



Berufsprüfung Immobilienentwicklung 2020

Inhaltsverzeichnis Aufgaben

- 1 Recht
 - ZGB
 - OR/ZPO
 - Steuern
- 2 Bauliche Kenntnisse
- 3 Projektmanagement
- 4 Immobilienentwicklung schriftlich



SFPKIW



CSEEI



CEPSEI

Berufsprüfung Immobilienentwicklung 2020

Schriftliche Prüfung

Prüfungsteil: Recht

Prüfungsfach: OR / ZPO

© Schweizerische Fachprüfungskommission der Immobilienwirtschaft

Name, Vorname:

Kandidaten-Nr.:

Zugelassene Hilfsmittel

Grundsätzliches

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

Taschenrechner

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

Gesetzestexte

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

Hinweise für die Prüfungskandidaten

1. Bitte den Kopf jedes Blattes (Kandidaten-Nr.) **unbedingt** ausfüllen. Auf Zusatzblättern bitte unbedingt nebst der Kandidaten-Nummer auch den vollständigen Namen aufführen.
2. Werden für die Lösungen zusätzliche Blätter benötigt, bitte unbedingt bei der Aufgabe einen entsprechenden Hinweis anbringen.
3. Die Lösungen sind im freien Raum unterhalb der Frage einzutragen oder auf separate Lösungsblätter
4. Ihre Lösungen müssen lesbar sein. Aufbau und Darstellung werden in die Bewertung miteinbezogen.
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/60 Punkte (resp. 120 Minuten/120 Punkte für alle 3 Rechtsfächer zusammen)**
7. Sämtliche Lösungsblätter und Notizen sind abzugeben. **Fehlt die Aufgabe oder Teile davon, erfolgt keine Korrektur.**

Abkürzungen

- OR** Schweizerisches Obligationenrecht
ZPO Schweizerische Zivilprozessordnung

Aufgaben / Thema

A	OR Allgemeiner Teil	30	Punkte
B	OR Besonderer Teil	20	Punkte
C	ZPO	10	Punkte
	Total	60	Punkte

Übersicht Recht

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

A) OR Allgemeiner Teil 30 Punkte

Bewertung Fragengruppe A1

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

Setzen Sie ein x entweder bei richtig oder bei falsch.

Für jede Wahlantwort gilt das folgende Bewertungsprinzip:

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

Aufgabe A1	4	
Sind die folgenden Aussagen zum Obligationenrecht richtig oder falsch?		
Im Obligationenrecht können alle Bestimmungen abgeändert werden, wenn alle Parteien einverstanden sind. <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig falsch	
Die Kantone haben Ergänzungen zum Obligationenrecht herausgegeben. <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig falsch	
Subjektive Rechte im Privatrecht lassen sich in absolute und relative Rechte aufteilen. <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig falsch	
Relative Rechte wirken gegenüber jedermann. <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig falsch	
Obligationen sind stets absolute Rechte. <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig falsch	
Eine Obligation ist eine gegenseitige Verbindung. <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig falsch	
Rechtssubjekte sind dem Recht unterworfen. <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig falsch	
Das objektive Recht ist primär das Gesetzesrecht. <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig falsch	

Aufgabe A2	3	
Erläutern Sie die Begriffe „Obligation“, „Forderung“, und „Schuld“ unter Zuweisung an Gläubiger und Schuldner.		
.....		
.....		
.....		
.....		

Aufgabe A3

10

Geben Sie für die folgenden Sachverhalte unter Angabe der relevanten Gesetzesartikel an, ob ein verbindlicher Antrag entstanden ist:

1. Die Facility Management AG verkauft Rasenmäher „2 für 1, solange Vorrat“.
2. Die Professional Cleaning AG versendet Kataloge, in denen sie ihr Reinigungsmittel zu Aktionspreisen anbietet.
3. Die Super Hauswart GmbH hat im Schaufenster einen Industriestaubsauger mit einem Preisschild für CHF 1'500.00 ausgestellt.
4. Die Schreinerei Müller offeriert schriftlich ohne Angabe einer Frist den Preis für die Herstellung des Esstisches.
5. Ein Stockwerkeigentümer erkundigt sich telefonisch nach den Kosten für das Streichen seiner Wohnung. Der Maler erklärt, der Preis liege bei Fr. 4'250.00.

1.
.....
2.
.....
3.
.....
4.
.....
5.
.....

<p>Aufgabe A4:</p> <p>Heinrich Müller ist Eigentümer einer Parzelle, welche sich bisher noch nicht in der Bauzone befindet. Die Umzonung ist aber geplant. Das Pärchen Jana und Martin machen Heinrich Müller auf ihr geplantes Bauvorhaben aufmerksam und schliessen mit ihm einen öffentlich beurkundeten Reservationsvertrag ab. An der nächsten Gemeindeversammlung wird die Umzonung abgelehnt.</p> <p>Jana und Martin suchen eine Möglichkeit, um aus dem Vertrag auszusteigen.</p> <p>a) Nennen Sie alle Gründe, welche einen Vertrag ungültig machen und erklären Sie, b) was mit ungültigen Verträgen passiert. c) Könnte im geschilderten Fall einer dieser Gründe vorliegen? d) Wenn ja, welcher und sind die Voraussetzungen erfüllt? Begründen Sie Ihre Antwort unter Angabe der relevanten gesetzlichen Bestimmungen.</p> <p>Variante:</p> <p>Die Gemeindeversammlung hat die Umzonung angenommen. Heinrich Müller möchte nun den Vertrag mit Jana und Martin abschliessen. Er hat bereits mehrfach Briefe an die beiden geschrieben, dass sie sich melden sollen. Er erhält keine Antwort. Es haben sich seit der Umzonung zahlreiche Interessenten gemeldet, welche auch bereit wären, einen höheren Kaufpreis zu zahlen.</p> <p>e) Wie muss Heinrich Müller vorgehen, um mit einem anderen Interessenten abzuschliessen zu können? Begründen Sie Ihre Antwort unter Angabe der massgeblichen gesetzlichen Bestimmungen.</p>	13	
<p>a)</p> <p>.....</p> <p>b)</p> <p>.....</p> <p>c)</p> <p>.....</p> <p>d)</p> <p>.....</p> <p>e)</p> <p>.....</p>		

B) OR Besonderer Teil

20 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

Bestimmen Sie, ob die nachfolgenden Aussagen zum Maklervertrag richtig oder falsch sind.

Ein Maklervertrag muss von Gesetzes wegen schriftlich abgeschlossen werden.

richtig falsch

0,5

Das OR sieht zwei verschiedene Arten des Maklervertrages vor.

richtig falsch

0,5

Der Maklervertrag ist jederzeit kündbar.

richtig falsch

0,5

Ein Exklusivmaklervertrag führt nicht zwingend zu einer Handlungspflicht des Maklers.

richtig falsch

0,5

Aufgabe B2

Bestimmen Sie, ob die nachfolgenden Aussagen zur Sicherungserfüllung richtig oder falsch sind.

Die Konventionalstrafe ist eine Vertragsstrafe.

richtig falsch

0,5

Es wird zwischen zwei Arten von Konventionalstrafen unterschieden.

richtig falsch

0,5

Voraussetzung für die Durchsetzung des Reugelds ist, dass ein gültiger Vertrag vorliegt.

richtig falsch

0,5

Eine Schuldübernahme kann ohne Mitwirkung des Gläubigers erfolgen.

richtig falsch

0,5

<p>Aufgabe B3</p> <p>Heinrich Müller ist Eigentümer einer weiteren Parzelle mit einem schmacken Einfamilienhaus, in welchem er vor dem Verkauf noch diverse Malerarbeiten am Haus durchführen möchte.</p> <p>Zu diesem Zweck beauftragte Heinrich Müller die Firma SuperColor GmbH (ohne Anwendung von SIA Normen). Die Arbeiten erfolgten während Heinrich Müllers zweiwöchiger Auslandsreise. Gleich nach seiner Rückkehr stellt er fest, dass die Malerarbeiten nicht ordnungsgemäss ausgeführt wurden. Heinrich Müller ist ungehalten, und überlegt sich einen anderen Maler beizuziehen, diesen genau zu instruieren und zu überwachen und ihn dann auf Stundenbasis zu entschädigen und diese Kosten dann auf die SuperColor GmbH abzuwälzen.</p> <p>a) Um was für einen Vertrag handelt es sich mit der SuperColor GmbH (inkl. Angabe gesetzlicher Bestimmung)?</p> <p>b) Welche Rechte stehen Heinrich Müller zu? Geben Sie die massgeblichen gesetzlichen Bestimmungen in Ihrer Antwort an.</p> <p>c) Kann Heinrich Müller den anderen Maler beiziehen und die Kosten auf die SuperColor GmbH abwälzen? Begründen Sie Ihre Antwort mit Angabe des Gesetzesartikels.</p> <p>d) Nennen Sie zwei weitere Vertragsarten, um welche es sich in Bezug auf den Maler handeln könnte. Wo sehen sie dabei Nachteile für Heinrich Müller?</p>	<p>12</p>	
<p>a)</p> <p>b)</p> <p>.....</p> <p>c)</p> <p>.....</p> <p>d)</p> <p>.....</p>		

<p>Aufgabe B4</p> <p>Beantworten Sie die folgenden Fragen zum Kaufvertrag unter Angabe der anwendbaren Gesetzesartikel</p> <p>1. Was ist die Pflicht des Käufers und wann hat er diese grundsätzlich zu erfüllen?</p> <p>2. Was ist die Formvorschrift für einen Grundstückskaufvertrags und was sind die Gründe für diese Formvorschrift (mind. zwei Gründe)?</p>	<p>4</p>	
<p>1.</p> <p>2.</p>		

C) ZPO

10 Punkte

Bewertung Fragengruppe C1

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

Setzen Sie ein x entweder bei richtig oder bei falsch.

Für jede Wahlantwort gilt das folgende Bewertungsprinzip:

Richtige Antwort = 0.5 Punkte = 0.5

Falsche Antwort = 0.0 Punkte = 0.0

Aufgabe C1

Sind folgende Aussagen richtig oder falsch?

			4	
Die ZPO regelt Verfahren vor kantonalen Gerichten und Bundesgerichten.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Die ZPO regelt streitige Zivilsachen aber keine Angelegenheiten des Schuldbetreibungs- und Konkursrechts	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Die Organisation der Gerichte und der Schlichtungsbehörden ist grundsätzlich Sache der Kantone.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Die Berechnung von Streitwerten erfolgt ausserhalb der ZPO.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Die ZPO regelt die sachliche und funktionelle aber nicht die örtliche Zuständigkeit der Gerichte.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Die ZPO regelt Prozessvoraussetzungen.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Die ZPO definiert zulässige Beweismittel.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Die Parteien können zusammen von einem zwingenden Gerichtsstand abweichen.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		

Aufgabe C2

Beantworten Sie unter Angaben des Gesetzesartikels die folgenden Fragen betreffend Gerichtsverfahren mit Bezug zur Immobilienwirtschaft:

1. Welches Gericht ist in örtlicher Sicht für Klagen aus Miete und Pacht zuständig?
2. Muss ein Vermieter persönlich vor Gericht erscheinen?
3. Welche Verfahrensart ist bei Forderungen (z.B. wegen Kündigung oder missbräuchlicher Mietins) bis CHF 30'000 anwendbar?
4. Welche Verfahrensart ist bei Forderungen über CHF 30'000 anwendbar?
5. Wer muss grundsätzlich den Kostenvorschuss vor Gericht leisten?

Kann der Mieter im Mietvertrag auf den Gerichtsstand am Ort der gelegenen Sache verzichten?

6

1.

.....

2.

.....

3.

.....

4.

.....

5.

.....

6.

.....



SFPKIW



CSEEI



CEPSEI

Berufsprüfung Immobilienentwicklung 2020

Schriftliche Prüfung

Prüfungsteil: Recht Prüfungsfach: ZGB

© Schweizerische Fachprüfungskommission der Immobilienwirtschaft

Name, Vorname: _____

Kandidaten-Nr.: _____

Zugelassene Hilfsmittel

Grundsätzliches

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

Taschenrechner

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

Gesetzestexte

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

Hinweise für die Prüfungskandidaten

1. Bitte den Kopf jedes Blattes (Kandidaten-Nr.) **unbedingt** ausfüllen. Auf Zusatzblättern bitte unbedingt nebst der Kandidaten-Nummer auch den vollständigen Namen aufführen.
2. Die Lösungen sind im freien Raum unterhalb der Frage einzutragen.
3. Werden für die Lösungen zusätzliche Blätter benötigt, bitte unbedingt bei der Aufgabe einen entsprechenden Hinweis anbringen.
4. Ihre Lösungen müssen gut lesbar sein. Aufbau und Darstellung werden in die Bewertung mit einbezogen.
5. Die Teilantworten werden in steigender Reihenfolge bewertet. (Beispiel: Sind 8 Antworten verlangt und 10 Antworten werden aufgelistet, so werden nur die ersten 8 Antworten bewertet.)
6. Verfügbare Lösungszeit: **40 Minuten/40 Punkte (resp. 120 Minuten/120 Punkte für alle 3 Rechtsfächer zusammen)**
7. Sämtliche Lösungsblätter und Notizen sind abzugeben. **Fehlt die Aufgabe oder Teile davon, erfolgt keine Korrektur**

Abkürzungen

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

Aufgaben Thema

A1	Rechtsbegriffe, Rechtsgrundsätze, Aufbau der Rechtsordnung	2 Punkte
A2	Personenrecht	2 Punkte
A3	Personenrecht	2 Punkte
A4	Besitz und Grundbuch	2 Punkte
B1	Personenrecht	4 Punkte
B2	Sachenrecht	11 Punkte
B3	BewG „Lex Koller“	4 Punkte
B4	Grundbuch	8 Punkte
B5	Sachenrecht	2 Punkte
C	Sachenrecht	3 Punkte
Total		40 Punkte

Übersicht Recht

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

A) Fragegruppe mit falsch / richtig 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?				
Der 5. Teil des Schweizerischen Zivilgesetzbuches ist das Sachenrecht.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Das Planungs- und Baurecht gehört zum öffentlichen Recht.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Vom dispositiven Recht kann durch eine vertragliche Vereinbarung nicht abgewichen werden.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Wenn der Turnverein die Turnhalle der Gemeinde mietet, handelt es sich um öffentliches Recht.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		

Aufgabe A2 – Personenrecht			2	
Sind die folgenden Aussagen richtig oder falsch?				
Der Verein entsteht mit der Eintragung ins Vereinsregister.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Handlungsfähigkeit setzt Volljährigkeit voraus.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Die Rechtsfähigkeit erhält eine natürliche Person mit der Eintragung ins Geburtsregister des Zivilstandsamts.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Eine juristische Person kann nicht rechtsfähig sein.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		

Aufgabe A3 – Personenrecht			2	
Sie verwalten ein Mehrfamilienhaus in Schaffhausen. Darin mietet die 20-jährige Rahel seit einem Jahr eine 1½-Zimmerwohnung. Nun - nach Abschluss ihrer Lehre - verbringt sie eine Wintersaison auf der Lenzerheide, um als Skilehrerin zu arbeiten. Sie hat dort mit einer Kollegin ein Studio für vier Monate gemietet. Sind die folgenden Aussagen richtig oder falsch?				
Rahel hat nun ihren Wohnsitz auf der Lenzerheide.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Nur mit Bewilligung des Vermieters der Wohnung in Schaffhausen darf Rahel für vier Monate die Wohnung leer lassen.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Rahel ist handlungsfähig.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Rahel konnte damals als 19-Jährige den Mietvertrag alleine abschliessen.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		

Aufgabe A4 – Besitz und Grundbuch			2	
Sind die folgenden Aussagen richtig oder falsch?				
Jeder Besitzer ist Eigentümer.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Der Besitz ist das Publizitätsmittel, durch welches das Recht an einer beweglichen Sache nach aussen sichtbar gemacht wird.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Ein Schuldbrief wird im Grundbuch vorgemerkt.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Das Grundbuch wird durch das Eidgenössische Grundbuchamt mit Sitz in Bern geführt. Es gibt Filialen in der ganzen Schweiz.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		

B) Fallbeispiele im Personen- und Sachenrecht

29 Punkte

Aufgabe B1	4	
Personenrecht		
Frage 1: Definieren Sie die Rechtsfähigkeit.		
Antwort zur Frage 1:		
Frage 2: Definieren Sie die Urteilsfähigkeit.		
Antwort zur Frage 2:		
Der 95-jährige Witwer Werner Moser wohnt alleine in seiner Wohnung. Er kann das Alltägliche noch gut meistern. Seine Kräfte haben jedoch nachgelassen. Für Reinigungsarbeiten benötigt er Hilfe, weshalb er dafür eine Person beauftragt hat. Zu gleicher Zeit beauftragt er seine Bank, einen grossen Teil seines Vermögens in komplizierte Finanzkonstrukte anzulegen.		
Frage 3: Wie beurteilen Sie die Urteilsfähigkeit bei diesen beiden Verträgen? Kann es sein, dass die Urteilsfähigkeit bei einem Auftrag vorliegt, beim andern jedoch nicht?		
Antwort zur Frage 3:		

**Aufgabe B2:
Sachenrecht**

11

Die Politische Gemeinde M. möchte für Familien attraktiver werden und hat an der Gemeindeversammlung beschlossen, dazu das gemeindeeigene, zentral gelegene Grundstück zur Verfügung zu stellen. Auf diesem Grundstück sollen Reiheneinfamilienhäuser im Baurecht erstellt werden. Dafür wird ein Baurechtsvertrag redigiert.

