewirtschaftung 2018
Schriftliche Prüfung**

Prüfung: Immobilienbewirtschaftung

Prüfungsfach: Personalführung

© 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**

Beilagen

keine

Abkürzungen

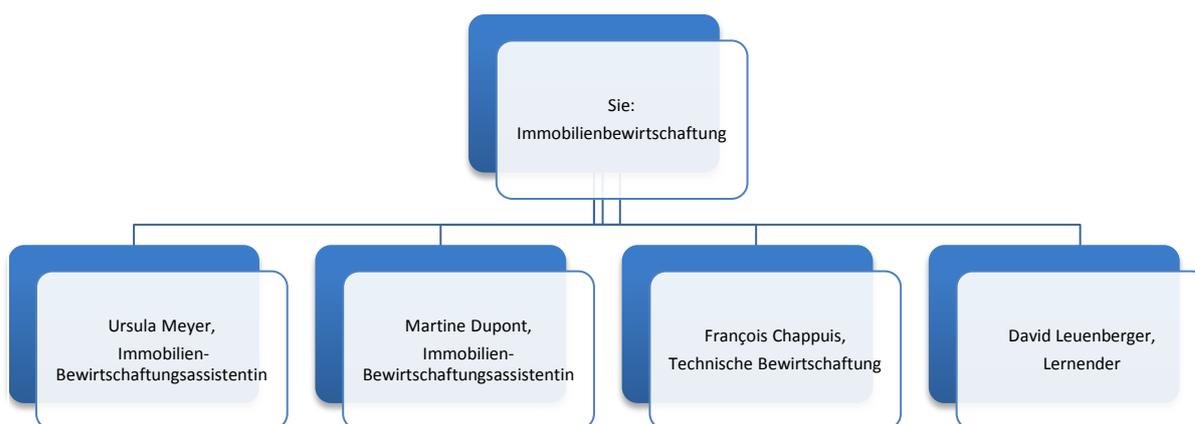
keine

Aufgabenthemen	Punkte	Seite
A Merkmale eines Teams, des/der Vorgesetzten und Konfliktmanagement	18	4
B Formulierung von Zielen und Motivationstheorie	21.5	9
C Planung und Zeitmanagement	23.5	15
D Kommunikation	14	21
E Delegation	13	28
Total	90	

Ausgangslage

Nachdem Sie 2017 die Prüfung zum/zur Immobilienbewirtschafter/in erfolgreich absolviert haben, sind Sie nun bei der „Immofix AG“ in Lausanne als Immobilienbewirtschafter/in angestellt.

„Immofix AG“ ist auf die Bewirtschaftung von Mietliegenschaften spezialisiert. In der Unternehmung arbeiten 72 Mitarbeitende, 30 davon in sechs Teams in der Immobilienbewirtschaftung. Sie leiten eines dieser Teams mit vier Mitarbeitenden: Mit einem Bewirtschafter, zwei Bewirtschaftungsassistentinnen und einem Lernenden. Das Team ist wie folgt organisiert:



Für die Unternehmensentwicklung der „Immofix AG“ ist es wichtig, die Zusammenarbeit in der Unternehmung zu stärken. Ihr Vorgesetzter zählt auf Ihre Führungskompetenz mit aktuellen und konstruktiven Führungsmethoden, mit dem Ziel ein effizientes und effektives Team aufzubauen.

Der untenstehenden Tabelle können Sie die Zusammensetzung Ihres Teams entnehmen.

	Mitarbeiterin 1	Mitarbeiterin 2	Mitarbeiter 3	Mitarbeiter 4
Name/Vorname	Ursula Meyer	Martine Dupont	François Chappuis	David Leuenberger
Alter	63	25	40	15
Funktion	Bewirtschaftungsassistentin	Bewirtschaftungsassistentin	Bewirtschafter	Lernender
Eigenschaften	gewissenhaft, überwacht gerne die Arbeit anderer, stellt die termingerechte Erledigung der Aufgaben sicher	vertraut dem Team, aufmerksam, stellt die Projektabwicklung und die Qualität im Team sicher	aktiv, arbeitet schnell, belastbar	ideenreich, introvertiert, unkonventionell
Arbeitet bei Immo-fix seit:	01.06.1988	01.02.2013	01.03.2017	01.08.2017

A) Merkmale eines Teams, des/der Vorgesetzten und Konfliktmanagement **18 Punkte**

Aufgabe A1

Am Probezeitgespräch mit Ihrem Vorgesetzten erläutert dieser seinen Eindruck bezüglich Ihres Führungsstiles. Er erwähnt folgende Beispiele:

- Sie geben dem Team die Möglichkeit seine Meinung einzubringen.
- Es ist Ihnen geglückt, ein Klima des Vertrauens zu schaffen.
- Sie beziehen Ihre Mitarbeitenden in die Entscheidungsfindung mit ein.
- Sie fördern die Zusammenarbeit in Ihrem Team.

Welchem Führungsstil entsprechen die obengenannten vier Beispiele?

1	

Lösung A1:

.....

.....

Aufgabe A2				8	
Nennen Sie zwei weitere Führungsstile. Für jeden der Führungsstile notieren Sie in der untenstehenden Tabelle in der entsprechenden Spalte <u>je zwei Eigenschaften, je zwei Stärken und je zwei Schwächen</u> (Stichworte genügen).					
Lösung A2:					
Führungsstil	Eigenschaften	Stärken	Schwächen		

Führungsstil	Eigenschaften	Stärken	Schwächen		

<p>Aufgabe A3</p> <p>Aufgrund der unterschiedlichen Persönlichkeiten in einem Team können Konflikte entstehen. Für die Konfliktlösung und zur Förderung eines guten Arbeitsklimas ist es wichtig, dass Vorgesetzte in der Lage sind, Konflikte zu erkennen und zu verstehen.</p> <p>Nennen Sie für jede der unten aufgeführten Konfliktarten ein <u>konkretes Alltagsbeispiel</u> (Antworten in ganzen Sätzen, Stichworte genügen nicht)!</p>		3	
<p>Lösung A3:</p>			
Wertekonflikt			
Interessenskonflikt			
Organisationskonflikt			

<p>Aufgabe A4</p> <p>Die Art und Weise wie wir kommunizieren kann zu Konflikten führen. So gibt es z.B. Mitarbeitende, welche viele ihrer Botschaften „ironisch“ formulieren. Das kann dazu führen, dass Sie als Vorgesetzte/r aber auch die Kolleginnen und Kollegen nie recht wissen, woran sie sind. In diesem Zusammenhang spricht man auch von den „Todessünden in der Kommunikation“.</p> <p>Notieren Sie weitere <u>sechs Kommunikationsarten</u> (Todessünden in der Kommunikation), welche mit <u>Risiko</u> behaftet sind (Stichworte genügen)!</p>		6	
<p>Lösung A4:</p>			
1. Kommunikationsart:			
2. Kommunikationsart:			
3. Kommunikationsart:			
4. Kommunikationsart:			
5. Kommunikationsart:			
6. Kommunikationsart:			

B) Formulierung von Zielen und Motivationstheorie 21.5 Punkte

Aufgabe B1				5	
Sind die untenstehenden Ziele SMART oder nicht? Wenn „Nein“, muss in der Spalte „fehlendes Kriterium“ das fehlende Merkmal von <u>SMART</u> vollständig aufgeführt werden. Ein Buchstabe allein genügt nicht!					
Lösung B1:					
Zielformulierung	Ja	Nein	Fehlendes Kriterium		
Erstellen Sie für alle von Ihnen bewirtschafteten Liegenschaften die Nebenkostenabrechnung 2017 bis spätestens am 30. Mai 2018.					
Stellen Sie über das ganze Jahr die gleiche Quantität und Qualität der Arbeit sicher.					
Führen Sie die jährlichen Mitarbeitergespräche mit allen Ihren Teammitgliedern durch.					
Begleiten Sie meinen technischen Bewirtschafter für die Wohnungsabgabe am Freitag, 30. März 2018, 14:00 bei Frau Rochat.					
Stellen Sie täglich die Motivation Ihrer Mitarbeitenden sicher.					
Reduzieren Sie die Fehlzeiten in Ihrem Team von heute bis am 30. Juni 2018 auf 0%.					

<p>Aufgabe B2</p> <p>Nach dem Sie eine Liegenschaft besichtigt haben, ruft Sie heute der Eigentümer an, um sich über die Verschmutzung zu beklagen (Staub im Treppenhaus, vernachlässigter Unterhalt der Umgebung, volle Abfalleimer). Er fordert Sie auf, die Mängel unverzüglich zu beheben.</p> <p>Sie führen ein Feedbackgespräch mit dem zuständigen Hauswart der obengenannten Liegenschaft. Sie haben sich entschieden, ein entsprechendes Verbesserungsziel für die Wartung und den Unterhalt zu vereinbaren.</p> <p>Formulieren Sie <u>das entsprechende Verbesserungsziel</u> in Anwendung der SMART-Formel (Antwort in ganzen Sätzen, Stichworte genügen nicht)!</p>	2	
<p>Lösung B2:</p> <p>Verbesserungsziel:</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

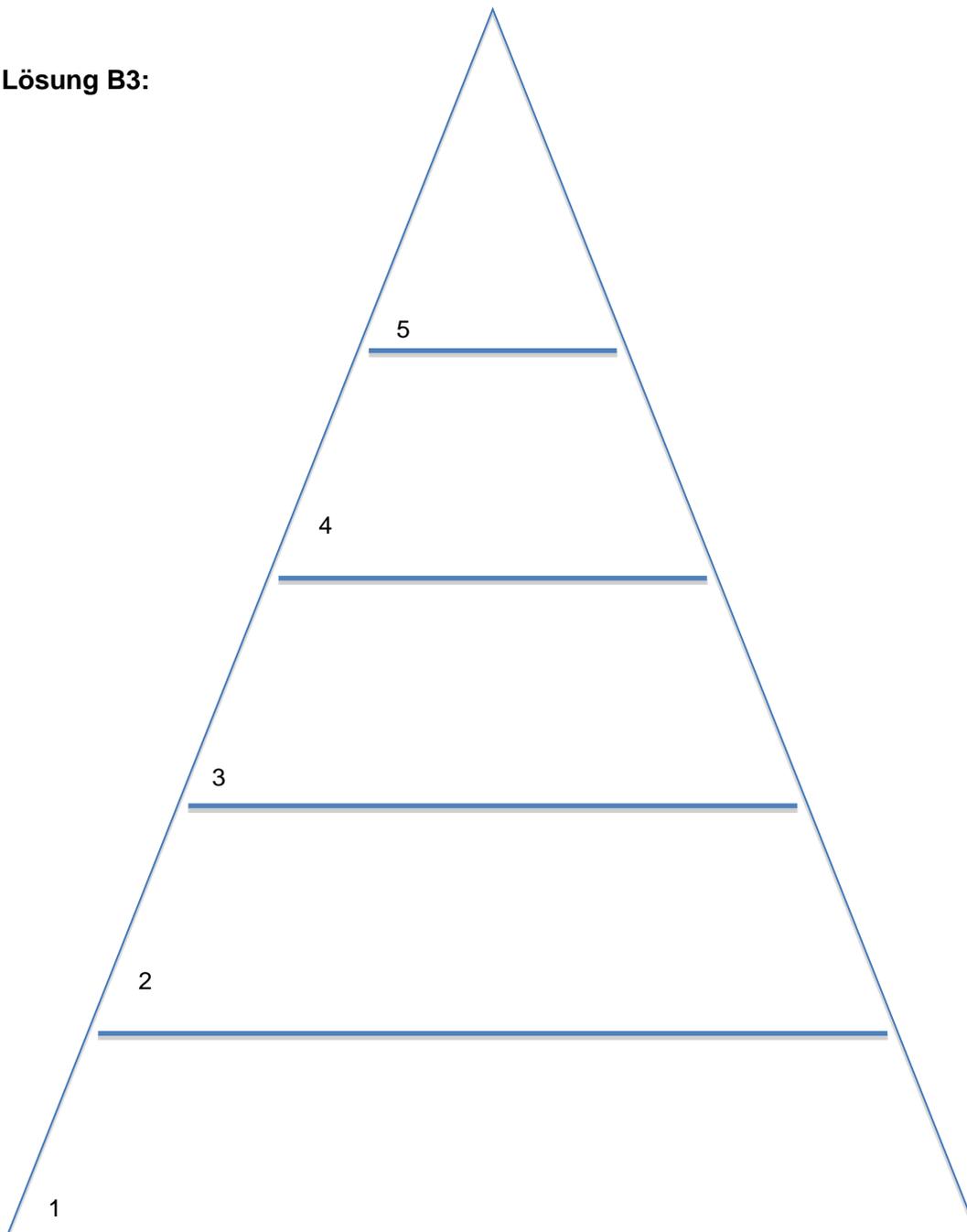
Aufgabe B3

Abraham Maslow hat 1943 bzw. 1954 eine umfassende Systematik der menschlichen Bedürfnisse aufgestellt. Diese ist auch als "Bedürfnispyramide nach Abraham Maslow" bekannt.

Tragen Sie in der untenstehenden Pyramide die Bedürfnisse nach Abraham Maslow in der richtigen hierarchischen Reihenfolge ein!

2.5

Lösung B3:



Aufgabe B4

Ordnen Sie die untenstehenden 10 Aussagen der entsprechenden Stufe in der Pyramide zu (notieren Sie die Nummer der Aussage direkt in die Pyramide)!

5

1. Sie haben das Gefühl, am Arbeitsplatz gut vor Schäden an der psychischen Gesundheit geschützt zu sein.
2. Sie finden Ihre Arbeit sinnvoll.
3. Sie erhalten Lob und Anerkennung von Ihren Vorgesetzten.
4. Sie haben eine sichere Arbeitsstelle.
5. Sie haben eine Unterkunft, in der Sie sich ausruhen können.
6. Sie können sich in Freiheit weiterentwickeln.
7. Sie fühlen sich als Teil eines Teams.
8. Sie können aufgrund Ihrer eigenen Kompetenzen ein Projekt erfolgreich realisieren.
9. Sie können täglich mindestens 30 Minuten Pause machen.
10. Falls nötig werden Sie durch Ihre Vorgesetzten unterstützt.

Lösung B4:

Nummer der Aussage in Lösung B3 eintragen.

<p>Aufgabe B5</p> <p>Ihre Aufgabe als Führungskraft umfasst unter anderem auch die Motivation der Mitarbeitenden. Wie Sie wissen, gibt es zwei grundsätzliche Motivationstheorien.</p> <p>Nachdem Sie Fragen zur Theorie von Maslow beantwortet haben, geht es nun um die Theorie von Frederick Herzberg.</p> <p>Ergänzen Sie diese Theorie (Prinzip der Zufriedenheit bzw. Unzufriedenheit) im Detail in ganzen Sätzen!</p>		4	
<p>Lösung B5:</p>			
<p>Prinzip der Zufriedenheit:</p>			
<p>Prinzip der Unzufriedenheit:</p>			

Aufgabe B6

Ordnen Sie die in der unten stehenden Tabelle aufgeführten Bedürfnisse den entsprechenden Faktor zu. Dies auf Grund der in der Aufgabe B5 erwähnten Theorie.

Pro Zeile und Spalte nur ein Kreuz.

3

Lösung B6:

Bedürfnisse	Hygienefaktor	Motivator
Vergütung (Lohn, Prämien usw.)		
Anerkennung		
Beziehung im Team		
Entwicklung der Mitarbeitenden		
Arbeitsplatzsicherheit		
Verantwortung und Autonomie		

C) Planung und Zeitmanagement

23.5 Punkte

Aufgabe C1

Eisenhower hat zur raschen Entscheidungsfindung eine Matrix entwickelt.

Skizzieren Sie diese Entscheidungsmatrix vollständig.

3

Lösung C1:

Aufgabe C2

Sie waren drei Wochen in den Ferien und stellen fest, dass sich die Pendenzen angehäuft haben.

Untenstehend sehen Sie eine Liste der Pendenzen, welche Sie in 48 Stunden erledigt haben sollten. Übertragen Sie in Anwendung der Eisenhower-Theorie die Aufgaben in die von Ihnen gezeichnete Matrix (Aufgabe C1)! (Die Nummer der Pende-
renz reicht.)

4.5

Pendenzenliste:

1. Bearbeiten der Korrespondenz (Email und Briefe).
2. Planung der folgenden Tage.
3. Lesen der Werbungen von Partnerfirmen.
4. Einladung für die Mitarbeitenden-Gespräche (Beurteilung und Zielvereinbarung), welche bis Ende März 2018 abgeschlossen sein müssen.
5. Unterzeichnung von Verträgen.
6. Schriftliche Beantwortung einer Beschwerde, welche von einem unzufriedenen Eigentümer eingegangen ist.
7. Einer Ihrer Mitarbeitenden möchte in der nächsten Woche zwei Tage frei machen.
8. Grundsatzüberlegungen zum Weihnachtsessen.
9. Die Nachrichten auf der Voicebox (Telefonbeantworter) abhören.

Lösung C2:

Die Nummer der Pende-
renz in der Matrix der Aufgabe C1 eintragen.

<p>Aufgabe C3</p> <p>Ergänzen Sie für die ALPEN-Methode in der untenstehenden Tabelle die Spalten „Bedeutung des Buchstabens“ und „wesentliche Arbeitsschritte“. In der Spalte „Bedeutung des Buchstabens“ reichen Stichworte; in der Spalte „wesentliche Arbeitsschritte“ wird eine Antwort in ganzen Sätzen erwartet.</p>	5	
--	----------	--

Lösung C3:

Buchstaben	Bedeutung des Buchstabens	Wesentliche Arbeitsschritte
A		
L		
P		
E		
N/S		

<p>Aufgabe C4</p> <p>François Depuis kommt regelmässig zu spät zu Besprechungen und Sie stellen fest, dass er häufig einen erschöpften Eindruck macht. Sie sorgen sich um Herrn Depuis und haben deshalb beschlossen, anlässlich eines Mitarbeitergesprächs einen typischen Tagesablauf mit ihm zu besprechen. Er zeigt Ihnen die untenstehende Tagesplanung.</p> <p>Sie bemerken einige Ungereimtheiten. Notieren Sie in der untenstehenden Tabelle (nächste Seite) <u>drei</u> Ungereimtheiten/Zeitverluste (Stichworte genügen). Zeigen Sie für <u>jede</u> dieser „Ungereimtheiten/Zeitverluste“ Massnahmen zur Optimierung auf (Antwort in ganzen Sätzen, Stichworte genügen nicht)!</p> <p>Aufgrund Ihrer Erfahrung gehen Sie von folgenden Reisezeiten aus:</p> <p>Büro – Lutry: 15 Minuten Büro – Morges: 20 Minuten Büro – Chexbres: 20 Minuten Morges – Chexbres: 30 Minuten</p>	6	
--	---	--

Zeit	Aufgabe	Ort
8:00 – 9:00	Korrespondenz	Büro
9:00 – 10:00	Wohnungsübernahme	Lutry (östlich von Lausanne)
10:00 – 11:00	Besprechung mit der Reinigungsfirma „NETIPLUS“	Büro
11:00 – 12:00	Wohnungsübergabe	Lutry (östlich von Lausanne)
12:00 – 13:00	Mittagspause	
13:00 – 14:00	Teamsitzung	Büro
14:00 – 15:00	Wohnungsübergabe	Chexbres (östlich von Lausanne)
15:00 – 16:00	Wohnungsübernahme	Morges (westlich von Lausanne)
16:00 – 17:00	Verträge unterzeichnen	Büro

Lösung C4:

Ungereimtheiten/Zeitverluste	Massnahmen zur Optimierung		
1. <u>Ungereimtheit/Zeitverlust:</u>			
2. <u>Ungereimtheit/Zeitverlust:</u>			
3. <u>Ungereimtheit/Zeitverlust:</u>			

Aufgabe C5

Aufgrund der Übernahme von neuen Mandaten werden Sie eine zusätzliche Bewirtschaftungsassistentin einstellen können. Suzanne Frey wird Ihr Team ab dem 1. April 2018 unterstützen. Sie überlegen sich mit welchen Massnahmen Sie die Einarbeitung und Integration der neuen Mitarbeiterin sicherstellen können.

Nennen Sie fünf unterschiedliche Massnahmen, welche Sie vor dem Eintritt ergreifen können (Stichworte reichen aus)!

5

Lösung C5:

1. <u>Massnahme:</u>
2. <u>Massnahme:</u>
3. <u>Massnahme:</u>
4. <u>Massnahme:</u>
5. <u>Massnahme:</u>

D) Kommunikation

14 Punkte

Aufgabe D1

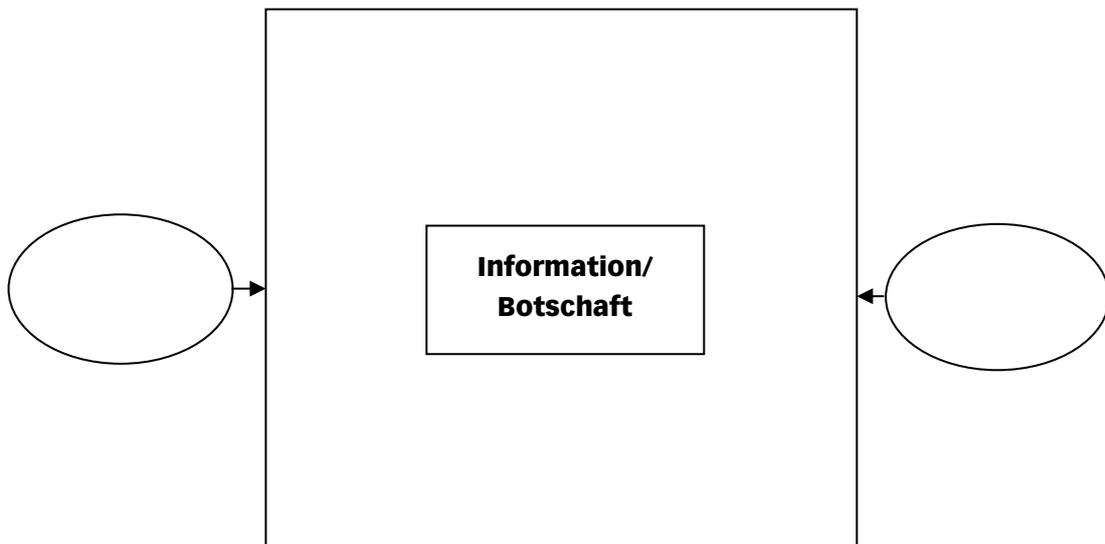
Für den Erfolg einer Unternehmung ist die Kommunikation von zentraler Bedeutung. In diesem Zusammenhang hat Friedemann Schulz von Thun ein Kommunikationsmodell entwickelt.

Ergänzen Sie die untenstehende Skizze.

Erläutern Sie auf der nächsten Seite das Modell! (Antwort in ganzen Sätzen, Stichworte genügen nicht).

6

Lösung D1:



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

--	--

Aufgabe D2

Notieren Sie für jedes Beispiel in der untenstehenden Tabelle in der Spalte „Art der Botschaft aufgrund ihrer Antwort“ den Botschaftsnamen gemäss dem Schema in der Aufgabe D1 (Stichwort genügt).

3	

Lösung D2:

Botschaft: Ihr Kollege sagt:	Ihre Antwort: ...	Art der Botschaft aufgrund Ihrer Antwort
„... Ich habe noch viele Akten bis heute Abend abzulegen.“	„... Ich komme dir sofort helfen!“	
„... Ich habe noch viele Akten bis heute Abend abzulegen.“	„... Ja, es sind sehr viele.“	
„... an diese Sitzung gehen zu müssen, stresst mich.“	„... Ich begleite dich zur Sitzung, falls du es wünschst.“	

<p>Aufgabe D3</p> <p>Es ist nun an der Zeit die jährlichen Mitarbeitergespräche durchzuführen. Sie haben als nächstes das Gespräch mit Ursula Meyer vorgesehen.</p> <p>Die Leistungen und das Verhalten von Ursula Meyer, welche zuverlässig und eifrig ist, haben sich verschlechtert. Sie kommt regelmässig zu spät, hält Termine nicht ein und scheint ihnen demotiviert zu sein. Auch nach mehreren Feedbacks können Sie keine Verbesserung feststellen, was das Arbeitsklima ihres Teams verschlechtert.</p> <p>Sie haben sich entschieden, dieses Thema nochmals aufzugreifen und Ursula Meyer ein entsprechendes Feedback zu geben.</p> <p>Welches Modell, <u>neben</u> dem von Friedemann Schulz von Thun, scheint Ihnen in dieser Situation erfolgversprechend?</p> <p>Nennen Sie eine Methode und erläutern Sie diese!</p>	2
<p>Lösung D3:</p> <p>Methode:</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>	

Erläuterung:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

--	--

Aufgabe D4

Frau Mercier, Eigentümerin einer Wohnung in Lausanne, teilt Ihnen ihren Unmut mit. Ihr Mitarbeiter François Chappuis hat die Renovation ihrer Wohnung geleitet und dabei den Kostenvoranschlag überzogen. Das hat dazu geführt, dass Frau Mercier deutlich mehr für die Sanierung bezahlen muss.

Damit dies künftig nicht mehr vorkommt, haben Sie beschlossen, Ihrem Mitarbeitenden ein Feedback zu geben. François Chappuis ist ein sehr guter Mitarbeiter, welcher auch für das Team wichtig ist. Deshalb ist es für Sie von zentraler Bedeutung, dass Sie seine Motivation aufrechterhalten können.

Nennen Sie zwei Merkmale eines guten Feedbacks und geben Sie dazu ein fallbezogenes Beispiel (Antwort in ganzen Sätzen, Stichworte genügen nicht)!

