

BP Immobilienbewirtschaftung 2016

Inhaltsverzeichnis

1 Recht

- ZGB
- OR, ZPO / Garantieren
- Steuern

2 Bauliche Kenntnisse

3 Personalführung

4 Immobilienbewirtschaftung

- Stockwerkeigentum
- Buchhaltung und Reporting
- SchKG
- Mietliegenschaften und Gebäudeunterhalt, Renovation, Erneuerung

5 Immobilienbewirtschaftung mündlich

- Musterfall

BP Immobilienbewirtschaftung 2016
Schriftliche Prüfung

Prüfung: Immobilienbewirtschaftung

Teilprüfung: Recht; Zivilgesetzbuch

© Schweizerische Fachprüfungskommission der Immobilienwirtschaft

Name, Vorname:

Kandidaten-Nr.:

Kanton ihrer Tätigkeit:

Zugelassene Hilfsmittel

Taschenrechner

Erlaubt sind alle Geräte, die nebst den üblichen Grundfunktionen auch die Möglichkeit zum Berechnen von reziproken Werten sowie Exponentialfunktionen bieten. Sie dürfen jedoch keinen Textspeicher enthalten und weder programmierbar noch datenbankbasierend sein. Ausdrücklich nicht zugelassen sind Laptops, Tablets, Smartphones und ähnliche Geräte.

Gesetzestexte

ZGB, OR, SchKG, ZPO, MWSTG und VMWG sind zugelassen. Insbesondere sind auch kommentierte Ausgaben von Gesetzestexten (Gauch, Orell-Füssli, Schultess, Sciboz&Gilliéron, Weka) erlaubt, mit Leuchtstiftmarkierungen und Seitenrittern, **aber ohne handschriftliche Eintragungen/Ergänzungen und ohne separate, persönliche Ergänzungsblätter wie Kopien von Vorlesungsblättern o. Ä.** Die Verwendung von heruntergeladenen Gesetzestexten aus dem Internet ist nicht erlaubt. Gesetzestexte sind vom Kandidaten selbst mitzubringen. Eine Kontrolle der Gesetzestexte durch die Prüfungsorgane bleibt vorbehalten. Im Zweifelsfall sind die Prüfungsorgane berechtigt, Texte einzuziehen und durch eine offizielle Ausgabe der Bundeskanzlei zu ersetzen.

Hinweise für die Prüfungskandidaten

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

Beilagen

Keine.

Abkürzungen

OR Schweizerisches Obligationenrecht
ZGB Schweizerisches Zivilgesetzbuch

Aufgaben	Thema	Anzahl Punkte	Seite
A1	Rechtsbegriffe, Rechtsgrundsätze, Aufbau der Rechtsordnung	2	3
A2	Personenrecht	2	3
A3	Sachenrecht	2	4
A4	Sachenrecht	2	4
B1	Sachenrecht	8	5 f.
B2	Sachenrecht	10	6 f.
B3	Sachenrecht	7	9
B4	Sachenrecht	3	10 f.
C	Grundbuch	4	11
Total		40	

Übersicht Recht

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

A) Fragegruppe mit richtig / falsch Antworten 8 Punkte

Bewertung Fragengruppe A1 – A3

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

Für jede Wahlantwort gilt das folgende Bewertungsprinzip:

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

Aufgabe A1			2	
Rechtsbegriffe, Rechtsgrundsätze, Aufbau der Rechtsordnung				
Sind die folgenden Aussagen richtig oder falsch?				
Der Wohnsitz einer Person ist dort, wo sie sich mit der Absicht des dauernden Verbleibens aufhält.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	richtig	falsch
Der Sitz einer Stiftung ergibt sich aus den Statuten.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	richtig	falsch
Wenn eine Musikband einen Zivilschutzkeller der Gemeinde als Übungslokal mietet, handelt es sich um öffentliches Recht.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	richtig	falsch
Der 5. Teil des Zivilgesetzbuches ist das Obligationenrecht.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	richtig	falsch

Aufgabe A2			2	
Personenrecht				
Sind die folgenden Aussagen richtig oder falsch?				
Der Kanton St. Gallen ist eine juristische Person.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	richtig	falsch
Handlungsfähigkeit setzt die Urteilsfähigkeit voraus.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	richtig	falsch
Die Rechtsfähigkeit einer natürlichen Person beginnt erst mit dem Eintrag im Geburtsregister beim Zivilstandsamt.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	richtig	falsch
Die Stockwerkeigentümergeinschaft ist wie der Verein eine juristische Person.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	richtig	falsch

Aufgabe A3 Sachenrecht Sandra und Marc sind seit 10 Jahren verheiratet und wohnen in Wollerau. Sie leben unter dem vertraglich vereinbarten Güterstand der Gütertrennung und sind Miteigentümer je zur Hälfte eines vermieteten Mehrfamilienhauses in Zürich. Marc will das Haus verkaufen, Sandra nicht. Marc überlegt sich daher, ob er seine Hälfte seinem wohlhabenden Kollegen Peter verkaufen soll, Sandra bekomme ja dann noch die Gelegenheit mit dem Vorkaufsrecht seine Hälfte zu übernehmen. Sind folgende Aussagen richtig oder falsch?		2	
Das Miteigentümergekaufracht ist ein gesetzliches Vorkaufsrecht.	<input type="checkbox"/> richtig <input type="checkbox"/> falsch		
Ein gesetzliches Vorkaufsrecht kann durch formfreien Vertrag aufgehoben werden.	<input type="checkbox"/> richtig <input type="checkbox"/> falsch		
Ein Miteigentumsanteil an einer Liegenschaft ist im Sinne des ZGB ein Grundstück.	<input type="checkbox"/> richtig <input type="checkbox"/> falsch		
Marc's Überlegungen sind richtig, wonach er ohne Zustimmung seiner Frau, seinen Miteigentumsanteil verkaufen kann.	<input type="checkbox"/> richtig <input type="checkbox"/> falsch		
Aufgabe A4 Sachenrecht Die beiden Geschäftspartner Marco Albrecht und Christian Merz kaufen gemeinsam eine Bauparzelle, mit der Absicht darauf ein Mehrfamilienhaus zu erstellen, die Wohnungen zu verkaufen und diese schlüsselfertig den Käufern übergeben. Sind folgende Aussagen richtig oder falsch?		2	
Marco Albrecht und Christian Merz werden als Gesamteigentümer infolge Gütergemeinschaft im Grundbuch eingetragen.	<input type="checkbox"/> richtig <input type="checkbox"/> falsch		
Marco Albrecht und Christian Merz werden das Stockwerkeigentum begründen.	<input type="checkbox"/> richtig <input type="checkbox"/> falsch		
Die Stockwerkeigentumsbegründung bedarf eines schriftlichen Vertrags mit beglaubigten Unterschriften.	<input type="checkbox"/> richtig <input type="checkbox"/> falsch		
Da die Wohnungen schlüsselfertig übergeben werden, können Marco Albrecht und Christian Merz mit den Käufern den Kaufvertrag erst kurz vor dem Wohnungsbezug beurkunden.	<input type="checkbox"/> richtig <input type="checkbox"/> falsch		

<p>Valuta Eigentumsübertragung hätte Monika Müller-Zwahlen den Restkaufpreis von Fr. 300'000.— an Paul Klauser überweisen sollen. Dieser Betrag ist 2½ Monate nach erfolgter Eigentumsübertragung im Grundbuch immer noch ausstehend.</p> <p>Frage:</p> <p>3. Was würden Sie Paul Klauser nun raten?</p>		
<p>Frage 3:</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

<p>Aufgabe B2: Sachenrecht</p> <p>Vater Walter hat im Dezember 2011 seine Liegenschaft seinem Sohn Peter geschenkt, jedoch unter Vorbehalt der Nutzniessung zu seinen Gunsten.</p> <p>Frage:</p> <p>1. Erklären Sie anhand von vier Merkmalen, was eine Nutzniessung ist.</p>	10	
<p>Frage 1:</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

Zum Zeitpunkt der Schenkung waren auf der Liegenschaft keine Grundpfandrechte eingetragen. Peter hat finanzielle Probleme und errichtet auf der Liegenschaft einen Schuldbrief (ohne Zustimmung seines Vaters Walter). Der Schuldbrief erhält sein Freund und Gläubiger Kurt.