Fragen:

Nennen Sie sechs Punkte, die Inhalt eines Baurechtsvertrags sind.

Antwort zur Frage 1:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

**Fortsetzung der Aufgabe B2:
Sachenrecht**

Die Familie Wyss, welche am Kauf eines Einfamilienhauses im Baurecht interessiert ist, fragt Sie an, ob mit diesem Erwerb auch die Aufnahme einer Hypothek möglich sei.

Frage:

Beantworten Sie die Frage der Familie Wyss und begründen Sie Ihre Antwort.

Familie Wyss hat allenfalls vor, eine Einliegerwohnung zu erstellen, welche gegebenenfalls verkauft werden soll.

Frage:

Ist dies möglich? Wenn ja, in welcher Form und unter welchen Einschränkungen?

Antwort zur Frage 2:

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

Antwort zur Frage 3:

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

**Aufgabe B3:
BewG „Lex Koller“**

4

Bengt Schmidt, deutscher Staatsangehöriger, ist verheiratet mit Anni Schmidt-Bürgi, Schweizerin, beide wohnhaft auf der Insel Sylt (Deutschland).

Bengt Schmidt hat vor, ein Mehrfamilienhaus in Schlieren ZH zu Anlagezwecken zu kaufen. Er gründet dafür die „Schmidt Immobilien AG“, mit Sitz in Schlieren. Bengt Schmidt ist Alleinaktionär. Im Verwaltungsrat sitzen Bengt Schmidt und Anni Schmidt-Bürgi.

Fragen:

Kann die „Schmidt Immobilien AG“ dieses Mehrfamilienhaus kaufen? Begründen Sie Ihre Antwort.

Kann Anni Schmidt-Bürgi als Privatperson dieses Mehrfamilienhaus kaufen? Begründen Sie ihre Antwort.

Variante: Schmidts ziehen nach Zürich. Kann die „Schmidt Immobilien AG“ dieses Mehrfamilienhaus kaufen? Begründen Sie Ihre Antwort.

Antwort zur Frage 1:

ja nein

Begründung:

.....
.....

Antwort zur Frage 2:

ja nein

Begründung:

.....
.....

Antwort zur Frage 3:

ja nein

Begründung:

.....
.....

**Aufgabe B4:
Grundbuch**

In der Nähe des Büros von Immobilienmakler Marcel Zürrer befindet sich an guter Lage ein scheinbar seit längerem verlassenes Haus. Es interessiert ihn, wer Eigentümer dieser Liegenschaft ist. Gerüchteweise hat er gehört, dass diese Liegenschaft mit einem Kaufsrecht zugunsten eines Immobilienhändlers belastet sei.

Fragen:

Wie kann er den/die rechtmässigen Eigentümer dieser Liegenschaft ausfindig machen?

Neben dem Eigentümer interessiert es Marcel Zürrer, ob das angebliche Kaufsrecht wirklich besteht und wie hoch der vereinbarte Kaufpreis ist. Wie kommt er zur Information?

Welche Dienstbarkeiten im Grundbuch eingetragen sind, ist für den Verkauf durchaus von Bedeutung. Wie kommt Marcel Zürrer zur Information, ob und welche Dienstbarkeiten im Grundbuch eingetragen sind?

8

Antwort zur Frage 1:

.....
.....

Antwort zur Frage 2:

.....
.....

Antwort zur Frage 3:

.....
.....

**Fortsetzung Aufgabe B4:
Grundbuch**

Immobilienmakler Marcel Zürrer hat die Eigentümer ausfindig gemacht. Es sind die Erben des Albert Müller. Diese haben ihm berichtet, dass Albert Müller zu seinen Lebzeiten einen privatschriftlichen Vertrag mit einem Immobilienhändler abgeschlossen habe. Gemäss diesem Vertrag dürfe der Immobilienhändler das Kaufsrecht während 15 Jahren zum von einer Drittpartei geschätzten Verkehrswert ausüben. Gleichzeitig sei auch ein Vorkaufsrecht für dieselbe Zeit zu den Bedingungen eines Dritten vereinbart worden.

Fragen:

Wie beurteilen Sie das angebliche Kaufsrecht?

Wie beurteilen Sie das angebliche Vorkaufsrecht?

Das Vorkaufsrecht ist im Grundbuch nicht vorgemerkt worden. Wie beurteilen Sie die Verbindlichkeit des Vorkaufsrechts unter diesem Aspekt für die Erben des Albert Müller oder für einen Dritterwerber?

Antwort zur Frage 4:

.....
.....

Antwort zur Frage 5:

.....
.....

Antwort zur Frage 6:

.....
.....

Aufgabe B5			2	
Sachenrecht				
Sven arbeitet als Velokurier. Er leiht während seinen Auslandferien sein Fahrrad seinem Kollegen Mario aus. Als er wieder zu Hause ist, trifft er zufälligerweise Marcel, welcher ihm sein soeben gekauftes Velo zeigt. Es stellt sich heraus, dass es sich um jenes handelt, welches Sven Mario ausgeliehen hat.				
Sind folgende Aussagen richtig oder falsch?				
Wenn Marcel gutgläubig das Velo von Mario gekauft hat, ist er in seinem Erwerb geschützt.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Sven darf Marcel das Velo abnehmen, gegebenenfalls unter Zuzug der Polizei.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Wenn Marcel beim Kauf gewusst hat, dass Sven der Eigentümer des Velos war, muss er das Velo an Sven zurückgeben.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Das Velo muss auf jeden Fall an Sven zurückgegeben werden, da es sich beim Velo um ein Kompetenzgut handelt.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	

C) Allgemeine Fragen

3 Punkte

<p>Aufgabe C</p> <p>Sachenrecht</p> <p>Konrad Hasler war Eigentümer einer Eigentumswohnung in Zürich. Er wollte diese verkaufen und erteilte dafür seinem Verkaufsbeauftragten die notwendige Vollmacht (mit beglaubigter Unterschrift) am 11. März 2018. Konrad Hasler wanderte am 20. März 2018 nach Phuket (Thailand) aus.</p> <p>Der Verkaufsbeauftragte fand im Frühling 2018 einen Käufer. Die Vertragsbeurkundung mit gleich anschliessender Eigentumsübertragung (Grundbucheintragung) fand am 01. Juni 2018 statt.</p> <p>Am 25. Mai 2018 verstarb Konrad Hasler in Phuket. Der Todesfall blieb jedoch bis 05. Juni 2018 unbemerkt.</p> <p>Fragen:</p> <p>Reicht eine beglaubigte Unterschrift für den Abschluss eines zu beurkundenden Rechtsgeschäfts oder hätte auch die Vollmacht beurkundet werden müssen?</p> <p>Die Erben von Konrad Hasler sind mit dem Verkauf der Eigentumswohnung nicht einverstanden. Sehen Sie eine Möglichkeit, was die Erben gegen den Verkauf unternehmen können?</p>	3	
<p>Antwort zur Frage 1:</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>Antwort zur Frage 2:</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		



SFPKIW



CSEEI



CEPSEI

Berufsprüfung Immobilienentwicklung 2020

Schriftliche Prüfung

Prüfungsteil: Recht Prüfungsfach: Steuern

© Schweizerische Fachprüfungskommission der Immobilienwirtschaft

Name, Vorname: _____

Kandidaten-Nr.: _____

Zugelassene Hilfsmittel

Grundsätzliches

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

Taschenrechner

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

Gesetzestexte

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

Hinweise für die Prüfungskandidaten

1. Bitte den Kopf jedes Blattes (Kandidaten-Nr.) **unbedingt** ausfüllen. Auf Zusatzblättern bitte unbedingt nebst der Kandidaten-Nummer auch den vollständigen Namen aufführen.
2. Werden für die Lösungen zusätzliche Blätter benötigt, bitte unbedingt bei der Aufgabe einen entsprechenden Hinweis anbringen
3. Die Lösungen sind im freien Raum unterhalb der Frage einzutragen
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/ 20 Punkte (resp. 120 Minuten/120 Punkte für alle 3 Rechtsfächer zusammen)**
7. Sämtliche Lösungsblätter und Notizen sind abzugeben. **Fehlt die Aufgabe oder Teile davon, erfolgt keine Korrektur**

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

Übersicht

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

A) Das Schweizerische Steuersystem

4 Punkte

Bewertung Fragengruppe A

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

Setzen Sie ein x entweder bei ja oder nein bzw. bei richtig oder falsch.

Für jede Wahlantwort gilt das folgende Bewertungsprinzip:

Richtige Antwort = 0.5 Punkte = 0.5

Falsche Antwort = 0.0 Punkte = 0.0

Aufgabe A

Welche der nachfolgenden Aussagen zum schweizerischen Steuersystem sind richtig oder falsch?

Steuerhoheit bedeutet die Befugnis Steuern zu erheben.

richtig falsch

0.5

Das Steuersubjekt beschreibt was besteuert wird.

richtig falsch

0.5

Der Bund besteuert sowohl Vermögen als auch Einkommen.

richtig falsch

0.5

Die Grenzkantone erheben Zölle beim Import.

richtig falsch

0.5

Gebühren fallen für die Inanspruchnahme staatlicher Leistungen an.

richtig falsch

0.5

Die Kausalabgabe erfolgt ohne Gegenleistung des Staates.

richtig falsch

0.5

Die Verrechnungssteuer wird vom Bund erhoben.

richtig falsch

0.5

Steuerrecht ist Privatrecht da auch Private Steuern zahlen müssen.

richtig falsch

0.5

4	
0.5	
0.5	
0.5	
0.5	
0.5	
0.5	
0.5	

B) Mehrwertsteuer

16 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	
Welche der nachfolgenden Aussagen sind in Bezug auf die Mehrwertsteuer richtig bzw. falsch?				
Die Mehrwertsteuer ist eine indirekte Steuer.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Die Mehrwertsteuer wird auch als Konsumsteuer bezeichnet.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Sämtliche Produkte und Dienstleistungen unterliegen der Mehrwertsteuer.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Die Kantone können Ausnahmen von der Mehrwertsteuer definieren.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Schattensteuern sind Mehrwertsteuern auf Schwarzarbeit.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Solange ein Gegenstand nicht dem Konsum zugeführt wird entsteht keine Mehrwertsteuer.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Die Kumulation der Mehrwertsteuer wird durch den Vorsteuerabzug ermöglicht.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Die Mehrwertsteuer funktioniert über einen Einheitssteuersatz.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		

Aufgabe B2

Beantworten Sie die folgenden Fragen zu Perioden und Fristen jeweils mit Angabe des Gesetzesartikels im MWSTG:

1. Was gilt als Steuerperiode?
2. Wie ist die gewöhnliche Abrechnungsperiode?
3. Wie ist die Abrechnungsperiode nach Saldosteuersätzen?
4. Wann verjährt das Recht, eine Steuerforderung festzusetzen?

4

1.
2.
3.
4.

Aufgabe B3

Ein mehrwertsteuerpflichtiges Immobilienunternehmens erwirbt im Jahre 2021 ein Transportfahrzeug für CHF 54'000 (inkl. 7.7 % MWST). Im Jahre 2024 übernimmt die Unternehmensinhaberin das Transportfahrzeug in ihr Privatvermögen.

- a) Benennen Sie die Mehrwertsteuerfolge der Überführung des Fahrzeuges ins Privatvermögen mit Angabe des einschlägigen Artikels im MWSTG (1 Punkt)
- b) und nehmen Sie die entsprechenden Berechnungen vor (5 Punkte).

6

- a)
- b)

Aufgabe B4

Beschreiben Sie, wann die Option einer Liegenschaft nicht möglich ist.

-

2



SFPKIW



CSEI



CEPSEI

Berufsprüfung Immobilienentwicklung 2020

Schriftliche Prüfung Prüfungsteil Bauliche Kenntnisse

© Schweizerische Fachprüfungskommission der Immobilienwirtschaft

Name, Vorname: _____

Kandidaten-Nr.: _____

Kanton Ihrer Tätigkeit: _____

Zugelassene Hilfsmittel

Es sind keine Hilfsmittel zugelassen.

Hinweise für die Prüfungskandidaten

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

Abkürzungen

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

Aufgaben	Thema	Anzahl Punkte	Seite
A	Grundlagen der Bautechnik	51	3
B	Raumplanungsrecht	22.5	28
C	Baurecht	16.5	32
	Total	90	

A) Grundlagen der Bautechnik

51 Punkte

Aufgabe A1

Im Bewilligungsverfahren müssen entsprechende Planunterlagen bei einer Baueingabe miteingereicht werden.

- a) Um welche Planart des Architekten handelt es sich bei Baueingabepläne?
- b) Was stellen die verschiedenen Farben dar?
- c) Welche Personen müssen ein Baugesuch und dessen Beilagen unterzeichnen, damit diese rechtsgültig eingereicht werden können? Nennen Sie die 3 Parteien.