3	
----------	--

Lösung D4:

Zwei Merkmale:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Beispiel:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

E) Delegation **13 Punkte**

<p>Aufgabe E1</p> <p>Wer eine Aufgabe delegiert muss sich überlegen, an wen er delegiert, wie viel er unterstützen und kontrollieren muss und wie viel Entscheidungsspielraum er lässt. Es ist nicht nötig, sich mit allen Kleinigkeiten zu beschäftigen, bis ins Detail alles vorzugeben und zu kontrollieren. Deshalb wurden sogenannte Stufen der Delegation geschaffen. Je nach Reifegrad der Mitarbeitenden und der Art der zu delegierenden Aufgabe kommen die Stufen der Delegation zur Anwendung.</p> <p>Benennen und beschreiben Sie die Delegationsstufen in dem Sie die untenstehende Tabelle ergänzen (Spalte „Beschreibung“: Antwort in ganzen Sätzen, Stichworte genügen nicht)!</p>	6	
---	----------	--

Lösung E1:

Delegationsstufe	Name der Delegationsstufe	Beschreibung
1. Stufe		

2. Stufe				
3. Stufe				
4. Stufe				

<p>Aufgabe E2</p> <p>Worauf achten Sie, wenn Sie Aufgaben an die Mitarbeitenden delegieren?</p> <p>Nennen Sie <u>vier unterschiedliche Punkte</u> (Antwort in ganzen Sätzen, Stichworte genügen nicht)!</p>	<u>4</u>	
<p>Lösung E2:</p> <p>1. Punkt:</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>2. Punkt</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>3. Punkt</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>4. Punkt</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

<p>Aufgabe E3</p> <p>Die Person, welche eine Aufgabe delegiert, trägt weiterhin die volle Verantwortung. So muss diese Person in Abhängigkeit der Fähigkeiten und Kompetenzen der Mitarbeitenden ein geeignetes Controlling (Überwachung der Aufgabenerledigung) sicherstellen.</p> <p>Welche Fehler soll die Person, welche Aufgaben delegiert, nicht machen?</p> <p>Nennen Sie <u>drei verschiedene Fehler</u> (Antwort in ganzen Sätzen, Stichworte genügen nicht)!</p>	3	
<p>Lösung E3:</p> <p>1. Fehler:</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>2. Fehler:</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>3. Fehler:</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

Berufsprüfung Immobilienbewirtschaftung 2018
Schriftliche Prüfung

Prüfung: Immobilienbewirtschaftung

Prüfungsfach: Stockwerkeigentum

© Schweizerische Fachprüfungskommission der Immobilienwirtschaft

Name, Vorname:

Kandidaten-Nr.:

Kanton Ihrer Tätigkeit:

Zugelassene Hilfsmittel

Taschenrechner

Erlaubt ist nur der Taschenrechner **TI-30X IIB** (Texas Instrument). Ausdrücklich nicht zugelassen sind Laptops, Notebooks und Smartphones.

Gesetzestexte

ZGB, OR, SchKG, weitere eidgenössische Gesetzestexte und Verordnungen. Insbesondere sind auch kommentierte Ausgaben von Gesetzestexten (Lieberalis/Orell Füssli etc.) erlaubt, mit Leuchtstiftmarkierungen und Seitenreitern, aber ohne handschriftliche Eintragungen/ Ergänzungen und ohne separate, persönliche Ergänzungsblätter wie Kopien von Vorlesungsblättern o.ä. Die Verwendung von heruntergeladenen Gesetzestexten aus dem Internet ist nicht erlaubt. Gesetzestexte sind vom Kandidaten selbst mitzubringen. Eine Kontrolle der Gesetzestexte durch die Prüfungsorgane bleibt vorbehalten.

Hinweise für die Prüfungskandidaten

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

Beilagen

1. Öffentliche Urkunde Begründung Stockwerkeigentum und selbständigem Miteigentum
2. Reglement Langnau-Grundbuchblatt Nr. 3294 (ohne Pläne)

Abkürzungen

OR	Schweizerisches Obligationenrecht
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch
SIA	Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein
RPG	Raumplanungsgesetz
MWST	Mehrwertsteuer
EFH	Einfamilienhaus
StWE	Stockwerkeigentum
Gbbl. Nr.	Grundbuchblatt Nummer

Aufgaben	Thema	Anzahl Punkte	Seite
A	Bewirtschaftung von Stockwerkeigentum allgemein, Begründung / Untergang von Stockwerkeigentum	28	3
B	Rechtliche Grundlagen und Begriffe des Stockwerkeigentums sowie Aufteilung der Gesamtliegenschaft, Wertquoten	30	8
C	Fragen rund um die Begründung und das Reglement der Prüfungsliegenschaft sowie Bestimmungen für die Praxis / Versicherungen	33	14
D	Betriebskostenausstände / Grundbuch	30	22
E	Stockwerkeigentümer-Versammlungen vorbereiten (Einladung, Traktandenliste, Anträge, etc.) / Budget / Buchhaltung	29	28
Total		150	

A Bewirtschaftung von Stockwerkeigentum allgemein **28 Punkte**
Begründung / Untergang von Stockwerkeigentum

A 1 Begründung / Untergang von Stockwerkeigentum

Aufgabe A1.1 - Allgemein

- a) Um welche Eigentumsform handelt es sich bei Stockwerkeigentum?
- b) Nennen Sie die drei gesetzlichen Rechte, die dem Stockwerkeigentümer zustehen.

Bemerkung:

- a) ½ Punkt für die korrekte Antwort
- b) 1 ½ Punkte für die korrekte Antwort. Nur bei vollständiger Antwort 1 ½ Punkte, ansonsten keine Punkte

2

Lösung:

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

Aufgabe A1.2 - Allgemein

Das Stockwerkeigentum wird durch Eintragung im Grundbuch begründet. Um die Eintragung im Grundbuch zu veranlassen, muss ein Rechtsgrund vorliegen.

- a) Nennen Sie die zwei möglichen Rechtsgründe.
- b) Beschreiben Sie diese zwei Rechtsgründe stichwortartig.

Bemerkung:

- a) 1 Punkt pro korrekter Rechtsgrund, total 2 Punkte
- b) 1 Punkt pro Beschreibung, total 2 Punkte

4

Lösung:

Rechtsgrund	Beschreibung

<p>Aufgabe A1.3 - Allgemein Der Mindestinhalt des Begründungsaktes ist vorgeschrieben. Nennen Sie die zwingenden Bestandteile und den dazugehörenden vollständigen Gesetzesartikel.</p> <p><u>Bemerkung:</u> 3 Punkte für die Bestandteile; 1 Punkt für den vollständigen Gesetzesartikel</p>	<p>4</p>	
<p>Lösung:</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		
<p>Aufgabe A1.4 - Allgemein Welche 3 Voraussetzungen müssen gegeben sein, damit Sonderrecht ausgeschieden werden kann.</p> <p><u>Bemerkung:</u> 2 Punkte für die vollständige Antwort. Fehlt eine Voraussetzung, werden keine Punkte gegeben.</p>	<p>2</p>	
<p>Lösung:</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		
<p>Aufgabe A1.5 - Allgemein Nennen Sie 3 Situationen, in welchen das Stockwerkeigentum endet.</p> <p><u>Bemerkung:</u> 1 Punkt pro richtige Antwort</p>	<p>3</p>	
<p>Lösung:</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

A2 Bewirtschaftung von Stockwerkeigentum allgemein

Aufgabe A2.1 - Allgemein a) Um welche Vertragsart handelt es sich gemäss Gesetz bei einem Verwaltungsvertrag? b) Wie ist dieser kündbar? <u>Bemerkung:</u> 1 Punkt pro richtige Antwort	2	
Lösung: a) b)		

Aufgabe A2.2 - Allgemein Was regeln Sie im Vertrag für die Bewirtschaftung von Stockwerkeigentum? Nennen Sie vier Vertragsbestandteile (Vertragsparteien/Unterschrift/Datum und Ort zählen nicht.) <u>Bemerkung:</u> ½ Punkt pro richtige Antwort. Nur die ersten 4 Antworten zählen.	2	
Lösung:		

Aufgabe A2.3 - Allgemein

In welchen drei Dokumenten sind die Pflichten eines Bewirtschafters im Stockwerkeigentum rechtlich und verbindlich geregelt?

Bemerkung:

1 Punkt pro richtige Antwort

3

Lösung:

1.
2.
3.

Aufgabe A2.4 - Allgemein

Nennen Sie zwei Möglichkeiten, wie ein Bewirtschaftungsvertrag von Seiten der Stockwerkeigentümer aufgelöst werden kann und das entsprechende Vorgehen inkl. entsprechenden Gesetzesartikel.

Bemerkung:

2 Punkte pro Möglichkeit inkl. Gesetzesartikel (ohne Gesetzesartikel 1 Punkt)
 1 Punkt pro korrektes Vorgehen

6

Lösung:

Möglichkeit	Voraussetzung

B Rechtliche Grundlagen und Begriffe des Stockwerkeigentums sowie Aufteilung der Gesamtliegenschaft, Wertquoten **30 Punkte**

B1 Rechtliche Grundlagen und Begriffe des Stockwerkeigentums

<p>Aufgabe B1.1 - Allgemein Der Gesetzgeber kennt verschiedene Grundstücke wie Liegenschaften und im Grundbuch aufgenommene selbständige und dauernde Rechte.</p> <p>a) Nennen Sie zwei weitere Grundstücke im Sinne des Gesetzgebers? b) Nennen Sie zwei Voraussetzungen und umschreiben Sie sie stichwortartig, damit ein selbständiges und dauerndes Recht an einem Grundstück im Grundbuch als Grundstück aufgenommen werden kann? c) Welchem selbständigen und dauernden Recht begegnen Sie jeweils im Stockwerkeigentum des Öfteren?</p> <p><u>Bemerkung:</u> a) 1 Punkt pro richtige Antwort, total 2 Punkte b) 2 Punkte für vollständige Antwort, sonst keine Punkte c) 1 Punkt für korrekte Antwort</p>	<p>5</p>	
<p>Lösung:</p> <p>a)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>b)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>c)</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

<p>Aufgabe B1.2 - Allgemein Stockwerkeigentum kann vor Erstellung des Gebäudes begründet werden.</p> <p>a) Was ist zwingend vorgeschrieben, wenn Stockwerkeigentum vor Erstellung des Gebäudes begründet wird? b) Muss bei der Begründung vor Erstellung der Liegenschaft auch zwingend ein Reglement vorliegen? Begründen Sie Ihre Antwort.</p> <p><u>Bemerkung:</u> a) 2 Punkte für korrekte Antwort b) 2 Punkte mit Begründung, ohne Begründung werden keine Punkte gegeben.</p>	<p>4</p>	
<p>Lösung:</p> <p>a)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>b)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

<p>Aufgabe B1.3 - Prüfungsliegenschaft Die Begründung von Stockwerkeigentum erfolgt entweder durch ein einseitiges oder durch ein zweiseitiges Rechtsgeschäft. Handelt es sich bei der Begründung der Prüfungsliegenschaft um ein einseitiges oder ein zweiseitiges Rechtsgeschäft? Begründen Sie Ihre Antwort <u>Bemerkung:</u> 2 Punkte für korrekte Antwort mit Begründung</p>	<p>2</p>	
<p>Lösung: </p>		

<p>Aufgabe B1.4 - Prüfungsliegenschaft In der Prüfungsliegenschaft befindet sich eine Autoeinstellhalle. a) Wie werden die einzelnen Autoeinstellhallenplätze rechtlich aufgeteilt? b) Können die Plätze einzeln frei gehandelt / verkauft werden? Begründen Sie Ihre Antwort. c) Haben die Besitzer gegenseitig ein Vorkaufsrecht? Begründen Sie Ihre Antwort. d) Welche weiteren zwei Möglichkeiten kennen Sie für die Aufteilung / Zuteilung von Einstellhallenplätzen und in welchen Dokumenten wird dies geregelt? <u>Bemerkung:</u> a) 1 Punkt für korrekte Antwort b) 1 Punkt für korrekte Antwort, keine Punkte ohne Begründung c) 1 Punkt für korrekte Antwort, keine Punkte ohne Begründung d) 2 Punkte pro korrekte Antwort, total 4 Punkte</p>	<p>7</p>	
<p>Lösung: a) b)</p>		

c)

.....

d)

.....

.....

.....

--	--

B2 Aufteilung der Gesamtliegenschaft / Wertquoten

<p>Aufgabe B 2.1 - Allgemein Bei der Begründung von Stockwerkeigentum wird die Liegenschaft in Wertquoten aufgeteilt.</p> <ul style="list-style-type: none">a) Wozu dienen die Wertquotenanteile?b) Nennen Sie drei Situationen, bei denen die Wertquote zum Tragen kommt.c) Welche Vorschriften zur Berechnung der Wertquoten gibt es?d) Nennen Sie vier Faktoren, die bei der Berechnung der Wertquoten miteinbezogen werden können. <p><u>Bemerkung:</u></p> <ul style="list-style-type: none">a) 1 Punkt für korrekte Antwortb) 1 Punkt pro korrekte Antwort, total 3 Punktec) 1 Punkt für korrekte Antwortd) ½ Punkt pro korrekte Antwort. Es werden nur die ersten 4 Antworten bewertet.	<p>7</p>	
<p>Lösung:</p> <ul style="list-style-type: none">a) <ul style="list-style-type: none">b) <ul style="list-style-type: none">c) <ul style="list-style-type: none">d)		

Aufgabe B2.2 - Allgemein

Wertquoten können grundsätzlich auch geändert werden.

- a) Wer muss einer Wertquotenanpassung zustimmen? Nennen Sie zusätzlich auch den genauen Gesetzesartikel, der dies regelt.
- b) Kann ein Stockwerkeigentümer eine Anpassung der Wertquoten verlangen, weil ihm ein Neubau vor der Liegenschaft die Seesicht raubt? Begründen Sie Ihre Antwort.
- c) Welcher Schriftform bedarf eine Wertquotenanpassung?

Bemerkung:

- a) 2 Punkte für korrekte und vollständige Antwort
- b) 2 Punkte für korrekte Antwort mit Begründung, ohne Begründung keine Punkte
- c) 1 Punkt für korrekte Antwort

5

Lösung:

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

C Fragen rund um die Begründung und das Reglement der Prüfungsliegenschaft sowie Bestimmungen für die Praxis / Versicherungen **33 Punkte**

C1 Fragen rund um die Begründung und das Reglement der Prüfungsliegenschaft

<p>Aufgabe C1.1 - Prüfungsliegenschaft Durch sehr heftige Sturmböen (>90 km/h) wurde der Rollladen der Einheit 3294-7 beschädigt und muss ersetzt werden. Der Eigentümer hat trotz Sturmwarnungen den Rollladen unten gelassen und deshalb wurde er beschädigt.</p> <p>a) Welche Versicherung kommt für diesen Schaden auf? b) Nennen Sie drei Bestimmungen, die gemäss Reglement bei der Auswechslung des Rollladens zu beachten sind? c) In welchem Artikel im Reglement ist dies geregelt?</p> <p><u>Bemerkung:</u> a) 2 Punkte für korrekte Bezeichnung der Versicherung b) 3 Punkte (1 Punkt pro richtige Bestimmung) c) 1 Punkt für richtigen Artikel</p>	6	
<p>Lösung:</p> <p>a)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>b)</p> <p>.....</p> <p>c)</p> <p>.....</p>		

<p>Aufgabe C 1.2 - Prüfungsliegenschaft Der Eigentümer der Attikawohnung 3294-8 fragt Sie als Bewirtschafter an, ob er auf seiner Terrasse einen Whirlpool aufstellen darf. Der Eigentümer der Wohnung Einheit 3294-3 ist damit nicht einverstanden. Dies hat er ihnen bereits per E-Mail mitgeteilt und er wird sich an der nächsten Versammlung dagegen aussprechen.</p> <p>Darf der Eigentümer der Attikawohnung grundsätzlich einen Whirlpool aufstellen? Begründen Sie Ihre Antwort in max. 2 Sätzen.</p> <p><u>Bemerkung:</u> 3 Punkte für korrekte Antwort mit Begründung, ohne Begründung keine Punkte</p>	<p>3</p>	
<p>Lösung:</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

<p>Aufgabe C 1.3 - Prüfungsliegenschaft Was passiert mit dem obligatorischen Sondernutzungsrecht, wenn ein Eigentümer sein Sonderrecht verkauft? Im Kaufvertrag wurde nichts Spezielles geregelt.</p> <p>a) Beschreiben Sie in einem Satz, was mit dem Sondernutzungsrecht beim Verkauf passiert.</p> <p>b) Wo finden Sie die Antwort auf diese Frage?</p> <p><u>Bemerkung:</u> a) 2 Punkte für richtige Antwort b) 1 Punkt für richtiges Dokument mit vollständigem Artikel</p>	<p>3</p>	
<p>Lösung:</p> <p>a)</p> <p>.....</p> <p>b)</p> <p>.....</p>		

Aufgabe C 1.4 - Prüfungsliegenschaft

Der Gewerbetrakt 3294-1 ist vermietet. Der Mieter dieser Einheit arbeitet aufgrund starker Arbeitsbelastung Tag und Nacht und übernachtete in letzter Zeit vermehrt auf einer aufblasbaren Matratze in der Waschküche des Hauses. Ein Stockwerkeigentümer bemerkt dies und meldet Ihnen als Bewirtschafter den Vorfall. Er will, dass Sie den Mietvertrag mit dem Mieter sofort kündigen.

- a) Was antworten Sie dem Stockwerkeigentümer in Bezug auf die gewünschte Kündigung?
- b) Wie gehen Sie vor, um das Problem zu lösen. Begründen Sie Ihr Vorgehen in maximal 2 Sätzen.

Bemerkung:

- a) 2 Punkte für richtige Antwort
- b) 2 Punkte für korrektes Vorgehen mit korrekter Begründung.

4	

Lösung:

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

Aufgabe C 1.5 – Prüfungsliegenschaft

Die nächste ordentliche Jahresversammlung findet am 30. März 2018 statt und Sie werden diese Versammlung einberufen und leiten.

- a) Welche Einladungsfrist gilt gemäss Reglement?
- b) Welche drei Anträge sind gemäss Reglement zwingend beizulegen oder im Haus aufzulegen während der Einladungsfrist?

Bemerkung:

- a) 0.5 Punkte für richtige Antwort
- b) 1.5 Punkte (0.5 Punkte pro Antrag)

2	

Lösung:

- a)
-
-
- b)
-
-

Aufgabe C 1.6 - Prüfungsliegenschaft

Sie haben die ordentliche Versammlung korrekt einberufen und leiten diese. Welche Quoren gelten gemäss Reglement bei nachfolgenden Geschäften:

1. Beschlussfähigkeit
2. Ausschluss eines Stockwerkeigentümers
3. Abänderung des Reglements in Bezug auf die Stimmrechte
4. Genehmigung Jahresrechnung
5. Überdachung Containerplatz
6. Ersatzwahl eines Ausschuss-Mitgliedes

Bemerkung:

1. – 6. Pro richtiges Quorum 1 Punkt

6

Lösung:

1.	Beschlussfähigkeit	
2.	Ausschluss eines Stockwerkeigentümers	
3.	Abänderung des Reglements in Bezug auf die Stimmrechte	
4.	Genehmigung Jahresrechnung	
5.	Überdachung Containerplatz	
6.	Ersatzwahl eines Ausschuss-Mitgliedes	

Aufgabe C 1.7 - Prüfungsliegenschaft

Nach der Genehmigung der Jahresrechnung an der ordentlichen Versammlung bezahlt ein Stockwerkeigentümer seinen Abrechnungssaldo von CHF 3'591.80 nicht fristgerecht. Seine Begründung: Er beanstandet die Verwaltungsarbeiten.

- a) Darf der Eigentümer die Bezahlung des Saldos verweigern (Ja/Nein)?
- b) Unter welchem Artikel im Reglement ist dies geregelt?
- c) Müssen Sie den Stockwerkeigentümer gemäss Reglement mahnen (Ja/Nein)?
- d) Welche Konsequenz ergibt sich für den Stockwerkeigentümer aus der Nichtbezahlung des ausstehenden Betrages?

Bemerkung:

- a) 0.5 Punkte für richtige Antwort
- b) 0.5 Punkte für richtigen Artikel
- c) 0.5 Punkte für richtige Antwort
- d) 0.5 Punkte für korrekte Antwort

Lösung:

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

2	

<p>Aufgabe C 1.8 - Prüfungsliegenschaft An der ordentlichen Versammlung vom 30. März 2017 wurde beschlossen, die Hälfte der Kosten für die aus Sicherheitsgründen notwendige Renovation des Aufzuges vom Erneuerungsfonds zu bezahlen.</p> <p>Gebäudeversicherungswert CHF 3'450'000.00 Stand Erneuerungsfonds am 31.12.2016 CHF 90'000.00 Einlage 2017 CHF 7'500.00 Kosten Liftsanierung CHF 120'000.00</p> <p>a) Welches Quorum wird für einen Bezug aus dem Erneuerungsfonds benötigt? b) Wo ist dies gesetzlich geregelt? c) Ist der Bezug aus dem Erneuerungsfonds zulässig (Ja/Nein)? d) Begründen Sie die unter c) gegebene Antwort inkl. Berechnung</p> <p><u>Bemerkung:</u> a) 1 Punkt für richtige Antwort b) 1 Punkt für richtiges Gesetz inkl. Artikel c) 1 Punkt für richtige Antwort d) 2 Punkte für korrekte Antwort</p>	<p>5</p>	
<p>Lösung:</p> <p>a)</p> <p>b)</p> <p>c)</p> <p>d)</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

Aufgabe C 1.9 - Prüfungsliegenschaft

Vom Ausschuss der Liegenschaft erfahren Sie, dass die Einheit 3294-6 verkauft werden soll. Der Ausschuss hat ohne Einbezug der Verwaltung beschlossen, aus persönlichen Gründen Einsprache gegen diesen Verkauf zu erheben.

- a) Was antworten Sie dem Ausschuss?
- b) Wie begründen Sie Ihre Antwort gemäss Reglement?

Bemerkung:

- a) 1 Punkt für richtige Antwort
- b) 1 Punkt für richtige Begründung

2	

Lösung:

- a)
- b)
-

D Betriebskostenausstände / Grundbuch **30 Punkte**

D 1 Allgemeine Fragen zum Inkasso

<p>Aufgabe D1.1 - Allgemein Das Gesetz sieht das gesetzliche Pfandrecht zur Sicherung der Beitragsforderungen gegen säumige Zahler vor. In welchem Gesetzeswerk sowie Artikel finden Sie die rechtliche Grundlage dazu?</p> <p><u>Bemerkung:</u> 1 Punkt für richtige Antwort inkl. kompletter Gesetzesartikel</p>	1	
<p>Lösung:</p> <p>.....</p>		

<p>Aufgabe D1.2 - Allgemein Trotz mehrmaligem mahnen hat ein Stockwerkeigentümer seine Beitragsforderungen für das 4. Quartal des letzten Geschäftsjahres noch nicht beglichen. Anlässlich der Revision möchten die Revisoren von Ihnen als Bewirtschafter wissen, was zu tun ist, um die wertvollen Gegenstände in der Wohnung sichern zu können.</p> <p>Welche Massnahmen zur Forderungssicherung können Sie als Bewirtschafter einsetzen?</p> <p><u>Bemerkung:</u> 2 Punkte für die korrekte Aufzeichnung der Forderungssicherung sowie 1 Punkt für korrekten und kompletten Gesetzesartikel.</p>	3	
<p>Lösung:</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

<p>Aufgabe D1.3 - Allgemein Eine Stockwerkeigentümergeinschaft schliesst jeweils per Ende Kalenderjahr ab. Ein Stockwerkeigentümer verkaufte seine Einheit mit Beginn Nutzen und Schaden per 1. März 2017 an einen neuen Eigentümer. Der Kaufvertrag wurde am 18. Mai 2017 im Grundbuch eingetragen.</p> <p>a) Bis zu welchem Datum haftet Verkäufer für die Beiträge an die Stockwerkeigentümergeinschaft? Führen Sie ebenfalls auch die relevanten Grundlagen auf.</p> <p>b) Welche Möglichkeiten haben Käufer und Verkäufer für die Regelung der Kostenaufteilung der Beiträge an die Gemeinschaft untereinander? Zeigen Sie eine Abrechnungsvariante auf.</p> <p>c) Wer muss die anteilmässige Rechnung für die Ausführung baulicher Massnahmen bezahlen, die am 15. Januar 2017 von der Gemeinschaft anlässlich einer hausinternen, beschlussfähigen Versammlung beschlossen wurde und umgehend anfangs Februar 2017 ausgeführt wurde. Der Bewirtschafter hat jedem Stockwerkeigentümer am 1. Mai 2017 anteilmässig Rechnung gestellt.</p> <p><u>Bemerkung:</u> 2 Punkte pro richtige Antwort a), b), c).</p>	<p>6</p>	
<p>Lösung:</p> <p>a)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>b)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

- c)
-
-
-
-
-

--	--

Aufgabe D1.4 - Allgemein

Ein Stockwerkeigentümer bezahlt seine Beiträge nicht. Trotz mehrmaligen mündlichen und schriftlichen Aufforderungen von Ihrer Seite.

- a) Wie lange dauert die Verjährungsfrist für Beiträge und Vorschüsse?
- b) Wo finden Sie den entsprechenden Hinweis im Gesetz? Nennen Sie den genauen und kompletten Gesetzesartikel.
- c) Wann verjährt der vom Stockwerkeigentümer zu leistende, per 1. Juni 2017 gemäss Beschluss der Gemeinschaft fällige Kostenvorschuss für das Jahr 2017?

Bemerkung:

1 Punkt pro richtige Antwort, total 3 Punkte

3	
----------	--

Lösung:

- a)
- b)
- c)

--	--

D 2 Allgemeine Fragen zum Grundbuch

<p>Aufgabe D2.1 - Allgemein Sie haben von einem Stockwerkeigentümer den Grundbuchauszug bekommen. Er möchte folgende Begriffe von Ihnen erklärt haben:</p> <p>a) Dienstbarkeit b) Vormerkung c) Anmerkung</p> <p>Erklären Sie jeden dieser Begriffe in kurzen Stichworten und nennen Sie je ein Beispiel dazu.</p> <p><u>Bemerkung:</u> je 1 Punkt pro korrekte Erklärung und pro korrektes Beispiel; max. 6 Punkte</p>				6	
Lösung:					
	Stichwort	Erklärung	Beispiel		
a)	Dienstbarkeit				
b)	Vormerkung				
c)	Anmerkung				

Aufgabe D2.2 - Allgemein Welche Bedeutung und Wirkung hat das Grundbuch? Nennen Sie vier unterschiedliche Bedeutungen und Wirkungen. <u>Bemerkung:</u> je 1 Punkt pro richtige Antwort; max. 4 Punkte. Es werden nur die ersten vier Antworten bewertet.	4	
Lösung:		

Aufgabe D2.3 - Allgemein Mit welchen Interessennachweisen bekommt man beim Grundbuchamt welche Informationen? Nennen Sie zwei benötigte Interessennachweise mit je zwei Beispielen an Informationen. <u>Bemerkung:</u> je 1 Punkt pro korrekt benanntem Interessennachweis sowie je 0.5 Punkte pro richtiges Beispiel. Max. 4 Punkte.	4	
Lösung:		

Aufgabe D2.4 - Allgemein

Welche Angaben enthält eine Grundbuchanmeldung?

Nennen Sie uns drei Punkte. (Ort, Datum, Unterschrift geben keine Punkte).

Bemerkung:

1 Punkt pro richtige Antwort. Es werden nur die ersten drei Antworten bewertet.

Lösung:

.....

.....

.....