Fragen:

2. Durfte Peter ohne Zustimmung seines Vaters den Schuldbrief errichten? Begründen Sie die Antwort.
3. Was geschieht mit der Nutzniessung, wenn Peter seinen finanziellen Verpflichtungen nicht mehr nachkommt und Kurt die Zwangsverwertung der Liegenschaft verlangt?

Frage 2:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Frage 3:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Walter und Peter haben miteinander im Dezember 2011 mündlich vereinbart, dass Walter das Recht auf Rückübertragung der Liegenschaft habe, wenn die „Erb-schaftssteuerinitiative“ von Volk und Ständen abgelehnt werden sollte. Diese Volksinitiative ist bekanntlich am 14. Juni 2015 von Volk und Ständen abgelehnt worden.

Frage 4:

Hat Vater Walter nun das Recht, die Rückübertragung von Sohn Peter zu verlangen?

Begründen Sie Ihre Antwort.

Frage 4:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Aufgabe B3
Sachenrecht

Pierre Bonvin ist Eigentümer eines Hauses im Villenquartier der Stadt Genf. Sein Nachbar Paul Clément grilliert jeden Sommerabend bis spät in die Nacht hinein mit Gästen. Pierre Bonvin stören das tägliche Stimmengewirr und der Rauch.

Fragen:

1. Um welche Art von Immission handelt es sich dabei?
2. Welche Immissionen verbietet das Schweizerische Zivilgesetzbuch? Geben Sie auch den entsprechenden Gesetzesartikel an.
3. Nennen und umschreiben Sie die zwei weiteren Immissionsarten.

7

Frage 1:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Frage 2:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Frage 3:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Aufgabe B4
Sachenrecht

Karl Sparsam hat nun die letzte Tranche seiner Hypothek abzahlen können. Von der Bank erhält er daher den Papier-Namenschuldbrief lastend auf seinem Haus.

Fragen:

1. Nennen Sie den Gesetzesartikel, wonach die Bank zur Übergabe des Papier-Namenschuldbriefs verpflichtet ist.
2. Auf welche Formalität muss Karl Sparsam achten, wenn der Papier-Namenschuldbrief ihm übergeben wird?

Bei einem guten Essen am offenen Kamin feiert Karl Sparsam mit seiner Frau die nun eingetretene Schuldenfreiheit. Anlässlich dieser kleinen Feier legt Karl Sparsam den Schuldbrief in den offenen Kamin, wo er restlos verbrennt.

Frage:

3. Was muss Karl Sparsam nun unternehmen, damit der Papier-Namenschuldbrief im Grundbuch gelöscht werden kann?

3

Frage 1:

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

Frage 2:

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

Frage 3:

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

--	--

C) Allgemeine Fragen 4 Punkte

**Aufgabe C
Grundbuch**

Gemäss heute geltendem Mietrecht geht das Mietverhältnis bei einer Veräusserung der Mietsache auf den Erwerber über. Ein Bekannter von Ihnen will eine Drogerie eröffnen und mietet sich dafür in einem Geschäftshaus ein.

1. Er fragt Sie an, ob es trotz des Grundsatzes „Kauf bricht Miete nicht“ nötig sei, seinen 10-Jahres Mietvertrag im Grundbuch vormerken zu lassen?
Begründen Sie die Antwort.
2. Wie nennt man ein im Grundbuch vorgemerktes persönliches Recht?

4	
----------	--

Frage 1:

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

--	--

Frage 2:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

--	--



BP Immobilienbewirtschaftung 2016
Schriftliche Prüfung

Prüfung: Immobilienbewirtschaftung

Teilprüfung: Recht; Obligationenrecht

© Schweizerische Fachprüfungskommission der Immobilienwirtschaft

Name, Vorname:

Kandidaten-Nr.:

Kanton ihrer Tätigkeit:

Zugelassene Hilfsmittel

Taschenrechner

Erlaubt sind alle Geräte, die nebst den üblichen Grundfunktionen auch die Möglichkeit zum Berechnen von reziproken Werten sowie Exponentialfunktionen bieten. Sie dürfen jedoch keinen Textspeicher enthalten und weder programmierbar noch datenbankbasierend sein. Ausdrücklich nicht zugelassen sind Laptops, Tablets, Smartphones und ähnliche Geräte.

Gesetzestexte

ZGB, OR, SchKG, ZPO, MWSTG und VMWG sind zugelassen. Insbesondere sind auch kommentierte Ausgaben von Gesetzestexten (Gauch, Orell-Füssli, Schultess, Sciboz&Gilliéron, Weka) erlaubt, mit Leuchtstiftmarkierungen und Seitenrittern, **aber ohne handschriftliche Eintragungen/Ergänzungen und ohne separate, persönliche Ergänzungsblätter wie Kopien von Vorlesungsblättern o. Ä.** Die Verwendung von heruntergeladenen Gesetzestexten aus dem Internet ist nicht erlaubt. Gesetzestexte sind vom Kandidaten selbst mitzubringen. Eine Kontrolle der Gesetzestexte durch die Prüfungsorgane bleibt vorbehalten. Im Zweifelsfall sind die Prüfungsorgane berechtigt, Texte einzuziehen und durch eine offizielle Ausgabe der Bundeskanzlei zu ersetzen.

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
B	OR Besonderer Teil	20
C	ZPO / Garantien	10
	Total	60

Übersicht Recht

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

A) OR Allgemeiner Teil 30 Punkte

Bewertung Fragengruppe A1 – A2

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

Für jede Wahlantwort gilt das folgende Bewertungsprinzip:

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

Aufgabe A1			2	
Peter Bühler hat bei Andreas Jakob eine 4-Zimmer-Wohnung für sich und seine Familie gemietet. Sind die folgenden Aussagen richtig oder falsch?				
Es handelt sich um ein öffentlich-rechtliches Vertragsverhältnis.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch		
Peter Bühler und Andreas Jakob können vertraglich vereinbaren, dass keine der Bestimmungen des Mietrechts (OR) anwendbar ist.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch		
In Bezug auf das Zustandekommen des Vertrags gelten die allgemeinen Vorschriften von Art. 1ff. OR.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch		
Die Bestimmungen des Mietrechts (OR) würden nicht auf das Vertragsverhältnis angewendet, wenn Andreas Jakob die Wohnung an eine Aktiengesellschaft vermietet hätte.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch		

Aufgabe A2			2	
Beurteilen Sie, welche der nachfolgenden Behauptungen richtig, welche falsch sind.				
Ein Vertrag entsteht durch gegenseitige, übereinstimmende Willensäußerung.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch		
Wird eine Offerte unter Anwesenden gemacht, ist der Offerierende nur solange gebunden, wie das Gespräch dauert.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch		
Offerten sind nur dann verbindlich, wenn sie schriftlich gemacht werden.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch		
Alle Verträge bedürfen zur Gültigkeit der Schriftform.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch		

<p>Aufgabe A5: Wegen eines Computerfehlers werden im Kanton N. AHV-Beträge versehentlich zweimal ausbezahlt. Auch Martin Haag erhält den Betrag von CHF 2'180.- zweimal. Die SVA verlangt den Betrag von Martin Haag einmal zurück.</p> <p>Frage 1: Kann die SVA den Betrag von Martin Haag zurück verlangen und falls ja, gestützt auf welche rechtliche Grundlage?</p> <p>Ergänzender Sachverhalt Umgehend nach Erhalt der Gutschriftanzeige hat Martin Haag einen Teil des Geldes abgehoben und ausgegeben, da er der Meinung war, beim Geld handle es sich um eine Erbschaft.</p> <p>Frage 2: Muss Martin Haag das Geld zurückzahlen?</p> <p>Frage 3: Wie steht es um die Rückzahlungspflicht, wenn Martin Haag keine Geldsumme erwartete und das Geld schnellst möglich ausgeben wollte, bevor es jemand merkt?</p>	6	
<p>Frage 1:</p> <p>Frage 2:</p> <p>Frage 3:</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 = 1.0 Punkte = 1.0
 Falsche Antwort = 0.0 Punkte = 0.0

Aufgabe B1

Bestimmen Sie, welche Aussagen in Bezug auf den Auftrag richtig bzw. falsch sind.