4

Lösung A1:

a)

b)

Rot:

Gelb:

Schwarz:

c) 1)

2)

3)

Aufgabe A2	2	
Um die Pläne zuordnen zu können, werden diese jeweils mit einem Plankopf versehen. a) Nennen Sie 4 wesentliche Punkte, welche in einem Plankopf vermerkt werden müssen.		
<u>Lösung A2:</u> a) 1) 2) 3) 4)		

Aufgabe A3	3	
In einem älteren Gebäude soll die Bauakustik vom Treppenhaus zu den Wohnungen verbessert werden. Gespräche im Treppenhaus sind trotz verschlossener Türen in den Wohnungen laut zu verstehen. a) Um welche Schallart handelt es sich bei dieser Problematik? b) Um das Problem bei der Eingangstür zu verbessern, wird eine neue Tür inkl. Planet eingebaut. Erklären Sie in 1-2 Sätzen die Funktion eines Türplaneten. c) Erklären Sie in 1-2 Sätzen die Funktion und den Zweck einer Türschwelle		
<u>Lösung A3:</u> a) b) c)		

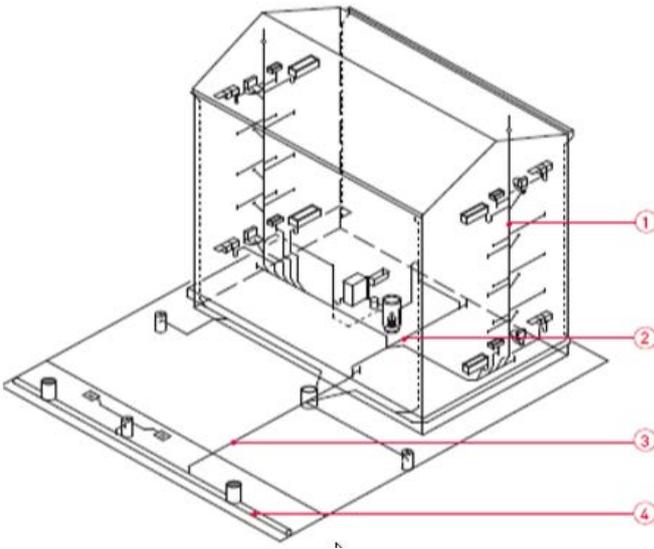
Aufgabe A4	1	
Gebäudekonstruktion:		
a) Nennen Sie die typischen Merkmale eines Skelettbaus.		
<u>Lösung A4:</u>		
a)		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		

Aufgabe A5	2	
Die Aussenwandkonstruktion hat verschiedene Aufgaben zu erfüllen.		
a) Nennen Sie vier Anforderungen, welche eine Aussenwandkonstruktion erfüllen muss.		
<u>Lösung A5:</u>		
1)		
2)		
3)		
4)		

<p>Aufgabe A6</p> <p>Dachaufbau:</p> <p>a) Erläutern Sie in 1-2 Sätzen die Funktion eines Unterdachs bei einem Schrägdach mit Ziegeleindeckung.</p> <p>b) Erklären Sie in zwei Sätzen, weshalb unter einer Ziegellattung eine Durchlüftungsebene (Konterlattung) erstellt wird.</p> <p>c) Nennen Sie drei unterschiedliche Dacheindeckungsmaterialien beim Steildach. (keine Firmennamen)</p>	<p>3.5</p>	
<p><u>Lösung A6:</u></p> <p>a)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>b)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>c) 1)</p> <p>2)</p> <p>3)</p>		

<p>Aufgabe A7</p> <p>Die Umwelteinflüsse haben grossen Einfluss auf die Gebäude und deren Erhalt. Betonbauten leiden stark unter diesen Einflüssen und können mit den Jahren Schwachstellen aufweisen, die zu Schäden führen können.</p> <p>a) Erläutern Sie in 2 – 3 Sätzen die Karbonatisierung und deren Vorgang.</p> <p>b) Skizzieren Sie die Schwachstelle bei einer sichtbaren Aussenbetonwand im Schnitt.</p>	2	
<p><u>Lösung A7:</u></p> <p>a)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>b) Skizze:</p>		

Aufgabe A8 Sanitär: a) Erklären Sie in 1-2 Sätzen die Funktion eines Siphons?	1	
<u>Lösung A8:</u> a)		

Aufgabe A9 Sanitär: a) Bezeichnen Sie untenstehende Leitungen mit dem korrekten Fachbegriff. b) Nennen Sie zwei typische Materialien für die Leitung Nr. 1.	3	
<u>Lösung A9:</u> 		

- a) Bezeichnung:
 1)
 2)
 3)
 4)
- b) 1)
 2)

--	--

Aufgabe A10	1.5	
Heisanlagen: a) Nennen Sie 3 verschiedene Systeme von Wärmepumpen.		
<u>Lösung A10:</u> a) 1) 2) 3)		

Aufgabe A11	1	
In der heutigen Zeit werden die Heizsysteme vermehrt durch Sonnenenergie unterstützt. a) Erklären Sie den funktionalen Unterschied zwischen einer thermischen Solaranlage und einer Photovoltaikanlage.		
<u>Lösung A11:</u> a) Photovoltaikanlage = Solaranlage =		

Aufgabe A12

Wetter- und Sonnenschutzelemente erfüllen verschiedene Bedürfnisse und Anforderungen.

a) Nennen Sie 4 Anforderungen, welche an den Wetter- und Sonnenschutz gestellt werden.

2

Lösung A12:

- a) 1)
- 2)
- 3)
- 4)

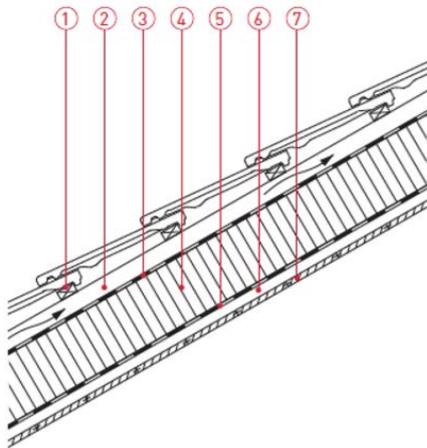
Aufgabe A13

Dächer:

- a) Um was für ein Dachsystem handelt es sich?
- b) Bezeichnen Sie untenstehende Schichten und die jeweils typische Materialisierung gemäss Abbildung.

8

Lösung A13:



a)

b)

Bezeichnung:

Material:

1)

.....

2)

.....

3)

.....

4)

.....

5)

.....

6)

.....

7)

.....

Aufgabe A14

Erklären Sie in 1 – 2 Sätzen die Funktion eines Plattentauschers?

Lösung A14:

.....

.....

.....

1	

Aufgabe A15

Fenster

Bei den Fenstern gibt es verschiedene Möglichkeiten diese zu öffnen.

- a) Nennen Sie 4 weitere Öffnungsarten und zeichnen Sie diese ein.
- b) Bei der Renovation einer alten Liegenschaft wünscht die Denkmalpflege, dass die alten Fensterrahmen bestehen bleiben. Wie nennt sich diese Fensterart?

Um die Anforderungen an die Fenster einhalten zu können, müssen die neuen Fenster einen guten U-Wert aufweisen.

- c) Erklären Sie, was ein U- Wert ist?
- d) Welchen U-Wert weist ein gutes wärmedämmendes Isolierglas mit mindestens 3 Glasscheiben auf?

4

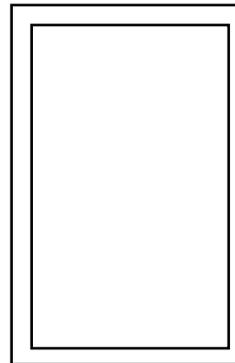
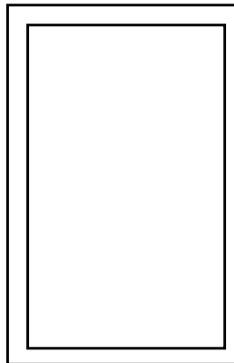
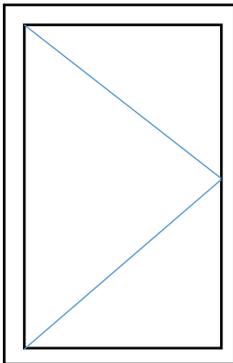
Lösung A15:

a)

Drehflügel

fest verglastes Fenster

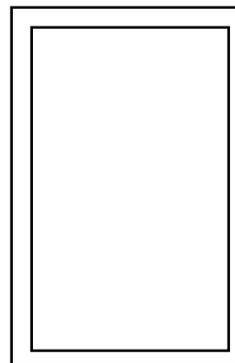
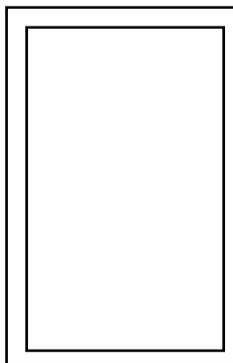
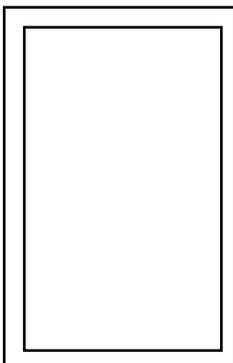
1)



2).....

3).....

4).....



b)

c)

.....

.....

d)

--	--

Aufgabe A16

3.5

- a) Wofür steht die Abkürzung GEAK?
- b) Wer kann einen offiziellen "GEAK" ausstellen?
- c) Sind Konsequenzen zu befürchten, wenn der GEAK ein schlechtes Resultat liefert? Begründen sie Ihre Antwort.
- d) Welcher GEAK- Klasse entsprechen Minergie-Häuser?

Lösung A16:

a)

b)

c) Antwort:

Begründung:

.....

.....

d)

--

<p>Aufgabe A17</p> <p>In der Stadt, in der sich ihre Liegenschaft befindet, wird ein neues Fernwärmenetzwerk erstellt; dies um die Abwärme der Verbrennungsanlage zu nutzen. Sie planen ihre Liegenschaft an dieses Netz anzuschliessen.</p> <p>a) Nennen Sie 4 Vorteile, welche der Anschluss an das Fernwärmnetz im Vergleich zu ihrer bestehenden Ölheizung (Jahrgang 1991) bringt.</p> <p>b) Erläutern Sie in 3-4 Sätzen, wie das Heizen mit Fernwärme funktioniert.</p> <p>c) Ist diese Variante der Beheizung der Liegenschaft in jedem Fall kostengünstiger für die Mieter? Begründen Sie Ihre Antwort in 1-2 Sätzen.</p>	<p>5</p>	
<p><u>Lösung A17:</u></p> <p>a) 1)</p> <p>2)</p> <p>3)</p> <p>4)</p> <p>b)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>c)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

Aufgabe A18

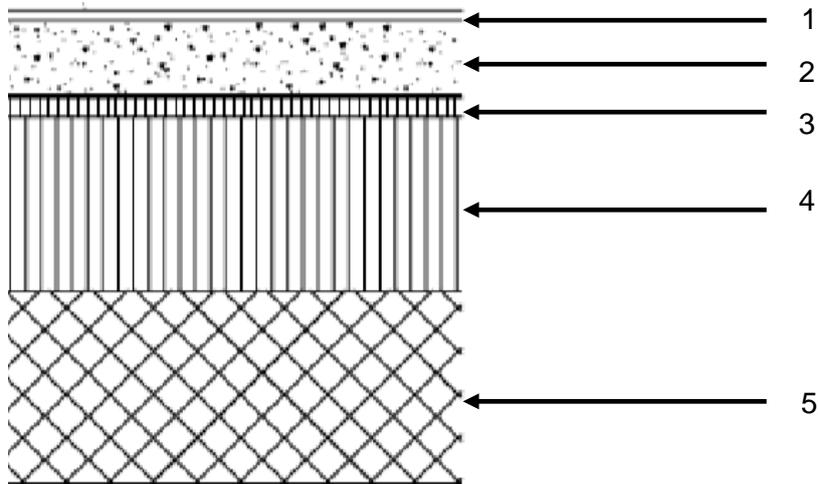
3.5

Bodenaufbauten

- a) Bezeichnen Sie die einzelnen Materialien des skizzierten, schwimmenden Bodenaufbaus.
 b) Zeichnen Sie mit einer Farbe die korrekte Lage der Bodenheizung ein.

Lösung A18:

Wohnzimmer Bodenaufbau Erdgeschoss



a)

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

B) Aufgabengruppe Raumplanungsrecht 22.5 Punkte

Ausgangslage

Raumplanungsgesetz (RPG), Altlastenverordnung (AltIV)

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

Beilagen: Keine

<p>Aufgabe B1</p> <p>Die Raumplanung hat zur Aufgabe die Qualität des Lebens und die Erhaltung der regionalen Vielfalt zu schützen, die Mobilität zu managen, den haushälterischen Umgang mit den natürlichen Ressourcen zu fördern, die Wettbewerbsfähigkeit des Landes zu stärken und zur Zusammenarbeit anzuregen.</p> <p>Um diese Ziele zu erreichen, braucht es Raumplanungsinstrumente. Bund, Kantone und Gemeinden verfügen über unterschiedliche Raumplanungsinstrumente. Die Raumplanungsinstrumente des Bundes sind Konzepte und Sachpläne.</p> <p>a) Erläutern Sie in 1-2 Sätzen, was ein Sondernutzungsplan ist.</p> <p>b) Erläutern Sie in 1-2 Sätzen, was ein Rahmennutzungsplan ist.</p> <p>c) Erläutern Sie in 1-2 Sätzen, worin sich die beiden Instrumente unterscheiden.</p>	<p>3</p>	
<p><u>Lösung B1:</u></p> <p>Sondernutzungsplan:</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>Rahmennutzungsplan:</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>Unterschied:</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

Aufgabe B2	2	
Nennen Sie 4 Arten von Sondernutzungsplänen		
<u>Lösung B2:</u>		
1)		
2)		
3)		
4)		

Aufgabe B3			2	
Einzelne Planungsinstrumente von Bund und Kantonen sind parzellenscharf, andere nicht. Bitte geben Sie an, ob die nachfolgenden Planungsinstrumente parzellenscharf sind.				
Rahmennutzungsplan	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
	richtig	falsch		
Sachplan Verkehr	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
	richtig	falsch		
Richtplan	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
	richtig	falsch		
Quartierplan	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
	richtig	falsch		

<p>Aufgabe B4</p> <p>Ihr Klient will einen Block aus den Sechzigerjahren sanieren. Die Fassade soll erhalten bleiben und bloss einen neuen Anstrich erhalten, hingegen sollen die Küchen und Bäder vollkommen saniert werden. Die unteren Wohnungen, die sich zunehmend schlechter vermieten lassen, sollen zu Büro- und Praxisräumen umgebaut werden.</p> <p>a) Ist das Vorhaben baubewilligungspflichtig? b) Begründen Sie Ihre Antwort in 1-2 Sätzen.</p>	<p>1.5</p>	
<p><u>Lösung B4:</u></p> <p>a) <input type="checkbox"/> JA <input type="checkbox"/> NEIN</p> <p>b) Begründung:</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

<p>Aufgabe B5</p> <p>Immer wieder ist von Baulinien die Rede</p> <p>a) Erklären Sie in 2-3 Sätzen, was eine Baulinie ist und was sie bezweckt. b) Nennen Sie zwei Arten von Baulinien.</p>	<p>2</p>	
<p><u>Lösung B5:</u></p> <p>a)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>b)</p> <p>1)</p> <p>2)</p>		

Aufgabe B6	2	
Die Gemeinde X führt eine Gesamtrevision ihrer Zonenplanung durch. Sie führt ordnungsgemäss ein Mitwirkungsverfahren durch und lässt an der Gemeindeversammlung über die Nutzungsplanänderung abstimmen. Die Zonenplanänderung wird angenommen. a) Einzelne Grundeigentümer sind mit dem Resultat gar nicht einverstanden. Können sie sich nach durchgeführter Gemeindeversammlung noch in irgendeiner Weise gegen die Änderung zur Wehr setzen? b) Begründen Sie diese Antwort in 1-2 Sätzen.		
<u>Lösung B6:</u> a) <input type="checkbox"/> JA <input type="checkbox"/> NEIN b) Begründung: 		

Aufgabe B7	4	
a) Welche Mindestzonen hat ein Rahmennutzungsplan gemäss RPG auszuscheiden? Nennen Sie drei Mindestzonen b) Für welche Anspruchsgruppen sind sie verbindlich?		
<u>Lösung B7:</u> a) 1) 2) 3) b)		

Aufgabe B8

Herr Nietlisbach hat ein Grundstück in der Industriezone geerbt, das wegen der früheren industriellen Tätigkeit als belastet gilt und daher im Altlastenkataster aufgeführt wird. Herr Nietlisbach will sich nicht um diese Probleme kümmern müssen und möchte das Grundstück gern schnellstmöglich an einen Arealentwickler verkaufen.