3	

E Stockwerkeigentümer-Versammlungen vorbereiten (Einladung, Traktandenliste, Anträge etc.) / Budget / Buchhaltung **29 Punkte**

E1 Stockwerkeigentümerversammlung

<p>Aufgabe E1.1 - Prüfungsliegenschaft Der Eigentümer der Einheit 3294-5 wohnt in Deutschland und nutzt seine Wohnung als Ferienwohnung. Er möchte, dass Sie ihm alle Unterlagen immer nach Deutschland senden.</p> <p>a) Entsprechen Sie dem Wunsch des Eigentümers? b) Wo ist dies geregelt?</p> <p><u>Bemerkung:</u> a) 1 Punkt für richtige Antwort b) 1 Punkt für richtige Antwort</p>	<table border="1" style="width: 100%; height: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: center; border-bottom: 1px solid black;">2</td> <td style="width: 20px;"></td> </tr> <tr> <td style="height: 100px;"></td> <td></td> </tr> </table>	2			
2					
<p>Lösung:</p> <p>a)</p> <p>.....</p> <p>b)</p>					

<p>Aufgabe E1.2 - Prüfungsliegenschaft Der Eigentümer der Einheit 3294-4 hat am 10. September 2017 von sich aus eine Versammlung einberufen. Am Versammlungstag (20. September 2017) sind alle Eigentümer anwesend und wünschen die Durchführung. Ist die Versammlung beschlussfähig? Begründen Sie Ihre Antwort</p> <p><u>Bemerkung:</u> 2 Punkte für die korrekte Antwort mit korrekter Begründung. Ohne korrekte Begründung keine Punkte.</p>	<table border="1" style="width: 100%; height: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: center; border-bottom: 1px solid black;">2</td> <td style="width: 20px;"></td> </tr> <tr> <td style="height: 100px;"></td> <td></td> </tr> </table>	2			
2					
<p>Lösung:</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>					

Aufgabe E1.3 - Allgemein

Sie haben zur ordentlichen Stockwerkeigentümersammlung eingeladen und stellen am Versammlungstag fest, dass nur ein Drittel der Stockwerkeigentümer anwesend oder vertreten sind. Die Versammlung ist demzufolge nicht beschlussfähig.

- a) Welche Voraussetzungen sind bei der Durchführung der zweiten Versammlung zu beachten?
- b) Wo ist dies geregelt?

Bemerkung:

- a) 2 Punkte für die korrekte und vollständige Antwort. Unvollständige Antwort ergibt keine Punkte
- b) 1 Punkt für den korrekten Gesetzesartikel

3	

Lösung:

- a)
-
-
- b)
-

<p>Aufgabe E1.4 - Allgemein Nennen Sie 5 Traktanden, welche an einer ordentlichen Stockwerkeigentü- merversammlung üblicherweise behandelt werden:</p> <p><u>Bemerkung:</u> 1 Punkt pro richtige Antwort. Es werden nur die ersten 5 Antworten bewertet.</p>	<p>5</p>	
<p>Lösung:</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

<p>Aufgabe E1.5 - Allgemein Eine Mehrheit der Stockwerkeigentümer wünscht, dass die Versammlung jeweils nur alle drei Jahre durchgeführt wird.</p> <p>a) Ist dies zulässig? b) Wo ist dies geregelt?</p> <p><u>Bemerkung:</u> a) 1 Punkt für die richtige Antwort b) 1 Punkt für den korrekten Gesetzesartikel.</p>	<p>2</p>	
<p>Lösung:</p> <p>a)</p> <p>.....</p> <p>b)</p> <p>.....</p>		

Aufgabe E1.6 - Allgemein

Ein Stockwerkeigentümer stellt an der Versammlung im Traktandum «Verschiedenes» den Antrag, die gesamte Fassade zu streichen. Er hat bereits Offerten eingeholt und möchte, dass die Ausführung beschlossen wird, obschon nicht alle Stockwerkeigentümer persönlich anwesend sind.

- a) Darf die Stockwerkeigentümergeinschaft über diesen Antrag beschliessen?
- b) Wo ist dies geregelt? Nennen Sie den genauen Gesetzesartikel

Bemerkung:

- a) 1 Punkt für die richtige Antwort.
- b) 1 Punkt für den korrekten Gesetzesartikel.

2	

Lösung:

- a)
-
- b)
-

Aufgabe E1.7 - Allgemein

- a) Welche Voraussetzungen müssen erfüllt sein, damit die Stockwerkeigentümer von sich aus eine Versammlung einberufen können?
- b) Wo ist dies geregelt?

Bemerkung:

- a) 1 Punkt für die richtige Antwort.
- b) 1 Punkt für den korrekten Gesetzesartikel.

2	

Lösung:

- a)
- b)

Aufgabe E1.8 - Allgemein

Ein Stockwerkeigentümer hat sein Objekt auf seine Nachkommen übertragen. Damit er weiterhin in der Wohnung bleiben darf, wurde ihm ein unentgeltliches Wohnrecht eingeräumt.

Wem stellen Sie die Versammlungsunterlagen zu?

Bemerkung:

1 Punkt für die richtige Antwort.

1	

Lösung:

.....

E2 Budget / Buchhaltung

<p>Aufgabe E2.1 - Prüfungsliegenschaft Nennen Sie für folgende Abrechnungspositionen den korrekten Verteilschlüssel.</p> <p><u>Bemerkung:</u> 1 Punkt pro richtige Antwort. Verwenden Sie das vorgegebene Lösungsraster.</p>	5	
---	----------	--

Lösung:

Abrechnungsposition	Verteilschlüssel
Serviceabonnement Lift	
TV Gebühren (8 Anschlüsse)	
Reparatur Heizung	
Wasserrechnung	
Reparatur Treppenhausfenster	

<p>Aufgabe E2.2 - Prüfungsliegenschaft Berechnen Sie anhand von folgenden Angaben den gemäss Reglement maximal empfohlenen Anteil an die jährliche Einlage in den Erneuerungsfonds des Objektes 3294-3</p> <p>Verkehrswert: CHF 4'500'600.00 Amtlicher Wert: CHF 3'200'000.00 Gebäudeversicherungswert: CHF 3'450'000.00</p> <p><u>Bemerkung:</u> 2 Punkte für die richtige Antwort.</p>	2	
---	----------	--

Lösung:

.....

.....

Aufgabe E2.3 - Allgemein

Welche Grundlagen ziehen Sie zur Erstellung des Budgets einer Stockwerkeigentümergeinschaft bei. Nennen Sie drei Grundlagen.

Bemerkung:

1 Punkt pro richtige Antwort. Es werden nur die ersten drei Antworten bewertet.

Lösung:

.....

.....

.....

.....

3	

Urschrift Nr. 32945

Öffentliche Urkunde

Begründung von Stockwerkeigentum und selbstständigem Miteigentum

Hans Meier, Notar des Kantons Bern, mit Büro in Langnau, eingetragen im Notariatsregister des Kantons Bern,

beurkundet:

Die **Maria Bernasconi AG**, in Oberburg BE (CHE-123.416.986), handelnd durch Frau Maria Bernasconi, von Burgdorf, in Oberburg BE, Präsident, mit Einzelunterschrift,

erklärt:

1. EIGENTUMSVERHÄLTNISSE UND GRUNDSTÜCKBESCHREIBUNG

Langnau / 3294

Grundstückbeschreibung

Gemeinde	690 Langnau
Grundstück-Nr.	3294
Grundstückart	Liegenschaft
E-GRID	CH
Fläche	1'713 m ² , Aus Koordinaten berechnete Fläche, Definitiv anerkanntes Vermessungswerk
Plan-Nr.	6319
Belastete Teilflächen	
Lagebezeichnung	Hauptstrasse
Bodenbedeckung	Gebäude, 924 m ² Übrige befestigte Fläche, 757 m ² Gartenanlage, Hofraum, 32 m ²
Gebäude / Bauten	Garage/Werkstatt, 924 m ²
Anmerkungen amtl. Vermessung	
Bemerkungen	

Dominierte Grundstücke

Keine

Amtliche Bewertung

Amtlicher Wert CHF	Ertragswert gemäss BGGB CHF	Gültig ab Steuerjahr
1'774'500		2004

Eigentum

Alleineigentum

Maria Bernasconi AG, Oberburg

07.07.2002 003-2004/1996/0 Kauf

Anmerkungen

Keine

Dienstbarkeiten

04.11.1946 003-III/2193	(L) Wirtschafts- und Gewerbebeschränkung ID.003-1998/052924 z.G. LIG Langnau 690/1297 z.G. LIG Langnau 690/2320 z.G. LIG Langnau 690/6531 z.G. LIG Langnau 690/4734 z.G. LIG Langnau 690/5689 z.G. LIG Langnau 690/9690 z.G. LIG Langnau 690/9691 z.G. LIG Langnau 690/7830 z.G. LIG Langnau 690/12123 z.G. LIG Langnau 690/10181 z.G. LIG Langnau 690/9421 z.G. LIG Langnau 690/122 z.G. LIG Langnau 690/1183
14.12.1950 003-III/3294	(L) Baubeschränkung ID.003-1998/052802 z.G. LIG Langnau 690/5085
13.12.1950 003-II/3294	(L) Benutzungsbeschränkung ID.003-1998/052803 z.G. LIG Langnau 690/5085
12.04.1952 004-III/3294	(R) Wegrecht ID.003-1998/052925 z.L. LIG Langnau 690/5381
12.04.1952 005-III/3294	(R) Überbaurecht ID.003-1998/052926 z.L. LIG Langnau 690/5381
12.04.1950 003-III/3294	(R) Überbaurecht ID.003-1998/052945 z.L. LIG Langnau 690/5388

Grundlasten

Keine

Vormerkungen

Keine

Pfandrechte

04.10.1948 003-II/6020	Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 150'000.00, 1. Pfand- stelle, Max. 6,5%, Einzelpfandrecht Grundpfandgläubiger Credit Suisse
04.10.1948 003-II/6020	Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 50'000.00, 1. Pfand- stelle, Max. 6,5%, Einzelpfandrecht Grundpfandgläubiger UBS AG
04.10.1948 003-II/6020	Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 50'000.00, 1. Pfand- stelle, Max. 6,5%, Einzelpfandrecht Grundpfandgläubiger UBS AG
04.10.1948 003-II/6020	Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 50'000.00, 1. Pfand- stelle, Max. 6,5%, Einzelpfandrecht Grundpfandgläubiger Valiant Bank AG
10.07.1959 003-IV/7426	Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 100'000.00, 2. Pfand- stelle, Max. 6,5%, Nachrückungsrecht, Einzelpfand- recht

Grundpfandgläubiger UBS AG
07.08.1972 003-1972/5214/0 Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 50'000.00, 3. Pfand-
stelle, Max. 7%, Einzelpfandrecht
Grundpfandgläubiger UBS AG
24.05.1982 003-1982/4154/0 Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 200'000.00, 4. Pfand-
stelle, Max. 8%, Einzelpfandrecht
Grundpfandgläubiger UBS AG
24.01.1991 003-1991/588/0 Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 100'000.00, 5. Pfand-
stelle, Max. 9%, Einzelpfandrecht
Grundpfandgläubiger Credit Suisse
24.01.1991 003-1991/588/0 Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 100'000.00, 6. Pfand-
stelle, Max. 9%, Einzelpfandrecht
Grundpfandgläubiger Credit Suisse
24.01.1991 003-1991/588/0 Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 100'000.00, 7. Pfand-
stelle, Max. 9%, Einzelpfandrecht
Grundpfandgläubiger Credit Suisse
24.01.1991 003-1991/588/0 Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 92'500.00, 8. Pfand-
stelle, Max. 9%, Einzelpfandrecht
Grundpfandgläubiger Credit Suisse
20.08.1996 003-1996/8491/0 Namen-Papier-Schuldbrief, Fr. 500'000.00, 9. Pfand-
stelle, Max. 10%, Einzelpfandrecht
Grundpfandgläubiger Credit Suisse

2. BEGRÜNDUNG VON STOCKWERKEIGENTUM

2.1. Ausgangslage

Die Maria Bernasconi AG realisiert auf ihrem Grundstück Langnau-Grundbuchblatt Nr. 3294 einen Umbau des Gebäudes Bernstrasse 124 mit Aufstockung, indem der bestehende Gewerbetrakt im Erdgeschoss erweitert und drei zusätzliche Geschosse mit Showroom/Büro und total sieben Wohnungen neu erstellt werden.

Die Baubewilligung wurde rechtskräftig erteilt. Mit den Bauarbeiten wurde im Januar 2016 begonnen.

Für dieses Wohn- und Gewerbehaus ist Stockwerkeigentum (STWE) zu begründen.

2.2. Begründungserklärung

Das Grundstück Langnau-Grundbuchblatt Nr. 3294 wird in Miteigentum aufgeteilt, unter Ausgestaltung zu Stockwerkeigentum.

Dabei wird festgestellt, dass es sich um eine Begründung von Stockwerkeigentum vor Erstellung des Gebäudes im Sinne von Art. 69 GBV handelt, was im Grundbuch auf dem Stammgrundstück und auf den STWE-Blättern **anzumerken** ist.

Es werden **neun** Stockwerkeinheiten gebildet. An den in den beigefügten Aufteilungsplänen **rot** markierten und mit den entsprechenden Grundbuchblatt-Nummern versehenen Räumen, welche jeweils in sich abgeschlossen sind und über eigene Zugänge verfügen, bestehen Sonderrechte. Die übrigen Lokalitäten und Gebäudeteile, insbesondere die **grün** gefärbten Bereiche, verbleiben

demgegenüber in der gemeinschaftlichen Nutzung. Vorbehalten bleiben die im Reglement begründeten Sondernutzungsrechte.

2.3. Plangrundlagen

Die folgenden Pläne bilden integrale Bestandteile dieser Urkunde, werden durch die Urkundspartei als richtig anerkannt, unterzeichnet und im Original als Beilagen mit der vorliegenden Urschrift aufbewahrt:

- | | |
|-------------------------|----------------------|
| ▪ Untergeschoss (UG) | Beilage Nr. 1 |
| ▪ Erdgeschoss (EG) | Beilage Nr. 2 |
| ▪ 1. Obergeschoss (OG1) | Beilage Nr. 3 |
| ▪ 2. Obergeschoss (OG2) | Beilage Nr. 4 |
| ▪ Attikageschoss (AG) | Beilage Nr. 5 |

2.4. Eröffnung von Grundbuchblättern

Das Grundbuchamt wird ersucht, **neun** neue Grundbuchblätter zu eröffnen. Es werden folgende Stockwerkeinheiten gebildet:

Grundbuchblatt Nr.	Lage	Räume	Plan-Nrn. (Beilagen)	Wertquote 1/1000
3294-1	EG, OG1 und UG	Gewerbetrakt EG und 1. OG, mit Nebenräumen im UG	1 bis 3	562
3294-2	OG1 und UG	Wohnung 1. OG Nordost, mit Nebenraum im UG	1 und 3	45
3294-3	OG1 und UG	Wohnung 1. OG Südwest, mit Nebenraum im UG	1 und 3	55
3294-4	OG2 und UG	Wohnung 2. OG Nordost, mit Nebenraum im UG	1 und 4	62
3294-5	OG2 und UG	Wohnung 2. OG Mitte, mit Nebenraum im UG	1 und 4	45
3294-6	OG2 und UG	Wohnung 2. OG Südwest, mit Nebenraum im UG	1 und 4	55
3294-7	AG und UG	Wohnung Attika Nordost, mit Nebenraum im UG	1 und 5	52
3294-8	DG, GG und UG	Wohnung Attika Südwest, mit Nebenraum im UG	1 und 5	72
3294-9	UG	Einstellhalle	1	52
Total				1000

2.5. Wertquoten-Berechnung

Grundlage der vorstehenden Wertquoten ist die Berechnungstabelle, welche durch die Urkundspartei als richtig anerkannt, unterzeichnet und im Original als **Beilage Nr. 6** mit der vorliegenden Urschrift aufbewahrt wird.

2.6. Bildung von selbstständigem Miteigentum

Die Stockwerkeinheit Nr. 3294-9 (Einstellhalle mit 12 Einfach-Einstellplätzen und 4 Doppel-Einstellplätzen) wird in 16 selbstständige Miteigentumsanteile aufgeteilt, und zwar in 12 Anteile von je 5/96 und in 4 Anteile von je 9/96.

Das Grundbuchamt wird ersucht, für diese Miteigentumsanteile die **separaten Grundbuchblätter** Nr. 3294-9-1 bis Nr. 3294-9-12 (je 5/96 Miteigentum) und Nr. 3294-9-13 bis Nr. 3294-9-16 (je 9/96 Miteigentum) zu eröffnen.

Der jeweilige Eigentümer eines Miteigentumsanteils hat Anspruch auf die ausschliessliche Benutzung des im Aufteilungsplan UG (Beilage Nr. 1) eingezeichneten, mit der entsprechenden Grundbuchblatt-Nr. versehenen Einfach- bzw. Doppel-Einstellplatzes.

2.7. Aufhebung des gesetzlichen Vorkaufsrechts

In Anwendung von Art. 681b Abs. 1 ZGB wird das gesetzliche Vorkaufsrecht der Miteigentümer an den Miteigentumsanteilen der Einstellhalle aufgehoben, was im Grundbuch auf dem Grundstück Nr. 3294-9 **vorzumerken** ist.

2.8. Zweckbestimmung

Die Stockwerkeinheit Nr. 3294-1 ist für die gewerbliche Nutzung bestimmt, insbesondere zum Betrieb einer Autogarage mit Reparatur- und Service-Werkstätte, Ausstellungsräumen und Büro.

Die Stockwerkeinheiten Nrn. 3294-2 bis 3294-8 sind grundsätzlich zum Wohnen bestimmt. Die im Einzelnen zulässigen Nutzungen werden im STWE-Reglement präzisiert.

Die Einstellhalle Nr. 3294-9 ist zum Einstellen von Autos und anderen Fahrzeugen (Fahrräder, Motorräder etc.) bestimmt. Durch diese dauernde Zweckbestimmung als Infrastruktur-Einrichtung der Liegenschaft ist der **Teilungsanspruch** der Miteigentümer (Art. 650 Abs. 1 ZGB) **ausgeschlossen**. Eine besondere diesbezügliche Vereinbarung und Vormerkung im Grundbuch erübrigt sich.

2.9. Reglemente

Die Vorschriften über die Ausübung des Sonderrechts und die Benützung der gemeinschaftlichen Teile und Einrichtungen sowie die Bestimmungen über die reglementarischen Sondernutzungsrechte und die Verwaltung der Liegenschaft sind in einem separaten Reglement der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft festgehalten.

Für die Autoeinstellhalle **Nr. 3294-9** besteht eine spezielle **Nutzungs- und Verwaltungsordnung**.

Diese beiden Reglemente werden durch die Eigentümerin unterzeichnet und bilden integrale Bestandteile der vorliegenden Urkunde. Sie werden je im Original als **Beilagen Nr. 7 und Nr. 8** mit der vorliegenden Urschrift aufbewahrt. Sie sind im Grundbuch wie folgt **anzumerken**:

- Auf Nr. 3294-1 bis Nr. 3294-9: Reglement der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft.
- Auf Nr. 3294-9: Nutzungs- und Verwaltungsordnung.

2.10. Bereinigungen

2.10.1. Dienstbarkeiten

Sämtliche Dienstbarkeiten sind auf dem Stammgrundstück Nr. 3294 zu belassen und nicht auf die Stockwerkeinheiten zu übertragen.

2.10.2. Grundpfandrechte

Orientierungshalber wird festgestellt, dass alle hiervor angezeigten Namen-Papier-Schuldbriefe vorgängig der Grundbuchanmeldung dieser Urkunde auf die Berner Kantonalbank AG übertragen und dieser sicherungsübereignet werden.

Für sämtliche Schuldbriefe wird gegenüber den auf Langnau/3294 eingetragenen Dienstbarkeitslasten der **Nachgang** erklärt.

Die Schuldbriefe im 2. bis 9. Rang sind in den 1. Rang zu versetzen (in Konkurrenz zueinander und zu den dort bestehenden Titeln) und unter Umwandlung in einen Register-Schuldbrief zusammenzulegen zu einem Register-Schuldbrief von CHF 1'542'500.00. Anschliessend ist die Pfandsumme dieses Schuldbriefs um CHF 2'357'500.00 zu erhöhen auf CHF 3'900'000.00 (Franken drei Millionen neunhunderttausend 00/00). Für die erhöhte Pfandsumme sind alsdann ein Register-Schuldbrief von **CHF 3'300'000.00** (Franken drei Millionen dreihunderttausend 00/00) und ein solcher von **CHF 600'000.00** (Franken sechshunderttausend 00/00) auszustellen, welche inskünftig unter Entlassung aller anderen Grundstücke aus der Pfandhaft wie folgt je im **1. Rang** auf den einzelnen Stockwerkeinheiten bzw. Miteigentumsanteilen lasten:

- SB von **CHF 600'000.00**: Nr. 3294-1.
- SB von **CHF 3'300'000.00**: Nrn. 3294-2 bis 3294-8 und 3294-9-1 bis 3294-9-16 (Gesamtpfandrecht).

Die **UBS AG**, in Bern (CHE-108.955.216) ist im Grundbuch für beide Register-Schuldbriefe als **Grundpfandgläubigerin** einzutragen.

Für diese Schuldbriefe gelten die folgenden **Zins- und Abzahlungsbestimmungen**, welche in das Grundbuch aufzunehmen sind:

"Die Schuld ist nach den vom Gläubiger jeweils festgesetzten Terminen und Bedingungen zu verzinsen und abzubezahlen sowie auf eine gegenseitig jederzeit freistehende Kündigung von drei Monaten zurückzubezahlen."

Im Grundbuch ist je ein **Maximalzinsfuss** von **10%** einzutragen.

Seitens der UBS AG wird eine separate **Zustimmungserklärung** vorbehalten.

3. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

3.1. Eintragungsbewilligung

Die Einwilligung zur Vornahme sämtlicher sich aus dieser Urkunde ergebenden Einschreibungen im Grundbuch wird erteilt.

3.2. Vollmacht z.G des Notars

Der Notar wird bevollmächtigt, sämtliche im Zusammenhang mit dieser Urkunde stehenden Belege und Dokumente, so insbesondere Indossamente, Nachgangserklärungen, Pfandentlassungsbewilligungen, Löschungsbewilligungen, Gläubigerwechsel etc. zu unterzeichnen.

3.3. Ausfertigungen

Diese Urschrift ist für das Grundbuchamt Bern-Mittelland und für die Maria Bernasconi AG **zweifach** auf Papier auszufertigen.

4. SCHLUSSVERBAL

Diese Urkunde wird durch den Notar aufgesetzt und durch die ihm persönlich bekannte und handlungsfähige Urkundspartei in seiner Gegenwart gelesen. Unmittelbar danach werden als Zeugen beigezogen:

1. Herr **Peter Müller**, geb. 3.02.1968, deutscher Staatsangehöriger, in Langnau
2. Frau **Gertrud Huber**, geb. 19.08.1982, von Langnau BE, in Oberburg BE

Hierauf datiert der Notar die Urschrift, welche von ihm und der Urkundspartei unterzeichnet wird.

Beurkundet ohne wesentliche Unterbrechung und in Anwesenheit aller Mitwirkenden im Büro des Notars in **Steffisburg, am achtzehnten März zweitausendundsechzehn.**

18. Juli 2016

Maria Bernasconi AG

Sig. Maria Bernasconi

Der Notar:

Hans Meier

5. ZEUGENBESCHEINIGUNG

Anschliessend stellen die Zeugen folgende **Bescheinigung** aus:

1. Die Urkundspartei hat die vorliegende Urschrift vor uns und mit dem Notar unterzeichnet.
2. Sie hat uns in Gegenwart des Notars erklärt, dass sie die Urkunde in dessen Beisein gelesen habe, und dass diese ihre Begründung von Stockwerkeigentum und selbstständigem Miteigentum enthalte.
3. Nach unserer Wahrnehmung befand sich die Urkundspartei im Zustand der Verfügungsfähigkeit.

Ausgestellt im Büro des Notars in **Langnau, am achtzehnten Juli zweitausendundsechzehn.**

18. Juli 2016

Die Zeugen:

sig. Peter Müller

sig. Gertrud Huber

Reglement

der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft

Langnau-Grundbuchblatt Nr. 3294

Wohn- und Gewerbehäuser Bernstrasse, 3550 Langnau

Inhaltsverzeichnis

1. Anwendungsbereich / Gegenstand des Stockwerkeigentums	6
1.1. Anwendungsbereich	6
1.2. Gegenstand des Stockwerkeigentums	6
2. Wertquoten und Aufteilung der Liegenschaft	6
3. Sonderrecht	6
3.1. Umfang	6
3.2. Verwaltung und Benützung	7
3.3. Schranken der Benützung	7
3.4. Sprudelbäder	8
3.5. Unterhaltspflicht	8
3.6. Zutrittsrecht des Verwalters	8
3.7. Massnahmen des Verwalters	8
4. Zweckbestimmung des Gebäudes und zulässige Nutzungen	9
4.1. Im Allgemeinen	9
4.2. Im Einzelnen	9
4.3. Haustiere	9
5. Verantwortlichkeit für Dritte	10
5.1. Haftung des Stockwerkeigentümers	10
5.2. Orientierungspflicht	10
5.3. Pflicht zur Auflösung des Mietverhältnisses	10
6. Benützung der gemeinschaftlichen Teile	10
6.1. Im Allgemeinen	10
6.2. Schranken / unzulässige Tätigkeiten	10
7. Reglementarische Sondernutzungsrechte	11
7.1. Im Allgemeinen	11
7.2. Umgebungsbereiche	11
7.3. Balkone und Terrassen	11
7.4. Spielplatz	12
8. Hausordnung	12
9. Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten	12
9.1. Begriff der gemeinschaftlichen Kosten	12

9.2.	Grundsatz für die Verteilung _____	13
9.3.	Einstellhalle _____	13
9.4.	Liftkosten _____	13
9.5.	Heizung _____	14
9.6.	Kalt- und Warmwasserverbrauch _____	14
9.7.	Entscheid der Versammlung _____	14
10.	Erneuerungsfonds _____	14
10.1.	Bildung _____	14
10.2.	Einlagen _____	14
10.3.	Aufwendungen _____	14
10.4.	Rechtsnachfolge _____	15
11.	Einzug der Beiträge und Vorschüsse _____	15
11.1.	Zuständigkeit _____	15
11.2.	Akontozahlungen _____	15
11.3.	Abrechnung _____	15
11.4.	Verzug _____	15
12.	Sicherung der Beiträge an die gemeinschaftlichen Kosten _____	15
12.1.	Gesetzliches Pfandrecht _____	15
12.2.	Retentionsrecht _____	16
12.3.	Ersatzvornahme _____	16
13.	Versicherung des Gebäudes _____	16
13.1.	Im Allgemeinen _____	16
13.2.	Spezielle Ausbauten _____	16
13.3.	Haftpflichtversicherung _____	16
14.	Unterhalts- und Instandstellungsarbeiten _____	16
14.1.	Grundsatz _____	16
14.2.	Richterliche Anordnung _____	16
14.3.	Dringliche Massnahmen _____	17
14.4.	Kostentragung _____	17
15.	Änderung der Wertquoten _____	17
15.1.	Zustimmungserfordernisse und Formvorschriften _____	17
15.2.	Formvorschrift _____	17
15.3.	Anspruch auf Berichtigung _____	17

16. Verwaltung	17
17. Die Versammlung der Stockwerkeigentümer	17
17.1. Aufgaben	17
17.2. Befugnisse	18
17.3. Zeitpunkt der Versammlungen	18
17.4. Einladung	18
17.5. Beschlussfähigkeit	18
17.6. Ausübung des Stimmrechts und Vertretung	19
17.7. Stimmrecht bei Nutzniessung	19
17.8. Universalversammlung	19
17.9. Zirkulationsbeschluss	19
17.10. Qualifiziertes Mehr	19
17.11. Einstimmigkeit	20
17.12. Anfechtung von Versammlungsbeschlüssen	20
17.13. Autoeinstellhalle	20
18. Der Ausschuss	21
18.1. Zusammensetzung	21
18.2. Befugnisse	21
19. Der Verwalter	21
19.1. Wahl	21
19.2. Ernennung	21
19.3. Abberufung	21
19.4. Aufgaben und Befugnisse im Allgemeinen	22
19.5. Einzelne Befugnisse und Aufgaben	22
19.6. Vertretung der Gemeinschaft	23
19.7. Haftung der Gemeinschaft für Handlungen des Verwalters	23
19.8. Rekurs gegen Verfügungen des Verwalters	23
19.9. Stimmrecht	23
20. Die Revisionsstelle	23
20.1. Wahl und Amtsdauer	23
20.2. Aufgaben	23
21. Veräusserung und Belastung	24
21.1. Veräusserung	24

21.2.	Belastung	24
22.	Rechtsstellung des Erwerbers	24
22.1.	Übergang von Rechten und Pflichten	24
22.2.	Orientierungspflicht	24
22.3.	Kosten	24
23.	Ausschluss eines Stockwerkeigentümers	25
23.1.	Voraussetzungen	25
23.2.	Beschluss	25
23.3.	Vollzug	25
24.	Ausschluss anderer Berechtigter	25
25.	Aufhebung des Stockwerkeigentums	25
25.1.	Aufhebung	25
25.2.	Veräußerung des ganzen Grundstücks	25
26.	Gesetzliche Vorschriften	26
27.	Gerichtsstand und Domizil	26
27.1.	Gerichtsstand	26
27.2.	Betreibungsdomizil	26
27.3.	Zustellungen	26
28.	Anmerkung des Reglements	26

1. ANWENDUNGSBEREICH / GEGENSTAND DES STOCKWERKEIGENTUMS

1.1. Anwendungsbereich

Dieses Reglement regelt die Benutzung und Verwaltung des im Sinne von Art. 712a ff. ZGB in Stockwerkeigentum aufgeteilten Grundstücks Langnau Nr. 3294, enthaltend das Wohn- und Gewerbehäus Hauptstrasse, 3550 Langnau, mit Gewerbetrakt, sieben Wohneinheiten, Nebenräumen und einer unterirdischen Autoeinstellhalle.