			4	
Der Vertrag kann jederzeit von beiden Parteien widerrufen werden.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch		
Die Erfüllung des Auftrages hängt vom Erfolg ab.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch		
Jeder Auftrag muss von Gesetzes wegen schriftlich vereinbart werden.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch		
Ein Auftragsverhältnis kann nur befristet eingegangen werden.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch		

Aufgabe B2		4	
Der Rentner Heinz Matter und Mirta Surber vereinbaren, dass Heinz jede zweite Woche den Rasen von Mirta Surber schneidet. Welche der nachfolgenden Aussagen sind richtig bzw. falsch?			
Diese Vereinbarung muss von Gesetzes wegen schriftlich festgehalten werden	<input type="checkbox"/> richtig <input type="checkbox"/> falsch		
Bei dieser Vereinbarung handelt es sich um einen Arbeitsvertrag.	<input type="checkbox"/> richtig <input type="checkbox"/> falsch		
Wenn vorgängig nicht über eine Entschädigung gesprochen wurde, kann Heinz keine solche verlangen.	<input type="checkbox"/> richtig <input type="checkbox"/> falsch		
Dieser Vertrag kann jederzeit in gegenseitigem Einvernehmen ohne Einhaltung einer Frist aufgehoben werden.	<input type="checkbox"/> richtig <input type="checkbox"/> falsch		

Aufgabe B4

Um Käufer für eine Ihrer Liegenschaften zu finden, ziehen Sie eine in diesem Bereich tätige Drittperson A bei. Sie vereinbaren, dass diese Person Ihnen lediglich die Namen von Interessenten bekannt geben soll. Die Verhandlungen wollen Sie selber führen.

- a) Um was für einen Vertrag handelt es sich? Beantworten Sie die Frage unter Angabe der gesetzlichen Bestimmungen.
- b) Welche Formvorschrift muss bei Vertragsschluss beachtet werden?
- c) 2 Tage nach Abschluss des Vertrages mit der Drittperson A ergibt sich die Gelegenheit für Sie, Ihre Liegenschaft in Ihrem Bekanntenkreis zu verkaufen. Können Sie die Liegenschaft Ihrem Bekannten ohne weiteres (das heisst, ohne Berücksichtigung von Drittperson A) verkaufen? Erklären Sie, wie Sie vorgehen.

6

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

C) ZPO, Sicherheiten und Verjährung **10 Punkte**

Bewertung Fragengruppe C1 – C2

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

Für jede Wahlantwort gilt das folgende Bewertungsprinzip:

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

Aufgabe C1			2	
Sind folgende Aussagen richtig oder falsch?				
Es gibt 26 verschiedene ZPO, für jeden Kanton eine.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
	richtig	falsch		
Die ZPO regelt das Verfahren bei strafrechtlichen Klagen.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
	richtig	falsch		
Die ZPO regelt besondere Fristen im Schlichtungsverfahren bei Miet- und Pachtstreitigkeiten.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
	richtig	falsch		
In der ZPO werden verschiedene Verfahrensarten geregelt.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
	richtig	falsch		

Aufgabe C2 Sind folgende Aussagen richtig oder falsch?		2	
Die Schlichtungsbehörde muss jeden Fall entscheiden, wenn der Beklagte ein Urteil verlangt.	<input type="checkbox"/> richtig <input type="checkbox"/> falsch		
Wenn in einem Kanton ein spezielles Mietgericht besteht, kann auf die Durchführung einer Schlichtungsverhandlung verzichtet werden.	<input type="checkbox"/> richtig <input type="checkbox"/> falsch		
Schlichtungsstellen sind paritätisch organisiert.	<input type="checkbox"/> richtig <input type="checkbox"/> falsch		
Der Vermieter kann sich vor Schlichtungsbehörde nie vertreten lassen.	<input type="checkbox"/> richtig <input type="checkbox"/> falsch		

Aufgabe C3 Stefan Hubli hat Büroräumlichkeiten an die Club Quater AG vermietet. Seit 2 Monaten hat die AG den Mietzins nicht mehr bezahlt. Sind die folgenden Aussagen richtig oder falsch?		2	
Stefan Hubli kann die Büromöbel retinieren lassen.	<input type="checkbox"/> richtig <input type="checkbox"/> falsch		
Bei der Retention handelt es sich um eine Personalsicherheit.	<input type="checkbox"/> richtig <input type="checkbox"/> falsch		
Die Club Quater AG muss der Retention zustimmen.	<input type="checkbox"/> richtig <input type="checkbox"/> falsch		
Wenn Stefan Hubli Möbel retiniert, kann er die Club Quater AG nicht mehr betreiben.	<input type="checkbox"/> richtig <input type="checkbox"/> falsch		

Aufgabe C4			4	
Bestimmen Sie, ob nachfolgende Aussagen zur Verjährung richtig oder falsch sind.				
Die Verjährung ist im Prozess von Amtes wegen zu beachten	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch		
Meldet sich der Schuldner aus der Schweiz ins Ausland ab, ruht die Verjährungsfrist, bis er sich wieder in der Schweiz anmeldet.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch		
Forderungen aus Handwerksarbeiten verjähren nach 5 Jahren.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch		
Forderungen, für die ein Grundpfand eingetragen ist, verjähren nie.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch		
Die Verjährungsfrist beginnt bei Erhalt der Mahnung.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch		
Die Verjährungseinrede muss vor Gericht geltend gemacht werden, sonst wird die Verjährung nicht beachtet.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch		
Auf die Verjährungseinrede darf nicht verzichtet werden.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch		
Wurde eine Verjährungsfrist unterbrochen, beginnt sie wieder von vorne zu laufen.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch		



**Berufsprüfung Immobilienbewirtschafter 2016
Schriftliche Prüfung**

Prüfung: Immobilienbewirtschaftung

Teilprüfung: Recht; Steuern

© Schweizerische Fachprüfungskommission der Immobilienwirtschaft

Name, Vorname:

Kandidaten-Nr.:

Kanton ihrer Tätigkeit:

Zugelassene Hilfsmittel

Taschenrechner

Erlaubt sind alle Geräte, die nebst den üblichen Grundfunktionen auch die Möglichkeit zum Berechnen von reziproken Werten sowie Exponentialfunktionen bieten. Sie dürfen jedoch keinen Textspeicher enthalten und weder programmierbar noch datenbankbasierend sein. Ausdrücklich nicht zugelassen sind Laptops, Tablets, Smartphones und ähnliche Geräte.

Gesetzestexte

ZGB, OR, SchKG, ZPO, MWSTG und VMWG sind zugelassen. Insbesondere sind auch kommentierte Ausgaben von Gesetzestexten (Gauch, Orell-Füssli, Schultess, Sciboz&Gilliéron, Weka) erlaubt, mit Leuchtstiftmarkierungen und Seitenrittern, **aber ohne handschriftliche Eintragungen/Ergänzungen und ohne separate, persönliche Ergänzungsblätter wie Kopien von Vorlesungsblättern o. Ä.** Die Verwendung von heruntergeladenen Gesetzestexten aus dem Internet ist nicht erlaubt. Gesetzestexte sind vom Kandidaten selbst mitzubringen. Eine Kontrolle der Gesetzestexte durch die Prüfungsorgane bleibt vorbehalten. Im Zweifelsfall sind die Prüfungsorgane berechtigt, Texte einzuziehen und durch eine offizielle Ausgabe der Bundeskanzlei zu ersetzen.