- a) Kann dieser Verkauf wie jeder beliebige andere Grundstückkaufvertrag durchgeführt werden, oder sind aufgrund des Altlastenrechts besondere Vorschriften zu beachten?
- b) Begründen Sie Ihre Antwort in 1-2 Sätzen.

2

Lösung B8:

- a) JA NEIN

b) Begründung:

.....

.....

.....

<p>Aufgabe B9</p> <p>Das Raumplanungsgesetz fordert einen angemessenen Ausgleich von Nachteilen, welche durch Planungsmassnahmen entstehen. Sie kennen verschiedene Enteignungsarten und deren Auswirkungen.</p> <p>Zählen Sie 2 Enteignungsarten und zeigen Sie in 1-2 Sätzen die entsprechenden Auswirkungen auf.</p>	4	
<p><u>Lösung B9:</u></p> <p>1)</p> <p>Enteignungsart:</p> <p>Auswirkungen:</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>2)</p> <p>Enteignungsart:</p> <p>Auswirkungen:</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

C) Aufgabengruppe Baurecht

16.5 Punkte

Ausgangslage

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

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

Umweltschutzgesetz (USG), Altlastenverordnung (AltIV)

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

Aufgabe C1	2	
In einem Bau- und Zonenreglement kann die Nutzungsdichte mit verschiedenen Methoden (Nutzungsvorschriften) vorgegeben werden. Nennen Sie deren 4.		
<u>Lösung C1:</u>		
1)		
2)		
3)		
4)		

Aufgabe C2	1	
Erklären Sie in 1-2 Sätzen, wie die Überbauungsziffer berechnet wird.		
<u>Lösung C2:</u>		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		

Aufgabe C3	2	
Gegen ein geplantes Bauvorhaben resp. gegen den Bauentscheid der Baubehörde kann ein Rechtsmittel ergriffen werden. Voraussetzung ist die Geltendmachung eines schützenswerten Interesses. a) Nennen Sie das korrekte Rechtsmittel. b) Wer ist legitimiert, es anzuwenden? Nennen Sie 3 unterschiedliche Antworten.		
<u>Lösung C3:</u> a) b) 1) 2) 3)		

Aufgabe C4	1.5	
Nennen Sie 3 Voraussetzungen, die für die Erteilung einer Baubewilligung erfüllt sein müssen.		
<u>Lösung C4:</u> 1) 2) 3)		

Aufgabe C5	1	
Nach Ablauf der Einsprachefrist entscheidet der Gemeinderat über das Baugesuch. Er erteilt eine Baubewilligung oder eine Bauverweigerung. Die Baubewilligung kann durch den Gemeinderat oder die bewilligende Behörde, mit Nebenbestimmungen versehen werden. Erläutern Sie in 1 - 2 Sätzen, wann die Behörden solche Nebenbestimmungen einsetzen.		
<u>Lösung C5:</u> 		

Aufgabe C6	3	
Nennen Sie 3 Nebenbedingungen, mit welchen die Erteilung der Baubewilligung verknüpft wird.		
<u>Lösung C6:</u> 1) 2) 3)		

Aufgabe C7	2	
<p>a) Erklären Sie in 1-2 Sätzen, was ein Baugespann ist.</p> <p>b) Nennen Sie die Frist (Tage), welche im Baubewilligungsverfahren eine wichtige Rolle spielt.</p> <p>Nennen Sie den entsprechenden Kanton, auf den Sie Ihre Antwort beziehen.</p> <p><u>Lösung C7:</u></p> <p>a)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>b)</p> <p>.....</p> <p>Kanton:</p>		

Fragegruppe mit richtig / falsch Antworten 2.5 Punkte

Bewertung Fragengruppe C8

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 C8			2.5	
Beantworten Sie die nachfolgenden Fragen mit richtig oder falsch				
Anbauten sind mit einem anderen Gebäude zusammengebaut, überschreiten in ihren Dimensionen die zulässigen Masse nicht und können beliebige Nutzungen enthalten.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF) gehören die in der entsprechenden Bauzone liegenden Grundstücksflächen bzw. Grundstücksteile. Nicht angerechnet werden die Flächen der Grund-, Grob- und Feinerschliessung sowie die Hauszufahrten.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Attikageschosse sind auf Flachdächern aufgesetzte, zusätzliche Geschosse. Das Attikageschoss muss bei mindestens einer ganzen Fassade gegenüber dem darunterliegenden Geschoss um ein festgelegtes Mass zurückversetzt sein.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Die Baumassenziffer (BMZ) ist das Verhältnis des Bauvolumens über dem massgebenden Terrain (BVm) zur anrechenbaren Grundstücksfläche.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Vollgeschosse sind alle Geschosse von Gebäuden ausser Unter-, Dach- und Attikageschosse.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	

Fragegruppe mit richtig / falsch Antworten 1.5 Punkte

Bewertung Fragengruppe C9

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 C9		1.5	
Beantworten Sie die nachfolgenden Fragen mit richtig oder falsch. Der Antrag auf Erteilung einer Baubewilligung erfolgt in einem Verfahren, dessen Regeln zu respektieren sind.			
Werden die Auflagen bei Erteilung der Baubewilligung nicht eingehalten, hat dies die Annullation der Bewilligung zur Folge.	<input type="checkbox"/> richtig <input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Die Arbeiten dürfen erst nach Rechtskraft der Baubewilligung beginnen.	<input type="checkbox"/> richtig <input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Die Gemeinde kann Ausnahmen zur Erhöhung der Bebauungsdichte gewähren, ohne den Kanton zu fragen.	<input type="checkbox"/> richtig <input type="checkbox"/> falsch	0.5	



SFPKIW



CSEEI



CEPSEI

Berufsprüfung Immobilienentwicklung 2020

Schriftliche Prüfung

Prüfungsteil Projektmanagement

© Schweizerische Fachprüfungskommission der Immobilienwirtschaft

Name, Vorname: _____

Kandidaten-Nr.: _____

Kanton Ihrer Tätigkeit: _____

Zugelassene Hilfsmittel

Grundsätzliches

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

Taschenrechner

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

Gesetzestexte

Die folgenden Gesetzestexte werden von der Prüfungskommission zur Verfügung gestellt: ZGB, OR, SchKG, VMWG, MWSTG, ZPO, BewG, BewV, PartG, GBV. 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: **120 Minuten**
7. Sämtliche Lösungsblätter und Notizen sind abzugeben. **Fehlt die Aufgabe oder Teile davon, erfolgt keine Korrektur.**

Beilage

Auszug aus SIA-Norm 112 auf Seite 18

Aufgaben

Aufgabe	Thema	Punkte	Seite
A	Führen eines Projektes	60	4
B	Führen eines Projektteams	45	11
C	Leitung von Sitzungen	15	15
	Total	120	

Ausgangslage

Nach dem Sie die Prüfung zum Immobilienentwickler erfolgreich bestanden haben, finden Sie eine Stelle in der Abteilung für Immobilienentwicklung einer namhaften Generalunternehmung (GU). Sie übernehmen die Projektleitung einer Immobilienentwicklung für eine Erbengemeinschaft. Sie erhalten innerhalb der GU Unterstützung von der Kalkulationsabteilung und dem Rechtsdienst. Sie können auch auf das Fachwissen der erfahrenen Bauprojektleiter zurückgreifen. Leider hat der GU keine eigene Marketingabteilung.

Das Umfeld:

Auf dem Grundstück der Erbengemeinschaft in der Altstadt einer mittelgrossen Stadt befindet sich ein altes Gebäude aus dem Jahr 1867. Die Häuser in der Nachbarschaft stehen teilweise unter Denkmalschutz. Sie befinden sich ebenfalls im Privateigentum. In den Erdgeschossräumen der Nachbarhäuser sind kleine Boutiquen und ein Coiffeursaloon eingemietet. In den Obergeschossen sind Arzt- und Zahnarztpraxen, sowie Bauingenieur- und Architekturbüros eingemietet.

Die Immobilie:

Das Grundstück hat einen Eintrag im Altlastenkataster. Im Erdgeschoss des alten Gebäudes im Besitz der Erbengemeinschaft befindet sich eine Oldtimer-Autowerkstatt, welche für die alten Autos die Parkplätze im Hinterhof benutzt. Die Räume im 1.OG sind an eine Anwaltskanzlei vermietet. In den Geschossen darüber befinden sich Mietwohnungen, die alle vermietet sind. Die Anwaltskanzlei will expandieren und auch in Zukunft Ihre jetzige Adresse behalten. Auch eine der Boutiquenbesitzerin aus einem Nachbargebäude hat der Erbengemeinschaft mitgeteilt, dass sie grössere Verkaufsflächen sucht.

Ziele der Immobilienentwicklung:

In Übereinkunft mit der Erbengemeinschaft ist das Ziel der Geschäftsleitung der Generalunternehmung auf dem Grundstück einen Neubau zu entwickeln, zu erstellen und vollvermietet der Erbengemeinschaft zu übergeben. Es wird beabsichtigt im Erdgeschoss Läden einzurichten und in den Obergeschossen Büros.

Sie werden das Projekt leiten, bis zum Erhalt der Baubewilligung. Danach wird es für die Erstellung an die Abteilung Bauausführung übergeben. Bis zum Verkauf der Immobilie werden Sie jedoch das Projekt mitbegleiten und für die Vermarktung zuständig sein. Nach Erstellung des Rohbaus soll mit dem Verkauf gestartet werden.

A) Führen eines Projektes

60 Punkte

Aufgabe A1 Definition eines Projekts

5

- a) Definieren Sie den Begriff Projekt
- b) Schauen Sie sich die Ausgangslage an. Nennen und erläutern Sie drei Merkmale anhand derer Sie erkennen, dass es sich hierbei um ein Projekt handelt.

Lösung:

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

Aufgabe A2 Projektorganisation

10

Bis zur Übergabe des Projekts an die Abteilung Bauausführung bilden Sie zusammen mit einem Kalkulator und einem Berater aus dem Rechtsdienst des GU ein Generalplanerteam.

- a) Nennen Sie zwei andere Arten der Projektorganisation, welche für die frühe Planungsphase in Frage kämen
- b) Welche drei Planer benötigen Sie zusätzlich zum Vermarkter im Planerteam?
- c) Vervollständigen Sie das Organigramm der Projektorganisation indem Sie die verschiedenen Projektteilnehmer in die Kästchen einschreiben. Ziehen Sie eine Linie als Abgrenzung zwischen Auftragnehmer- und Auftraggeberseite und beschriften Sie die jeweilige Seite. Kennzeichnen Sie mittels Beschriftung das Generalplanerteam und das Planerteam.

Lösung:

a)

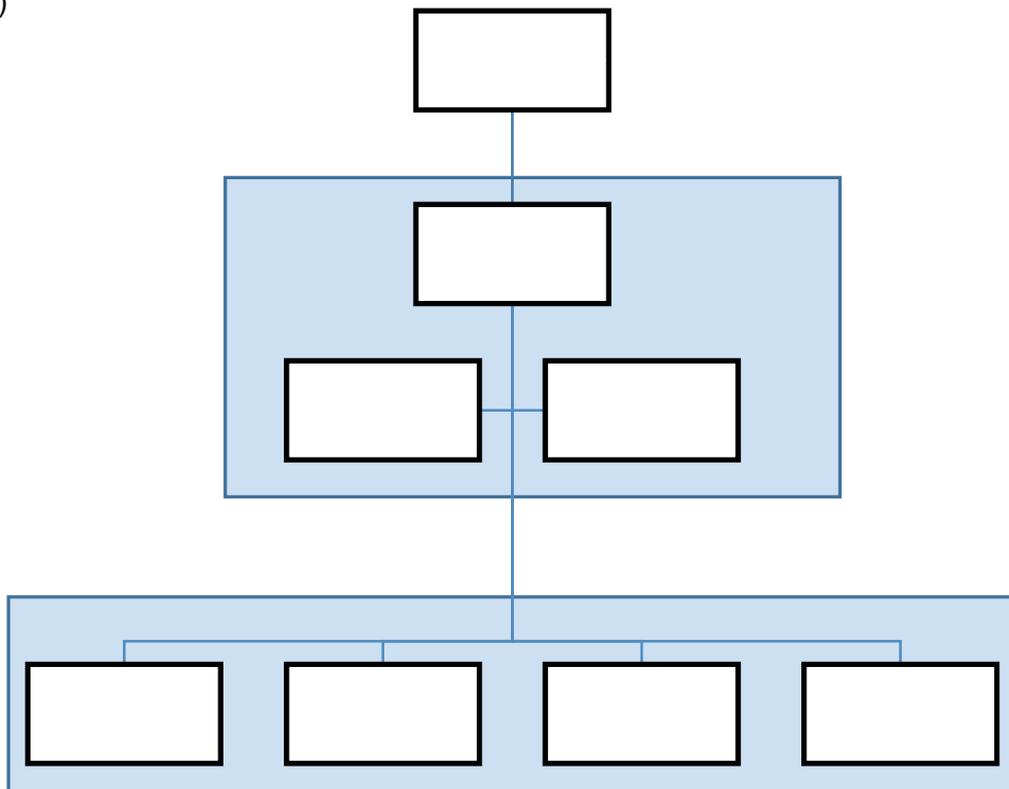
.....

b)

.....