1.2. Gegenstand des Stockwerkeigentums

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

Die nicht als Stockwerkeigentum ausgeschiedenen Teile der Liegenschaft stehen grundsätzlich in gemeinschaftlicher Nutzung aller Stockwerkeigentümer, können aber durch dieses Reglement einzelnen oder einer Gruppe von Stockwerkeigentümern zur ausschliesslichen Benützung zugewiesen werden.

2. WERTQUOTEN UND AUFTEILUNG DER LIEGENSCHAFT

Die Stockwerkeinheiten weisen gemäss Begründungsurkunde folgende Wertquoten auf:

Grundbuchblatt-Nr.	Wertquote 1/1000
▪ 3294-1	562
▪ 3294-2	45
▪ 3294-3	55
▪ 3294-4	62
▪ 3294-5	45
▪ 3294-6	55
▪ 3294-7	52
▪ 3294-8	72
▪ 3294-9	52
Total	1000

Die Aufteilung des Gebäudes, die Lage und die Grösse der Stockwerkeinheiten sind im Einzelnen aus den Planbeilagen Nrn. 1 bis 5 zur STWE-Begründungsurkunde ersichtlich.

3. SONDERRECHT

3.1. Umfang

Das Sonderrecht umfasst die zur betreffenden Stockwerkeinheit gehörenden Räume, Nebenräume und Einrichtungen gemäss Begründungsakt und Plänen.

Zum Sonderrecht gehören insbesondere:

- Innenwände ohne tragende oder schallschützende Funktion.
- Wand- und Deckenverputz bzw. -verkleidungen.
- Bodenbeläge.
- Fenster und Türen einschliesslich Eingangstüren.
- Rollläden.
- Küchen- und Badezimmereinrichtungen.
- Leitungen, auch jene allfälliger Fussbodenheizungen, ab ihrer Abzweigung von der gemeinschaftlichen Leitung.
- Cheminée-Kamine, soweit solche installiert werden.

3.2. Verwaltung und Benützung

In der Verwaltung, Benützung und baulichen Ausgestaltung der eigenen Räume ist der Stockwerkeigentümer frei, soweit dies mit den gleichen Rechten jedes anderen Stockwerkeigentümers sowie den Interessen der Gemeinschaft vereinbar ist und dieses Reglement keine Einschränkungen enthält.

Innerhalb seiner Stockwerkeinheit kann der Stockwerkeigentümer Bauteile beseitigen oder umgestalten, soweit dadurch das Gebäude als Ganzes und die Räume der anderen Stockwerkeigentümer nicht beeinträchtigt werden.

3.3. Schranken der Benützung

Dem Stockwerkeigentümer ist jede Nutzung oder Veränderung seiner Stockwerkeinheit untersagt, wodurch

- die gemeinschaftlichen Bauteile beschädigt oder in ihrer Funktion beeinträchtigt werden.
- Der Wert des Gebäudes gemindert wird.
- Immissionen auf andere Stockwerkeinheiten verursacht werden.

Insbesondere ist dem Stockwerkeigentümer untersagt,

- Aussenbauteile (insbesondere Fenster, Rollläden) bezüglich Materialien, Farben und Ausführung zu verändern, d.h. Abweichungen vom einheitlichen ästhetischen Konzept des Gebäudes vorzunehmen. Ist eine einheitliche Gestaltung solcher Bauteile mangels Verfügbarkeit auf dem Markt nicht mehr möglich, so ist auf ein möglichst ähnliches Produkt auszuweichen.
- Von aussen sichtbare Radio- und Fernsehantennen (einschliesslich Parabolantennen) anzubringen.
- Die Böden der Räume, Balkone und Terrassen übermässig zu belasten. Für letztere gilt eine absolute Belastungsgrenze von 200 kg/m².
- In nicht speziell dazu bestimmten und baulich ausgestalteten Räumen oder in gemeinschaftlichen Teilen der Liegenschaft feuergefährliche, explosive oder übelriechende Stoffe aufzubewahren.
- Feuchtigkeit oder Nässe entstehen zu lassen, die sich auf das Gebäude oder Teile davon nachteilig auswirken können.

- Vorkehrungen zur Wärme- oder Schallisolation sowie Installationen zur verbrauchsabhängigen Abrechnung gemeinschaftlicher Betriebskosten zu beseitigen oder in ihrer Funktion zu beeinträchtigen.

3.4. Sprudelbäder

Die Installation von Sprudelbädern (Whirlpools, Jacuzzis) ist nur nach vorgängiger Absprache mit den horizontal und vertikal angrenzenden Stockwerkeigentümern zulässig.

3.5. Unterhaltspflicht

Der Stockwerkeigentümer ist verpflichtet, alle ihm zu Sonderrecht zugewiesenen Räume und Einrichtungen fachgerecht zu unterhalten, damit das Gebäude sein gutes Aussehen bewahrt und in einwandfreiem baulichem Zustand bleibt.

Zu Lasten des einzelnen Stockwerkeigentümers gehen insbesondere auch die Kosten für Unterhalt, Reparatur und Ersatz

- der zur betreffenden Stockwerkeinheit gehörenden Rollläden samt Bedienungsvorrichtungen.
- Aller Fenster von Sonderrechtsräumen.
- Der Schliessvorrichtungen bei Aussentüren oder Abschlusstüren gegen gemeinschaftliche Räume.

Bei diesen Massnahmen hat der Stockwerkeigentümer darauf zu achten, dass das einheitliche Aussehen des Gebäudes nicht gestört wird.

3.6. Zutrittsrecht des Verwalters

Der Stockwerkeigentümer hat dem Verwalter und anderen Beauftragten der Gemeinschaft auf angemessene Vorankündigung hin zwecks Feststellung und Behebung von Schäden den Zutritt zu seinen Räumen zu gestatten. Gleiches gilt für die Vornahme von Erneuerungs- und Umbauarbeiten am Gebäude.

3.7. Massnahmen des Verwalters

Sofern der Stockwerkeigentümer trotz schriftlicher Abmahnung Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten unterlässt, die im Interesse des Aussehens oder des Zustandes des Gebäudes geboten wären, kann der Richter den Verwalter auf dessen Gesuch hin ermächtigen, die nötigen Arbeiten auf Kosten des säumigen Stockwerkeigentümers vorzunehmen. Gegenüber einer solchen Anordnung kann der Stockwerkeigentümer innert 14 Tagen seit deren Zustellung den Entscheid der Versammlung der Stockwerkeigentümer anrufen, die über die Vornahme der betreffenden Arbeiten mit Mehrheitsbeschluss entscheidet.

4. ZWECKBESTIMMUNG DES GEBÄUDES UND ZULÄSSIGE NUTZUNGEN

4.1. Im Allgemeinen

Auf dem Grundstück Nr. 3294 dürfen generell keinerlei Tätigkeiten ausgeführt werden, welche übermässigen Lärm, Erschütterungen, giftige Einwirkungen, üble Gerüche oder Feuergefahr zur Folge haben oder die gegen allgemein gültige moralische Grundsätze, gegen die Hygiene oder gegen die öffentliche Ordnung verstossen. Ausgeschlossen sind insbesondere der Betrieb von Turn-, Tanz- und Musikschulen sowie die Ausübung des Kunstgewerbes.

4.2. Im Einzelnen

Die Stockwerkeinheit **Nr. 3294-1** ist für die gewerbliche Nutzung bestimmt, insbesondere zum Betrieb einer Autogarage mit Reparatur- und Service-Werkstätte, Ausstellungsräumen und Büro.

Die Stockwerkeinheiten **Nrn. 3294-2 bis 3294-8** sind grundsätzlich zum **Wohnen** bestimmt. Es dürfen darin nur gewerbliche Tätigkeiten (wie stilles Gewerbe, Büro) ausgeübt werden, die auf die Mitbewohner keine lästige oder schädigende Folge haben und die nicht gegen das Ruhebedürfnis verstossen.

Die Nebenräume im Untergeschoss dienen als Garderobe / Personalraum, WC/Lavabo, Lager und Wohnungskeller.

Für die Autoeinstellhalle **Nr. 3294-9** ist das entsprechende **Nutzungs- und Verwaltungsreglement** massgebend.

4.3. Haustiere

Das Halten von Haustieren in den Wohnungen ist im Rahmen der Orts- und Quartierüblichkeit grundsätzlich erlaubt. Der Tierhalter hat auf die berechtigten Interessen der übrigen Bewohner Rücksicht zu nehmen. Insbesondere ist er verpflichtet, die für sein Haustier erforderlichen Pflege- und Haltungsmassnahmen zu treffen. Namentlich ist das Versäubern in den Gemeinschaftsbereichen strikte untersagt.

Untersagt sind den Stockwerkeigentümern die gewerbliche Tierhaltung und das Halten von Nutztieren sowie sonstiger Tiere, die übermässige Immissionen (Lärm, Geruch etc.) auf die übrigen Bewohner und Nachbarn verursachen.

Bei Missachtung dieser Verpflichtungen kann der Verwalter im Einzelfall verbindliche Weisungen bis hin zum Haustierverbot erlassen. Gegen den Entscheid des Verwalters steht der Rekurs (Ziff. 19.8.) offen.

5. VERANTWORTLICHKEIT FÜR DRITTE

5.1. Haftung des Stockwerkeigentümers

Der Stockwerkeigentümer haftet der Gemeinschaft und jedem anderen Stockwerkeigentümer dafür, dass die Gemeinschaftsordnung auch durch alle Personen beachtet wird, die seinem Haushalt oder Geschäftsbetrieb angehören oder denen er sonst (z.B. Miete, Wohnrecht, Nutzniessung) den Aufenthalt in seinen Räumen oder deren Gebrauch gestattet hat.

5.2. Orientierungspflicht

Der Stockwerkeigentümer ist verpflichtet, den Verwalter schriftlich zu orientieren, wenn er sein Stockwerk ganz oder teilweise Dritten zum Gebrauch überlässt.

5.3. Pflicht zur Auflösung des Mietverhältnisses

Vom Stockwerkeigentümer, dessen Mieter die Gemeinschaftsordnung missachtet, kann durch den Verwalter nach zwei erfolglosen Mahnungen verlangt werden, dass er den Mietvertrag kündigt.

6. BENÜTZUNG DER GEMEINSCHAFTLICHEN TEILE

6.1. Im Allgemeinen

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

Gemeinschaftlich sind insbesondere alle Bauteile, die für den Bestand, die konstruktive Gliederung und die Festigkeit des Gebäudes oder der Räume anderer Stockwerkeigentümer von Bedeutung sind.

6.2. Schranken / unzulässige Tätigkeiten

Nicht gestattet sind insbesondere:

- Die Vornahme irgendwelcher Veränderungen an gemeinschaftlichen Teilen des Gebäudes sowie an gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen.
- Das Abstellen oder Lagern irgendwelcher Gegenstände in gemeinschaftlichen Teilen und Räumen, sofern diese nicht speziell dafür vorgesehen sind.
- Das Halten von Haustieren in gemeinschaftlichen Teilen.
- Das Anbringen von Namens- und Firmenschildern an den gemeinschaftlichen Teilen ohne vorgängige Zustimmung des Verwalters. Der Genehmigung durch den Verwalter unterliegen dabei insbesondere Grösse, Ausführung, Anordnung sowie Ort und Technik der Montage.
- Das Abstellen von Fahrzeugen (Autos, Velos, Roller etc.) oder Kinderwagen ausserhalb der dafür vorgesehenen Standplätze.
- Das Anbringen privater Radio- und Fernsehantennen.

7. REGLEMENTARISCHE SONDERNUTZUNGSRECHTE

7.1. Im Allgemeinen

Die Stockwerkeigentümersammlung kann mit einstimmigem Beschluss aller Stockwerkeigentümer einem oder mehreren Stockwerkeigentümern in obligatorischer Weise an gemeinschaftlichen Teilen zeitlich unbeschränkte oder beschränkte Sondernutzungsrechte einräumen.

Ohne die ausdrückliche Zustimmung der entsprechenden Berechtigten kann diesen ihr obligatorisches Sondernutzungsrecht nicht entzogen werden. Die von Sondernutzungsrechten erfassten Grundstücks- und Gebäudeteile teilen in jeder Hinsicht das rechtliche Schicksal der betreffenden Stockwerkeinheit.

Bei späteren Eigentumswechseln geht das obligatorische Sondernutzungsrecht, ohne dass im entsprechenden Erwerbsvertrag etwas Besonderes vermerkt werden müsste, automatisch auf den jeweiligen Eigentümer über.

Die zu Sondernutzung ausgeschiedenen Grundstücks- und Gebäudeteile (bei begehbaren Dächern bis und mit Nutzbelägen) sind von den entsprechenden Sondernutzungsberechtigten auf eigene Kosten zu unterhalten, wobei insbesondere ein einheitliches und ordentliches Erscheinungsbild zu wahren ist. Zur Vornahme baulicher Veränderungen bedarf es eines Beschlusses der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft nach den Bestimmungen über die gemeinschaftlichen Teile.

Die Sondernutzungsberechtigten haben bei der Nutzung von begehbaren Bauteilen mit Dachfunktion (Attika-Terrassen, Spielplatz) spezielle Rücksicht auf die Dachkonstruktion und auf die Wasserisolation zu nehmen. Die Kosten für den Unterhalt, für die Erneuerung und für Reparaturen, welche im Zusammenhang mit der Erhaltung oder Wiederherstellung der Dichtigkeitfunktion stehen, gehen zu Lasten der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft, soweit es sich um die Behebung normaler Abnutzungsfolgen handelt. Für allfällige Schäden, bei welchen es sich nicht um normale Abnutzungsfolgen handelt, haftet demgegenüber der betreffende Sondernutzungsrechte bzw. der Verursacher.

Im Übrigen gelten sinngemäss die vorstehend aufgestellten Bestimmungen über die Benutzung der im Sonderrecht stehenden Teile.

7.2. Umgebungsbereiche

Der Stockwerkeinheit Nr. 3294-1 werden die im Aufteilungsplan Erdgeschoss (Beilage Nr. 2 der Begründungsurkunde) **schraffierten** und mit der entsprechenden Grundbuchblatt-Nummer bezeichneten Umgebungsbereiche zur ausschliesslichen, zeitlich unbeschränkten Sondernutzung als Verkehrsfläche, Parkplatz und Umschwung zugewiesen.

7.3. Balkone und Terrassen

Den Stockwerkeinheiten Nr. 3294-2 bis Nr. 3294-8 werden die in den Aufteilungsplänen 1. und 2. Obergeschoss sowie Attikageschoss (Beilagen Nr. 3 bis Nr. 5 der Begründungsurkunde) **schraffierten** und jeweils mit der entsprechenden Grundbuchblatt-Nummer bezeichneten Balkone und Attika-Terrassen zur ausschliesslichen, zeitlich unbeschränkten Sondernutzung zugewiesen.

Die Sondernutzungsberechtigten sind befugt, auf diesen Balkonen und Attika-Terrassen Vorrichtungen zur Beschattung (z.B. Sonnenstoren) zu installieren, wobei diese hinsichtlich Form und Materialien an das äussere Erscheinungsbild des Gebäudes anzupassen sind. Es ist ein einheitliches System zu verwenden (vgl. auch Ziffer 3.3.).

7.4. Spielplatz

Den Stockwerkeinheiten Nr. 3294-2 bis Nr. 3294-8 wird der im Aufteilungsplan 1. Obergeschoss (Beilage Nr. 3 der Begründungsurkunde) **schraffierte** und mit den entsprechenden Grundbuchblatt-Nummern bezeichnete Spielplatz zur gemeinschaftlichen, zeitlich unbeschränkten Sondernutzung zugewiesen.

Dieser Platz dient als gemeinschaftliche Spielanlage der Sondernutzungsberechtigten und ist ausschliesslich im Rahmen dieser Zweckbestimmung zu nutzen. Die Mittags-, Abend-, Sonn- und Feiertagsruhe ist stets zu wahren. Das Verunreinigen, z.B. durch Hundekot oder Wegwerfen von Abfällen, ist strikte untersagt. Die Spielgeräte sind sorgfältig zu behandeln. Jeder Sondernutzungsberechtigte ist dafür verantwortlich, dass die Anlage durch die unter seiner Verantwortung stehenden Personen, insbesondere Kinder, sorgfältig und vorschriftsgemäss benützt wird. Für allfällige Beschädigungen und ausserordentliche Verunreinigungen haftet der Verursacher.

Die Unterhalts- und Erneuerungskosten dieses Spielplatzes inkl. Geräte tragen die Sondernutzungsberechtigten im Verhältnis ihrer Wertquoten.

Für die Beschlussfassung unter den Sondernutzungsberechtigten gelten analog die Bestimmungen über das gewöhnliche Miteigentum.

8. HAUSORDNUNG

Die Versammlung der Stockwerkeigentümer kann eine Hausordnung erlassen und darin weitere Vorschriften über die Benützung der Stockwerkeinheiten und der gemeinsamen Teile, Anlagen und Einrichtungen aufstellen.

9. VERTEILUNG DER GEMEINSCHAFTLICHEN KOSTEN

9.1. Begriff der gemeinschaftlichen Kosten

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

Dazu gehören insbesondere:

- Die Kosten für den laufenden Unterhalt (einschliesslich Reinigung), die Instandstellung und die Erneuerung der gemeinschaftlichen Teile, Anlagen und Einrichtungen des Grundstücks sowie für die Anschaffung der für diesen Zweck erforderlichen Maschinen und Geräte.
- Die Kosten des Betriebs der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen.
- Die Aufwendungen für ausserordentliche Erneuerungs- und Umbauarbeiten.

- Die Einlagen in den Erneuerungsfonds.
- Die öffentlich-rechtlichen Beiträge und Steuern, soweit sie den Stockwerkeigentümern insgesamt auferlegt sind.
- Die Prämien für die Versicherung des Gebäudes gegen Feuer-, Wasser- und Glasbruchschaden und für die Haftung als Werkeigentümer.
- Die Kosten der Verwaltung, insbesondere die Entschädigung des Verwalters und des von ihm eingestellten Personals wie Hauswart etc.

9.2. Grundsatz für die Verteilung

So weit im Einzelfall keine abweichende Ordnung getroffen ist, werden die gemeinschaftlichen Kosten von den Stockwerkeigentümern im Verhältnis ihrer Wertquoten getragen.

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 einer Stockwerkeinheit mehrere Personen beteiligt, so haften sie für den betreffenden Kostenanteil solidarisch.

9.3. Einstellhalle

Bezüglich der Einstellhalle (Nr. 3294-9) wird jeweils eine separate Abrechnung erstellt, womit diese aus der allgemeinen Kostenverteilung fällt.

9.4. Liftkosten

Die Betriebs-, Unterhalts- und Erneuerungskosten der Liftanlage werden auf der Grundlage der Nettoflächen der Stockwerkeinheiten (exkl. Nebenräume) und von Stockwerkfaktoren wie folgt verteilt:

GB-Nr.	NF	Stockwerkfaktor	Produkt	Kostenanteil 1/100
3294-1	1'083.7	1	1'083.7	45
3294-2	93.3	1.3	121.3	5
3294-3	115.4	1.3	150.0	6
3294-4	132.1	1.6	150	9
3294-5	93.3	1.6	149.3	6
3294-6	115.4	1.6	184.6	8
3294-7	108.5	1.9	206.2	9
3294-8	146.7	1.9	278.7	12
Total				100

9.5. Heizung

Die Kosten für Betrieb, Unterhalt und Erneuerung der zentralen Heizungsanlage werden durch die Stockwerkeigentümer wie folgt getragen:

- **35% aller Betriebskosten** (Energieverbrauch, Wartung, Verwaltung etc.) sowie **sämtliche Kosten für die Erneuerung** der Heizungsanlage werden auf die Beteiligten im **Verhältnis der Nettoflächen der Stockwerkeinheiten (exkl. Nebenräume im UG)** aufgeteilt.
- **65% aller Betriebskosten** werden auf die Beteiligten nach Ergebnis der in jeder Stockwerkeinheit installierten **Wärmezähler** aufgeteilt.

9.6. Kalt- und Warmwasserverbrauch

Die Kosten des Kalt- und Warmwasserverbrauchs werden nach Ergebnis der in jeder Stockwerkeinheit installierten **Messzähler** verteilt.

9.7. Entscheid der Versammlung

Ist streitig, wie eine Auslage aufzuteilen ist, so entscheidet die Versammlung der Stockwerkeigentümer auf Antrag des Verwalters.

10. ERNEUERUNGSFONDS

10.1. Bildung

Zur teilweisen Bestreitung der gemeinschaftlichen Unterhalts-, Instandstellungs- und Erneuerungskosten wird ein Erneuerungsfonds gebildet.

10.2. Einlagen

Der Fonds wird durch jährliche Beiträge geäufnet, deren Höhe durch Beschluss der Stockwerkeigentümer-Versammlung festgesetzt wird. Sie sollen in der Regel insgesamt 1% des Gebäudeversicherungswerts nicht übersteigen.

Der Erneuerungsfonds braucht nicht mehr geäufnet zu werden, wenn er die Höhe von 10% des Gebäudeversicherungswerts erreicht hat.

10.3. Aufwendungen

Aufwendungen zu Lasten 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 keine anderen Mittel zur Verfügung stehen.

Solange der Fonds die Höhe von 3% des Gebäudeversicherungswerts nicht übersteigt, sollen ihm keine Unterhalts- und Instandstellungskosten belastet werden.

10.4. Rechtsnachfolge

Dem Stockwerkeigentümer steht unter keinen Umständen ein Anspruch auf Rückerstattung seines Anteils am Erneuerungsfonds zu. Er hat sich mit allfälligen Rechtsnachfolgern bezüglich seines Anteils direkt auseinanderzusetzen.

11. EINZUG DER BEITRÄGE UND VORSCHÜSSE

11.1. Zuständigkeit

Beiträge und Vorschüsse werden vom Verwalter eingezogen.

11.2. Akontozahlungen

Die Kosten werden periodisch in Form eines Betriebskostenanteils im Voraus erhoben (z.B. halbjährlich). Höhe und Zeitpunkt dieser Akontozahlungen werden jährlich auf Antrag des Verwalters durch die Stockwerkeigentümersammlung gleichzeitig mit der Genehmigung des Voranschlags festgelegt.

11.3. Abrechnung

An Hand des genehmigten Jahresabschlusses wird der tatsächliche Beitrag für das abgelaufene Rechnungsjahr festgesetzt und die definitive Abrechnung erstellt. Schuldner der nicht durch Vorschüsse gedeckten Kostenanteile bzw. Gläubiger eines allfälligen Überschusses ist jeweils der am Ende des Rechnungsjahres im Grundbuch eingetragene Stockwerkeigentümer.

11.4. Verzug

Nicht termingerecht erfolgte Leistungen werden ohne Mahnung vom Fälligkeitstermin hinweg verzugszinspflichtig. Der Verzugszins entspricht dem für Mietzinsanpassungen massgebenden Referenz-Zinssatz zuzüglich 1.0%, im Minimum jedoch 5.0% p.a.

Beanstandungen betreffend die Verwaltung, die gemeinsamen Grundstücks- und Gebäudeteile etc. sowie betreffend die eigene Stockwerkeinheit berechtigen nicht zur Verweigerung der Beiträge bzw. der Vorschüsse an die gemeinschaftlichen Kosten inkl. Erneuerungsfonds.

12. SICHERUNG DER BEITRÄGE AN DIE GEMEINSCHAFTLICHEN KOSTEN

12.1. Gesetzliches Pfandrecht

Für die auf die letzten drei Jahre entfallenden Beitragsforderungen hat die Gemeinschaft Anspruch auf Eintragung des gesetzlichen Pfandrechts am Anteil des säumigen Stockwerkeigentümers.

Die Eintragung ist vom Verwalter namens der Gemeinschaft innert drei Monaten seit erfolgloser Mahnung zu erwirken.

12.2. Retentionsrecht

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.

12.3. Ersatzvornahme

Pfand- und Retentionsrecht bestehen auch für Ansprüche aus Ersatzvornahme.

13. VERSICHERUNG DES GEBÄUDES

13.1. Im Allgemeinen

Die Versicherung des ganzen Gebäudes gegen Feuer- und Wasserschaden sowie die Versicherung der Gemeinschaft gegen die Haftpflicht als Werkeigentümer ist eine gemeinschaftliche Angelegenheit der Stockwerkeigentümer.