Hinweise für die Prüfungskandidaten

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

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

Übersicht Recht

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

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		4	
Die französische Unternehmerin Jaqueline Dupont zieht mit Haushalt, Auto und Hund in die Schweiz um hier Immobilienmanagementdienstleistungen anzubieten. Interessiert am föderalistischen System der Schweiz hat sie ein wenig recherchiert und löchert Sie anlässlich der Unterzeichnung des Mietvertrages über eine Wohnung mit Fragen. Beurteilen Sie, ob ihre nachfolgenden Aussagen richtig oder falsch sind.			
Die ins Ausland angrenzenden Kantone haben die Steuerhoheit bei Zöllen.	<input type="checkbox"/> richtig <input type="checkbox"/> falsch		
Der Bund hat die Steuerhoheit bei der Motorfahrzeugsteuer.	<input type="checkbox"/> richtig <input type="checkbox"/> falsch		
Hundesteuern werden von Kantonen oder Gemeinden erhoben.	<input type="checkbox"/> richtig <input type="checkbox"/> falsch		
Bei der Liegenschaftensteuer hat der Bund keine Steuerhoheit.	<input type="checkbox"/> richtig <input type="checkbox"/> falsch		
Steuerrecht ist ein Teil des öffentlichen Rechts.	<input type="checkbox"/> richtig <input type="checkbox"/> falsch		
Das Steuerobjekt ist steuerpflichtig.	<input type="checkbox"/> richtig <input type="checkbox"/> falsch		
Für Steuern gibt es keine direkte Gegenleistung des Staates.	<input type="checkbox"/> richtig <input type="checkbox"/> falsch		
Nur der Bund erhebt Stempelabgaben.	<input type="checkbox"/> richtig <input type="checkbox"/> falsch		

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	
Jaqueline Dupont plaudert weiter über Steuern. Welche ihrer nachfolgenden Aussagen sind in Bezug auf die Mehrwertsteuer in der Schweiz richtig bzw. falsch?				
Die Mehrwertsteuer ist eine direkte Steuer.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
	richtig	falsch		
Steuerpflichtige Person ist das Unternehmen.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
	richtig	falsch		
Bei unselbstständiger Erwerbstätigkeit kann ein Vorsteuerabzug vorgenommen werden.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
	richtig	falsch		
Die MWST will sämtliche Stufen des Wertschöpfungsprozesses belasten.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
	richtig	falsch		
Der Vorsteuerabzug dient dazu, den steuerentlasteten Verbrauch von Gütern/Dienstleistungen im privaten Bereich zu gewährleisten.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
	richtig	falsch		
Die Option erhöht die Schattensteuerbelastung.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
	richtig	falsch		
Die MWST funktioniert über einen Einheitssteuersatz.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
	richtig	falsch		
Umsätze von Banken können optiert werden.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
	richtig	falsch		

Aufgabe B2

Wie lange dauert bei der MWST eine Steuerperiode (1 Punkt). Geben Sie dafür den einschlägigen Artikel im MWSTG an (1 Punkt).

2	

.....

.....

.....

Aufgabe B3

Welche beiden MWST-Abrechnungsarten gibt es (1 Punkt), in welchem Artikel im MWSTG sind diese geregelt (1 Punkt) und welche kann nur auf Antrag verwendet werden (1 Punkt)?

3	

.....

.....

.....

Aufgabe B4

Jaqueline Duponts Unternehmen war bei der Gründung im Jahre 2016 noch nicht mehrwertssteuerpflichtig. In diesem Jahr hat das Unternehmen IT-Equipment für CHF 16'200.— (inkl. 8 % MWST) angeschafft. 2018 wird das Unternehmen die für die Steuerpflicht massgebende Umsatzlimite überschreiten worauf es sich per 01.01.2019 ins MWST-Register eintragen lassen wird.

Benennen Sie die Mehrwertsteuerfolge im Jahre 2019 auf das IT-Equipment mit Angabe des einschlägigen Artikels im MWSTG (1 Punkt) und nehmen Sie die entsprechende Berechnung vor (4 Punkte).

5	

.....

.....

.....

.....

.....

Aufgabe B5

Jaqueline Duponts mehrwertssteuerpflichtiges Unternehmen wird im 1. Quartal 2019 einen Umsatz von Fr. 120'000 (exkl. 8 % MWST) erwirtschaften und abzugsfähige Vorsteuern von Fr. 1'510 erfassen. Wie hoch wird die MWST-Forderung des zuständigen Steueramtes für diesen Zeitraum ausfallen?

.....

.....

.....

.....

.....

2	



**Berufsprüfung Immobilienbewirtschafter 2016
Schriftliche Prüfung**

Prüfung: Bauliche Kenntnisse

© Schweizerische Fachprüfungskommission der Immobilienwirtschaft

Name, Vorname:

Kandidaten-Nr.:

Kanton ihrer Tätigkeit:.....

Zugelassene Hilfsmittel

Taschenrechner

Erlaubt sind alle Geräte, die nebst den üblichen Grundfunktionen auch die Möglichkeit zum Berechnen von reziproken Werten sowie Exponentialfunktionen bieten. Sie dürfen jedoch keinen Textspeicher enthalten und weder programmierbar noch datenbankbasierend sein. Ausdrücklich nicht zugelassen sind Laptops, Tablets, Smartphones und ähnliche Geräte.

Gesetzestexte

Es sind keine Gesetzestexte erlaubt.

Hinweise für die Prüfungskandidaten

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

Beilagen

Keine

Aufgaben Thema		Anzahl Punkte
A	Grundlagen Bautechnik	60
B	Planungsrecht	14
C	Baurecht	16
Total		90

A) Aufgabengruppe Grundlagen Bautechnik 60 Punkte

<p>Aufgabe A 1 Das Baugewerbe kann auf wichtige Grundlagen von verschiedenen Fachorganisationen zurückgreifen.</p> <p>a. Welche Fachorganisation kann die Arbeiten auf einer Baustelle einstellen, wenn die Arbeitssicherheit nicht gewährleistet ist? Nennen Sie die Abkürzung und den korrekt ausgeschriebenen Namen dieser Fachorganisation.</p> <p>b. Auf dem Spielplatz der ihnen anvertrauten Liegenschaft müssen die Sicherheitsaspekte der Geräte überprüft werden. Welche Fachorganisation gibt Empfehlungen heraus, nach denen Sie die Prüfung veranlassen?</p> <p>Bemerkung: Pro richtige Antwort je 0.5 Punkte.</p>	<p>2</p>	
<p>Lösung Aufgabe A 1</p> <p>a. Fachorganisation: Baustelle einstellen, falls Arbeitssicherheit auf Baustelle nicht gewährleistet?</p> <p>Abkürzung:</p> <p>Ausgeschriebene Form:</p> <p>b. Fachorganisation: Sicherheitsempfehlungen Spielgeräte</p> <p>Abkürzung:</p> <p>Ausgeschriebene Form:</p>	<p>0.5</p> <p>0.5</p> <p>0.5</p> <p>0.5</p>	

<p>Aufgabe A 2 In den Plänen müssen alle notwendigen Angaben für das Erstellen eines Bauwerks herausgelesen werden können. Die Pläne werden in unterschiedlichen Massstäben gezeichnet.</p> <p>a. Katasterplan: Sie haben einen Katasterplan erhalten. Benennen Sie den Verfasser und geben sie an in welchem Massstab ein Katasterplan normalerweise gezeichnet ist.</p> <p>b. Der Schreiner hat den Auftrag für die Küchensanierung erhalten. Welcher Plantyp erhält er vom Architekt? In welchem Massstab ist dieser Plan gezeichnet?</p> <p>c. Um welche Wohnungsgrösse handelt es sich bei der Wohnung Nr. 1? Markieren Sie im Plan folgende Elemente mit den Buchstaben: A: Steigzone, B: Hochschrank Küche, C: Duschentasse.</p> <p>Bemerkung: Pro richtige Antwort je 0.5 Punkte.</p>	<p>4</p>	
<p>Lösung Aufgabe A 2</p> <p>a. Katasterplan</p> <p>Verfasser:</p> <p>Massstab:</p> <p>b. Küchensanierung</p> <p>Plantyp:.....</p> <p>Massstab:.....</p>	<p>0.5</p> <p>0.5</p> <p>0.5</p> <p>0.5</p>	

c. Grösse der Wohnung 1: Zi Whg.