.....

c)



Aufgabe A3 Wirtschaftlichkeitsberechnung	15	
<p>Die Mieteinnahmen werden auf jährlich 1'000'000 CHF geschätzt. Sie vereinbaren mit der Erbgemeinschaft eine Bruttorendite von mindestens 5% und für den Kostenvoranschlag (KV) der Phase Bauprojekt eine Kostengenauigkeit von $\pm 10\%$.</p> <p>a) Wer im Projektteam sollte die beste Ertragsprognose liefern können? b) Wer im Projektteam sollte die beste Kostenprognose liefern können? c) Erläutern sie den Begriff der Kostengenauigkeit von $\pm 10\%$. d) Erklären Sie weshalb Sie in der drauffolgenden Phase Ausführungsprojekt auf eine Kostengenauigkeit von $\pm 5\%$ wechseln können. e) Errechnen sie die Gesamtprojektkosten (BKP 0-9) ab denen das vereinbarte Renditeziel verfehlt wird. Ihr Rechenweg soll dabei nachvollziehbar sein. f) Errechnen Sie basierend auf der Antwort zur Frage e) den KV unter Berücksichtigung der Kostenungenauigkeit von $\pm 10\%$, so dass die vereinbarte Mindestrendite auf jeden Fall noch erzielt werden kann. Ihr Rechenweg soll dabei nachvollziehbar sein.</p> <p>Lösung:</p> <p>a)</p> <p>b)</p> <p>c)</p> <p>d)</p> <p>e)</p> <p>f)</p>		

Aufgabe A4 Projektphasen		12
a) Nennen Sie die vier klassischen Phasen, welche ein Projekt durchläuft und beschreiben Sie kurz was in der jeweiligen Phase geschieht. b) Definieren Sie den Begriff «kritischer Pfad» im Kontext einer Terminplanung. c) Definieren Sie den Begriff «Meilenstein» im Kontext einer Terminplanung Für den Projektablauf richtet sich Ihr Unternehmen nach den Vorgaben der SIA-Norm 112 (siehe Beilage auf der letzten Seite). d) In welcher Teilphase gemäss SIA-Norm 112 übergeben Sie das Projekt an die Abteilung Bauausführung? e) In welcher Teilphase gemäss SIA-Norm 112 übergibt die Generalunternehmung die entwickelte Immobilie an die Erbgemeinschaft?		
Lösung: a)		
Projektphase	Beschreibung	
b)		

- c)
-
-
-
- d)
-
- e)
-

--	--

Aufgabe A5 Risiken und Chancen

12

- a) Welche Chance bezüglich der Vermietung können Sie in der Ausgangslage erkennen? Welche Massnahmen würden Sie deshalb ergreifen?
- b) Welches Risiko, das aus der Ausgangslage ersichtlich ist, folgt aus der jahrelangen Verwendung des Erdgeschosses als Oldtimer-Garage? Wie berücksichtigen Sie dieses Risiko im Projekt?
- c) Für eine eingehende Analyse der Risiken und Chancen verwendet der GU die SWOT-Methode.
¹ Wofür stehen die einzelnen Buchstaben des Begriffs SWOT auf Englisch? Ergänzen Sie für die Beantwortung dieser Frage die linke Spalte in der nachfolgenden Tabelle.
² Nutzen Sie die rechte Spalte der Tabelle, um gemäss der SWOT-Methode die Chancen und Risiken und einzutragen, welche Sie in der Ausgangslage identifizieren. Pro Feld genügt jeweils ein Eintrag, der nicht bereits in den vorangegangenen Fragen a) und b) abgehandelt wurde.

Lösung:

- a)
-
-
-
-
-

--	--

b)
.....
.....
.....
.....
.....

c)

S	
W	
O	
T	

--	--

Aufgabe A6 Stakeholder Management

6

- a) Erläutern Sie den Begriff «Stakeholder Management»?
- b) Identifizieren Sie drei mögliche externe Stakeholder und deren Ansprüche an das Projekt, welches Sie leiten. Wie gedenken Sie sinnvoll mit diesen Ansprüchen umzugehen. Nutzen Sie für die Beantwortung dieser Frage die dafür vorgesehene Tabelle.

Lösung:

- a)
-
-
-
-
-

b)

Stakeholder	Anspruch	Massnahme

B) Führen eines Projektteams

45 Punkte

Aufgabe B1 Rollenbilder im Projektteam nach Dr. M. Belbin		18									
a) Welches sind die drei handlungsorientierten Rollen in einem Projektteam? Was ist ihr jeweiliger Beitrag im Projekt? b) Welches sind die drei kommunikationsorientierten Rollen in einem Projektteam? Was ist ihr jeweiliger Beitrag im Projekt? c) Welches sind die drei wissensorientierten Rollen in einem Projektteam? Was ist ihr jeweiliger Beitrag im Projekt?											
Lösung: a) Handlungsorientierte Rollen											
<table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%;">Teamrolle</th> <th>Beitrag</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td></tr> </tbody> </table>		Teamrolle	Beitrag								
Teamrolle	Beitrag										
b) Kommunikationsorientierte Rollen											
<table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%;">Teamrolle</th> <th>Beitrag</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td></tr> </tbody> </table>		Teamrolle	Beitrag								
Teamrolle	Beitrag										

- b)
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-

--	--

Aufgabe B3 Kommunikation	14	
a) Nennen Sie vier Kommunikationsmittel, die Ihnen als Projektleiter zur Verfügung stehen um mit dem Projektteam zu kommunizieren. Erläutern Sie jeweils, wofür sich welches Kommunikationsmittel am besten eignet. b) Nennen Sie vier Kommunikationsmittel, die Sie für die Vermarktung bzw. Erstvermietung der neu entstehenden Immobilien verwenden würden. Erläutern sie jeweils die Stärken der von Ihnen genannten Kommunikationsmittel. c) Gemäss Friedemann Schulz von Thun findet Kommunikation simultan auf vier Ebenen statt. Nennen Sie diese vier Ebenen der Kommunikation		

Lösung:

- a)
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-

--	--

b)
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

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

--	--

C) Sitzungsleitung

15 Punkte

Aufgabe C1 Sitzungsvorbereitung

6

Sie wollen früh mit dem Marketing der zu erstellenden Immobilie starten und organisieren deshalb diesbezüglich eine Startsitzenung.

- a) Welche vier Teilnehmer aus der Projektorganisation müssen Sie unbedingt zu dieser Sitzung einladen, damit an der Sitzung gute Entscheidungen gefällt werden können?
- b) Welchen spezifischen Beitrag, der nur von diesen Teilnehmern kommen kann, erwarten Sie von den jeweiligen Sitzungsteilnehmern an der Startsitzenung?

Bemerkung: Benützen Sie bitte die Tabelle für die Beantwortung beider Fragen.

Lösung:

a) Teilnehmer	b) Beitrag

Aufgabe C2 Sitzungseinladung	4	
<p>Sie laden ein für die Startsituation zum Marketing der zu erstellenden Immobilie. a) Nennen Sie die vier wichtigsten Inhalte des Einladungsschreibens.</p> <p>Lösung:</p> <p>a)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

Aufgabe C3 Sitzungsprotokoll	5	
<p>Als Vorbereitung für die Startsituation zum Marketing erstellen sie vorgängig die Struktur des Sitzungsprotokolls.</p> <p>a) Was ist der Zweck eines Sitzungsprotokolls? b) Welches sind die wesentlichen Elemente, die im Aufbau Ihrer Protokollstruktur nicht fehlen dürfen?</p> <p>Lösung:</p> <p>a)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

b)
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

--	--

Beilage

Auszug aus SIA-Norm 112

Phasen	Teilphasen	Ziele
1 Strategische Planung	11 Bedürfnisformulierung, Lösungsstrategien	Bedürfnisse, Ziele und Rahmenbedingungen definiert, Lösungsstrategie festgelegt
2 Vorstudien	21 Definition des Bauvorhabens, Machbarkeitsstudie	Vorgehen und Organisation festgelegt, Projektierungsgrundlagen definiert, Machbarkeit nachgewiesen, Projektdefinition und Projektpflichtenheft erstellt
	22 Auswahlverfahren	Anbieter/Projekt ausgewählt, welche den Anforderungen am besten entsprechen
3 Projektierung	31 Vorprojekt	Konzeption und Wirtschaftlichkeit optimiert
	32 Bauprojekt	Projekt und Kosten optimiert, Termine definiert
	33 Bewilligungsverfahren/ Auflageprojekt	Projekt bewilligt, Kosten und Termine verifiziert, Baukredit genehmigt
4 Ausschreibung	41 Ausschreibung, Offertvergleich, Vergabe	Kauf- und Werkverträge abgeschlossen
5 Realisierung	51 Ausführungsprojekt	Ausführungsreife erreicht
	52 Ausführung	Bauwerk gemäss Pflichtenheft und Vertrag erstellt
	53 Inbetriebnahme, Abschluss	Bauwerk übernommen und in Betrieb genommen, Schlussabrechnung abgenommen, Mängel behoben
6 Bewirtschaftung	61 Betrieb	Betrieb sichergestellt und optimiert
	62 Überwachung/Überprüfung/ Wartung	Bauwerkszustand abgeklärt, Wartung sichergestellt
	63 Instandhaltung	Dauerhaftigkeit und Wert für die Restnutzungsdauer aufrechterhalten



SFPKIW



CSEI



CEPSEI

Berufsprüfung Immobilienentwicklung 2020

Schriftliche Prüfung

Prüfungsteil: Immobilienentwicklung I

© Schweizerische Fachprüfungskommission der Immobilienwirtschaft

Name, Vorname: _____

Kandidaten-Nr.: _____

Zugelassene Hilfsmittel

Grundsätzliches

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

Taschenrechner

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

Gesetzestexte

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

Hinweise für die Prüfungskandidaten

1. Bitte die Kopfzeile jedes Blattes (Kandidaten-Nr.) **unbedingt** ausfüllen. Auf den Zusatzblättern unbedingt die Kandidaten-Nummer und den vollständigen Namen aufführen.
2. Die Lösungen sind im freien Raum unterhalb der jeweiligen Frage einzutragen.
3. Werden für die Lösungen zusätzliche Blätter benötigt, bitte unbedingt bei der Aufgabe einen entsprechenden Hinweis anbringen.
4. Die Lösungen müssen gut lesbar sein. Aufbau und Darstellung werden in die Bewertung miteinbezogen.
5. Die Teilantworten werden in der aufgeführten Reihenfolge bewertet (Beispiel: Sind 8 Antworten verlangt und werden 10 Antworten aufgelistet, so werden nur die ersten 8 Antworten bewertet).
6. Verfügbare Lösungszeit: **240 Minuten**
7. Sämtliche Lösungsblätter und Notizen sind abzugeben. **Fehlt eine Lösung oder Teile davon, erfolgt keine Korrektur.**
8. Werden Berechnungen gefordert, ist der **Lösungsweg wesentlicher Bestandteil des Ergebnisses**. Ist die Ermittlung des angegebenen Ergebnisses nicht eindeutig verständlich und schlüssig, wird Ihr Antwortvorschlag **nicht bewertet, auch wenn das Ergebnis selbst richtig ist**.

Beilagen

- Beilage 1: Foto des Standortes (Teil B, Standortanalyse)
Beilage 2: Katasterplan (Teil B, Standortanalyse)

Abkürzungen

ZGB Schweizerisches Zivilgesetzbuch

Aufgabe	Thema	Anzahl Punkte
A	Verfahren der Immobilienentwicklung	14
B	Standortanalyse	9
C	Raumplanung	10
D	Wertermittlung einer Immobilie (StWE und Vermietung)	14
E	Marktstudie	14
F	Planungs- und Bauprozess	14
G	Rentabilität und Finanzpläne	32
H	Vermarktung und Aufwertung	10
I	Betrieb und Renovation einer Immobilie	15
J	Recht	10
K	Steuern und MWST	12
L	Multiple-Choice-Fragebogen Themen A bis K	32
M	Anwendungsbeispiel 1	54
Total		240

TEIL 1 – KURZE FRAGEN

A) Grundlagen der Immobilienentwicklung

14 Punkte

Hintergrund

Herr Keller ist Eigentümer eines Wohngebäudes mit 15 Wohnungen in einer grösseren CH Stadt, Baujahr 1990. Die Grundstückgrösse wird mit 3 000 m² angegeben

Das Ausnutzungspotenzial wird nicht voll ausgeschöpft. Der Eigentümer ist nicht emotional an seine Liegenschaft gebunden. Für ihn sind alle Szenarien denkbar, beispielsweise ein schneller Verkauf der Liegenschaft im aktuellen Zustand, ebenso wie eine (Beteiligung an der) Entwicklung eines Immobilienprojekts an diesem Standort.

Er kommt zu Ihnen, um sich beraten zu lassen. **Helfen Sie ihm, eine fundierte Entscheidung hinsichtlich der adäquaten Immobilienstrategie zu treffen.**

Aufgabe A1

Geben Sie an, welche zwei Informationen Sie direkt vom Eigentümer erhalten müssen, um ihn kompetent beraten zu können (und führen Sie diese in ein bis zwei Sätzen aus).

2	

Lösung A1

1)

.....

.....

2)

.....

.....

Aufgabe A2

Nennen Sie sechs unverzichtbare Aufgaben und/oder Analysen, die Sie durchführen müssen, um Ihrem Kunden verschiedene Szenarien vorschlagen zu können.

6

Lösung A2

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

Aufgabe A3 Nennen Sie drei für den Eigentümer zu prüfende Szenarien . Geben Sie deren Chancen und Risiken sowie deren Vorteile und Nachteile an. <i>Anmerkung: 2 Punkte für jedes Szenario</i>	6	
<p><u>Lösung A4</u></p> <p>Szenario 1:</p> <p>Vorteile:</p> <p>.....</p> <p>Nachteile:</p> <p>.....</p> <p>Risiken:</p> <p>.....</p> <p>Chancen:</p> <p>.....</p> <p>Szenario 2:</p> <p>Vorteile:</p> <p>.....</p> <p>Nachteile:</p> <p>.....</p> <p>Risiken:</p> <p>.....</p> <p>Chancen:</p> <p>.....</p>		

Lösung A4 – Fortsetzung

Szenario 3:

Vorteile:

.....

Nachteile:

.....

Risiken:

.....

Chancen:

.....

--	--

B) Standortanalyse

9 Punkte

Hintergrund

Die Parzelle Nr. 1432 befindet sich in einer mittelgrossen CH Stadt, an der Hauptstrasse und am Ufer des Flusses, der durch die Stadt fliesst. Dieses Stadtgebiet befindet sich zurzeit im Umbruch. Auf dem Grundstück befindet sich aktuell eine Werkstatt.

Die neue BZO der Stadt ist noch nicht rechtsgültig und befindet sich aktuell in der Vernehmlassung.

Bitte nutzen Sie die Beilagen 1 und 2.

Aufgabe B1	6	
Welche Analysen und Überlegungen müssen Sie als Immobilienentwickler im Hinblick auf die Ausschöpfung des Potenzials vornehmen? Nennen Sie sechs davon.		
<p><u>Lösung B1</u></p> <p>1)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>2)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>3)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>4)</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

5)

.....

.....

6)

.....

.....

--	--

Aufgabe B2

Wo können Sie die erforderlichen Informationen und Dokumente finden? Nennen Sie sechs davon.

3

Lösung B2

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

--	--

Aufgabe C2

- 1) Welche wichtige gesetzliche Neuerung wurde 2014 auf Bundesebene eingeführt, die eine Entschädigung der Eigentümer ermöglicht, die eine erwiesene materielle Enteignung erlebt haben (einfacher ausgedrückt: wenn beispielsweise ihr Grundstück von einer Bauzone in eine Landwirtschaftszone umgezont wird)?
- 2) Wie funktioniert das?

2	-

Lösung C2

- 1)
-
-
- 2)
-
-
-

Aufgabe C3

Welche wichtigen Rechtsinstrumente stehen den Kantonen zur Verfügung und welches sind ihre primären Ziele?

<u>2</u>	

Lösung C3

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

D) Wertermittlung einer Immobilie (StWE-Projekt und Anlageprojekt)
14 Punkte

Hintergrund

Herr Dupraz hat gerade sein Unternehmen verkauft. Er verfügt nunmehr über nicht unerhebliche Eigenmittel, die er in ein Immobilienprojekt investieren möchte. Er schwankt zwischen einer Anlage in ein Anlageprojekt oder ein StWE-Projekt. Ihm werden zwei Geschäfte angeboten:

- Ein Wohngebäude mit 10 Wohnungen im Stadtzentrum einer mittelgrossen CH Stadt, das kurz vor der Fertigstellung steht und zur Vermietung vorgesehen ist.
- Eine Parzelle in einer mittelgrossen CH Stadt mit schönem Blick auf den See, wo ein Wohngebäude mit 10 Wohnungen (StWE) gebaut werden kann. Ein Bauprojekt wurde entwickelt, und die Baubewilligung ist erteilt.