Die Stockwerkeigentümersammlung beschliesst, welche Gefahren zu versichern sind. Vorbehalten bleiben die obligatorischen Versicherungen. Der Abschluss der entsprechenden Versicherungsverträge erfolgt durch den Verwalter.

13.2. Spezielle Ausbauten

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

13.3. Haftpflichtversicherung

Zum Schutz angrenzender Stockwerkeigentümer ist jeder Stockwerkeigentümer verpflichtet, eine persönliche Haftpflichtversicherung abzuschliessen. Der Verwalter besitzt die Befugnis, in die entsprechende Police Einsicht zu nehmen.

14. UNTERHALTS- UND INSTANDSTELLUNGSARBEITEN

14.1. Grundsatz

Die Gemeinschaft hat alle für die Erhaltung des Werts und der Gebrauchsfähigkeit der Liegenschaft notwendigen Unterhalts-, Instandstellungs- oder Erneuerungsarbeiten vornehmen zu lassen. Im Rahmen seiner Zuständigkeit werden diese Arbeiten durch den Verwalter angeordnet.

14.2. Richterliche Anordnung

Werden diese Arbeiten oder hierzu notwendige Verwaltungshandlungen von der Versammlung der Stockwerkeigentümer nicht beschlossen, so kann jeder Stockwerkeigentümer beim Richter beantragen, dass er sie anordnet und den Verwalter bzw. einen Dritten zu ihrer Durchführung ermächtigt.

14.3. Dringliche Massnahmen

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, unter sofortiger Anzeige an den Verwalter.

14.4. Kostentragung

In allen Fällen tragen die Stockwerkeigentümer die sich daraus ergebenden Kosten nach Massgabe der vorgesehenen Kostenteilung.

15. ÄNDERUNG DER WERTQUOTEN

15.1. Zustimmungserfordernisse und Formvorschriften

Änderungen an der Wertquote bedürfen der Zustimmung aller unmittelbar Beteiligten und der Genehmigung durch die Versammlung der Stockwerkeigentümer. Gleiches gilt für Änderungen in der Zuteilung einzelner Räume zu Sonderrecht und für die Aufteilung oder Zusammenlegung von Stockwerken.

Die Umwandlung gemeinschaftlicher Teile zu Sonderrecht oder zu reglementarischer Sondernutzung bedarf der Zustimmung sämtlicher Stockwerkeigentümer.

15.2. Formvorschrift

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

15.3. Anspruch auf Berichtigung

Jeder Stockwerkeigentümer hat Anspruch auf Berichtigung der Wertquoten, wenn sie in Folge baulicher Veränderungen des Gebäudes oder seiner Umgebung unrichtig geworden sind.

16. VERWALTUNG

Organe der Gemeinschaft sind die Versammlung der Stockwerkeigentümer, der Ausschuss, der Verwalter und die Revisionsstelle.

17. DIE VERSAMMLUNG DER STOCKWERKEIGENTÜMER

17.1. Aufgaben

Die Versammlung der Stockwerkeigentümer entscheidet über alle Verwaltungshandlungen, die nach Gesetz, Begründungsakt oder Reglement zu den gemeinschaftlichen Angelegenheiten gehören, soweit sie nicht dem Verwalter zugewiesen sind.

17.2. Befugnisse

Der Versammlung der Stockwerkeigentümer stehen insbesondere folgende Befugnisse zu:

- Wahl und Abberufung des Verwalters sowie dessen Beaufsichtigung und Abschluss des Verwaltungsvertrags.
- Bezeichnung des Stellvertreters des Verwalters.
- Entlastung des Verwalters.
- Ermächtigung des Verwalters zur Führung eines Prozesses.
- Wahl und Abberufung der Mitglieder des Ausschusses.
- Wahl und Abberufung der Revisionsstelle.
- Erlass der Hausordnung und weiterer Vorschriften über die Benutzung der sämtlichen Stockwerkeigentümern dienenden Teile.
- Beschluss über die abzuschliessenden Versicherungen.
- Beschlüsse über die Durchführung von Unterhalts-, Instandstellungs- und Erneuerungsarbeiten bezüglich der gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen.
- Entscheid über Rekurse gegen Verfügungen des Verwalters.
- Genehmigung der Jahresrechnung und des Voranschlags mit Kostenverteiler.
- Beschlussfassung über die Einlagen in den Erneuerungsfonds.

17.3. Zeitpunkt der Versammlungen

Die ordentliche Jahresversammlung findet spätestens innert sechs Monaten nach Rechnungsabschluss statt. Ausserordentliche Versammlungen werden auf Verlangen des Verwalters oder von mindestens 1/5 aller Stockwerkeigentümer einberufen.

17.4. Einladung

Die Versammlung wird durch den Verwalter mit Angabe der Traktanden mindestens 20 Tage zum Voraus schriftlich einberufen. Der Einladung sind die Anträge für Kostenvoranschlag, Rechnung und Verteilung der Kosten unter den Eigentümern beizulegen oder während der Einladungsfrist im Haus aufzulegen.

Stockwerkeigentümer, die ihren Wohnsitz im Ausland haben, sollen einen in der Schweiz wohnenden Zustellungsbevollmächtigten (unter Ausschluss des Verwalters und dessen Domizils) bezeichnen.

17.5. Beschlussfähigkeit

Die Versammlung ist beschlussfähig, wenn die Hälfte aller zur Beschlussfassung zuständigen Stockwerkeigentümer, die zugleich zur Hälfte anteilsberechtigt sind, mindestens jedoch deren zwei, anwesend oder vertreten sind.

Für den Fall der ungenügenden Beteiligung ist eine zweite Versammlung einzuberufen, die nicht vor Ablauf von 10 Tagen nach der ersten stattfinden darf. Diese Versammlung ist beschlussfähig, wenn der dritte Teil aller Stockwerkeigentümer anwesend oder vertreten sind.

17.6. Ausübung des Stimmrechts und Vertretung

Die Versammlung fasst ihre Beschlüsse mit der Mehrheit der stimmenden Stockwerkeigentümer, soweit nicht im Reglement oder im Gesetz etwas Anderes vorgeschrieben ist.

Mehrere Stockwerkeigentümer, denen eine Einheit gemeinschaftlich zusteht, haben nur eine Stimme, die sie durch einen von ihnen bezeichneten Vertreter abzugeben haben.

Steht einem Stockwerkeigentümer mehr als eine Einheit zu, so kann er die Rechte für jedes Stockwerk gesondert ausüben. Für die Bemessung der Stimmkraft nach Köpfen hat er für jede ihm gehörende Stockwerkeinheit eine Stimme.

Jeder Stockwerkeigentümer kann sich durch einen Dritten, der nicht der Gemeinschaft anzugehören braucht, mittels schriftlicher Vollmacht vertreten lassen. Vorbehalten bleibt die gesetzliche Vertretung.

Bei Stimmgleichheit gilt ein Antrag als abgelehnt. Es gibt keinen Stichentscheid.

17.7. Stimmrecht bei Nutzniessung

Der Nutzniesser einer Stockwerkeinheit hat sich mit deren Eigentümer über die Ausübung des Stimmrechts zu verständigen.

Soweit nichts anderes vereinbart ist, übt der Nutzniesser in allen Fragen der Verwaltung (exklusive Abänderung dieses Reglements) und bei notwendigen baulichen Massnahmen das Stimmrecht aus. Bei baulichen Massnahmen, die bloss nützlich sind oder der Verschönerung oder der Bequemlichkeit dienen, sowie bei der Abänderung dieses Reglements gilt der Eigentümer als stimmberechtigt.

17.8. Universalversammlung

Sämtliche Eigentümer können, sofern kein Widerspruch erhoben wird, jederzeit ohne formelle Einberufung Versammlungen abhalten und dabei über alle in die Zuständigkeit der Versammlung fallenden Fragen Beschluss fassen, so lange alle Eigentümer anwesend oder vertreten sind.

17.9. Zirkulationsbeschluss

Jeder Versammlungsbeschluss kann durch die schriftliche Zustimmung aller Stockwerkeigentümer ersetzt werden (Zirkulationsbeschlüsse), soweit keine öffentliche Beurkundung erforderlich ist.

17.10. Qualifiziertes Mehr

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

- Die Abänderung des vorliegenden Reglements, soweit nicht Einstimmigkeit erforderlich ist (vgl. Ziffer 17.11. hiernach). Abänderungen in Bezug auf die reglementarischen Sondernutzungsrechte bedürfen zusätzlich der Zustimmung der direkt betroffenen Eigentümer.

- Die Anordnung von Erneuerungs- und Umbauarbeiten, die eine Wertsteigerung oder Verbesserung der Wirtschaftlichkeit der Sache bezwecken.
- der Abschluss von Rechtsgeschäften im Rahmen von Handänderungsurkunden (z.B. bei Strassenkorrekturen) sowie der Abschluss von Verträgen zur Begründung von Erschließungsdienstbarkeiten (Wegrechte, Leitungsrechte etc.). Der Verwalter ist in diesen Fällen zur Unterzeichnung der entsprechenden Verträge ermächtigt.

17.11. Einstimmigkeit

Der Zustimmung aller Stockwerkeigentümer bedürfen Beschlüsse über die Abänderung dieses Reglements, soweit sie sich beziehen auf:

Der Zustimmung aller Stockwerkeigentümer bedürfen:

- Beschlüsse über die Abänderung dieses Reglements, soweit sie sich beziehen auf:
 - Die Stimmrechte in der Versammlung der Stockwerkeigentümer.
 - Die Zuständigkeit zu Verwaltungshandlungen und die Verbindlichkeit von Beschlüssen der Versammlung der Stockwerkeigentümer.
 - Die Umschreibung der im Sonderrecht stehenden Teile des Gebäudes.
 - Die Bestimmungen über den Ausschluss eines Stockwerkeigentümers.
 - Die Einführung des Vorkaufsrechts der Stockwerkeigentümer und des Einspracherechts gegen die Veräusserung von Stockwerkeinheiten.
- Die Aufhebung dieses Reglements.
- Die Ausscheidung gemeinschaftlicher Teile zu Sonderrecht oder zu reglementarischer Sondernutzung.
- Änderungen der Zweckbestimmung der Stockwerkeinheiten.
- Arbeiten, die lediglich oder vorwiegend der Verschönerung der Sache oder der Bequemlichkeit dienen.
- Verfügungen über die Liegenschaft als Ganzes, unter Vorbehalt von Ziffer 17.10. Absatz 3 hier vor.
- Der Beschluss über die Aufhebung des Stockwerkeigentums.

17.12. Anfechtung von Versammlungsbeschlüssen

Versammlungsbeschlüsse, die das Gesetz, den Begründungsakt oder dieses Reglement verletzen, können von jedem Stockwerkeigentümer oder dem Verwalter binnen Monatsfrist, nachdem er von ihnen Kenntnis erhalten hat, beim Richter angefochten werden.

17.13. Autoeinstellhalle

Betreffend die Autoeinstellhalle wird auf die separate Nutzungs- und Verwaltungsordnung verwiesen.

18. DER AUSSCHUSS

18.1. Zusammensetzung

Die Versammlung der Stockwerkeigentümer kann aus ihrem Kreis jeweils auf die Dauer von zwei Jahren einen Ausschuss von mindestens drei Personen bezeichnen. Der Ausschuss konstituiert sich selbst.

18.2. Befugnisse

Dem Ausschuss stehen folgende Befugnisse zu:

- Beratung des Verwalters.
- Überprüfung der Geschäftsführung des Verwalters und Berichterstattung an die Stockwerkeigentümer-Versammlung;
- Vorbereitung der Geschäfte der Stockwerkeigentümer-Versammlung im Einvernehmen mit dem Verwalter.
- Besorgung der ihm von der Versammlung der Stockwerkeigentümer übertragenen Geschäfte, wobei jedoch Kernkompetenzen der Versammlung wie die Genehmigung der Rechnung und des Voranschlags, das Wahlrecht, die Entlastung der Verwaltung und die Ermächtigung zur Prozessführung nicht delegierbar sind.

Der Ausschuss ist befugt, jederzeit die Versammlung der Stockwerkeigentümer einzuberufen.

19. DER VERWALTER

19.1. Wahl

Die Versammlung wählt einen Verwalter, der Stockwerkeigentümer oder Aussenstehender sein kann. Der Verwalter soll über die erforderlichen Fähigkeiten und Erfahrungen für die Erfüllung der ihm obliegenden Aufgaben verfügen. Wählbar ist auch eine juristische Person. Die Amtsdauer beträgt ein Jahr.

19.2. Ernennung

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 anderen Personen zu, die ein berechtigtes Interesse haben.

19.3. Abberufung

Der Verwalter kann von der Versammlung jederzeit abberufen werden. Vorbehalten bleiben dessen vertragliche Ansprüche.

Lehnt die Versammlung der Stockwerkeigentümer die Abberufung des Verwalters unter Missachtung wichtiger Gründe ab, so kann jeder Stockwerkeigentümer binnen Monatsfrist die richterliche Abberufung verlangen.

19.4. Aufgaben und Befugnisse im Allgemeinen

Der Verwalter vollzieht alle Handlungen der gemeinschaftlichen Verwaltung nach den Vorschriften des Gesetzes und des Reglements, unter Beachtung der Beschlüsse der Stockwerkeigentümersversammlung.

Er wacht darüber, dass bei der Ausübung der Sonderrechte und Sondernutzungsrechte wie bei der Benutzung der gemeinschaftlichen Teile die Vorschriften des Gesetzes, des Reglements und der Hausordnung beachtet werden.

Die Finanzkompetenzen des Verwalters werden im Verwaltungsvertrag geregelt.

Die Stockwerkeigentümer können gegen besondere Entschädigung die Vermietung und Verwaltung ihrer Stockwerkeinheiten dem Verwalter übertragen.

19.5. Einzelne Befugnisse und Aufgaben

Dem Verwalter obliegen insbesondere:

- Die ordentliche Verwaltung der Liegenschaft und der Geldmittel.
- Die alljährliche Berichterstattung, Erstellung der Rechnung mit Kostenverteilung sowie des Voranschlags mit provisorischem Kostenverteiler zuhanden der Stockwerkeigentümersversammlung.
- Die Rechnungsstellung und der Einzug der Beiträge und Vorschüsse.
- Die Verwaltung und bestimmungsgemässe Verwendung der vorhandenen Geldmittel, insbesondere die sichere Anlage des Erneuerungsfonds.
- Die ordnungsgemässe Buchführung und Aufbewahrung aller das Grundstück betreffenden Akten, Protokolle, Register und Pläne.
- Die Eröffnung, Führung und Saldierung aller für die Verwaltungshandlungen erforderlichen Bank- und Postkonten einschliesslich die Unterzeichnung der dafür erforderlichen Bankakten im Namen der Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft.
- Die Ausführung der Versammlungsbeschlüsse.
- Die Anstellung und Beaufsichtigung des Hauswarts.
- Der Abschluss von Versicherungsverträgen und die Einstellung von Hilfspersonal nach den Weisungen der Versammlung.
- Die Vornahme von Anschaffungen und die Ausführung von Reparaturen im Rahmen der von der Versammlung bestimmten Zuständigkeit.
- Die Geltendmachung von Mängelrechten und Schadenersatzansprüchen bezüglich der gemeinschaftlichen Bauten und Anlagen, die den Stockwerkeigentümern zustehen.
- Das Treffen aller Massnahmen, die keinen Aufschub ertragen, um die Gemeinschaft vor drohendem oder wachsendem Schaden zu bewahren.

Der Verwalter hat den Stockwerkeigentümern über gemeinschaftliche Angelegenheiten Auskunft zu erteilen und Einblick in die einschlägigen Bücher und Akten zu gewähren.

19.6. Vertretung der Gemeinschaft

Der Verwalter vertritt die Gemeinschaft und die Stockwerkeigentümer in allen Angelegenheiten der gemeinschaftlichen Verwaltung nach aussen.

Zur Vertretung der Stockwerkeigentümer im Zivilprozess bedarf der Verwalter der Ermächtigung durch die Stockwerkeigentümerversammlung.

Für die Vertretung im Verfahren auf Erlass vorsorglicher Verfügungen kann diese Ermächtigung nachträglich erteilt werden.

19.7. Haftung der Gemeinschaft für Handlungen des Verwalters

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

19.8. Rekurs gegen Verfügungen des Verwalters

Gegen selbständige Verfügungen des Verwalters kann der betroffene Stockwerkeigentümer innert vierzehn Tagen Rekurs an die Stockwerkeigentümerversammlung einreichen.

Deren Entscheid unterliegt der gerichtlichen Anfechtung (Ziff. 17.12.).

19.9. Stimmrecht

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

20. DIE REVISIONSSTELLE

20.1. Wahl und Amtsdauer

Die Versammlung der Stockwerkeigentümer wählt für eine Amtsdauer von jeweils einem Jahr als Revisionsstelle einen oder zwei Revisoren, die von der Verwaltung unabhängig und befähigt sein müssen, ihr Amt auszuüben. Für das Amt sind Stockwerkeigentümer oder Externe wählbar. Wiederwahl ist zulässig.

20.2. Aufgaben

Die Revisoren prüfen, ob die Bücher korrekt geführt sind und die Vermögenslage sowie das Jahresergebnis korrekt wiedergegeben werden. Sie erstatten der Versammlung der Stockwerkeigentümer Bericht über das Ergebnis ihrer Prüfung und empfehlen die Jahresrechnung zur Annahme oder Rückweisung.

21. VERÄUSSERUNG UND BELASTUNG

21.1. Veräußerung

Das Stockwerkeigentum ist frei veräußerlich und vererblich. Den Stockwerkeigentümern steht kein Einspruchrecht gegen die Veräußerung einer Stockwerkeinheit zu.

Es bestehen keinerlei gegenseitige Vorkaufsrechte der Stockwerkeigentümer.

21.2. Belastung

Jeder Stockwerkeigentümer ist befugt, seine Stockwerkeinheit beliebig mit Grundpfandrechten und anderen dinglichen Rechten zu belasten.

22. RECHTSSTELLUNG DES ERWERBERS

22.1. Übergang von Rechten und Pflichten

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

22.2. Orientierungspflicht

Jeder Stockwerkeigentümer ist gehalten, von den sich aus Vereinbarung und Reglement ergebenden Verpflichtungen einem Rechtsnachfolger Kenntnis zu geben.

Der Erwerber einer Stockwerkeinheit hat dem Verwalter ohne Verzug vom Eigentumsübergang Kenntnis zu geben.

22.3. Kosten

Erfolgt der Eigentumsübergang während des Verwaltungsjahres, so haftet der neue Eigentümer für die nach seinem Erwerb fälligen Vorschüsse für gemeinschaftliche Kosten entsprechend dem von der Stockwerkeigentümerversammlung genehmigten Voranschlag für die provisorische Verteilung der Kosten.

Die Abrechnung aufgrund der definitiven Kostenverteilung erfolgt mit derjenigen Person, der am Ende des entsprechenden Verwaltungsjahres das Eigentum zusteht. Im Übrigen ist die marchzählige Abrechnung Sache des alten und des neuen Eigentümers.

23. AUSSCHLUSS EINES STOCKWERKEIGENTÜMERS

23.1. Voraussetzungen

Ein Stockwerkeigentümer kann aus der Gemeinschaft ausgeschlossen werden, wenn er durch sein eigenes Verhalten oder durch das Betragen von Personen, denen er den Gebrauch der Sache überlassen hat oder für die er einzustehen hat, seine Verpflichtungen gegenüber allen oder einzelnen Mitberechtigten so schwer verletzt hat, dass diesen die Fortsetzung der Gemeinschaft nicht zugemutet werden kann.

23.2. Beschluss

Der Ausschluss erfolgt durch Urteil des Richters auf Klage eines oder mehrerer Stockwerkeigentümer, die durch einstimmigen Beschluss der Versammlung dazu ermächtigt worden sind. Der Auszuschliessende ist für das Einstimmigkeitserfordernis nicht mitzuzählen.

23.3. Vollzug

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

24. AUSSCHLUSS ANDERER BERECHTIGTER

Die Bestimmungen über den Ausschluss finden sinngemäss Anwendung auf Personen, die an einer Stockwerkeinheit eine Nutzniessung oder ein Wohnrecht besitzen oder diese auf Grund eines im Grundbuch vorgemerkten Miet- oder Pachtvertrages nutzen.

25. AUFHEBUNG DES STOCKWERKEIGENTUMS

25.1. Aufhebung

Das Stockwerkeigentum kann nur durch Vereinbarung aller Stockwerkeigentümer aufgehoben werden.

Vorbehalten bleibt die Aufhebung bei Zerstörung des Gebäudes.

25.2. Veräusserung des ganzen Grundstücks

Wird das Stockwerkeigentum durch Veräusserung des ganzen Grundstücks aufgehoben, so teilen die Stockwerkeigentümer den Erlös **im Verhältnis der Verkehrswerte** der einzelnen Stockwerkeinheiten.

26. GESETZLICHE VORSCHRIFTEN

So weit dieses Reglement nichts Abweichendes bestimmt, gelten die Vorschriften des ZGB, nämlich Art. 712a ff. zum Stockwerkeigentum, Art. 647 ff. zum Miteigentum und Art. 64 ff. zum Vereinsrecht als ergänzendes Recht.

27. GERICHTSSTAND UND DOMIZIL

27.1. Gerichtsstand

Die Stockwerkeigentümer unterwerfen sich für alle Streitigkeiten aus dem Stockwerkeigentum dem Gerichtsstand am Ort der gelegenen Sache.

27.2. Betreibungsdomizil

Für den Fall des Wohnsitzes im Ausland gilt für die Betreibung sämtlicher Ansprüche aus dem Stockwerkeigentum die Sitzadresse des Verwalters als Spezialdomizil.

27.3. Zustellungen

Zustellungen an die Stockwerkeigentümer können insgesamt an die Adresse des Verwalters wirksam vorgenommen werden. Der Verwalter ist verantwortlich, dass die einzelnen Stockwerkeigentümer vom Inhalt dieser Zustellungen fristgerecht Kenntnis erhalten.

28. ANMERKUNG DES REGLEMENTS

Dieses Benutzungs- und Verwaltungsreglement ist im Grundbuch auf allen Stockwerkeinheiten **anzumerken**.

Der Verwalter hat für die Anmerkung allfälliger Änderungen zu sorgen. Er ist zur Anmeldung gegenüber dem Grundbuchamt ermächtigt.

Steffisburg, 18.07.2016

Maria Bernasconi AG

**Berufsprüfung Immobilienbewirtschaftung 2018
Schriftliche Prüfung**

Prüfung: Immobilienbewirtschaftung Prüfungsfach: Immobilienbuchhaltung und Reporting

© Schweizerische Fachprüfungskommission der Immobilienwirtschaft

Name, Vorname:

Kandidaten-Nr.:

Kanton der Tätigkeit:

Zugelassene Hilfsmittel

Taschenrechner

Erlaubt ist **nur** der Taschenrechner **TI-30X IIB** (Texas Instrument). Ausdrücklich nicht zugelassen sind Laptops, Notebooks und Smartphones.

Gesetzestexte

ZGB, OR, SchKG, weitere eidgenössische Gesetzestexte und Verordnungen. Insbesondere sind auch kommentierte Ausgaben von Gesetzestexten (Liberalis / Orell Füssli etc.) erlaubt, mit Leuchtstiftmarkierungen und Seitenrittern, aber ohne handschriftliche Eintragungen/ Ergänzungen und ohne separate, persönliche Ergänzungsblätter wie Kopien von Vorlesungsblättern o.ä. Die Verwendung von heruntergeladenen Gesetzestexten aus dem Internet ist nicht erlaubt. Gesetzestexte sind vom Kandidaten selbst mitzubringen. Eine Kontrolle der Gesetzestexte durch die Prüfungsorgane bleibt vorbehalten.

Hinweise für die Prüfungskandidaten

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

Beilagen

keine

Abkürzungen

OR Schweizerisches Obligationenrecht
ZGB Schweizerisches Zivilgesetzbuch
MWST Mehrwertsteuer

Aufgaben	Thema	Anzahl Punkte	Seite
A	Planung und Reporting	52	6
B	Besondere Ereignisse	9	16
C	Ereignisse Buchungssätze	10	18
D	Lohnbuchhaltung	8	20
E	Allgemeine Fragen	11	21
	Total	90	

Ausgangslage

Die Liegenschaft, Olivenstrasse 14, die sich in einer Schweizer Stadt befindet, wurde im Jahr 1965 erbaut und 1996 teilsaniert.

Die Liegenschaft gehört seit 1973 der Gesellschaft Mimose AG und wird durch die Treuhandgesellschaft Valuta GmbH (MwSt-Pflichtig) bewirtschaftet.

Die Liegenschaft befindet sich im Zentrum in unmittelbarer Nähe der Haupt-Einkaufsstrasse. In der Nähe befinden sich öffentliche Verkehrsmittel, der Bahnhof, ein grosser Parkplatz (Park & Rail), Einkaufsmöglichkeiten, ein Park mit Freizeitbereich, Kindergarten, Schulen etc.

Die Bewirtschaftung der Liegenschaft umfasst die kaufmännische und technische Verwaltung.

Die Zahlungen und Zahlungseingänge werden über ein separates Bankkonto lautend auf die Mimose AG geführt.

Die Anlagekosten betragen CHF 14'500'000.00 und die Liegenschaft ist derzeit mit einer Hypothek in Höhe von 40% der Anlagekosten belastet.

Die Liegenschaft verfügt über eine eigene Gasheizung und eine Luft-Wasser-Wärmepumpe (die Kosten für die Anschaffung betragen CHF 500'000.00. Der Betrag ist in den Anlagekosten enthalten).

Nebenkostenabrechnungs-Stichtag ist der 30. Juni. Dabei werden folgende Kostenarten abgerechnet:

- Heizkosten gemäss Art. 5 VMWG
- Lift
- Kosten für die Entsorgung
- Hauswartung

Das Geschäftsjahr dauert von Januar bis Dezember.

Die aktuellen Mieter und die Mietzinse können Sie dem Mieterspiegel entnehmen.

Es ist der **aktuelle Mehrwertsteuer-Satz von 7.7%** für Berechnungen zu verwenden.