Bezeichnen Sie mit entsprechendem Grossbuchstaben in der Wohnung 1:
(Hinweis: A, B, C, kann mehrfach vorkommen):

A. Steigzone

B. Hochschrank Küche

C. Duschtasse

0.5

0.5

0.5

0.5



<p>Aufgabe A 5 In einem bestehenden Gebäude sehen Sie eine Hourdis Decke. a. Aus welchen Elementen besteht eine Hourdis Decke? b. Nennen Sie zwei Vorteile einer solchen Konstruktion? Bemerkung: Pro richtige Antwort je 0.5 Punkte</p>	<p>2</p>	
<p>Lösung Aufgabe A 5 a. Hourdis Decke: - - b. Vorteil: - -</p>	<p>0.5 0.5 0.5 0.5</p>	

<p>Aufgabe A 6 Steildach (Warmdach mit einem Durchlüftungsraum): Bei einem bewohnten Steildach ist das Unterdach defekt. a. Welche Funktion muss ein Unterdach erfüllen? b. An welcher Stelle der Dachkonstruktion muss das Unterdach montiert sein? Nennen Sie die Schicht unter dem Unterdach. Bemerkung: Pro richtige Antwort je 0.5 Punkte</p>	<p>1</p>	
<p>Lösung Aufgabe A 6 a. Funktion eines Unterdaches: - b. Schicht unter dem Unterdach: -</p>	<p>0.5 0.5</p>	

Aufgabe A 7	3	
Bei einem Flachdach steht eine Totalsanierung an. <ul style="list-style-type: none"> a. Die Gemeinde hat ein grosses Problem mit den grossen Mengen von Meteorwasser in der Kanalisation. Die Kanalisation ist ein Mischsystem und kann nicht vergrössert werden. <ul style="list-style-type: none"> - Welche Dachkonstruktion entschärft das Problem in der Kanalisation? Nennen Sie den korrekten Fachbegriff. - Wieso entschärft sich bei der gewählten Dachkonstruktion das Problem in der Kanalisation? Nennen Sie die 2 wichtigsten Gründe. - Was bedeutet, die Kanalisation ist ein Mischsystem? b. Wenn das Wasser auf einem Flachdach bei verstopften Abläufen nicht ablaufen kann und Staugefahr droht, muss zusätzlich etwas eingebaut werden damit das Wasser ablaufen kann. Was muss eingebaut werden? Nennen Sie den korrekten Fachbegriff. c. Davoserdach: Sie werden gefragt, was ein Davoserdach ist. Nennen Sie den wichtigsten Unterschied zum konventionellen Flachdach. 		
Bemerkung: Pro richtige Antwort je 0.5 Punkte		
Lösung Aufgabe A 7		
a. Dachkonstruktion:		
.....	0.5	
Die 2 wichtigsten Gründe:		
.....	0.5	
.....	0.5	
Mischsystem:		
.....	0.5	
.....		
b. Was muss eingebaut werden?		
.....	0.5	
c. Unterschied Davoserdach?		
.....	0.5	
.....		

<p>Aufgabe A 9</p> <p>a. An eine Zimmertüre werden andere Anforderungen gestellt als an eine Hauseingangstüre. Nennen Sie 3 Anforderungen, welche eine Hauseingangstüre erfüllen muss, eine Zimmertüre jedoch nicht?</p> <p>b. Welche Massnahmen können bei einer Hauseingangstüre getroffen werden, damit die Person im Haus die ankommende Person aussen erkennen kann? Nennen Sie 3 Massnahmen.</p> <p>Bemerkung: Pro richtige Antwort je 0.5 Punkte</p>	<p>3</p>	
<p>Lösung Aufgabe A 9</p> <p>a. 3 Anforderungen:</p> <p>-</p> <p>-</p> <p>-</p> <p>b. 3 Massnahmen:</p> <p>-</p> <p>-</p> <p>-</p>	<p>0.5</p> <p>0.5</p> <p>0.5</p> <p>0.5</p> <p>0.5</p> <p>0.5</p> <p>0.5</p>	

<p>Aufgabe A 10</p> <p>a. Es gibt sehr viele verschiedene Fensteröffnungsarten. Nennen Sie vier weitere, verschiedene Öffnungsarten.</p> <p>b. Bei einer Sanierung müssen neue Fenster eingebaut werden. Die Bauherrschafft wünscht, dass ein Teil des alten Fensterrahmens bestehend bleibt.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wie nennt man diese Fensterart (kein Materialnamen)? - Welches sind die beiden wichtigsten Vorteile dieser Fenster? - Das Fenster muss einen sehr guten U-Wert erfüllen. Wie hoch ist der U-Wert eines sehr gut wärmegeädämmten Glases und wie viele Gläser hat eine solche Scheibe? <p>Bemerkung: Pro richtige Antwort je 0.5 Punkte.</p>	<p>4.5</p>	
<p>Lösung Aufgabe A 10</p> <p>a. Fensteröffnungsarten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fest verglastes Fenster - Drehflügel - - - - <p>b. Fenster:</p> <p>.....</p> <p>2 wichtigsten Vorteile:</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>U-Wert Glas:</p> <p>.....</p> <p>Wie viele Gläser?</p> <p>.....</p>	<p>0.5</p>	

<p>Aufgabe A 11</p> <p>a. In der elektrischen Installation werden zwei Strominstallationen unterschieden. Nennen Sie den korrekten Fachbegriff und die Stärke mit entsprechender Einheit.</p> <p>b. Wenn ein unter Spannung stehender Apparateteil berührt wird, kann der Stromdurchfluss durch den menschlichen Körper eine Personengefährdung bewirken. Nennen Sie zwei Schutzmassnahmen der Strominstallation.</p> <p>c. Zu den lufttechnischen Anlagen gehört auch die kontrollierte Lüftung. Ergänzen Sie die Liste mit 2 Vor- und 2 Nachteilen.</p> <p>Bemerkung: Pro richtige Antwort je 0.5 Punkte.</p>	<p>5</p>	
<p>Lösung Aufgabe A 11</p> <p>a. Elektrische Strominstallation: Fachbegriff mit Angabe der Stärke und Einheit für Licht, Wärme, Kraft:</p> <p>- >Stärke mit Einheit</p> <p>Elektrische Strominstallation: Fachbegriff mit Angabe der Stärke und Einheit Für Telefon, Sonnerie- und Gegensprechanlage:</p> <p>- <Stärke mit Einheit</p> <p>b. Schutzmassnahme der Strominstallation</p> <p>- -</p> <p>c. Lüftung: Vorteil kontrollierte Lüftung:</p> <p>- Aussenluft wird gefiltert - -</p> <p>Nachteil kontrollierte Lüftung</p> <p>- mehr Technik - -</p>	<p>0.5 0.5</p> <p>0.5 0.5</p> <p>0.5 0.5</p> <p>0.5 0.5</p> <p>0.5 0.5</p>	

Aufgabe A 12

Ihre zu betreuende Liegenschaft ist 32 Jahre alt. Die Eigentümer haben sich entschieden die Nasszellen sowie die Küche zu sanieren.

- a. Sie werden gefragt, ob die Wasserleitungen ebenfalls erneuert werden müssen. Antworten Sie mit ja oder nein. Nennen Sie dazu 3 Argumente.
- b. Das Wasser in der Region ihrer Liegenschaft ist hart. Was versteht man unter Wasserhärte?
- c. In der Schweiz wird die Wasserhärte in zwei Einheiten angegeben. Nennen Sie eine Einheit?
- d. Die Bauherrschaft fragt Sie, wie eine Zweifrontenküche und eine Einfrontenküche mit Insel aussieht. Zeichnen Sie im Grundriss (schematisch) die beiden Küchen auf.