Herr Dupraz hat die beiden Standorte besichtigt. Er ist von der Parzelle in einer mittelgrossen CH Stadt mit schönem Blick auf den See, angetan, möchte aber nicht in ein Immobiliengeschäft eingebunden sein, das unter Umständen langwierig und kompliziert ist, da er nicht vom Fach ist.

Aufgabe D1

Welcher rechtliche Unterschied besteht zwischen einem Mietobjekt und einer StWE-Liegenschaft? Beschreiben Sie die **wesentlichen Eigenschaften** der beiden Immobilientypen.

4

Lösung D1

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Aufgabe D2	2.5	
Welche Informationen und Dokumente muss er einholen, um das Anlageprojekt zu analysieren? Nennen Sie fünf.		
<u>Lösung D2</u>		
1)		
2)		
3)		
4)		
5)		

Aufgabe D3	2.5	
Welche Informationen und Dokumente muss er einholen, um dieses künftige StWE-Projekt zu analysieren? Nennen Sie fünf.		
<u>Lösung D3</u>		
1)		
2)		
3)		
4)		
5)		

Aufgabe D4	3	
<p>Welche wichtigen Unterschiede bestehen zwischen diesen beiden Investitionen</p> <p>a) aus finanzieller Sicht?</p> <p>b) aus vertraglicher Sicht; welche Verträge werden zwischen Herrn Dupraz und den anderen Parteien geschlossen?</p> <p>c) aus Sicht der Beteiligten im Bereich Verwaltung?</p> <p><u>Lösung D4</u></p> <p>a)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>b)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>Lösung c) auf der nächsten Seite</p>		

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

--	--

Aufgabe D5

Welche Investition wird Herr Dupraz Ihrer Ansicht nach wählen und aus welchen Gründen – wenn man berücksichtigt, dass er nicht in ein Immobiliengeschäft eingebunden sein möchte, das unter Umständen langwierig und kompliziert ist, da er nicht vom Fach ist?

2

Lösung D5

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

2	

E) Marktstudie **14 Punkte**

Hintergrund

Vor dem Kauf eines Grundstücks führen Sie eine Marktstudie durch.

Aufgabe E1	2	
Was ist eine Marktstudie?		
<u>Lösung E1</u>		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		

Aufgabe E2	2	
Mit welchem Ziel führen Sie vor diesem Hintergrund eine Marktstudie durch?		
<u>Lösung E2</u>		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		

Aufgabe E3

Wie führen Sie vor diesem Hintergrund diese Marktstudie durch? Nennen Sie fünf Massnahmen.

5

Lösung E3

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

Aufgabe E4

Nennen Sie fünf Schwachstellen oder Grenzen einer Marktstudie und begründen Sie diese kurz.

5

Lösung E4

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

F) Planungs- und Bauprozess

14 Punkte

Hintergrund

Ein Bauherr schwankt zwischen vier verschiedenen Ansätzen, um seine Immobilie mit 40 Wohnungen, einschliesslich Gewerbeflächen im Erdgeschoss, zu entwickeln und zu bauen.

- **Variante 1: nach der traditionellen Methode, in getrennten Losen**
- **Variante 2: Generalunternehmervertrag (GU)**
- **Variante 3: Totalunternehmer-Werkvertrag (TU)**, bei dem die Vertragsunterzeichnung mit dem TU erfolgt, sobald die Baubewilligung erteilt ist
- **Variante 4: Totalunternehmer-Werkvertrag**, der nach dem Entscheid für eine Projektentwicklung unterzeichnet wird

Aufgabe F1

Zeichnen Sie bitte auf Beiblättern vier Organigramme, die jeweils die Organisation und Funktionsweise dieser vier Varianten darstellen (diese Organigramme müssen insbesondere die **verschiedenen Akteure** und die **vertraglichen Beziehungen** zwischen ihnen enthalten).

Lösungen F1

Bitte auf den bereitliegenden bunten Blättern zeichnen.

8	

Aufgabe F2

Welche Besonderheiten – insbesondere in Bezug auf Verantwortlichkeiten, Entscheidungsprozesse und Garantien – bestehen bei jeder der vier Varianten?

6

	Verantwortlichkeiten	Entscheidungsprozess	Garantien
Variante 1			
Variante 2			
Variante 3			
Variante 4			

Aufgabe G3 – Finanzierung

12

Sie möchten ein Wohnhaus bauen. Die StWE Wohnungen sollen verkauft werden. Sie haben bereits die Baubewilligung erhalten und müssen jetzt die Baufinanzierung sicherstellen. Das Projekt stellt sich wie folgt dar:

- BKP 0: CHF 2 000 000.–
- BKP 1–5: CHF 6 000 000.–
- Total HNF: 1 700 m²
- Durchschnittlicher Verkaufspreis: CHF 6 000/m²
- Maklergebühren = zusätzlich 3,50 %
- Stand Vorverkauf bei Beginn der Bauarbeiten: 35 % (Zahlung: 20 % bei Unterzeichnung und 80 % bei Schlüsselübergabe)

a) Ihre Bank erklärt sich einverstanden, Ihnen eine Finanzierung in Höhe von 70 % der Investitionskosten bei Beginn der Arbeiten (einschliesslich Maklergebühren und unter Berücksichtigung Stand Vorverkauf) zu gewähren. Wie hoch muss das eingebrachte **Eigenkapital** sein?

b) In der Bauphase verkaufen Sie noch 300 m². Wie hoch wird folglich der Kreditbetrag nach der Schlüsselübergabe (Konsolidierungsphase) sein?

Lösung G3

a)

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

b)
.....
.....
.....
.....
.....
.....

--	--

Aufgabe H2

Der Verkauf kann in zwei verschiedenen Formen erfolgen. Nennen und erklären Sie diese kurz.

3	

Lösung H2

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

Aufgabe H3

Die Verkäufer der Villa haben schliesslich ihre Liegenschaft verkauft. Mit ihren Ersparnissen und dem Geld aus dem Verkauf der Villa verfügen sie heute über Kapital in Höhe von CHF 1 950 000.–. Sie möchten nun eine kleine Renditeimmobilie kaufen. Sie finden ein Objekt, das ihnen gefallen könnte, aber der Makler macht sie darauf aufmerksam, dass es ein **Vorkaufsrecht** auf der Renditeimmobilie gibt.

- a) Was ist unter einem Vorkaufsrecht zu verstehen?
- b) Welche Form ist dabei einzuhalten?
- c) Wie lange gilt ein Vorkaufsrecht maximal?

4

Lösung H3

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

I) Betrieb und Renovation einer Immobilie 15 Punkte

Hintergrund

Herr Roy ist seit 15 Jahren Eigentümer einer Immobilie mit 20 Wohnungen an guter Lage in einer CH Stadt. Diese Immobilie wurde 1950 erbaut; seither wurden nur wenige Arbeiten durchgeführt. Die Mieter wohnen grösstenteils schon lange in diesem Gebäude. Die Immobilie wird durch einen örtlichen Verwalter bewirtschaftet. Mehrere Reparationsarbeiten mussten gelegentlich in den letzten Jahren durchgeführt werden. Die Belastungen sind heute erheblich. Der Immobilienbewirtschafter hat dem Eigentümer vorgeschlagen, wichtige und notwendige Arbeiten durchzuführen.

Herr Roy verfügt über die finanziellen Mittel und ist offen für einen Renovationsvorschlag. Er hat eine emotionale Bindung zu diesem Gebäude und möchte diese nicht verkaufen.

Aufgabe I1	3	
Führen Sie drei Strategien für die Renovation dieser Immobilie auf und denken Sie dabei an die Art und Weise, wie die Mieter zu behandeln sind.		
<u>Lösung I1</u>		
Strategie 1:		
.....		
.....		
Strategie 2:		
.....		
.....		
Strategie 3:		
.....		
.....		

Aufgabe I2	9	
Nennen Sie drei Vorteile und/oder Risiken für jede dieser drei Möglichkeiten; erörtern Sie diese.		
<p><u>Lösung I2</u></p> <p>Strategie 1:</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>Strategie 2:</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>Strategie 3:</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

Aufgabe I3	3	
Nennen Sie drei Arten von Arbeiten, die eine Erhöhung der Mieten nach Abschluss der Renovationen ermöglichen.		
<p><u>Lösung I3</u></p> <p>1)</p> <p>2)</p> <p>3)</p>		

J) Recht **10 Punkte**

Hintergrund

Im Rahmen einer Immobilienentwicklung ist es wichtig, eine Abfolge von Verfahrensschritten vorzusehen, die beherrschbar und organisiert sind, um das Entwicklungsrisiko zu verringern. Neben der Tatsache, dass man sich vergewissern muss, ob eine Verschmutzung der Parzelle vorliegt, stellt die Analyse der eingeschränkten dinglichen Rechte einen ebenso wichtigen Verfahrensschritt dar.

Aufgabe J1	3	
Nennen und beschreiben Sie die drei Arten eingeschränkter dinglicher Rechte.		
<u>Lösung J1</u>		
1)		
.....		
2)		
.....		
3)		
.....		

Aufgabe J2	2	
Warum ist die eingangs erwähnte Analyse wichtig?		
<u>Lösung J2</u>		
.....		
.....		
.....		

Aufgabe J3

Welcher Unterschied besteht zwischen einer Grunddienstbarkeit und einer persönlichen Dienstbarkeit?

1

Lösung J3

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

Aufgabe J4

Nennen Sie zwei Arten persönlicher Dienstbarkeiten.

2

Lösung J4

- 1)
-
- 2)
-

Aufgabe J5

Nennen Sie zwei Arten von Grunddienstbarkeiten.

2

Lösung J5

- 1)
-
-
- 2)
-
-

K) Steuern und MWST

12 Punkte

Aufgabe K1 – Steuern

3

- a) Die beim Verkauf einer Immobilie realisierten Gewinne werden von den Kantonen besteuert. Wie erfolgt bei einem dualistischen Besteuerungssystem die Besteuerung:
- 1) einer juristischen Person?
 - 2) einer natürlichen Person, deren Liegenschaft zu ihrem Privatvermögen gehört?
 - 3) einer natürlichen Person, deren Liegenschaft zu ihrem Betriebsvermögen gehört?
- b) Die Handänderungssteuer ist eine Verkehrssteuer, die bei der Grundstücksübertragung anfällt.
- 1) Von wem wird diese Steuer erhoben?
 - 2) Was ist in der Regel die Berechnungsgrundlage?
 - 3) Wird der Steuersatz vom Bund festgesetzt: richtig oder falsch?

Lösung K1

- a1)
- a2)
- a3)

Handänderungssteuer

- b1)
- b2)
- b3) richtig falsch

Aufgabe K2: Steuern und MWST

5

Beantworten Sie kurz die nachfolgenden Fragen:

- a) Wie hoch ist gemäss RPG mindestens die Ausgleichsabgabe (in %) für die Vorteile aufgrund der Mehrwertabgabe?
- b) Nennen Sie zwei Elemente, die bei der Berechnung des Grundstückgewinns berücksichtigt werden und bei der Berechnung in Abzug gebracht werden können.
- c) Wer hat die Steuerhoheit für den Abzug der Quellensteuer?
- d) Welche beiden möglichen Abrechnungsarten sind im MWST vorgesehen?
- e) Unter welchen Bedingungen ist eine Grundstückstransaktion über eine mehrwertsteuerpflichtig?
- f) Berechnen Sie die Höhe der Grundstückgewinnsteuer für folgenden Fall:
 - Steuerpflichtiger Gewinn: CHF 125 000.–
 - Dauer des Eigentums: 3. Jahr

Durée de propriété	Bénéfice imposable		
	Jusqu'à Fr. 50'000.-	de Fr. 50'001.- à Fr. 100'000.-	Fr. 100'001.- et plus
1ère année	19.20	28.80	38.40
2ème année	18.00	27.00	36.00
3ème année	15.60	23.40	31.20
4ème année	14.40	21.60	28.80
5ème année	13.20	19.80	26.40
6ème année	12.00	18.00	24.00

Lösung K2

- a)
- b)
.....
- c)
- d)
- e)
- f)
.....
.....

TEIL 2 – MULTIPLE-CHOICE-TEST

L) Themen A bis K

32 Punkte

Nachstehend finden Sie 13 Multiple-Choice-Fragen. Kreuzen Sie (x) die richtige Antwort im dafür vorgesehenen Feld an. **Nur eine Antwort ist richtig.**

Falls Sie Ihre Meinung ändern, machen Sie einen Kreis um die Antwort, die Sie versehentlich angekreuzt (x) haben. Dann zählt die eingekreiste Antwort nicht.

Aufgabe L1 – Raumplanungsgesetz		<u>2</u>	
Das RPG (Art. 27) sieht die Möglichkeit vor, Planungszonen zu bestimmen, wenn Nutzungspläne angepasst werden müssen oder noch keine vorliegen. Welche der folgenden Aussagen ist richtig?			
<input type="checkbox"/>	Planungszonen werden für eine unbestimmte Dauer bestimmt.		
<input type="checkbox"/>	Die Kantone sind zuständig, die Gültigkeit der Planungszonen zu kürzen oder zu verlängern.		
<input type="checkbox"/>	Planungszonen dürfen für längstens fünf Jahre bestimmt werden; das kommunale Recht kann eine Verlängerung vorsehen.		
<input type="checkbox"/>	Nur unbebaute Zonen dürfen als Planungszonen klassifiziert werden.		

Aufgabe L2 – Raumplanungsgesetz		<u>2</u>	
Das 3. Kapitel des RPG bezieht sich auf die Nutzungspläne. Welche der folgenden Aussagen ist falsch?			
<input type="checkbox"/>	Der Nutzungsplan ordnet die zulässige Nutzung des Bodens.		
<input type="checkbox"/>	In den Bauzonen erfordert die Montage von Solaranlagen zwingend eine öffentliche Auflage.		
<input type="checkbox"/>	Die Landumlegung kann von Amtes wegen vom Kanton angeordnet werden.		
<input type="checkbox"/>	Die Nutzungspläne werden vom Staatsrat genehmigt.		

Aufgabe L3 – Nachhaltiges Bauen		2	
Angesichts des Klimawandels gewinnt der Begriff «nachhaltiges Bauen» zunehmend an Bedeutung. Welche der folgenden Aussagen ist richtig?			
	Der Minergie-Standard kann vom Kanton für Neubauten vorgeschrieben werden.		
	Bei einer Handänderung verlangen alle Kantone die Vorlage eines GEAK-Ausweises.		
	Der Begriff der Nachhaltigkeit berücksichtigt den gesamten Lebenszyklus eines Gebäudes.		
	Nur Wohnbauten können Fördergelder erhalten.		

Aufgabe L4 – Dingliche Rechte		2	
Das Zivilgesetzbuch enthält einige Definitionen und Prinzipien, welche die dinglichen Rechte regeln. Welche der folgenden Aussagen ist richtig?			
	Nach dem Numerus-clausus-Prinzip werden ausschliesslich die folgenden drei dinglichen Rechte ausdrücklich vom Gesetz vorgesehen: Eigentum, Dienstbarkeiten und Pfandrechte.		
	Eingeschränkte dingliche Rechte sind absolute Rechte.		
	Das Stockwerkeigentum (StWG) ist eine Form des Gesamteigentums.		
	Das Baurecht ist eine Grunddienstbarkeit.		