Kontoplan

Bilanz

AKTIVEN

1020 Bankkonto
1100 Mieterdebitoren
1150 Delkredere
1200 Nebenkosten 17/18
1210 Nebenkosten 18/19
1300 Transitorische Aktiven
1400 Anlagen

PASSIVEN

2000 Kreditoren
2100 Mietervorauszahlungen
2300 Kreditoren Löhne
2400 Transitorische Passiven
2500 Hypotheken
2800 Kontokorrent Eigentümer
2850 Rückstellung Heizungssanierung
2900 Eigenkapital
2990 Gewinn-/Verlustvortrag

Erfolgsrechnung

Aufwand

5000 Gebäudeversicherung
5100 Leerstände
6100 Jährliche Abgaben und
Kanalisationsgebühren
6150 Nebenkosten zu Lasten Eigentümer
6200 Unterhalt Mietobjekte
6250 Unterhalt Gebäude
6300 Vermietungsaufwand
6350 Bewirtschaftungsaufwand
6400 Hypothekarzinsen
6500 Bank - und Postgebühren
6600 Rückstellung für Heizungssanierung
6650 Debitorenverluste

Ertrag

3400 Nettomietzinse
3520 übriger Ertrag

Mieterspiegel per 1. Januar 2018

Objekt-Nummer	Mieter	Verwendungszweck	Geschoss	Mietbeginn	Mietende	Mietfläche (m ²)	Nettomiete pro Monat (CHF)	Akonto Nebenkosten pro Monat (CHF)	Bruttomiete pro Monat (CHF)	Marktmiete pro Monat (CHF)
1	Lambda AG	Lager	1.UG	01.06.1997	30.09.2018	140	980.00	70.00	1 050.00	1 225.00
2	Apotheke AG	Lager	1.UG	01.10.1966		48	336.00	24.00	360.00	400.00
3	Baar Kaffee	Laden	1.UG	01.08.1996		85	595.00	42.50	637.50	701.25
4	Lambda AG	Laden	Erdgeschoss	01.06.1997	30.09.2018	398	39 800.00	497.50	40 297.50	41 193.00
5	Apotheke AG	Laden	Erdgeschoss	01.10.1966		120	8 000.00	150.00	8 150.00	12 420.00
6	Baar Kaffee	Verkauf	Erdgeschoss	01.08.1996		140	12 250.00	175.00	12 425.00	14 490.00
7	Ärztegruppe	Praxis	1.OG	01.07.2000		658	52 475.50	822.50	53 298.00	60 865.00
8	Jaguar GmbH	Büro	2.OG	01.09.1980	30.06.2018	398	29 352.50	497.50	29 850.00	39 800.00
9	Caporaso & Partners	Büro	2.OG	01.04.1995		130	10 400.00	162.50	10 562.50	13 000.00
10	Alla deriva AG	Büro	2.OG	01.06.2005		130	10 725.00	162.50	10 887.50	13 000.00
11	Familie Bernasconi	3 ½ - Zimmerwohnung	3.OG	01.02.1998		120	2 550.00	220.00	2 770.00	2 700.00
12	Familie Zeus	3 ½ - Zimmerwohnung	3.OG	01.09.1999		120	2 550.00	220.00	2 770.00	2 700.00
13	H. + R. Schwarz - Weiss	2 ½ - Zimmerwohnung	3.OG	01.04.1997		100	1 850.00	150.00	2 000.00	1 950.00
14	Barbara Rossini	2 ½ - Zimmerwohnung	3.OG	01.04.1997		100	1 850.00	150.00	2 000.00	1 950.00
15	J. + M. Rousseau	5 ½ - Zimmerwohnung	3.OG	01.07.2001		218	4 500.00	250.00	4 750.00	4 750.00
9001	Lambda AG	Garagenplatz	UG	01.06.2000	30.09.2018		250.00	0.00	250.00	280.00
9002	Lambda AG	Garagenplatz	UG	01.06.2000	30.09.2018		250.00	0.00	250.00	280.00
9003	Lambda AG	Garagenplatz	UG	01.06.2000	30.09.2018		250.00	0.00	250.00	280.00
9004	Apotheke AG	Garagenplatz	UG				250.00	0.00	250.00	280.00
9005	Apotheke AG	Garagenplatz	UG				250.00	0.00	250.00	280.00
9006	Baar Kaffee	Garagenplatz	UG				250.00	0.00	250.00	280.00
9007	Baar Kaffee	Garagenplatz	UG				250.00	0.00	250.00	280.00
9008	Ärztegruppe	Garagenplatz	UG				250.00	0.00	250.00	280.00
9009	Ärztegruppe	Garagenplatz	UG				250.00	0.00	250.00	280.00
9010	Ärztegruppe	Garagenplatz	UG				250.00	0.00	250.00	280.00
9011	Ärztegruppe	Garagenplatz	UG				250.00	0.00	250.00	280.00
9012	Ärztegruppe	Garagenplatz	UG				250.00	0.00	250.00	280.00
9013	Ärztegruppe	Garagenplatz	UG				250.00	0.00	250.00	280.00
9014	Jaguar GmbH	Garagenplatz	UG	01.06.2000	30.06.2018		250.00	0.00	250.00	280.00
9015	Caporaso & Partners	Garagenplatz	UG				250.00	0.00	250.00	280.00
9016	Alla deriva AG	Garagenplatz	UG				250.00	0.00	250.00	280.00
9017	Familie Bernasconi	Garagenplatz	UG				250.00	0.00	250.00	280.00
9018	Familie Zeus	Garagenplatz	UG				250.00	0.00	250.00	280.00
9020	H. + R. Schwarz - Weiss	Garagenplatz	UG				250.00	0.00	250.00	280.00
9021	Barbara Rossini	Garagenplatz	UG				250.00	0.00	250.00	280.00
9022	J. + M. Rousseau	Garagenplatz	UG				250.00	0.00	250.00	280.00
9023	J. + M. Rousseau	Garagenplatz	UG				250.00	0.00	250.00	280.00
TOTAL PRO MONAT							183 714.00	3 594.00	187 308.00	217 304.25

A) Planung und Reporting

52 Punkte

Aufgabe A1: Budgetplanung 2018

32

Es ist August 2018. Für die Liegenschaft Olivenstrasse 14 müssen vierteljährliche Prognosen erstellt werden. Die unten erwähnten Zusatzinformationen sind bei der Erstellung der Prognosen per 30.09.2018 (für 9 Monate) und 31.12.2018 (für 12 Monate) zu berücksichtigen. Für jede Position ist ein Betrag einzusetzen.

Bemerkungen:

Die Beträge sind auf ganze CHF 100.00 zu runden.

Mit "Prognose" ist eine im Verlauf des Jahres durchgeführte Überprüfung des Budgets gemeint.

1. Für die Mietertragsplanung ist der Mieterspiegel heranzuziehen.
2. Die Nebenkostenabrechnung 2017/2018 erfolgt im August.
Die Akontozahlungen entsprechenden Kosten.
3. Bevor die Leerstände wiedervermietet werden können, sind einige Instandsetzungsarbeiten notwendig:
 - Büros 2. OG: die Offerten belaufen sich auf CHF 32'500.00 - 58'000.00.
 - Laden im EG: die Offerten belaufen sich auf CHF 180'000.00 - 245'000.00.
4. Die Arbeiten müssen koordiniert werden und werden erst im 4. Quartal 2018 ausgeführt.
5. Per 01.09.2018 sinkt der Hypothekarzinsatz von 2% auf 0.95%. Das Bewirtschaftungshonorar beträgt 4% von den Netto-Ist-Mieten.
6. Die Rückstellung für die Instandsetzung der Heizungsanlage wird dieses Jahr ausnahmsweise von 4% auf 6% angehoben. Die Sanierung ist erst in 10 Jahren vorgesehen.

Die restlichen Aufwandpositionen entwickeln sich entsprechend den IST-Werten per 30.06.2018.

Bitte ergänzen Sie auf Seite 7 die Prognose per 30.9.2018 + 31.12.2018 und auf den Seiten 8-11 sind die Zahlen zu begründen.

Konto	Bezeichnung	Budget 2018	Ist-Werte per 30.06.2018	Prognose per 30.09.2018	Prognose per 31.12.2018	Pkt.
3400	Nettomietzins	-2'205'000.00	-1'102'284.00			
3520	Übriger Ertrag	0.00	-510.00			
	Total Einnahmen					
5000	Liegenschaftsversicherungen	22'500.00	22'387.00			
5100	Leerstand	142'000.00	0.00			
6100	Jährliche Abgaben und Kanalisationsgebühren	5'500.00	3'840.10			
6150	Nebenkosten zu Lasten des Eigentümers	15'000.00	0.00			
6200	Unterhalt Mietobjekte	55'000.00	48'320.00			
6250	Unterhalt Liegenschaft	45'000.00	18'390.00			
6300	Vermietungsaufwand	13'000.00	5'950.00			
6350	Bewirtschaftungsaufwand	95'300.00	47'619.00			
6400	Hypothekarzinsen	116'000.00	58'000.00			
6500	Bank- und Postcheckspesen	800.00	550.00			
6600	Rückstellung für Instandhaltung Heizanlage	20'000.00	10'000.00			
	Total Ausgaben					
	Erfolg /Verlust	-1'674'900.00	- 887'737.90			

Begründung Prognosen Zahlen per 30.09.2018

Konto	Bezeichnung	Begründung	Pkt.
3400	Nettomietzins		
3520	Übriger Ertrag		
5000	Liegenschafts- versicherungen		
5100	Leerstand		

6100	Jährliche Abgaben und Kanalisationsgebühren		Pkt.
6150	Nebenkosten zu Lasten des Eigentümers		
6200	Unterhalt Mietobjekte		
6250	Unterhalt Liegenschaft		
6300	Vermietungsaufwand		
6350	Bewirtschaftungsaufwand		
6400	Hypothekarzinsen		
6500	Bank- und Postgebühren		
6600	Rückstellung für Instandhaltung der Heizungsanlage		

Begründung Prognosen Zahlen per 31.12.2018

Konto	Bezeichnung	Begründung	Pkt.
3400	Nettomietzins		
3520	Übriger Ertrag		
5000	Liegenschafts- versicherungen		
5100	Leerstand		
6100	Jährliche Abgaben und Kanalisations- gebühren		

6150	Nebenkosten zu Lasten des Eigentümers		Pkt.
6200	Unterhalt Mietobjekte		
6250	Unterhalt Liegenschaft		
6300	Vermietungsaufwand		
6350	Bewirtschaftungsaufwand		
6400	Hypothekarzinsen		
6500	Bank- und Postgebühren		
6600	Rückstellung für Instandhaltung der Heizungsanlage		

Aufgabe A2: Zahlungen an die Eigentümerin

5

Wie im Bewirtschaftungsvertrag vereinbart, überweisen Sie der Eigentümerin ihr Guthaben quartalsweise. Es sind die IST-Zahlen per 30.06.2018 auf Seite 7 zu verwenden.

- 1) Wie hoch kann die Überweisung an die Eigentümerin im Juli 2018 maximal sein, wenn eine angemessene Reserve eingeplant und die bereits geleistete Zahlung über CHF 200'000.00 berücksichtigt wird?
- 2) Wie hoch werden die Zahlungen für das 3. und 4 Quartal sein?

Berechnen Sie die möglichen Zahlungen an die Eigentümerin und begründen Sie Ihre Antworten in 1-2 Sätzen. Die Berechnungen sind detailliert aufzuführen. Die Beträge sind auf CHF 100.00 zu runden.

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Aufgabe A3: Berechnung der Erträge

1) Bitte berechnen Sie für die Liegenschaft in der Ausgangslage (Seite 3) die Brutto- und Nettorendite. Die jährlichen Kosten belaufen sich auf CHF 253'000.00 (exkl. Hypothekarzinsen).

Die Mietzinse entnehmen Sie bitte aus dem beil. Mieterspiegel (Seite 5).

Bitte führen Sie die detaillierten Berechnungswege inkl. Ergebnisse auf. Die Ergebnisse sind auf zwei Dezimalstellen zu runden.

9

Bruttorendite:

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

Nettorendite:

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

2) Berechnen Sie die Nettorendite indem Sie folgende Änderungen berücksichtigen:
Nach Ablauf der bestehenden Hypothek am 01.09. wird eine neue Hypothek zu einem Zinssatz über 0.95% aufgenommen. Welchen Einfluss hat dies auf den Nettoertrag?
(Antworten Sie in 1 – 2 Sätzen und zeigen Sie dabei die Berechnung auf.)

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

Aufgabe A4: Berechnungen von Kennzahlen

6

Bitte führen Sie die Formeln und die entsprechenden Berechnungen auf. Die Ergebnisse sind auf zwei Dezimalstellen zu runden. Als Basis dient die untenstehende Bilanz.

Aktiven

Liquidität	50'000.00
Mieterkonto	30'000.00
Verschiedene Aktiven	20'000.00
Immobilie	5'000'000.00
Total	5'100'000.00

Passiven

Kreditoren	60'000.00
Trans. Passiven	80'000.00
Hypotheken	3'260'000.00
Eigenkapital (Kapital und Gewinnvortrag)	1'500'000.00
Erfolg Geschäftsjahr	200'000.00
Total	5'100'000.00

a) Abdeckungsgrad 1:

b) Eigenkapitalrendite:

c) Liquiditätsgrad 1 (Cash ratio):

B) Besondere Ereignisse

9 Punkte

Aufgabe B1: Begründung von Budgetabweichungen

4

Zählen Sie zwei Gründe auf

- a) die zu Budgetüberschreitungen führen.
- b) die zu Budgetunterschreitungen führen.

a)

.....

.....

b)

.....

.....

.....

Aufgabe B2: Abschreibungen

Sie haben für eine Liegenschaft den Jahresabschluss erstellt und der Eigentümer stellt Ihnen folgende Fragen:

- a) Zählen Sie drei Gründe für Abschreibungen auf.
- b) Welche Werte haben einen Einfluss auf die Abschreibung? Bitte zählen Sie die Werte auf.
- c) Zählen Sie zwei verschiedene Methoden für Abschreibungen auf.
- d) Zählen Sie zwei verschiedene Verbuchungsarten für Abschreibungen auf.

5

a)

.....

.....

b)

.....

.....

c)

.....

.....

d)

.....

.....

C) Buchungssätze **10 Punkte**

<p>Bitte führen Sie für die genannten Geschäftsfälle die Buchungssätze auf Seite 19 auf. Es ist der Kontoplan gemäss Seite 4 zu verwenden. Diese Buchungssätze sind selbstständig und haben keinen Bezug zur Ausgangslage. Wir befinden uns im Dezember 2017.</p>	10	
<ol style="list-style-type: none"> 1) Sie erhalten von der Bank die Gutschriftanzeige über CHF 29'000.00 für die Mietzinse 01.10.2017 – 31.12.2017. 2) Nach einer Plausibilitätskontrolle merken Sie, dass die Mietzinse Dezember der Aussenparkplätze noch nicht verbucht worden sind (CHF 2'500.00) 3) Die Haftpflichtversicherung eines Mieters informiert Sie, dass sie einen Schaden, welcher der Mieter in seiner Wohnung bei seinem Umzug verursacht hat, übernehmen wird. Sie haben die Rechnung dafür bereits bezahlt. Der Schaden belief sich auf CHF 1'670.00 4) Wegen dringenden Strassenarbeiten eines Nachbarn konnte ein Mieter seinen Parkplatz für den ganzen Monat Dezember 2017 nicht benutzen. Mit dem Mieter wird eine Mietzinsreduktion von CHF 255.00 und eine Ersatzzahlung von CHF 50.00 vereinbart. Die Zahlung erfolgt im Januar 2018. 5) Im Juli 2017 wird die Jahresprämie der Wasserversicherung über CHF 8'500.00 fällig. Die Rechnungsperiode ist 01.08.2017 – 31.07.2018. Nehmen Sie die notwendige Buchung per 31.12.2017 vor. 6) Sie erhalten die Schlussrechnung der Aufzugsfirma LIFT AG wegen Ersatz der gesamten Anlage. Die Abnahme erfolgt am 12. Dezember 2017. Die Gesamtkosten der Investition belaufen sich auf CHF 70'000.00. Die bereits geleisteten Anzahlungen betragen insgesamt CHF 50'000.00. 7) Die Rechnung der Bauleitung beim Aufzugsersatz ist noch nicht eingetroffen. Gemäss Vertrag wurde ein Honorar von 9% der Gesamtinvestitionskosten vereinbart. 8) Am 27.12.2017 werden noch verschiedene Kreditoren mit einer Gesamtsumme von CHF 14'525.00 ausbezahlt. 9) Am 31.12.2017 sind auf dem Bankkonto einige Mietzinse für Januar 2018 über insgesamt CHF 32'100.00 eingegangen. 10) Sie müssen auf den Mietzins-Ausständen eine Wertberechtigung von CHF 2'800 verbuchen. 		

Geschäftsfälle / Lösung

Nr.	Soll	Haben	Betrag	Punkte

D) Lohnbuchhaltung

8 Punkte

<p>Friedrich Berg ist Hauswart der Liegenschaft in der Olivenstrasse 14. Er ist vollamtlich tätig (Arbeitspensum = 100%) und bekommt einen Monatslohn von CHF 4'800.00. Für seinen Sohn Mario, 12 Jahre, erhält er eine Familienzulage in der Höhe von CHF 200.00 pro Monat. Daneben erhält er eine pauschale Telefon-Spesen-Vergütung von CHF 100.00 monatlich. Letzten Monat hat er zudem CHF 121.70 für Benzin für den Rasenmäher und verschiedenes Hauswartmaterial ausgegeben.</p> <p>An Sozialabzügen werden ihm die AHV/IV/EO-Beiträge sowie die ALV-Beiträge abgezogen. Der Pensionskassenbeitrag, der ihm als Angestellter abgezogen wird, beträgt CHF 452.00. Der zu seinen Lasten gehende Unfallversicherungsbeitrag beträgt 1,081%. Die Prämie für die Lohnausfallversicherung im Krankheitsfall wird vom Arbeitgeber bezahlt.</p> <p>Erstellen Sie die Lohnabrechnung. Achten Sie dabei auf folgende Bedingungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Es muss sich um die Lohnabrechnung handeln, welche dem Hauswart abgegeben wird. - Sie muss korrekt und übersichtlich gegliedert sein. - Der Hauswart ist im Besitz einer Ausländerbewilligung C. 	<p>8</p>	

E) Allgemeine Fragen

11 Punkte

Aufgabe E1: Hauswartlohn

1

Welche Versicherungen unterliegt der Hauswart nicht obligatorisch:

- a) Wenn er weniger als 8 Stunden pro Woche arbeitet?
- b) Wenn sein Bruttojahressalär unter CHF 21'150.00 liegt.

a)

.....

.....

.....

b)

.....

.....

.....

Bewertung Fragengruppe E2

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

Falsche Antwort = 0.0 Punkte

Aufgabe E2: Stille Reserven			<u>2</u>	
Überlegen Sie, ob die folgenden Behauptungen bzgl. der stillen Reserven richtig oder falsch sind. Für die untenstehenden Aussagen ist die Ausgangslage auf Seite 3 zu beachten.				
Der Betrag, zu dem neue stille Reserven gebildet werden, ist im Bilanzanhang anzugeben.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Mit der Auflösung der stillen Reserven wird der Gewinn der entsprechenden Periode als zu hoch ausgewiesen.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Wenn die Preise der Liegenschaften steigen hat dies eine Zunahme der stillen Reserven zur Folge.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Die Bildung stiller Reserven ist nur bei Passiven möglich.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	

Aufgabe E3: Rückstellungen und Transitorien

2

Definieren Sie folgende Begriffe:

- Rückstellungen
- Transitorische Aktiven / Passiven

(Antworten Sie mit einem bis zwei Sätzen).

Rückstellungen:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Transitorische Aktiven / Passiven:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Aufgabe E4: Konto „Kreditoren Mieter“ Konto-Nr. 2100 Zählen Sie zwei mögliche Buchungen auf, die auf diesem Konto abgebildet werden.	2	
.....		
.....		
.....		
.....		

Aufgabe E5: Konto „Debitoren Mieter“ Konto-Nr. 1100 Zählen Sie zwei mögliche Buchungen auf, die auf diesem Konto abgebildet werden.	2	
.....		
.....		
.....		
.....		

Bewertung Fragengruppe 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

Falsche Antwort = 0.0 Punkte

Aufgabe E6: Transitorische Konten			2	
Welche der folgenden Fälle werden als transitorische Aktiven verbucht? Für die untenstehenden Aussagen ist die Ausgangslage auf Seite 3 zu beachten.				
Die einem Vermittler in diesem Jahr bezahlte Rechnung für eine Leistung die das nächste Jahr betrifft.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Die Rechnung für die Versicherungsprämie, die im laufenden Geschäftsjahr für das folgende Jahr bezahlt wurde.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Sie bewirtschaften für einen Eigentümer eine Liegenschaft. Die verbuchte aber noch nicht bezahlte Rechnung, die Ihre Honorarforderungen für die Erstellung der Nebenkostenabrechnung betrifft.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Ein ehemaliger Mieter hat uns gedroht, uns nächstes Jahr zu verklagen. Der Grund und die Höhe der Forderung sind noch nicht klar.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	

Berufsprüfung Immobilienbewirtschaftung 2018
Schriftliche Prüfung

Prüfung: Immobilienbewirtschaftung

Prüfungsfach: SchKG

© Schweizerische Fachprüfungskommission der Immobilienwirtschaft

Name, Vorname:

Kandidaten-Nr.:

Kanton der Tätigkeit:

Zugelassene Hilfsmittel

Taschenrechner

Erlaubt ist **nur** der Taschenrechner **TI-30X IIB** (Texas Instrument). Ausdrücklich nicht zugelassen sind Laptops, Notebooks und Smartphones.

Gesetzestexte

ZGB, OR, SchKG, weitere eidgenössische Gesetzestexte und Verordnungen. Insbesondere sind auch kommentierte Ausgaben von Gesetzestexten (Liberalis/ Orell Füssli etc.) erlaubt, mit Leuchtstiftmarkierungen und Seitenrittern, aber ohne handschriftliche Eintragungen/ Ergänzungen und ohne separate, persönliche Ergänzungsblätter wie Kopien von Vorlesungsblättern o.ä. Die Verwendung von heruntergeladenen Gesetzestexten aus dem Internet ist nicht erlaubt. Gesetzestexte sind vom Kandidaten selbst mitzubringen. Eine Kontrolle der Gesetzestexte durch die Prüfungsorgane bleibt vorbehalten.

Hinweise für die Prüfungskandidaten

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

Abkürzungen

SchKG Schweizerisches Schuldbetreibungs- und Konkursrecht

Aufgaben	Thema	Anzahl Punkte	Seite
A	Einleitungsverfahren	12	3
B	Betreibung auf Pfändung, Konkurs und Pfandverwertung	7	6
C	Betreibung auf Grundpfandverwertung	4	8
D	Sicherungsmittel in der Zwangsvollstreckung (Arrest, Retention)	7	10
Total		30	

A) Einleitungsverfahren

12 Punkte

<p>Aufgabe A1 Einem Gläubiger wird durch das Betreibungsamt X ein Zahlungsbefehl Doppel mit dem Vermerk, der Schuldner habe am 10. Mai 2017 unbegründet Rechtsvorschlag erhoben, zugestellt. Beantworten und begründen Sie die nachfolgenden Fragen in 1-2 Sätzen:</p> <p>a) Was heisst Rechtsvorschlag und was bewirkt er?</p> <p>b) Bestehen für den Schuldner einzuhaltende Formvorschriften für das Erheben seines Rechtsvorschlags und muss dieser begründet sein?</p> <p>c) Was muss der Gläubiger unternehmen, um das Betreibungsverfahren fortsetzen zu können und welche Möglichkeiten bzw. Verfahren stehen ihm hierfür zur Verfügung?</p>	<p>7</p>	
<p>a)</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>		

c)

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

--	--

Bewertung Fragengruppe A2

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

Setzen Sie ein x entweder bei richtig oder bei falsch.

Für jede Wahlantwort gilt das folgende Bewertungsprinzip:

Richtige Antwort = 0.5 Punkte

Falsche Antwort = 0.0 Punkte

Aufgabe A2			2	
Sind die folgenden Aussagen in Bezug auf das Betreibungsbegehren richtig oder falsch?				
Ein Betreibungsbegehren muss durch den Gläubiger immer schriftlich eingeleitet werden.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Die Forderungssumme kann in Fremdwährung auf dem Betreibungsbegehren aufgeführt werden.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Es ist Sache des Gläubigers die genaue Adressangabe des Schuldners ausfindig zu machen.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Bei der Betreuung auf Pfandverwertung ist der Pfandgegenstand im Betreibungsbegehren aufzuführen.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		

Aufgabe A3			3	
Welche Arten von Schuldbetreibungen kennen Sie?				
Lösung:				
.....				
.....				
.....				
.....				

B) Betreuung auf Pfändung, Konkurs und Pfandverwertung 7 Punkte

<p>Aufgabe B1 Beim Pfändungsvollzug wird durch den Betreibungsbeamten der gesamte Lohn des Schuldners gepfändet.</p> <ul style="list-style-type: none">• Ist das Vorgehen des Betreibungsbeamten korrekt?• Begründen Sie Ihre Antwort in 2-3 Sätzen mit Bezug auf den relevanten Gesetzesartikel.	3	
<p>Entscheid: <input type="checkbox"/>ja <input type="checkbox"/>nein</p> <p>Begründung:</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

Aufgabe B2 Das Betreibungsamt Muster hat ein Fortsetzungsbegehren gegen den Schuldner X erhalten. Der Schuldner X unterliegt der Betreuung auf Pfändung. <ul style="list-style-type: none">• Hat der Schuldner X einen Anspruch darauf, dass ihm die Betreuung auf Pfändung angekündigt wird, wenn keine Gefahr in Verzug ist?• Begründen Sie Ihre Antwort in 1-2 Sätzen.	2	
	Entscheid: <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	
Begründung:		
.....		
.....		
.....		

Aufgabe B3 Was zeigt die Konkursandrohung dem Schuldner auf und wie wird diese an den Schuldner zugestellt? Begründen Sie Ihre Antwort in 1-2 Sätzen.	2	
	
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		

C) Betreuung auf Grundpfandverwertung **4 Punkte**

Aufgabe C1

Der betreibende Grundpfandgläubiger kann bei der Einleitung der Betreuung auf Grundpfandverwertung zusätzlich noch zwei weitere Begehren beim Betreibungsamt stellen.

- Welche Begehren sind das?

.....

.....

.....

.....

.....

2	

Bewertung Fragengruppe C2

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

Setzen Sie ein x entweder bei richtig oder bei falsch.

Für jede Wahlantwort gilt das folgende Bewertungsprinzip:

Richtige Antwort = 0.5 Punkte

Falsche Antwort = 0.0 Punkte

Aufgabe C2		2	
Sind die folgenden Aussagen in Bezug auf die Betreuung auf Grundpfandverwertung richtig oder falsch?			
Das Betreibungsbegehren kann formlos beim zuständigen Betreibungsamt eingereicht werden.	<input type="checkbox"/> richtig <input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Auch in der Betreuung auf Grundpfandverwertung kann der Schuldner innerhalb von 10 Tagen, seit Zustellung des Zahlungsbefehls, Rechtsvorschlag erheben.	<input type="checkbox"/> richtig <input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Das Grundpfand bzw. Grundstück kann auch im Ausland liegen.	<input type="checkbox"/> richtig <input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Der Gläubiger kann die Verwertung des Grundpfandes bis spätestens einem Jahr nach Zustellung des Zahlungsbefehls an den Schuldner verlangen.	<input type="checkbox"/> richtig <input type="checkbox"/> falsch	0.5	

D) Sicherungsmittel in der Zwangsvollstreckung (Arrest, Retention) 7 Punkte

Bewertung Fragengruppe D1

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

Setzen Sie ein x entweder bei richtig oder bei falsch.