Bemerkung:

a,b,c, pro richtige Antwort je 0.5 Punkte. d pro richtige Antwort je 1 Punkt

5

Lösung Aufgabe A 12

a. Wasserleitungserneuerung:

ja nein

- 0.5
- 0.5
- 0.5

b. Wasserhärte:

..... 0.5

c. Masseinheit Wasserhärte: 0.5

d. Schema zeichnen von:

Zweifrontenküche im Grundriss: 1

Lösung Aufgabe A 12

Einfrontenküche mit Insel im Grundriss:

1	
---	--

Aufgabe A 13

- a. Am Freitagnachmittag erhalten Sie von einem Mieter die Meldung, dass in seinem Wohnzimmer ein Radiator undicht ist und es stark tropft. Kann das Aufbieten eines Fachmanns bis Montag warten? Antworten Sie mit ja oder nein. Begründen Sie kurz.
- b. Sie vermieten einen Raum, der temporär benutzt wird. Bei Bedarf wird er kurzfristig auf 20 C° erwärmt. Welche Wärmeverteilung ist für einen Raum mit der erwähnten Nutzung optimal? Nennen Sie den wichtigsten Vorteil.

Bemerkung: Pro richtige Antwort je 0.5 Punkte,

2	
---	--

Lösung Aufgabe A 13

- a. Kann das Aufbieten eines Fachmanns bis Montag warten:
 ja nein

Begründung:.....

0.5 0.5	
0.5 0.5	

- b. Optimalste Wärmeverteilung

.....
 Vorteil:.....

Aufgabe A 14	5	
Für einen Neubau müssen die Bodenbeläge ausgewählt werden: - In den Wohnungen stehen Parkett oder Laminat zur Auswahl. - In den Büros wird Teppich verlegt. a. Nennen Sie je 3 verschiedene Vor- und Nachteile eines Parkettbodens. b. Was ist ein Laminatboden? c. Im Bürotrakt wird ein Teppich verlegt. Nennen Sie 2 gute Eigenschaften von Teppich. Bemerkung: a.+ c. pro richtige Antwort je 0.5 Punkte. b. richtige Antwort 1 Punkt.		
Lösung Aufgabe A 14 a. Vorteil Parkettboden: - - - Nachteil Parkettboden: - - - b. Laminat: c. Vorteile Teppich: - -	0.5 0.5 0.5 0.5 0.5 0.5 1 0.5 0.5	

Fragegruppe mit ja / nein Antworten

Bewertung Fragengruppe Aufgabe A 15

Entscheiden Sie bei jeder Frage oder Aussage, ob diese mit ja oder nein beantwortet werden kann. Setzen Sie ein x entweder bei ja oder bei nein.

Für jede Wahlantwort gilt das folgende Bewertungsprinzip:

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

Aufgabe A 15			4	
Wärmeschutz: Welche dieser Aussagen können sie mit ja und welche mit nein beantworten?				
Der U- Wert wird in $W / (m^2K)$ angegeben.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	ja	nein		
Ein Gebäude welches mit 12cm Steinwolle gedämmt ist, ist in Bezug auf den Wärmeschutz ein sehr gut gedämmtes Gebäude.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	ja	nein		
Es gibt keine Vorschriften in Bezug auf den Energiebedarf eines neu erstellten Mehrfamilienhauses.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	ja	nein		
Warme Luft kann mehr Wasserdampf aufnehmen als kalte Luft.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	ja	nein		
Um zu verhindern, dass in eine Aussenwandkonstruktion Feuchtigkeit eintreten kann, wird auf der Witterungsseite eine Dampfbremse eingebaut.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	ja	nein		
Die Wasseraufnahmefähigkeit der Luft hängt von der Temperatur ab.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	ja	nein		
Bei einer relativen Luftfeuchtigkeit von 100% ist die Luft vollständig mit Wasserdampf gesättigt.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	ja	nein		
Die Dampfwanderung in einer Aussenwandkonstruktion ist von der kalten Seite zur warmen Seite.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	ja	nein		

<p>Aufgabe A 16 Nutzungsverhalten in einer Mietwohnung.</p> <p>a. Wieso wird dem Mieter empfohlen, keine Möbel an eine ungedämmte Außenwand zu stellen? Erläutern sie in 1-2 Sätzen.</p> <p>b. Wieso wird dem Mieter bei der Zimmerlüftung eine Stosslüftung und nicht eine permanente Lüftung empfohlen?</p> <p>c. In einer Mietwohnung sollte im Badezimmer nie ein Parkettboden eingebaut werden, wieso ?</p> <p>Bemerkung: Pro richtige Antwort je 0.5 Punkte.</p>	<p>1.5</p>	
<p>Lösung Aufgabe A 16</p> <p>a. Begründung: </p> <p>b. Begründung: </p> <p>c. Begründung: </p>	<p>0.5</p> <p>0.5</p> <p>0.5</p>	

<p>Aufgabe A 17 Es muss für ein Mehrfamilienhaus eine Thermografie Aufnahme erstellt werden.</p> <p>a. Mit was für einer Kamera wird eine Thermografie Aufnahme erstellt? b. In welcher Jahreszeit macht es am wenigsten Sinn diese Aufnahme zu erstellen? c. Was bedeutet eine tiefe Oberflächentemperatur auf diesem erstellten Bild?</p> <p>Bemerkung: Pro richtige Antwort je 0.5 Punkte.</p>	<p>1.5</p>	
<p>Lösung Aufgabe A 17</p> <p>a. Kamera: </p> <p>b. Jahreszeit: </p> <p>c. Tiefe Oberflächentemperatur bedeutet: </p>	<p>0.5</p> <p>0.5</p> <p>0.5</p>	
<p>Aufgabe A 18</p> <p>a. Wie muss ein Unterlagsboden ausgeführt werden, damit die Trittschallübertragung möglichst gering ist? b. Ist das Einbringen von grossen Massen in Bezug auf die Luftschalldämmung vorteilhaft?</p> <p>Bemerkung: Pro richtige Antwort je 0.5 Punkte.</p>	<p>1</p>	
<p>Lösung Aufgabe A 18</p> <p>a.</p> <p>b.</p>	<p>0.5</p> <p>0.5</p>	

Aufgabe A 19

Ein altes Mehrfamilienhaus wurde vor 3 Jahren mit einer Kompaktfassade saniert. Nun meldet sich die Bauherrschaft, dass sich auf der Fassade vermehrt Algen bilden.

- a. Wieso hatte die Fassade vor der Sanierung keinen Algenbefall, obwohl die Umgebung die gleiche geblieben ist? Erklären Sie in 2-3 Sätzen wieso.
- b. Wie könnte das Algenbild kurzfristig behoben werden?
- c. Wie kann die Fassade saniert werden, um langfristig eine algenfreie Fassade zu bekommen?

Bemerkung: a. richtige Antwort 2 Punkte. b. und c. pro richtige Antwort 0.5 Punkte

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

Lösung Aufgabe A 19

a. Erklärung:

.....

b. Kurzfristig:

.....

c. Langfristig:

.....

2	
0.5	
0.5	

Aufgabe A 20

Sie haben für ein Mehrfamilienhaus das GEAK®- Dokument erhalten und müssen nun dem Eigentümer den Inhalt erläutern und folgende Fragen beantworten:

- a. Was wird im GEAK® abgebildeten Dokument bewertet und in die Energieklassen von A - G eingeteilt?
- b. Neben der Beurteilung zum Ist- Zustand des Gebäudes macht der GEAK® weitere Aussagen. Nennen Sie 2 weitere Auskünfte im GEAK Bericht.
- c. Was bedeutet ein schlechtes Resultat mit Bewertungen G des GEAK? Sind Konsequenzen mit Sanierungspflicht zu befürchten?