Aufgabe L5 – Verträge und Aufträge		2	
Die verschiedenen Vertragsverhältnisse werden im Obligationenrecht geregelt. Welche der folgenden Aussagen ist falsch?			
	Der Vorkaufsvertrag bedarf zu seiner Gültigkeit stets der öffentlichen Beurkundung.		
	Nutzen und Gefahr gehen zwingend spätestens auf den Käufer über, wenn dieser als Eigentümer im Grundbuch eingetragen ist.		
	Der Werkvertrag muss zwingend entgeltlich sein.		
	Der Auftrag kann jederzeit widerrufen oder gekündigt werden.		

Aufgabe L6 – Steuern		2	
-----------------------------	--	----------	--

Welche der folgenden Aussagen ist richtig?			
	Das Steuerrecht ist Bestandteil des öffentlichen Rechts.		
	Der Bund hat die Steuerhoheit für die Liegenschaftssteuern.		
	Das Steuerobjekt beantwortet die Frage: Wer ist steuerpflichtig?		
	Für Kausalabgaben erhält man keinerlei direkte Leistung des Staates.		

Aufgabe L7 – MWST		2	
Welche der folgenden Aussagen ist aus Sicht des MWSTG richtig?			
	Die Mehrwertsteuer ist eine direkte Steuer.		
	Der Verkaufswert eines Grundstücks kann freiwillig versteuert werden.		
	Eine mehrwertsteuerpflichtige Person, die ein Gebäude errichtet, für das eine steuerpflichtige Nutzung vorgesehen ist, darf von allen Bauausgaben die Vorsteuer in Abzug bringen.		
	Die Mieterträge einer im Privatvermögen befindlichen Immobilie sind mehrwertsteuerpflichtig.		

Aufgabe L8 – Umweltschutz		2	
Seit mehreren Jahrzehnten kommt dem Umweltschutz ein immer grösserer Stellenwert bei der Raumplanung zu. Welche der folgenden Aussagen ist falsch?			
	In den von Lärm betroffenen Zonen kann keine Baubewilligung für den Neubau von Wohnimmobilien ausgestellt werden, wenn die Immissionsgrenzwerte überschritten werden.		
	Das Gewässerschutzgesetz (GSchG) sieht vor, dass im Bereich öffentlicher Kanalisation das verschmutzte Abwasser in die Kanalisation eingeleitet werden muss.		
	Kontaminierte Standorte sind verschmutzte Standorte, die einer Sanierung bedürfen.		
	Für die Durchführung einer Bohrung ist bei der zuständigen Behörde eine Bewilligung zu beantragen.		

Aufgabe L9 – Finanzierung		2	
----------------------------------	--	----------	--

Die Schweizerische Bankiervereinigung (SBVg) legt die Verhaltensrichtlinien im Rahmen von Hypothekendarfinanzierungen fest. Welche der folgenden Aussagen ist richtig?			
	Im Zusammenhang mit Wohneigentum für den Eigenbedarf muss die Hypothekarschuld innerhalb von maximal 20 Jahren auf zwei Drittel des Belehnungswerts der Immobilie verringert werden.		
	Bei Hypothekendarfinanzierungen von Renditeimmobilien beträgt der Mindestanteil an Eigenkapital 25 % des Belehnungswerts.		
	Der Belehnungswert von Renditeimmobilien entspricht ihrem Verkaufspreis.		
	Der für Baugrundstücke geltende Belehnungswert beträgt maximal 50 %.		

Aufgabe L10 – Finanzierung		5	
<p>Sie planen den Bau einer Immobilie auf einem Grundstück in Ihrem Besitz. Das Grundstück ist schuldenfrei. Die Investitionskosten für den Bau belaufen sich auf CHF 6 Mio., die vollständig über einen Baukredit mit einem Zinssatz von 2,00 % finanziert werden. Die Arbeiten werden sich über 18 Monate erstrecken. Geldflüsse sind wie folgt vorgesehen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 30 % bei Beginn der Arbeiten, - 40 % bei Vollendung der Dachkonstruktion und des Einbaus von Türen und Fenstern (vorgesehen nach 12 Monaten), - 30 % bei Schlüsselübergabe, also nach 18 Monaten. <p>Welcher Betrag ist in Ihrem Finanzplan für Bauzinsen vorzusehen?</p>			
	CHF 84 000.–		
	CHF 78 000.–		
	CHF 120 000.–		
	CHF 60 000.–		

Aufgabe L11 – Dichte		5	
<p>Es gibt verschiedene Formeln, um die Ausnutzung zu definieren. Welche Aussage ist auf der Grundlage der folgenden Daten richtig?</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gemischte Zone: Wohnen und Handel - Grundstück von 800 m² - Kubische Bauform mit Flachdach - Breite – Tiefe – Höhe = 12 m - Gebäudehöhe über Terrain = 9 m - Wand- und Deckenstärke = 25 cm 			

- Aufteilung des Hauses: 1 Untergeschoss: Keller, Technikraum, Waschraum 1 Erdgeschoss: Garage (30 m ²), der Rest Bürofläche 2 Geschosse: Wohnungen			
	ÜZ = 0,54		
	GFZ = 0,72		
	BMZ = 2,16		
	AZ = 0,14		

Aufgabe L12 – SIA 118		2	
Die SIA-Norm 118 befasst sich mit den allgemeinen Bedingungen für die Ausführung von Bauarbeiten. Mit Blick auf die Artikel dieser Norm: Welche der folgenden Aussagen ist falsch?			
	Der Unternehmer ist verpflichtet, sich gegen die Risiken seiner Haftpflicht gegenüber Dritten zu versichern.		
	Der Pauschalpreis unterscheidet sich insofern vom Gesamtpreis, als die Bestimmungen über Preisänderungen nicht darauf anwendbar sind.		
	Falls die gemeinsame Überprüfung nicht innerhalb von zwei Monaten ab Fertigstellungsanzeige stattfindet, weil der Bauherr nicht erschienen ist, wird das Werk dennoch bei Ablauf dieser Frist als abgenommen angesehen.		
	Die Rechte des Bauherrn bei Mängeln verjähren nach fünf Jahren ab Abnahme des Werks.		

Aufgabe L13 – Gebäudeflächen und -volumen		2	
Gemäss SIA-Norm 416 wird die Nettofläche wie folgt definiert:			
	Geschossfläche (GF) – Konstruktionsgrundfläche (KGF)		
	Nutzfläche (NF) + Verkehrsfläche (VF) + Technikfläche (TF)		
	Hauptnutzfläche (HNF) + Nebennutzfläche (NNF) + Konstruktionsfläche (KF)		
	Hauptnutzfläche (HNF) – Nebennutzfläche (NNF)		

TEIL 3a – ANWENDUNGSBEISPIELE

M) Anwendungsbeispiel 1 54 Punkte

Hintergrund

Man bietet Ihnen den Kauf eines sechsgeschossigen Gebäudes mit folgenden Informationen an (Es stehen keine weiteren Informationen zur Verfügung):

1. 46 Wohnungen (kein Leerstand) mit einer Hauptnutzfläche von 3 657 m² (Verhältnis Geschossfläche/Hauptnutzfläche = 0,78) sowie 46 vermieteten Parkplätzen zu CHF 130 pro Platz und Monat auf einer Parzelle von 4 490 m².
2. Der Ertragswert der Immobilie beträgt CHF 19 845 599, kapitalisiert mit einem Satz von 4,6 %.
3. Die Mieten werden von Wüest Partner auf CHF 245/m² für 3,5 Zimmer mit 80 m² geschätzt.
4. Die Immobilie ist in gutem Zustand; in den nächsten zehn Jahren sind keine Arbeiten vorzunehmen.
5. Der Standort ist städtisch, mässig laut und mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut zu erreichen.

Bei Ihren Berechnungen sollen Sie die Notarkosten sowie die Handänderungssteuer ausser Acht lassen; Sie investieren nur Ihr Eigenkapital, ohne Bankkredit.

<p>Aufgabe M1</p> <p>Erklären Sie Ihre Gründe für die Entscheidung, ob der Kauf zu einem Preis von CHF 19 845 599.– (Ertragswert) ein gutes Geschäft ist. <u>Sie verwenden alle angegebenen Informationen.</u></p> <p>a) Kommentieren Sie jede der fünf Angaben (= Punkte 1 bis 5 des Hintergrunds oben, die nacheinander zu bearbeiten sind) und nennen Sie die positiven und negativen Aspekte.</p> <p>b) Sagen Sie uns, ob der Kauf dieses Gebäudes Ihnen interessant erscheint.</p>	<p>16</p>
---	------------------

Lösung M1

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Aufgabe M2

Erklären Sie Ihr Vorgehen im Rahmen einer vollständigen Due-Diligence-Prüfung: Was fehlt Ihnen für eine definitive Entscheidung, ein Angebot zu unterbreiten?

Nennen Sie acht unterschiedliche Elemente.

8

Lösung M2

1)

.....

2)

.....

3)

.....

4)

.....

5)

.....

6)

.....

7)

.....

8)

.....

Aufgabe M3

Beim Lesen des Baureglements stellen Sie fest, dass Sie ein zusätzliches Geschoss bauen könnten. Welche Überlegungen stellen Sie vor Unterbreitung eines Kaufangebots noch an, um zu beurteilen, ob dies eine reelle Chance für Sie ist? Nennen sie vier Punkte. (nur Begründung, keine Berechnung anzufertigen)

4

Lösung M3

.....

Aufgabe M4

Nehmen wir an, dass Sie die Immobilie mit dem im Fallbeispiel genannten Ertragswert kaufen und dass Sie dieses zusätzliche Geschoss in der Folge bauen werden. Wir stellen zudem die folgenden Annahmen auf:

- Alle Geschosse haben dieselbe Fläche (m²)
- Der Bau des obersten Geschosses wird Sie CHF 800/m³ (inkl. MWST) kosten
- Sie rechnen 3 m Höhe für die Berechnung der m³ dieses obersten Geschosses
- Sie vermieten es zu einem um CHF 20/m² höheren Preis, als aktuell für die anderen Geschosse dieser Immobilie verlangt wird
- Sie nutzen die vorhandenen Aussenparkplätze für die neuen Wohnungen und berechnen keinerlei Erträge für diese

Um wie viele Prozentpunkte wird die Rendite Ihrer Immobilie nach Abschluss der Arbeiten steigen?

8

Lösung M4 bitte auf der nächsten Seite

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

--	--

Aufgabe M5 Der Eigentümer besitzt genau dieselbe Immobilie auf der Parzelle nebenan; diese befindet sich im gleichen Zustand. Um die Begründung zu vereinfachen, soll der Mieterspiegel ebenfalls exakt der gleiche sein, jedoch ohne die Möglichkeit, ein zusätzliches Geschoss zu bauen (gleiche Ausrichtung usw.). Hingegen bietet er Ihnen ein selbstständiges und dauerhaftes Baurecht an; welche Fragen müssen Sie ihm unbedingt stellen? Geben Sie vier Fragen an, um ein passendes Angebot erstellen zu können.	4	
---	----------	--

Lösung M5

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

--	--

Aufgabe M6

Am Ende sagt er Ihnen: «Bei einem jährlichen Baurechtszins von CHF 141 270 gewähre ich Ihnen das selbstständige und dauerhafte Baurecht über einen Betrag von CHF 16 385 599».

In puncto Ertrag und unter der Annahme, dass alle anderen Baurechtsklauseln für Sie zufriedenstellend sind: Erscheint Ihnen der Vorschlag interessant? Begründen Sie Ihre Antwort.

6

Lösung M6

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....



Berufsprüfung Immobilienentwicklung 2020

Schriftliche Prüfung Prüfungsteil Immobilienentwicklung II

© Schweizerische Fachprüfungskommission der Immobilienwirtschaft

Name, Vorname: _____

Kandidaten-Nr.: _____

Zugelassene Hilfsmittel

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

Taschenrechner

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

Gesetzestexte

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

Hinweise für die Prüfungskandidaten

1. Bitte die Kopfzeile jedes Blattes (Kandidaten-Nr.) **unbedingt** ausfüllen. Auf den Zusatzblättern unbedingt die Kandidaten-Nummer und den vollständigen Namen aufführen.
2. Die Lösungen sind im freien Raum unterhalb der jeweiligen Frage einzutragen.
3. Werden für die Lösungen zusätzliche Blätter benötigt, bitte unbedingt bei der Aufgabe einen entsprechenden Hinweis anbringen.
4. Die Lösungen müssen gut lesbar sein. Aufbau und Darstellung werden in die Bewertung miteinbezogen.
5. Die Teilantworten werden in der aufgeführten Reihenfolge bewertet (Beispiel: Sind 8 Antworten verlangt und werden 10 Antworten aufgelistet, so werden nur die ersten 8 Antworten bewertet).
6. Verfügbare Lösungszeit: **120 Minuten**
7. Sämtliche Lösungsblätter und Notizen sind abzugeben. **Fehlt eine Lösung oder ein Teil davon, erfolgt keine Korrektur.**
8. Werden Berechnungen gefordert, ist der **Lösungsweg wesentlicher Bestandteil des Ergebnisses**. Ist die Ermittlung des angegebenen Ergebnisses nicht eindeutig verständlich und schlüssig, wird Ihr Antwortvorschlag **nicht bewertet, auch wenn das Ergebnis selbst richtig ist.**

Beilagen

Beilage 1: Katasterplan (Frage P)

Abkürzungen

ZGB Schweizerisches Zivilgesetzbuch

Aufgabe	Thema	Anzahl Punkte
N	Anwendungsbeispiel 2	39
O	Anwendungsbeispiel 3	21
P	Erweitertes Anwendungsbeispiel	60
Total		120

TEIL 3b – ANWENDUNGSBEISPIELE

N) Anwendungsbeispiel 2: Vermarktung als STWG **39 Punkte**

Hintergrund

Ein Investor wendet sich an Sie zwecks Leitung der Vermarktung einer Parzelle, die er soeben mit gültiger Bewilligung übernommen hat. Er stimmt zu, Sie in Höhe von 3 % (vor Steuern) des Verkaufspreises zu entlohnen.

Sie haben die Möglichkeit, die Flächen einer Wohnung zu berechnen, und stützen sich dabei auf die SIA-Norm 416/2003 Flächen und Volumen von Gebäuden.

Im Jahr 2014 hat der Schweizer Verband der Immobilienwirtschaft Empfehlungen zu einem Standardverfahren für die Flächenberechnung veröffentlicht.

Er übermittelt Ihnen folgende Informationen:

- Baugrundstück: 510 m²
- Bis dato gezahlter Preis, Architektenhonorar (gültige Baubewilligung) und Anschaffungskosten inbegriffen: CHF 400 000.–
- Gewichteter Preis pro m² in der Region: CHF 4 800.– (Wüest Partner)
- Wohnflächen:
 - 1. Geschoss: 195 m² mit 1 x 5,5 Zimmern und 1 x 3,5 Zimmern
 - 2. Geschoss: 195 m² mit 1 x 5,5 Zimmern und 1 x 3,5 Zimmern
 - Dachgeschoss: 189 m² mit 1 x 4,5 Zimmern und 1 x 3,5 Zimmern
- Balkonflächen:
 - 1. Geschoss: 30 m²
 - 2. Geschoss: 30 m²
 - Dachgeschoss: 15 m²
- Erdgeschoss: ~200 m² für 6 Garagen vorgesehen
- Volumen gemäss SIA 416/2003: 2 943 m³
- Nicht begründetes StWE
- Vorverkaufsquote: CHF 1 700 000.–

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

--	--

Aufgabe N3

Welchen Preis wird er beim Verkauf dieses StWE-Projekts erzielen können, berechnet gemäss der in Aufgabe N2 definierten Preisgestaltung?