Für jede Wahlantwort gilt das folgende Bewertungsprinzip:

Richtige Antwort = 0.5 Punkte

Falsche Antwort = 0.0 Punkte

Aufgabe D1		2	
Sind die folgenden Aussagen in Bezug auf das Arrestverfahren richtig oder falsch?			
Der Arrest kann während den Betreibungsferien vollzogen werden.	<input type="checkbox"/> richtig <input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Ein Gläubiger kann ein Arrestverfahren einleiten, wenn seine Forderung durch ein Pfand gedeckt ist.	<input type="checkbox"/> richtig <input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Das Betreibungsamt erlässt den Arrestbefehl.	<input type="checkbox"/> richtig <input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Wird durch den Gläubiger, nach Erhalt der Arresturkunde, nicht innert Frist die Betreibung eingeleitet, fällt der Arrest dahin.	<input type="checkbox"/> richtig <input type="checkbox"/> falsch	0.5	

<p>Aufgabe D2</p> <p>Sie vermieten Geschäftsräume. Der Mieter Ferno AG hat seit mehreren Monaten seine Miete nicht bezahlt. Um Ihr Retentionsrecht geltend zu machen, haben Sie die Aufnahme eines Retentionsverzeichnisses verlangt. Heute haben Sie vom Betriebsamt das Retentionsverzeichnis erhalten. Die im Verzeichnis aufgeführten Vermögenswerte, welche sich in den vermieteten Geschäftsräumlichkeiten befinden, decken mit deren Schätzungswert die ausstehenden Mietzinse.</p> <p><u>Fragen:</u></p> <p>a) Was unternehmen Sie als nächstes, damit die Wirkung des Retentionsverzeichnisses nicht untergeht?</p> <p>b) Von welcher gesetzlichen Bestimmung wird das Retentionsrecht des Vermieters von Geschäftsräumen hergeleitet?</p> <p>c) Aus dem Retentionsverzeichnis ist ersichtlich, dass der Mieter Ferno AG einen Teil der Räumlichkeiten an die Muster GmbH untervermietet hat. Können die Gegenstände der Muster GmbH retiniert werden, wenn die Muster GmbH die Untermietzinse an den Hauptmieter Ferno AG beglichen hat. Begründen Sie Ihre Antwort.</p>	5	
<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>c)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

Berufsprüfung Immobilienbewirtschaftung 2018
Schriftliche Prüfung

Prüfung: Immobilienbewirtschaftung

Prüfungsfach: Mietliegenschaften

© Schweizerische Fachprüfungskommission der Immobilienwirtschaft

Name, Vorname:

Kandidaten-Nr.:

Kanton Ihrer Tätigkeit:

Zugelassene Hilfsmittel

Taschenrechner

Erlaubt ist nur der Taschenrechner **TI-30X IIB** (Texas Instrument). Ausdrücklich nicht zugelassen sind Laptops, Notebooks und Smartphones.

Gesetzestexte

ZGB, OR, SchKG, weitere eidgenössische Gesetzestexte und Verordnungen. Insbesondere sind auch kommentierte Ausgaben von Gesetzestexten (Liberalis/Orell Füssli etc.) erlaubt, mit Leuchtstiftmarkierungen und Seitenreitern, aber ohne handschriftliche Eintragungen/Ergänzungen und ohne separate, persönliche Ergänzungsblätter wie Kopien von Vorlesungsblättern o.ä. Die Verwendung von heruntergeladenen Gesetzestexten aus dem Internet ist nicht erlaubt. Gesetzestexte sind vom Kandidaten selbst mitzubringen. Eine Kontrolle der Gesetzestexte durch die Prüfungsorgane bleibt vorbehalten.

Hinweise für die Prüfungskandidaten

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

Beilagen

- Mieterspiegel
- Landesindex der Konsumentenpreise Basis 2005 = 100
- Referenzzinssätze

Abkürzungen

- OR** Schweizerisches Obligationenrecht
ZGB Schweizerisches Zivilgesetzbuch
m² Quadratmeter
CHF Schweizer Franken
OG Obergeschoss

Aufgaben	Thema	Anzahl Punkte	Seite
A	Heiz- und Betriebskosten	25	4
B	Vermietungsaktivitäten	25	12
C	Gebäudeunterhalt / Renovationen / Erneuerungen	20	19
D	Versicherungen / Hauswartung	16	25
E	Mietvertragliche Leistungsänderungen	25	29
F	Mängel / Mieterwechsel	25	35
G	Kündigung	25	41
H	Grundlagen / Bewirtschaftungsauftrag	19	47
I	Mietvertrag / Bewirtschaftung	30	49
Total		210	

Ausgangslage

Obwohl Sie erst in der Ausbildung zum Immobilienbewirtschafter stehen, vertraut Ihnen Ihr Chef ein Mandat zur selbständigen Bewirtschaftung an. Sie arbeiten bereits seit einiger Zeit in diesem Betrieb und besitzen auch die Einzelunterzeichnungsberechtigung für sämtliche Belange, welche für die Portfoliobewirtschaftung benötigt wird. Sie arbeiten gerne bei der ImmoTop AG an der Bahnhofstrasse 1 in 6001 Luzern und freuen sich sehr auf diese Herausforderung.

Frau Emma Kurz, Bürglenweg 3, 6000 Luzern ist Eigentümerin der von Ihnen betreuten Immobilien. Sie ist nicht fachkundig und benötigt vielerorts ausführliche Informationen.

Für jede Liegenschaft besteht ein separater Bewirtschaftungsauftrag, die Kompetenzsumme wurde auf CHF 2'000.00 und der Abrechnungstermin auf 30.4. festgelegt. Frau Kunz wünscht monatliche Akontozahlungen von jeweils 80% der Nettomietzinseinnahmen. Ihr Honorar beträgt 4,5% der Jahres-Ist-Nettomietzinseinnahmen, die Spesen und eine monatliche Sitzung mit der Eigentümerin sind inbegriffen. Die Kündigungsfrist beträgt 6 Monate.

Bei der grössten Liegenschaft dieses Portfolios handelt es sich um die Dorfstrasse 6 und 8 in 6204 Sempach. Es handelt sich hier um zwei nebeneinanderliegende Mehrfamilienhäuser, welche unterschiedliche Bauzustände aufweisen.

Bei der Dorfstrasse 6 handelt es sich um ein 10-Familienhaus, welches kürzlich umfassend renoviert wurde. Die Ölheizung wurde ersetzt und läuft einwandfrei und auch der zusätzlich neu eingebaute Lift findet bei der bestehenden Mieterschaft grossen Anklang.

Die Dorfstrasse 8 hat nur zwei Stockwerke und befindet sich in einem schlechten Zustand. Im Erdgeschoss wird ein Restaurant betrieben, in den oberen zwei Stockwerken befindet sich eine Arztpraxis und vier Wohnungen. Frau Kurz möchte auch diese Liegenschaft umfassend renovieren. Aufgrund des grossen Bedarfes ist es aber notwendig, dass den Mietern gekündigt werden muss.

Vor einigen Monaten hat Frau Emma Kurz ein Grundstück an der Lindenstrasse 15-19, 6301 Zug erworben, welches sie nun mit einer Generalunternehmung überbauen wird. Die Baubewilligung für drei Mehrfamilienhäuser à je vier 4-Zimmerwohnungen, vier 3-Zimmerwohnungen, je einer Gewerbefläche von ca. 120 m² im Erdgeschoss und einer gemeinsamen Einstellhalle mit 30 Plätzen liegt bereits vor.

Frau Kurz wird nach Bauvollendung per 1. Mai 2018 die Liegenschaften Lindenstrasse 17 und 19 inkl. je 10 Einstellhallenplätze verkaufen.

A) Heiz- und Betriebskosten

25 Punkte

Ausgangslage

Sie erstellen für die Liegenschaft Dorfstrasse 8 in Sempach die Heiz- und Betriebskostenabrechnung für die Periode 01.10.2016 – 30.09.2017. Gemäss der Buchhaltung sind während diesem Zeitraum folgende Buchungen erfolgt:

Anfangsbestand Heizöl 01.10.2016 (7'000 Lit.)	CHF	5'250.00
Kabelnetzgebühren 2016, 5 Anschlüsse	CHF	1'680.00
Gebäudeversicherung 2016	CHF	320.00
Gründaum AG, Baum fällen	CHF	750.00
Elektrizitätswerk, Strom 01.10.2016 – 31.03.2017	CHF	620.00
Hauswartung 2016	CHF	2'640.00
Wartung Lüftung Restaurant 01.10.2016 – 30.09.2017	CHF	630.00
Wärmeprofi AG, Reparatur Heizung	CHF	520.00
Wasser/Abwasser 01.08.2016 – 31.01.2017	CHF	420.00
Lieferung Heizöl 15.10.2016 (15'000 Lit.)	CHF	12'000.00
Wartung Heizung 01.10.2016 – 30.09.2017	CHF	290.00
Gebäudeversicherung 2017	CHF	300.00
Wasser/Abwasser 01.02.2017 – 31.07.2017	CHF	480.00
Ersatz Überdruckventil Heizung	CHF	120.00
Elektro AG, Ersatz Steckdosen Whg. Breitenstein	CHF	670.00
Hauswartung 2017	CHF	2'700.00
Wasser/Abwasser 01.08.2017 – 31.01.2018	CHF	390.00
Kabelnetzgebühren 2017, 5 Anschlüsse	CHF	1'720.00
Elektrizitätswerk, Strom 01.04.2017 – 30.09.2017	CHF	580.00

Fortsetzung Aufgabe auf nächster Seite

Sie prüfen die Mietverträge und stellen fest, dass folgende Kostenarten abgerechnet werden können:

- Heizkosten
- Allgemeine Betriebskosten: - Hauswartung
 - Strom
 - Wasser/Abwasser
- Betriebskosten Restaurant: - Wartung Lüftungsanlage
- Kabelnetzgebühren
(Total 5 Anschlüsse: 4 Anschlüsse Wohnungen, 1 Anschluss Restaurant)

Beachten Sie ausserdem Folgendes:

- Heizöl nach Methode FIFO / Endbestand 30.09.2017 4'300 Lit.
- Heizungsbedienung durch Hauswart CHF 220.00
- Strom Heizung CHF 150.00
- Rückstellung Tankreinigung CHF 250.00
- Strom Lüftung Restaurant CHF 180.00 (Installation an allgemein Zähler)
- Das Verwaltungshonorar beträgt 3,5% zzgl. MWST
- Verteilschlüssel:
 - Heizung nach m³
 - Betriebskosten nach m²
 - Kabelnetzgebühren nach Anzahl Anschlüsse

Den Mieterspiegel der Liegenschaft finden Sie in der Beilage.

Aufgabe A2

Ergänzen Sie die nachstehende Abrechnung für das Restaurant im EG mit den fehlenden Zahlen. Vermerken Sie ausserdem pro Kostenart den korrekten Verteilungsschlüssel.

Lösungsstruktur:

Berechnen Sie in einem ersten Schritt das Total der jeweiligen Kostenarten. Ermitteln Sie anschliessend unter Anwendung des Verteilungsschlüssels den Anteil des Restaurants.

Bemerkungen:

Es werden ausschliesslich Lösungen bewertet, welche in der nachstehenden Abrechnung aufgeführt sind. Die Berechnungen nehmen Sie bitte auf einem Beiblatt vor.

Allfällige Rundungen nehmen Sie bitte mathematisch korrekt auf 5 Rappen vor.

11

Liegenschaft Dorfstrasse 8, 6024 Sempach

Heiz- und Betriebskostenabrechnung 01.10.2016 – 30.09.2017

Abrechnung Zur weissen Rosen GmbH / Restaurant EG

Heizkosten CHF (Übertrag Aufgabe A1)

Verwaltungshonorar CHF

Total gesamte Liegenschaft CHF

Verteilschlüssel

Anteil Restaurant CHF

Allgemeine Betriebskosten CHF

Verwaltungshonorar CHF

Total gesamte Liegenschaft CHF

Verteilschlüssel

Anteil Restaurant CHF

Betriebskosten Restaurant CHF

Verwaltungshonorar CHF

Total gesamte Liegenschaft CHF

Verteilschlüssel

Anteil Restaurant CHF

Kabelnetzgebühren CHF

Verwaltungshonorar CHF

Total gesamte Liegenschaft CHF

Verteilschlüssel

Anteil Restaurant CHF

Total Anteil Restaurant CHF

Akonto CHF

Abrechnungssaldo CHF

--	--

Aufgabe A4

Sie betreuen eine andere Liegenschaft, für welche bis anhin lediglich die Heizkosten abgerechnet werden. Ihr Auftraggeber möchte, dass künftig auch über die Betriebskosten abgerechnet wird.

Wie gehen Sie bei der Auslagerung vor?

Lösungsstruktur:

Nennen Sie sämtliche Schritte, die bis zum Abschluss der korrekten Auslagerung vorgenommen und beachtet werden müssen.

Lösung:

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

4	

Bewertung Fragengruppe A5

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

Für jede Wahlantwort gilt das folgende Bewertungsprinzip:

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

Aufgabe A5			2.5	
Sofern für die Nebenkosten Pauschalen erhoben werden, hat der Mieter kein Einsichtsrecht in die Belege.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Der Mieter kann irrtümlich bezahlte Nebenkosten für maximal fünf Jahre zurückfordern.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Sofern nachgewiesen werden kann, dass ein leerstehender Raum nur so stark beheizt wird, dass keine Frostschäden entstehen, muss der Vermieter nur einen Teil der Heizkosten übernehmen.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Gemäss Bundesgerichts-Urteil ist es zulässig, die Einzelheiten der zusätzlich zum Nettomietzins zu bezahlenden Nebenkosten in den Allgemeinen Vertragsbestimmungen zu regeln.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Sofern mietvertraglich nicht anders geregelt, hat ein während der Abrechnungsperiode ausziehender Mieter Anrecht darauf, dass für ihn eine Zwischenabrechnung erstellt wird.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	

B) Vermietungsaktivitäten

25 Punkte

Fragegruppe mit richtig / falsch Antworten

5 Punkte

Bewertung Fragengruppe B1

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

Setzen Sie ein x entweder bei richtig oder bei falsch.

Für jede Wahlantwort gilt das folgende Bewertungsprinzip:

Richtige Antwort = 0.5 Punkte = 0.5

Falsche Antwort = 0.0 Punkte = 0.0

Aufgabe B1			5	
Beurteilen Sie folgende Aussagen zum Thema Vermietungsaktivitäten:				
Für das Vermarktungskonzept wird auch der Begriff Erstvermietungskonzept verwendet.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Das Vermarktungskonzept beinhaltet Marketing-, Werbe- und Kommunikationsmassnahmen.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Im Normalfall ist der Immobilienvermarkter für die Erstellung des Bewirtschaftungsauftrages zuständig.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Unter der Zielperson versteht man einen Mieter, der ein dem Angebot entsprechendes Bedürfnis hat und gewillt ist, den Vertrag zu den ihm offerierten Bedingungen zu unterzeichnen.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Wenn der nachfolgende Bewirtschaftungsauftrag im Vordergrund steht, kann der Erstvermietungsbeauftragte auch ohne Kalkulation übernommen werden.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Bei der Prüfung der finanziellen Situation des Wohnungsinteressenten wird darauf geachtet, dass die Nettomiete einen Drittel des jährlichen Nettoeinkommens nicht übersteigt.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Wie sich der Gewinn / Verlust in den letzten Jahren entwickelt hat, ist bei der Prüfung eines Gewerbeinteressenten sehr wichtig.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
„Sind Sie Mitglied beim Mieterverband“? Diese Frage auf dem Bewerbungsformular ist nicht zulässig.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Im Mietvertrag kann gültig vereinbart werden, dass Untermiete generell verboten ist.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Im Rahmen des Erstvermietungsbeauftragten überprüfen sie auch die Baukosten.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		

Aufgabe B5

Der Vermietungsauftrag ist unterzeichnet. Ihnen fehlen ein aktueller Grundbuchauszug sowie dessen Belege. Da Frau Kurz für längere Zeit im Ausland weilt, kann sie Ihnen die gewünschten Unterlagen nicht liefern. Leider haben Sie auch keine Kenntnis der Parzellennummer.

Lösungsstruktur:

- a) Beschreiben Sie stichwortartig in der richtigen Reihenfolge, welche Informationen / Unterlagen Sie bei welcher Stelle erhalten, damit Sie den aktuellen Grundbuchauszug inklusive Belege erhalten.
- b) Nennen Sie sechs Oberbegriffe der Informationen, welche Sie dem Grundbuchauszug entnehmen.

5

Lösung:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

<p>Aufgabe B6</p> <p>Sie erstellen die Vermietungsdokumentation für die Lindenstrasse 15, 6301 Zug von Frau Kurz. Welche Angaben machen Sie betreffend Ausstattung der einzelnen Wohnungen?</p> <p>Lösungsstruktur: Nennen Sie vier Angaben, welche die möglichen Bewerber hinsichtlich Ausstattung interessieren.</p> <p><u>Bemerkung:</u> Es werden nur die ersten vier Nennungen bewertet.</p>	2	
<p>Lösung:</p> <p>.....</p>		

C) Gebäudeunterhalt, -renovation, und -erneuerung 20 Punkte

Allgemeine Fragen 20 Punkte

<p>Aufgabe C1</p> <p>Frau Kurz kennt die paritätische Lebensdauertabelle nicht und fragt Sie, welche Lebensdauer folgende Bauteile haben:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Linoleumboden - Parkettversiegelung - Kühlschrank - Glaskeramikkochfeld - Geschirrspülmaschine - Liftanlage <p>Lösungsstruktur:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Welche Parteien haben die paritätische Lebensdauertabelle ausgearbeitet? • Welche Lebensdauer haben die oben erwähnten Bauteile gemäss paritätischer Lebensdauertabelle? 	<p>3.5</p>	
<p>Lösung:</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>Linoleumboden: Jahre</p> <p>Parkettversiegelung: Jahre</p> <p>Kühlschrank: Jahre</p> <p>Glaskeramikkochfeld: Jahre</p> <p>Geschirrspülmaschine: Jahre</p> <p>Liftanlage: Jahre</p>		

D) Versicherungen / Hauswartung **16 Punkte**

Allgemeine Fragen **16 Punkte**

<p>Aufgabe D1</p> <p>Frau Kurz will, dass ihre Liegenschaften korrekt versichert sind und bittet Sie, sie als Fachperson um Unterstützung.</p> <p>Lösungsstruktur:</p> <p>a) Welche Versicherungen müssen Sie zwingend abschliessen?</p> <p>b) Welche Versicherungen werden Sie ihr noch empfehlen, weil Sie in Ihrer bisherigen Tätigkeit schon entsprechende Vorfälle bearbeitet haben?</p>	2	
<p>Lösung:</p> <p>a)</p> <p>.....</p> <p>b)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

<p>Aufgabe D2</p> <p>Frau Kurz findet die Prämie für die Gebäudeversicherung zu hoch und will von Ihnen wissen, wie die Versicherung diese Prämie festlegt.</p> <p>Lösungsstruktur:</p> <p>Erklären Sie Frau Kurz die Grundlagen, auf welcher die Prämie basiert.</p>	1	
<p>Lösung:</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

Fragegruppe mit richtig / falsch Antworten

4 Punkte

Bewertung Fragengruppe D5 ...

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

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

Aufgabe D5			4	
Nehmen Sie Stellung zu folgenden Aussagen:				
Ein externer Hauswart ist immer Mehrwertsteuerpflichtig.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Bis zum 20. Altersjahr ist ein Hauswart von Sozialabzügen befreit.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Der AHV/IV Freibetrag für Rentner beträgt CHF 16'800.00.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Die Ferienentschädigung für ein 52-jährigen beträgt 10,65%.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Bei Ausländern wird generell die Quellensteuer abgezogen.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Ein Hauswart muss nicht zwingend seine Arbeitszeit erfassen.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Nichtbetriebsunfälle werden erst ab 10 Stunden/Woche versichert.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Berufsunfälle müssen immer versichert werden	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		

E) Mietvertragliche Leistungsänderungen 25 Punkte

Fragegruppe mit richtig / falsch Antworten 6 Punkte

Bewertung Fragengruppe E1

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 E1			6	
Beurteilen Sie unten aufgeführte Aussagen auf deren Richtigkeit.				
Der Schutz vor missbräuchlichen Mietzinsen und anderen missbräuchlichen Forderungen ist im OR und ZBG geregelt.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Ist der Vorbehalt bei der letzten Mietzinserhöhung nicht aufgeführt, so bleibt er dennoch bestehend.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Mietzinssenkungen müssen immer auch auf dem amtlichen Formular angezeigt werden.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Für Mietzinsanpassungen gilt der aktuelle Referenzzinssatz oder nach Absprache mit dem Eigentümer der von der Kantonalbank massgebende Zinssatz.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Eine korrekte Mietzinserhöhung eines gestaffelten Mietzinses, gemäss Staffelmietvertrag Art 269c OR, ist mit dem amtlichen Formular anzuzeigen und kann nicht angefochten werden.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Der Vermieter kann den Mietzins nur einmal jährlich anpassen.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Bei Geschäftsräumen kann der Vergleich der orts- und quartierüblichen Mietzinse mit m2-Mietzinsen verglichen werden.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Die Einführung einer Mietzinssicherheit kann der Mieterschaft mit dem amtlichen Formular mitgeteilt werden.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Veränderungen der Termine für die Mietzinszahlungen können der Mieterschaft mit einem Schreiben mitgeteilt werden.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Der Mieter kann auch eine Erhöhung der Nebenkosten bei der Schlichtungsbehörde anfechten.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Jede Bewirtschaftungsfirma kann ein massgeschneidertes Formular für Mietzinserhöhungen entwerfen und von der im Kanton zuständigen Behörde genehmigen lassen.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Bei einer Mietzinsanpassung aufgrund der Senkung des Referenzzinssatzes kann gleichzeitig der Mietzins-Vorbehalt wegen nicht kostendeckender Bruttorendite aufgelöst werden.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	

Aufgabe E2

Frau Kurz hat bei Bekannten den Begriff „mietvertragliche Leistungsänderungen“ und „einseitige Vertragsänderungen“ gehört. Sie weiss nicht, was dieser Begriffe bedeutet.

Lösungsstruktur:

Erklären Sie Frau Kurz den Begriff „mietvertragliche Leistungsänderungen“ in 1-2 Sätzen. Nennen Sie dazu 4 Beispiele.

Bemerkung:

Es werden nur die ersten 4 Nennungen bewertet

4

Lösung:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Aufgabe E3

10

Wie bereits in der Ausgangslage erwähnt, wurde die Liegenschaft Dorfstrasse 6 kürzlich umfassend renoviert. Ihnen liegt nun die Bauabrechnung mit folgenden Positionen vor.

Ölheizung CHF 25'000.00

Liftanlage CHF 100'000.00

Die Eigentümerin wünscht nun, dass Sie für die Familie Lang (4.5 Zimmerwohnung im 2. OG, 110 m2 von total 800 m2) den möglichen wertvermehrenden Erhöhungsbetrag pro Monat berechnen. Frau Kurz wünscht bei einem Ersatz einen 60% und bei neuen Anlagen einen 100% Überwälzungssatz.

- Lebensdauer Ölheizung: 20 Jahre
- Lebensdauer Liftanlage: 30 Jahre
- Referenzzinssatz: 1.75 %
- Unterhaltszuschlag: 10% von Verzinsung/Amortisation.

Lösungsstruktur:

Berechnen Sie die wertvermehrnde Investition. Der Lösungsweg muss nachvollziehbar sein. Zwischenresultate werden gewertet. Alle Zwischenresultate sind mit vier Dezimalstellen hinter dem Komma aufzuführen. Der anschliessend ermittelte Erhöhungsbetrag runden Sie bitte mathematisch auf 5 Rappen genau.

Lösung:

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

Aufgabe E4

Da Sie die 3.5 Zimmerwohnung an der Dorfstrasse 6 nicht zum aktuellen Mietzins vermieten konnte, senken Sie den Mietzins um CHF 100.00. Sie finden nun Herr Fröhlich als neuen Mieter und schliessen den Mietvertrag mit ihm ab. Beim Mietvertrag erwähnen Sie die CHF 100.00 als Vorbehalt (Mietzinsreserve). Nach Unterzeichnung und Einzug erhebt Herr Fröhlich bei der Schlichtungsbehörde Einsprache gegen den Vorbehalt.

Ist die Einsprache bei der Schlichtungsbehörde bereits möglich?

Lösungsstruktur:

Bitte beantworten Sie die Frage mit Ja oder Nein und begründen Sie Ihre Antwort in 1-2 Sätzen. Ohne Begründung werden keine Punkte verteilt.

2

Lösung:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Aufgabe E5

Die Mietpartei, Iris Kieser und Daniel Eberdorfer, wohnen in der 3.5. Zimmerwohnung im 3. OG an der Dorfstrasse 6. Die Mietpartei stellt fest, dass der Mietzins noch auf einem höheren als dem aktuellen Referenzzinssatz berechnet ist. Sie stellt Ihnen schriftlich ein Senkungsbegehren zu.

Sie prüfen den Mietvertrag und stellen dabei folgendes fest.

Aktueller Nettomietzins: CHF 2430.00

Bisherige Kostenstände, Referenzzinssatz und Index: Stände per 31.01.2015

Kostensteigerung Berechnung 0.5% pro Jahr

Lösungsstruktur:

Bitte berechnen Sie den neuen Mietzins mit den neuen Kostenständen, Referenzzinssatz und Index: Stände per 31.03.2017.

Der Lösungsweg und die entsprechende Formel sind zu notieren. Der anschliessend ermittelte Betrag runden Sie bitte mathematisch auf 5 Rappen genau.

Lösung:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

3	

F) Mängel / Mieterwechsel

25 Punkte

Allgemeine Fragen

25 Punkte

Aufgabe F1

Sofern eine **Mietsache nicht zum vereinbarten Zeitpunkt übergeben** wird oder aber **sie weist Mängel auf**, welche die Tauglichkeit zum vorausgesetzten Gebrauch ausschliessen oder erheblich beeinträchtigen, hat der Mieter **zwei Möglichkeiten** vorzugehen.

Lösungsstruktur:

Erläutern Sie die **zwei Möglichkeiten** mit jeweils max. zwei Sätzen und geben Sie die jeweils dafür in Frage kommenden **Gesetzesartikel** an.

4

Lösung:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Aufgabe F2

Sie konnten vor **vier Tagen** endlich die Wohnung im Obergeschoss an einen neuen Mieter übergeben. Dieser ruft Sie nun an und verlangt, dass Sie nochmals vorbeikommen, um **nachträglich noch festgestellte Mängel** aufzunehmen. Als Beispiel nennt er Ihnen einen Flecken auf dem Teppich im Wohnzimmer.