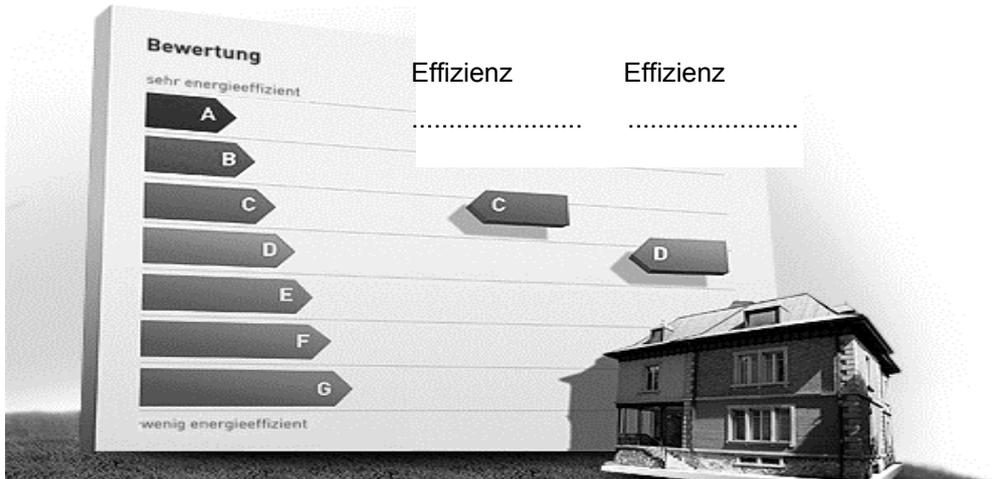
Bemerkung: a. und b. pro richtige Antwort je 0.5 Punkte.

c. 1. Teilantwort 1 Punkt, 2. Teilantwort 0.5 Punkt

3.5	
------------	--

Lösung Aufgabe A 20

a. Was wird in dieser Tabelle des GEA^K® Dokuments bewertet?



0.5

0.5

b. Welche weiteren Aussagen macht der GEA^K®?

-

0.5

-

0.5

c. Bedeutung:

.....

1

.....

.....

Konsequenzen:

.....

0.5

.....

Fragegruppe mit ja / nein Antworten

Bewertung Fragengruppe Aufgabe A 21

Entscheiden Sie bei jeder Frage oder Aussage, ob diese mit ja oder nein beantwortet werden kann. Setzen Sie ein x entweder bei ja oder bei nein.

Für jede Wahlantwort gilt das folgende Bewertungsprinzip:

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

Aufgabe A 21 Als Immobilienfachmann/frau müssen sie die Standards vom nachhaltigen Bauen kennen.			3.5	
Durch verbesserte Dichtheit, Dämmung und der Komfortlüftung ergibt sich ein zuverlässiger Schutz gegen Schimmelpilz.	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	0.5	
Der Energieverbrauch pro Quadratmeter sagt auch etwas aus über den Energieverbrauch pro Kopf.	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	0.5	
Ein Neubau muss seit Januar 2015 in Minergiebauweise ausgeführt werden.	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	0.5	
Der Standard Minergie P® bezeichnet und qualifiziert Bauten, die einen höheren Energieverbrauch wie Minergie® aufweisen.	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	0.5	
Bei Minergie ECO® werden nur bauökologische Kriterien gewichtet. Die Energieeffizienz der Gebäudehülle zählt nicht zu den Kriterien.	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	0.5	
Im Minergie A® Standard ist eine gänzliche Deckung des Restbedarfs durch erneuerbare Energien Teil der Anforderung.	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	0.5	
Die maximalen baulichen Mehrkosten gegenüber konventionellen Bauten sind bei einigen Minergielabels definiert.	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	0.5	

B) Aufgabengruppe Planungsrecht 14 Punkte

Ausgangslage

Raumplanungsgesetz

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

Beilagen: Keine

<p>Aufgabe B 1: Gemäss Raumplanungsgesetz (RPG) stimmen Bund, Kantone und Gemeinden ihre raumwirksamen Tätigkeiten aufeinander ab und verwirklichen die gewünschte Entwicklung des Landes. Nennen Sie vier wichtige Aufgaben und Zuständigkeiten der Kantone. Bemerkung: Pro richtige Antwort je 0.5 Punkte</p>	<p>2</p>	
<p>Lösung Aufgabe B 1: Vier wichtige Aufgaben und Zuständigkeiten der Kantone:</p> <p>a.</p> <p>b.</p> <p>c.</p> <p>d.</p>	<p>0.5</p> <p>0.5</p> <p>0.5</p> <p>0.5</p>	

Aufgabe B 2: Nennen Sie vier wichtige Bereiche, für welche vom Bund Konzepte und Sachpläne erstellt werden. Bemerkung: Pro richtige Antwort je 0.5 Punkte	2	
Lösung Aufgabe B 2: Vier wichtige Bereiche: <i>(ein richtiger Ausdruck genügt jeweils)</i>		
a.	0.5	
b.	0.5	
c.	0.5	
d.	0.5	

Aufgabe B 3: Im Raumplanungsgesetz wird verlangt, dass in der Nutzungsplanung Schutzzonen ausgedehnt werden sollen. Nennen Sie vier Bereiche, welche der Schutzzone zugewiesen werden sollen. Bemerkung: Pro richtige Antwort je 0.5 Punkte	2	
Lösung Aufgabe B 3: Vier wichtige Bereiche für Schutzzonen:		
a.	0.5	
b.	0.5	
c.	0.5	
d.	0.5	

Aufgabe B 4: Nennen Sie Ziel und Zweck sowie mindestens zwei Arten von Sondernutzungsplänen. Bemerkung: Pro richtige Antwort je 0.5 Punkte	2	
Lösung Aufgabe B 4: Ziel: - Zweck: - 2 Arten von Sondernutzungsplänen: a. b.	0.5	
	0.5	
	0.5	
	0.5	

Aufgabe B 5: Das Bundesrecht schreibt vor, welche Gebiete als Landwirtschaftszonen auszu-scheiden sind. Nennen Sie zwei Gebiete, die als Landwirtschaftszone auszuscheiden sind. Bemerkung: Pro richtige Antwort je 1 Punkt.	2	
Lösung Aufgabe B 5: a. b.	1.0	
	1.0	

Fragegruppe mit ja / nein Antworten
Bewertung Fragengruppe Aufgabe B6 + B7

Entscheiden Sie bei jeder Frage oder Aussage, ob diese mit ja oder nein beantwortet werden kann. Setzen Sie ein x entweder bei ja oder bei nein.

Für jede Wahlantwort gilt das folgende Bewertungsprinzip:

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

Aufgabe B 6			2	
Richtpläne und Nutzungspläne haben Verbindlichkeiten und bezwecken spezifische Ausgestaltung von Teilräumen. Beurteilen Sie ob die nachfolgenden Aussagen mit ja oder nein beantwortet werden können.				
Nutzungspläne sind parzellenscharf.	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	0.5	
Richtpläne müssen zwingend vom Bundesrat genehmigt werden.	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	0.5	
Bei der Erarbeitung von Sondernutzungsplänen ist die Mitwirkung der Bevölkerung nicht mehr erforderlich, diese erfolgte ja bereits im Laufe der Rahmennutzungsplanung.	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	0.5	
Der Rahmennutzungsplan kann von den betroffenen Grundeigentümern angefochten werden.	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	0.5	

Aufgabe B 7			2	
Im Rahmen der föderalistischen Aufgabenteilung stehen neben Bund und Kanton auch den Gemeinden (Städte, Regionen) in Planungsfragen erhebliche Kompetenzen zu, die im Rahmen bundesrechtlicher Vorgaben von Kanton zu Kanton unterschiedlich ausgestaltet sein können. Beurteilen Sie ob die nachfolgenden Aussagen mit ja oder nein beantwortet werden können.				
Konzepte des Bundes sind für Kantone und Gemeinden behördenverbindlich.	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	0.5	
Die Kantone regeln Energietransporte (Pipeline, elektrische Freileitungen).	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	0.5	
Landumlegungen sind Sache des Kantons.	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	0.5	
Der Kanton regelt das Baurekursverfahren.	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	0.5	

C) Aufgabengruppe Baurecht

16 Punkte

Ausgangslage

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

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

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

Beilagen: Keine

<p>Aufgabe C 1: Die Landreserven werden in der Schweiz immer knapper. Aus diesem Grund wird in den Bau- und Zonenreglementen resp.-ordnungen die Ausnutzung des Baugrundes definiert. Es gibt verschiedene Methoden, welche die Nutzungsdichte regelt (z.B. die Ausnützungsziffer). Nennen Sie 3 weitere Methoden zur Regelung der Nutzungsdichte und erläutern Sie deren Berechnungsweise. Bemerkung: Pro richtige Antwort 0.5 Punkte.</p>	<p>3</p>	
<p>Lösung Aufgabe C 1:</p>		
<p>Methode:.....</p>	<p>0.5</p>	
<p>Berechnungsweise:.....</p>	<p>0.5</p>	
<p>.....</p>		
<p>Methode:.....</p>	<p>0.5</p>	
<p>Berechnungsweise:.....</p>	<p>0.5</p>	
<p>.....</p>		
<p>Methode:.....</p>	<p>0.5</p>	
<p>Berechnungsweise:.....</p>	<p>0.5</p>	
<p>.....</p>		