6

Lösung N3

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Aufgabe N4	4	
Auf welche Baukosten inkl. Vorleistungen dürfte er kommen (BKP 0–5)?		
<u>Lösung N4</u>		
.....		
.....		
.....		
.....		

Aufgabe N5	2	
Welche Marge, basierend auf dem Total Verkaufspreis, müsste er - grob gerechnet - realisieren können?		
<u>Lösung N5</u>		
.....		
.....		
.....		

Aufgabe N6	7	
Welche sieben Schritte (Vorgehensweise und vorzubereitende Unterlagen) sind ihm für einen Verkauf als StWE anzuraten?		
<u>Lösung N6</u>		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		

Aufgabe N7	3	
Welche Vorteile bringt der besondere Fall der Begründung von StWE vor der Erstellung des Gebäudes?		
<u>Lösung N7</u>		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		

Aufgabe N8

Wie erfolgt die Finanzierung des Geschäfts für die Käufer von StWE im Rahmen eines anteiligen Grundstücksverkaufs?

3

Lösung N8

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

Aufgabe N9 – Welche Teile des Bauwerks unterscheidet man bei StWE?

1

Lösung N9

.....
.....

Aufgabe N10 – Wie entsteht StWE?

1

Lösung N10

.....
.....

Aufgabe O3

- a) Welche Angabe fehlt in dem Fallbeispiel für die Berechnung der Nettorendite auf das Eigenkapital?
- b) Wie lautet die Formel für die Berechnung?

3	

Lösung O3

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

P) Anwendungsbeispiel 4: Entwicklung

60 Punkte

Hintergrund

Als Immobilienentwickler sind Sie ständig auf der Suche nach neu zu entwickelnden Projekten.

Einer Ihrer Kontakte stellt Ihnen ein Grundstückspaket vor, das im Herzen einer Gemeinde mittlerer Grösse auf halbem Weg zwischen zwei Wirtschaftszentren liegt.

Der SBB-Bahnhof ist in weniger als 2 Minuten zu Fuss erreichbar, was ein grosser Pluspunkt ist.

Eine Ortsbesichtigung überzeugt Sie endgültig vom Potenzial der besagten Parzellen. Der Standort erscheint Ihnen ideal für den Bau zweier Wohnimmobilien. Eine für den Verkauf an einen institutionellen Investor, die andere für den Verkauf in Form von StWE-Einheiten.

Der Standort ist vollkommen eben und die Zufahrt ist gewährleistet.

Auf den Parzellen befinden sich aktuell zwei Gebäude, die abgerissen werden sollen. Das Gesamtvolumen beträgt 1 500 m³. Ihr Kontakt versichert Ihnen, dass eine Altlastenuntersuchung stattgefunden hat und keine Verschmutzung gefunden wurde.

Ihr Kontakt übergibt Ihnen einen Katasterplan (beigefügtes Dokument) sowie die Grundbuchauszüge. Darin stellen Sie fest, dass die Gesamtfläche der Parzellen 5 970 m² beträgt und dass diese durch keinerlei Dienstbarkeiten belastet sind.

Bei der Rückkehr in Ihr Büro konsultieren Sie das Baureglement für die betreffende Zone und stellen folgende Punkte fest:

- Der Bereich liegt in einer Zone mit Mehrfamilienhäusern
- Kein Näherbaurecht
- Dichte: AZ = 0,67
- Parkplätze: 1 Platz pro 80 m² GF (keine Verpflichtung, Tiefgaragenplätze vorzusehen)
- Maximale Höhe: 16,00 m
- Abstand nach hinten und seitlich: 1/2 Höhe oder mindestens 5 m
- Abstand nach vorne: 1/1 Höhe
- Genehmigtes Flachdach
- Quartierplan: Grundstücksfläche mindestens 5 000 m² → Möglichkeit, eine AZ = 0,93 zu erhalten

Sie erfahren ebenfalls von Ihrem Kontakt, dass der Standort nicht belastet ist und es sich um felsigen Boden handelt, was Sie darin bestärken muss, keine Tiefgaragenplätze zu bauen.

Aufgabe P1 – Konzept

30

Sie gehen grundsätzlich davon aus, dass die beiden Gebäude identisch sein werden, mit Ausnahme der Baumaterialien, die bei den StWE-Einheiten von höherer Qualität sein müssen. Um der Nachfrage am Markt bestmöglich entsprechen zu können, muss das Konzept eine Mischung aus verschiedenen Wohnungsgrößen enthalten.

Bezüglich der Flächen stützen Sie sich auf folgende Daten:

- Flächen Wohneigentum = 85 % der Geschossflächen
- Mietflächen = 75 % der Geschossflächen
- Fläche Gärten, Balkone, Terrassen: 20 % der Geschossflächen
- Pro Gebäude ist eine Fläche von 150 m² für die Technikräume, Keller und Waschräume vorzusehen.

Schlagen Sie vor diesem Hintergrund ein **passendes Konzept (Regelbauweise)** vor. Ihre Antwort muss folgende Komponenten enthalten, pro Gebäude :

- Geschossfläche (GF)
- Anzahl der Geschosse
- Fläche pro Geschoss
- Flächen Wohneigentum
- Mietfläche
- Konzept (Anzahl der Wohnungen, Aufteilung pro Etage, Art, Fläche)
- Aussenparkplätze

Zeichnen Sie auf dem beigefügten Katasterplan die geplanten Bauten ein und machen Sie folgende Angaben:

- Länge, Breite und Höhe der Gebäude
- Einhaltung der Grenzabstände (zeichnen Sie einen Umkreis um die Gebäude)

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

--	--

Aufgabe P2 – Investitionskosten

Berechnen Sie auf der Grundlage Ihres in Aufgabe P1 definierten Konzepts **die Investitionskosten** für das gesamte Projekt (BKP 1 bis 5).

Die Arbeitshypothesen lauten wie folgt:

- Baukosten überirdisch: CHF 750.00 – 800.00.– /m³
- Baukosten unterirdisch: CHF 350.00 /m³

Definieren Sie eindeutig Ihre Arbeitshypothesen.

10

Lösung P2

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

--	--

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

--	--

Aufgabe P3 – Verkaufspreis

Berechnen Sie – stets auf der Grundlage Ihres in Aufgabe P1 definierten Konzepts – den **Verkaufspreis** für die beiden Gebäude.

Die Referenzwerte des Marktes lauten wie folgt:

StWE-Liegenschaft

- Verkaufspreis der Wohnungen: durchschnittlich CHF 4 500.–/m²
- Verkaufspreis der Innenparkplätze: CHF 25 000.– pro Einheit
- Verkaufspreis der Aussenparkplätze: CHF 15 000.– pro Einheit

Renditeliegenschaft

- Mietpreise der Wohnungen: durchschnittlich CHF 225.– /m² pro Jahr
- Mietpreis der Innenparkplätze: CHF 120.– /Monat
- Mietpreis der Aussenparkplätze: CHF 80.– /Monat
- Erwartete Bruttorendite = 5,00 %

8	
----------	--

Lösung P3

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

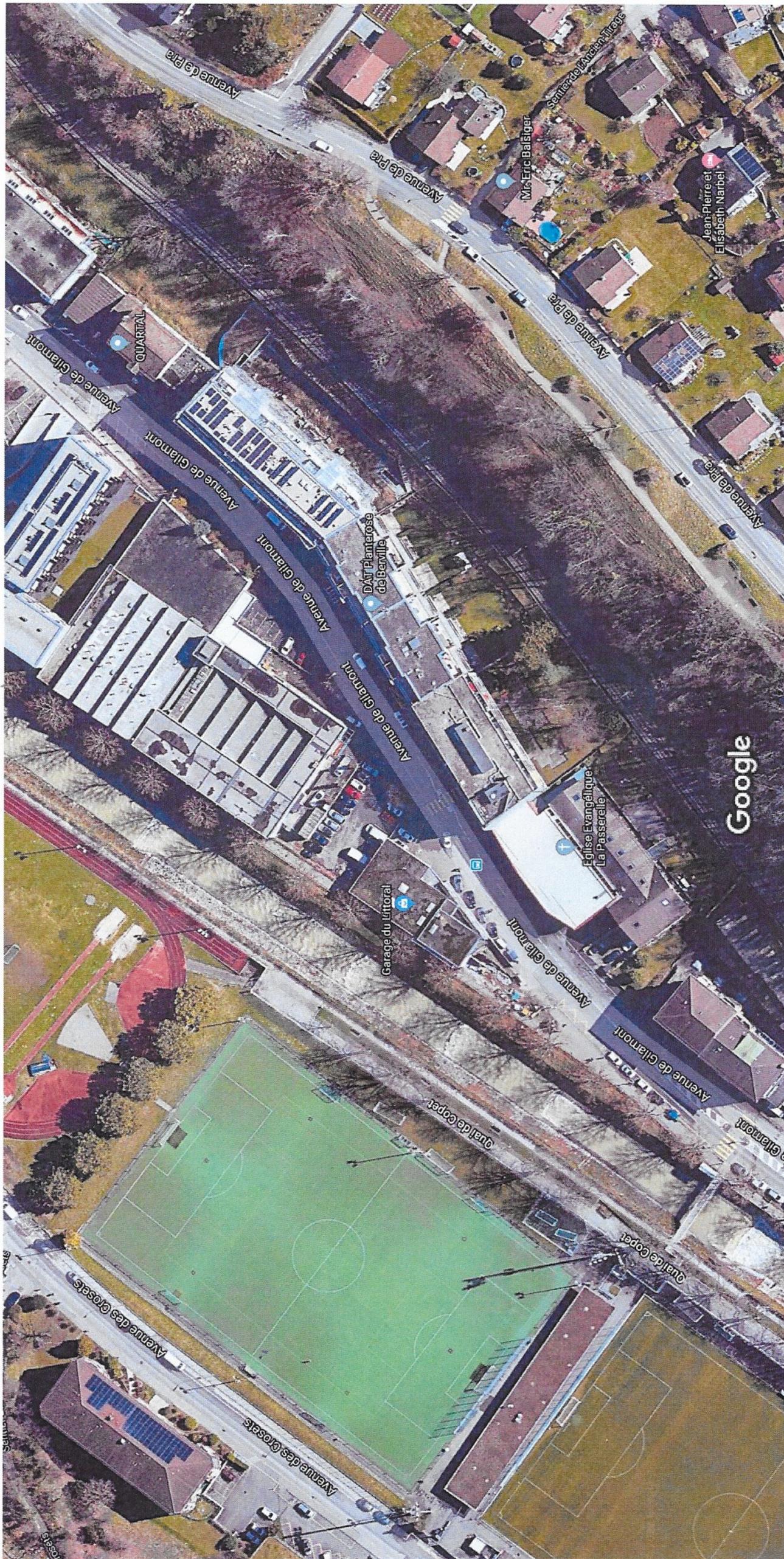
.....

.....

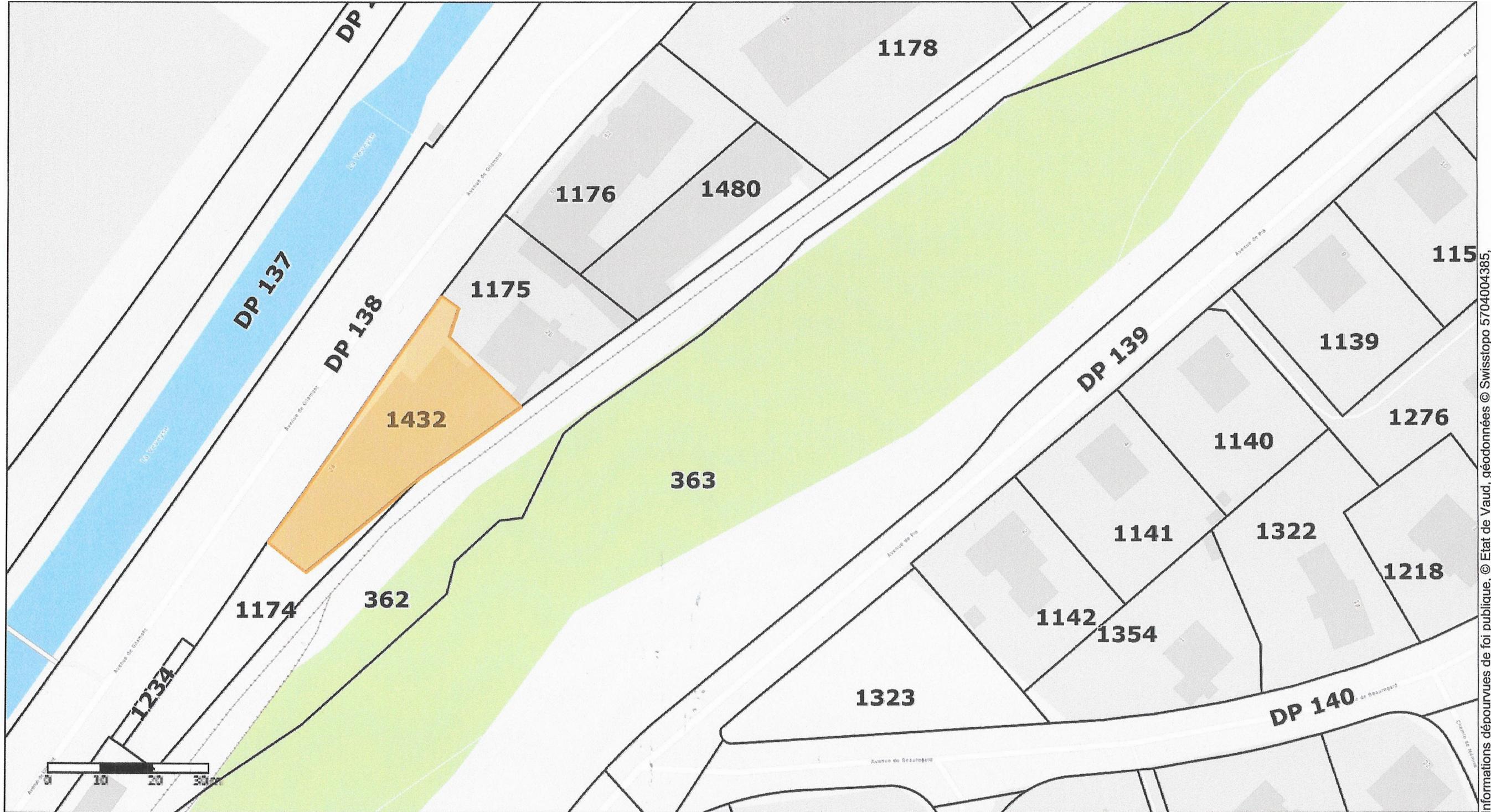
.....

.....

--	--



Kantonaler Zonenplan



Informations dépourvues de foi publique, © Etat de Vaud, géodonnées © Swisstopo 5704004385,