Lösungsstruktur:

Beantworten Sie folgende Fragen:

- Sind Sie verpflichtet nochmals vorbeizugehen und die vom Mieter noch festgestellten Mängel aufzunehmen?
- Welche Möglichkeit hat der Mieter, um sich vor der Übernahme der festgestellten Mängel zu schützen?
- Innert welcher Frist muss der Mieter diese Möglichkeit wahrnehmen?

5	

Lösung:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Aufgabe F4

Am Montagmorgen ruft Sie verzweifelt ein Wohnungsmieter an. Am Samstag hatte er Besuch und dabei hat einer der Gäste versehentlich das Glas der Balkontüre komplett beschädigt. Er möchte Ihnen nun den Kontakt vermitteln, damit Sie dies direkt mit dem Verursacher klären könnten.

Lösungsstruktur:

Beantworten Sie folgende Fragen:

- Wer haftet gegenüber dem Vermieter für die Beseitigung solcher Mängel und in welchem Gesetzesartikel ist die geregelt? Bitte notieren Sie den genauen Artikel inkl. allfälliger Zusätze auf.
- Um welche Art von Mangel handelt es sich hierbei?
- Wie lautet der Überbegriff für Angehörige, Untermieter oder Besucher in diesem Fall?

4

Lösung:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Aufgabe F5

Sie stellen bei einer Wohnungsabnahme eines Mieters, welcher die Wohnung seit Neuerstellung der Liegenschaft 10 Jahre gemietet hat Mängel fest, die NICHT behoben werden können. Folgende Bauteile müssen ersetzt werden:

- Backofen
- Lamellenstoren aussen (Aluminium)
- Badewanne (Stahl)
- Anstrich Kinderzimmer

Lösungsstruktur:

Nennen Sie den genauen Anteil in %, welcher der Mieter gemäss der paritätischen Lebensdauertabelle zu übernehmen hat.

Bemerkung:

Es werden nur genaue %-Angaben (auf max. 2 Kommastellen) bewertet. Für Angaben von bis werden keine Punkte verteilt.

4

Lösung:

Backofen %

Lamellenstoren aussen (Aluminium) %

Badewanne (Stahl) %

Anstrich Kinderzimmer %

Aufgabe F6

Der Mieter hat bei Mängeln, die der Vermieter zu verantworten hat, bestimmte Rechte, welche er wahrnehmen kann.

Lösungsstruktur:

Zählen Sie die sechs Rechte gemäss Gesetz auf und nennen Sie den jeweiligen Gesetzesartikel dazu.

Bemerkung:

Die einzelnen Rechte müssen verständlich und nachvollziehbar aufgeführt werden. Der Gesetzesartikel muss vollständig (inklusive allfällige Zusätze) aufgeführt werden.

6

Lösung:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

G) Kündigung **25 Punkte**

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

Bewertung Fragegruppe G1

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 G1			<u>2</u>	
Eine ausserordentliche Kündigung bei einem befristeten Mietvertrag ist zulässig.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Eine Kündigung infolge Zahlungsverzug kann vom Mieter angefochten werden.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Eine Erstreckung des Mietverhältnisses (ausser mit Hinweis auf ein Sanierungsprojekt, Art. 272, Abs. d OR) ist bei befristeten Mietverträgen ausgeschlossen.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Die Kündigung an eine Familienwohnung/eingetragene Partnerschaft erfolgt auf dem gleichen Formular.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		

Aufgabe G2

Die Eigentümerin der Dorfstrasse 8, 6204 Sempach hat sich entschieden, aufgrund der schlechten Bausubstanz allen Mietern zu kündigen. Vor dem Versand der Kündigung hat Sie diverse Fragen an Sie.

Lösungsstruktur:

1. Muss die Kündigung auf dem amtlichen Formular begründet werden? Bitte begründen Sie Ihre Antwort inkl. der Nennung des korrekten Gesetzesartikels.
2. Was hat der Mieter für eine Möglichkeit, wenn er nach Erhalt der Kündigung damit nicht einverstanden ist? Erklären Sie den nächsten Schritt inkl. Frist und Instanz.
3. Wann kann der Mieter mit einer längeren Erstreckung rechnen? Zählen Sie die fünf Hauptpunkte auf.
4. Nennen Sie die maximale Erstreckungsdauer für Wohn- und Geschäftsräume.

8

Lösung:

1. Ja Nein

Begründung.....

Gesetzesartikel:.....

2.

3.

4.

Wohnräume:.....

Geschäftsräume:.....

Aufgabe G4 Nennen und erklären Sie die Empfangstheorien mit je einem Beispiel aus der Praxis, in welcher diese relevant sind.	5	

Lösung:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Aufgabe G6

Sie haben dem Mieter Hans Meier, Dorfstrasse 6 aufgrund von Zahlungsverzug gekündigt. Sie haben ihm den Abnahmetermin schriftlich angesetzt und mussten feststellen, dass dieser die Wohnung freiwillig nicht verlassen wird. Sie müssen diesen nun gerichtlich Ausweisen.

- a) Welche zwei Vorgehen stehen Ihnen generell zur Verfügung und erklären Sie kurz den Ablauf.
- b) Welche Variante wählen Sie in diesem konkreten Fall? Bitte begründen sie Ihre Antwort.

5

a)

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

b)

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

H) Grundlagen und Bewirtschaftungsauftrag **19 Punkte**

Aufgabe H1

Frau Emma Kurz kommt nächste Woche zu einem Gespräch zu Ihnen und bittet Sie telefonisch, ihr vorgängig einen Entwurf des Bewirtschaftungsvertrages für ihre verbleibenden Objekte in der neuen Überbauung an der Lindenstrasse zuzustellen. Dieser soll im Wesentlichen den bisherigen Vereinbarungen entsprechen.

Lösungsstruktur:

Erstellen Sie den Entwurf für den Bewirtschaftungsvertrag gemäss den bestehenden Vereinbarungen. Die detaillierten Aufgaben und ein bestehendes Pflichtenheft bilden nur einen Anhang.

- Chronologischer Aufbau gemäss Ihrer Ausbildung
- Aufgaben, Vollmachten und Pflichtenheft sind bereits in einem Anhang geregelt.

Bemerkung:

Berücksichtigen Sie alle Informationen, welche Sie dieser Prüfung entnehmen können.

19	

Lösung:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

I) Mietvertrag / Bewirtschaftung 30 Punkte

Fragegruppe mit richtig / falsch Antworten 2 Punkte

Bewertung Fragengruppe 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		2	
Die Schriftform ist für den Abschluss eines Mietvertrages nicht zwingend erforderlich. <input type="checkbox"/> richtig <input type="checkbox"/> falsch		0.5	
Werden im Mietvertrag keine Nebenkosten vereinbart, kann der Mieter davon ausgehen, dass er mit der vereinbarten Miete sämtliche Kosten beglichen hat. <input type="checkbox"/> richtig <input type="checkbox"/> falsch		0.5	
Die Kündigungsfrist für ein möbliertes Zimmer beträgt nach dem gesetzlichen Minimum drei Monate. <input type="checkbox"/> richtig <input type="checkbox"/> falsch		0.5	
Ein Solidarhafter im Mietvertrag haftet lediglich für die Begleichung des Mietzinses. <input type="checkbox"/> richtig <input type="checkbox"/> falsch		0.5	

Aufgabe I2	2	
Ein Mietvertrag kann mündlich sowie auch schriftlich abgeschlossen werden. Was muss klar stattfinden und über welche wesentlichen Vertragspunkte muss man sich einig sein?		
Lösung:		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		

Aufgabe I3 Zählen Sie bitte jeweils drei Rechte und Pflichten des Mieters und Vermieters auf. <u>Bemerkung:</u> Bitte Antworten direkt in Tabelle eintragen.		6	
Mieter:			
Rechte:		Pflichten	
Vermieter:			
Rechte:		Pflichten	

Aufgabe I4

Erklären Sie die echte und unechte Option. Erläutern Sie Ihre Antwort in ein bis zwei Sätzen.

2

Lösung:

Echte Option:

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

Unechte Option:

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

Aufgabe 17

In einem Mietvertrag findet sich keine Klausel darüber, zu welchem Zeitpunkt und in welcher Regelmässigkeit der Mietzins zu bezahlen ist.

Wann ist der Mietzins durch den Mieter in so einem Fall zu bezahlen? Erläutern Sie Ihre Antwort in ein bis zwei Sätzen.

2

Lösung:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Aufgabe I9

7.5

Die Eigentümerin Frau Kurz hat von einem Bekannten das Angebot erhalten, eine Landparzelle zu kaufen, für die bereits ein Bauprojekt besteht. Frau Kurz kontaktiert Sie und bittet Sie, eine Berechnung zum kostendeckenden Mietzins zu erstellen.

Folgende Angaben erhalten Sie:

Landkauf	CHF	2'800'000
Baukosten	<u>CHF</u>	<u>5'200'000</u>
Anlagekosten	CHF	8'000'000

Kapitalverzinsung:

Hypothek	CHF	5'000'000 à 2%
Eigenkapital	CHF	3'000'000 à 3%

Führen Sie die Kostenfaktoren auf, die Sie zur Berechnung des Kostendeckenden Mietzinses berücksichtigen. Die Faktoren für die Kapitalverzinsung sind als Beispiel bereits in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt.

Lösungsstruktur:

- Benennen Sie den jeweiligen Kostenfaktor in der Spalte «Kostenart»
- Führen Sie den zu berücksichtigenden Prozentsatz in der Spalte «Prozentsatz» auf.
- Nennen Sie die Grundlage, welche für die Berechnung herangezogen wird und auf welcher, multipliziert mit dem jeweiligen Prozentsatz, der Betrag des Kostenfaktors zustande kommt.
Wählen Sie zwischen Anlagekosten, Baukosten oder kosten-deckender Mietzins. (Spalte «Grundlage für Berechnung»).
- Es müssen keine Beträge berechnet werden.

Kostenart	Prozent- satz	Grundlage für Berechnung
Kapitalverzinsung / Hypothek	2 %	Fremdkapital
Kapitalverzinsung / Eigenkapital	3%	Eigenkapital
.....

Mieterspiegel

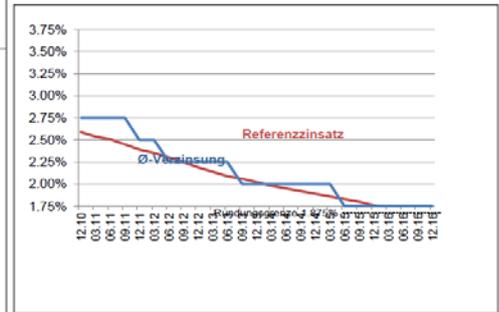
Dorfstrasse 8, 6204 Sempach

Mieter	Objektart	Stock	Mietbeginn	Brutto- miete	Netto- miete	Akonto	m2	m3	Kündigungs- termine	Künd. frist
Zur weissen Rose GmbH	Restaurant	EG	01.05.2003	3'650.00	3'000.00	650.00	200	640	Monatlich	6
Gemeinschaftspraxis Sempach	Arztpraxis	1. OG	01.05.2008	1'800.00	1'500.00	300.00	120	288	Monatlich	6
Huber Kevin	3 Zi-Wohnung	1. OG	01.04.1998	1'075.00	875.00	200.00	75	180	Monatlich	3
Zbinden Regula + Kurt	4,5 Zi-Wohnung	2. OG	15.06.2015	1'800.00	1'500.00	300.00	105	252	Monatlich	3
Breitenstein Hannes	3 Zi-Wohnung	2. OG	01.03.2011	1'600.00	1'350.00	250.00	90	216	Monatlich	3
Huber Kevin	Parkplatz		01.04.1998	80.00	80.00				Monatlich	3
Zbinden Regula + Kurt	Parkplatz		15.06.2015	80.00	80.00				Monatlich	3
Dr. Heiterer	Parkplatz		01.12.2007	80.00	80.00				Monatlich	3
Total				10'165.00	8'465.00	1'700.00	590	1'576		

Mietrechtliche Referenzzinssätze

(mietrechtlich massgebliche Zinssätze gem. Art. 12a VMWG ab 10. September 2008)

Jahr	Referenzzinssatz (Publikation am Vortag)		volumengewichteter Durchschnitt	
	gültig/unverändert ab	Referenzzinssatz	Ø-Zinssatz	Erhebungs-Stichtag
2017	2. März 2017	1.75%	1.64%	31.12.2016
2016	2. Dezember 2016	1.75%	1.67%	30.09.2016
	2. September 2016	1.75%	1.70%	30.06.2016
	2. Juni 2016	1.75%	1.73%	31.03.2016
2015	2. März 2016	1.75%	1.76%	31.12.2015
	2. Dezember 2015	1.75%	1.80%	30.09.2015
	2. September 2015	1.75%	1.83%	30.06.2015
2014	2. Juni 2015	1.75%	1.86%	31.03.2015
	3. März 2015	2.00%	1.89%	31.12.2014
	2. Dezember 2014	2.00%	1.92%	30.09.2014
	2. September 2014	2.00%	1.95%	30.06.2014
2013	3. Juni 2014	2.00%	1.98%	31.03.2014
	4. März 2014	2.00%	2.02%	31.12.2013
	3. Dezember 2013	2.00%	2.06%	30.09.2013
	3. September 2013	2.00%	2.09%	30.06.2013
2012	4. Juni 2013	2.25%	2.14%	31.03.2013
	2. März 2013	2.25%	2.19%	31.12.2012
	4. Dezember 2012	2.25%	2.25%	30.09.2012
	4. September 2012	2.25%	2.30%	30.06.2012
2011	2. Juni 2012	2.25%	2.35%	31.03.2012
	2. März 2012	2.50%	2.39%	31.12.2011
	2. Dezember 2011	2.50%	2.45%	30.09.2011
	2. September 2011	2.75%	2.51%	30.06.2011
2010	2. Juni 2011	2.75%	2.54%	31.03.2011
	2. März 2011	2.75%	2.59%	31.12.2010
	2. Dezember 2010	2.75%	2.65%	30.09.2010
	2. September 2010	3.00%	2.69%	30.06.2010
2009	2. Juni 2010	3.00%	2.75%	31.03.2010
	2. März 2010	3.00%	2.80%	31.12.2009
	2. Dezember 2009	3.00%	2.86%	30.09.2009
	2. September 2009	3.00%	2.93%	30.06.2009
	3. Juni 2009	3.25%	3.07%	31.03.2009



Erläuterung (ab 1.12.2011): Der Referenzzinssatz stützt sich auf den vierteljährlich erhobenen, volumengewichteten Durchschnittszinssatz für inländische Hypothekarforderungen und wird durch kaufmännische Rundung in Viertelprozenten festgesetzt (Art. 12a VMWG).

Bis 30.11.2011 wurde der Referenzzinssatz um 0.25% angepasst, wenn der Durchschnittszinssatz – gemessen am erstmals erhobenen Basissatz von 3.43% – um 0.25%-Punkte (oder ein Mehrfaches davon) steigt oder sinkt; d.h. bei durchschnittlicher Verzinsung von x.93%, x.68%, x.43%, x.18%, ausser bei 3.43%.

(alte) Hypothekarzinsätze seit 2002

(bis 9. September 2008 mietrechtlich massgebliche Zinssätze)

Zinssätze von I. variablen, alten Wohnbauhypotheken bei Kantonalbanken

→ frühere Zinssätze unter www.mietrecht.ch

Kanton	2002			2003			2004		2005		2007		2008	
	per%	per%	per%	per%	per%	per%	per%	per%	per%	per%	per%	per%	per%	
AG	1.2, 4.00%	1.11, 3.75%	1.4, 3.50%	1.7, 3.25%	-	-	-	-	1.10, 3.00%	1.8, 3.25%	-	-	1.4, 3.50%	
AI	1.2, 4.00%	1.11, 3.75%	1.3, 3.50%	1.6, 3.25%	1.10, 3.00%	-	-	-	-	1.10, 3.25%	-	-	1.8, 3.50%	
AR	1.2, 4.00%	1.11, 3.75%	1.3, 3.50%	1.7, 3.25%	-	-	-	-	1.9, 3.00%	1.3, 3.25%	-	-	1.3, 3.50%	
BE	1.10, 3.75%	1.11, 3.50%	1.3, 3.25%	1.7, 3.00%	-	-	-	-	1.6, 2.75%	15.3, 3.00%	16.10, 3.25%	-	-	
BL	1.3, 4.00%	1.11, 3.75%	1.4, 3.50%	1.7, 3.25%	-	-	-	-	1.10, 3.00%	1.9, 3.25%	-	-	1.8, 3.50%	
BS	1.3, 4.00%	1.11, 3.75%	1.4, 3.50%	1.7, 3.25%	-	-	-	-	1.10, 3.00%	1.9, 3.25%	-	-	1.8, 3.50%	
FR	1.3, 4.00%	1.11, 3.75%	30.4, 3.50%	1.7, 3.25%	-	-	-	-	1.10, 3.00%	-	-	-	1.7, 3.25%	
GE	1.3, 4.00%	1.11, 3.75%	1.4, 3.25%	-	-	-	-	-	1.8, 3.00%	-	-	-	-	
GL	1.2, 4.50%	1.11, 4.25%	1.3, 3.50%	1.6, 3.25%	1.10, 3.00%	1.11, 3.25%	1.10, 3.00%	1.11, 3.25%	1.10, 3.00%	1.7, 3.25%	-	-	1.2, 3.50%	
GR	1.2, 4.00%	1.11, 3.75%	1.4, 3.50%	1.7, 3.25%	-	-	-	-	1.9, 3.00%	1.5, 3.25%	-	-	1.3, 3.50%	
JU	1.3, 4.00%	1.11, 3.75%	1.4, 3.50%	1.7, 3.25%	-	-	-	-	1.10, 3.00%	1.9, 3.25%	-	-	1.7, 3.50%	
LU	1.3, 4.00%	1.11, 3.75%	1.4, 3.50%	1.7, 3.25%	-	-	-	-	1.8, 3.00%	1.1, 3.25%	-	-	1.3, 3.50%	
NE	1.2, 4.25%	1.11, 4.00%	1.3, 3.75%	1.7, 3.50%	-	-	1.6, 3.25%	1.10, 3.00%	1.10, 3.00%	1.7, 3.25%	-	-	1.8, 3.50%	
NW	1.2, 4.00%	1.11, 3.75%	1.4, 3.50%	1.7, 3.25%	1.10, 3.00%	-	-	-	1.9, 3.25%	-	-	-	1.5, 3.50%	
OW	1.3, 4.00%	1.11, 3.75%	1.4, 3.50%	1.7, 3.25%	1.10, 3.00%	-	-	-	-	1.9, 3.25%	-	-	1.5, 3.50%	
SG	1.2, 4.00%	1.11, 3.75%	1.3, 3.50%	1.7, 3.25%	-	-	-	-	1.9, 3.00%	1.3, 3.25%	-	-	1.3, 3.50%	
SH	1.2, 4.00%	1.11, 3.75%	1.4, 3.50%	1.7, 3.25%	-	-	-	-	1.9, 3.00%	1.9, 3.25%	-	-	1.8, 3.50%	
SO	1.2, 4.00%	1.11, 3.75%	1.4, 3.50%	1.7, 3.25%	-	-	-	-	1.11, 3.00%	1.5, 3.25%	-	-	1.3, 3.50%	
SZ	1.3, 4.00%	1.10, 3.75%	1.4, 3.50%	1.7, 3.25%	1.10, 3.00%	-	-	-	-	1.8, 3.25%	-	-	1.3, 3.50%	
TG	1.2, 4.00%	1.11, 3.75%	1.3, 3.50%	1.7, 3.25%	-	-	-	-	1.9, 3.00%	1.7, 3.25%	-	-	1.3, 3.50%	
TI	1.2, 4.00%	1.12, 3.75%	1.4, 3.50%	1.8, 3.25%	1.12, 3.00%	1.12, 3.25%	-	-	-	-	-	-	1.3, 3.50%	
UR	1.3, 4.00%	1.11, 3.75%	1.4, 3.50%	1.7, 3.25%	1.10, 3.00%	-	-	-	-	1.8, 3.25%	-	-	1.3, 3.50%	
VD	1.2, 4.00%	1.11, 3.75%	1.3, 3.50%	1.7, 3.25%	-	-	-	-	1.9, 3.00%	1.7, 3.25%	-	-	1.3, 3.50%	
VS	1.3, 4.00%	1.11, 3.75%	15.4, 3.50%	1.7, 3.25%	-	-	-	-	1.10, 3.00%	1.7, 3.25%	-	-	1.5, 3.50%	
ZG	1.2, 4.00%	1.11, 3.75%	1.4, 3.50%	1.7, 3.25%	-	-	-	-	1.9, 3.00%	1.8, 3.25%	-	-	1.3, 3.50%	
ZH	1.2, 4.00%	1.10, 3.75%	1.3, 3.50%	1.6, 3.25%	-	-	-	-	1.9, 3.00%	1.10, 3.25%	-	-	1.4, 3.50%	

Hypothekarzinsveränderungssätze (gem. Art. 13 VMWG)

Der Referenzzinssatz **sinkt** auf:

Der Referenzzinssatz **steigt** auf:

↓ von	3.50%	3.25%	3.00%	2.75%	2.50%	2.25%	2.00%	1.75%	1.50%	↓ von	1.75%	2.00%	2.25%	2.50%	2.75%	3.00%	3.25%	3.50%	3.75%
3.75%	-2.91%	-5.66%	-8.26%	-10.71%	-13.04%	-15.25%	-17.36%	-19.35%	-21.26%	1.50%	3.00%	6.00%	9.00%	12.00%	15.00%	18.00%	21.00%	24.00%	27.00%
3.50%		-2.91%	-5.66%	-8.26%	-10.71%	-13.04%	-15.25%	-17.36%	-19.35%	1.75%	3.00%	6.00%	9.00%	12.00%	15.00%	18.00%	21.00%	24.00%	
3.25%			-2.91%	-5.66%	-8.26%	-10.71%	-13.04%	-15.25%	-17.36%	2.00%	3.00%	6.00%	9.00%	12.00%	15.00%	18.00%	21.00%		
3.00%				-2.91%	-5.66%	-8.26%	-10.71%	-13.04%	-15.25%	2.25%	3.00%	6.00%	9.00%	12.00%	15.00%	18.00%			
2.75%					-2.91%	-5.66%	-8.26%	-10.71%	-13.04%	2.50%	3.00%	6.00%	9.00%	12.00%	15.00%				
2.50%						-2.91%	-5.66%	-8.26%	-10.71%	2.75%	3.00%	6.00%	9.00%	12.00%					
2.25%							-2.91%	-5.66%	-8.26%	3.00%	3.00%	6.00%	9.00%						
2.00%								-2.91%	-5.66%	3.25%	3.00%	6.00%							
1.75%										3.50%	3.00%								

Eine ausführliche Tabelle mit Überwälzungssätzen von 1.75% bis 7% finden Sie auf www.mietrecht.ch (Hypo-Referenzzins; PDF «Überwälzungssätze»).

Totalindex
 Basis Dezember 2005 = 100

Quelle: BFS

Jahr	Jan.	Feb.	März	April	Mai	Juni	Juli	Aug.	Sept.	Okt.	Nov.	Dez.	Mittel
1990	77.0	77.3	77.6	77.7	78.1	78.2	78.2	79.1	79.5	79.9	80.6	80.6	78.7
1991	81.3	82.1	82.1	82.3	83.0	83.3	83.4	83.8	84.0	84.0	85.1	84.9	83.3
1992	85.3	85.9	86.1	86.2	86.5	86.8	86.6	86.8	86.9	87.0	87.9	87.8	86.6
1993	88.2	88.8	89.2	89.5	89.6	89.5	89.5	89.9	89.9	89.9	89.8	89.9	89.5
1994	90.0	90.4	90.4	90.5	89.9	90.0	90.0	90.4	90.4	90.3	90.3	90.3	90.3
1995	91.0	91.8	91.8	91.9	91.7	91.9	91.8	92.1	92.2	92.1	92.0	92.1	91.9
1996	92.3	92.5	92.6	92.7	92.4	92.6	92.4	92.7	92.7	92.9	92.7	92.8	92.6
1997	93.1	93.3	93.1	93.2	92.9	93.0	92.9	93.1	93.1	93.1	93.1	93.1	93.1
1998	93.1	93.2	93.2	93.2	93.0	93.1	93.0	93.3	93.2	93.2	93.0	93.0	93.1
1999	93.2	93.5	93.6	93.8	93.5	93.7	93.7	94.1	94.3	94.3	94.2	94.5	93.9
2000	94.7	95.0	95.0	95.1	95.0	95.4	95.4	95.2	95.7	95.6	96.0	96.0	95.3
2001	95.9	95.8	95.9	96.2	96.7	96.9	96.7	96.2	96.3	96.2	96.3	96.3	96.3
2002	96.4	96.4	96.4	97.2	97.3	97.2	96.7	96.7	96.8	97.4	97.2	97.1	96.9
2003	97.2	97.3	97.7	97.9	97.7	97.7	96.9	97.2	97.3	97.8	97.7	97.7	97.5
2004	97.4	97.4	97.6	98.4	98.6	98.8	97.8	98.1	98.2	99.1	99.2	99.0	98.3
2005	98.5	98.8	99.0	99.8	99.7	99.5	98.9	99.1	99.5	100.4	100.1	100.0	99.4
2006	99.8	100.1	100.0	100.9	101.1	101.0	100.4	100.5	100.3	100.7	100.6	100.6	100.5
2007	99.9	100.1	100.2	101.3	101.6	101.7	101.1	101.0	101.1	101.9	102.4	102.6	101.2
2008	102.3	102.5	102.8	103.6	104.5	104.6	104.2	103.9	104.0	104.6	103.9	103.4	103.7
2009	102.5	102.7	102.4	103.3	103.5	103.6	103.0	103.1	103.1	103.7	103.9	103.6	103.2
2010	103.5	103.7	103.8	104.7	104.6	104.2	103.4	103.4	103.4	103.9	104.2	104.2	103.9
2011	103.8	104.2	104.9	105.0	105.0	104.7	103.9	103.6	103.9	103.8	103.6	103.4	104.1
2012	103.0	103.3	103.9	103.9	103.9	103.6	103.1	103.1	103.4	103.6	103.2	103.0	103.4
2013	102.7	103.0	103.3	103.3	103.4	103.5	103.1	103.1	103.4	103.3	103.3	103.1	103.2
2014	102.8	102.9	103.3	103.3	103.6	103.6	103.2	103.1	103.3	103.3	103.2	102.7	103.2
2015	102.3	102.0	102.4	102.2	102.4	102.5	101.8	101.7	101.8	101.9	101.8	101.4	102.0
2016	101.0	101.2	101.5	101.8	102.0	102.1	101.6	101.5	101.6	101.7	101.5	101.4	101.6
2017	101.3	101.8	102.0										