Aufgabe C 2: Das Raumplanungsgesetz des Bundes schreibt vor, dass Bauten und Anlagen nur mit behördlicher Bewilligung erstellt oder geändert werden dürfen. Was versteht das Gesetz unter „Bauten und Anlagen“? Bemerkung: Pro richtige Teilantwort je 1 Punkt.	2	
Lösung Aufgabe C 2: Bauten: Anlagen:	1.0	
	1.0	

Aufgabe C 3: Sind die Voraussetzungen für die Erteilung der Baubewilligung nicht vollständig erfüllt, kann die Behörde sie mit Nebenbestimmungen erteilen. Nennen Sie 2 solche Bestimmungen und deren Auswirkung. Bemerkung: Pro richtige Antwort je 0.5 Punkte	2	
Lösung Aufgabe C 3: a. Bestimmung: Auswirkung: b. Bestimmung: Auswirkung:	0.5	
	0.5	
	0.5	
	0.5	

Aufgabe C 4: Sollte ein Bauvorhaben eine Baubewilligung benötigen, müssen die Bauvorschriften eingehalten werden. Nennen Sie die drei Hauptarten von Bauvorschriften und beschreiben Sie, zu welchem Zweck diese Art von Vorschrift dient. Bemerkung: Pro richtige Antwort je 0.5 Punkte.	3	
Lösung Aufgabe C 4: - Hauptarten:..... - Zweck:..... - Hauptarten:..... - Zweck:..... - Hauptarten:..... - Zweck:.....	0.5 0.5 0.5 0.5 0.5 0.5	

Aufgabe C 5: Eine wichtige Voraussetzung für ein Bauvorhaben ist eine genügende Erschließung. Nennen Sie 4 erforderliche Infrastrukturen, welche bei Wohn- oder Geschäftshäuser erfüllt sein müssen, damit die Behörde eine Bewilligung erteilen kann. Bemerkung: Pro richtige Antwort je 0.5 Punkte	2	
Lösung Aufgabe C 5: a. b. c. d.	0.5 0.5 0.5 0.5	

Fragegruppe mit ja / nein Antworten

Bewertung Fragengruppe Aufgabe C6 + C7

Entscheiden Sie bei jeder Frage oder Aussage, ob diese mit ja oder nein beantwortet werden kann. Setzen Sie ein x entweder bei ja oder bei nein.

Für jede Wahlantwort gilt das folgende Bewertungsprinzip:

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

Aufgabe C 6			2	
Eine Baubewilligung umfasst in der Regel mehrere Bestimmungen. Beurteilen Sie, ob die untenstehenden Aussagen mit ja oder nein beantwortet werden können.				
Mit Bauarbeiten darf schon vor Ablauf der Rekursfrist (Beschwerdefrist) begonnen werden, Voraussetzung ist nur der Entscheid der Baubewilligungsbehörde.	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	0.5	
Im Baubewilligungsentscheid kann als Auflage verfügt werden, dass Arbeitsplätze in der bewilligten Baute ergonomischen Grundanforderungen entsprechen müssen.	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	0.5	
Im Baubewilligungsentscheid kann als Auflage verfügt werden, dass die Fassadenfarbe „hellblau“ gemäss Farbmuster zu verwenden ist.	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	0.5	
Im Baubewilligungsentscheid kann als Bedingung verfügt werden, dass die Bewilligung für den bäuerlichen Beherbergungsbetrieb dahinfällt, wenn das landwirtschaftliche Hauptgewerbe aufgegeben wird.	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> nein	0.5	

Aufgabe C 7			2	
In manchen Fällen können Bauten und Anlagen nur genehmigt werden, wenn die zuständige Behörde eine Ausnahmegenehmigung erteilt. Beurteilen Sie ob die nachfolgenden Aussagen mit ja oder nein beantwortet werden können.				
Ausnahmegenehmigungen kann die Gemeinde nur erteilen, wenn diese im Gesetz vorgesehen sind.	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> Nein	0.5	
Für standortgebundene Bauten ausserhalb der Bauzonen dürfen Ausnahmegenehmigungen erteilt werden.	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	0.5	
Reine Zweckänderungen die keinen Einfluss auf das äussere Erscheinungsbild von Bauten (die ausserhalb von Bauzonen liegen) haben, bedürfen keiner Ausnahmegenehmigung.	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	0.5	
Rechtmässig erstellte Bauten, die den heute geltenden Plänen und Vorschriften widersprechen, beispielsweise weil sie heute in einem Nichtbaugelände liegen, dürfen angemessen unterhalten, zeitgemäss erneuert und angemessen umgebaut oder erweitert werden.	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein	0.5	



**BP Immobilienbewirtschaftung 2016
Schriftliche Prüfung**

Prüfungsfach Personalführung

© Schweizerische Fachprüfungskommission der Immobilienwirtschaft

Name, Vorname:

Kandidaten-Nr.:

Kanton ihrer Tätigkeit:

Zugelassene Hilfsmittel

Es sind keine Hilfsmittel zugelassen!

Hinweise für die Prüfungskandidaten

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

Beilagen

keine

Abkürzungen

keine

Aufgaben	Thema	Punkte	Seite
A	Sich und andere kennen lernen	8.5	4
B	Hindernisse überwinden	7.5	7
C	Planen und entscheiden leicht gemacht	11.5	9
D	Aus Fehlern lernen	16	14
E	Motivierte Mitarbeitende zu Zielerreichung	16	19
F	Aufgaben abgeben	18.5	24
G	16 Mal „Ja“ oder „Nein“	12	29
	Total	90	

Ausgangslage

Sie haben im Frühjahr 2015 erfolgreich die Prüfung zum Immobilienbewirtschafter mit eidgenössischem Fachausweis absolviert.

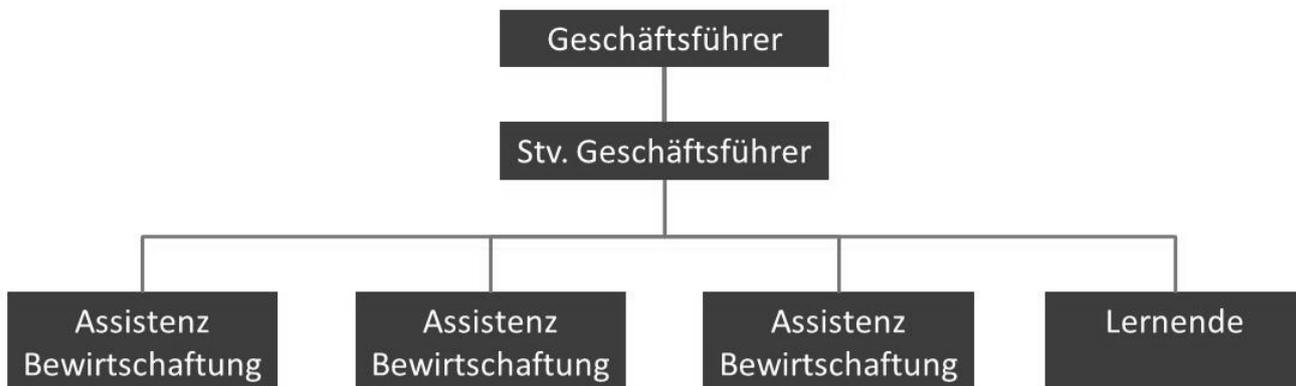
Seit dem 1. Januar 2016 sind Sie bei der Firma „Matran-Immobilier SARL (GmbH)“ mit Sitz in Matran, in der Nähe von Freiburg, als Stellvertreter des Geschäftsführers angestellt. Besitzer und Geschäftsführer der „Matran-Immobilier SARL“ ist Jean Flotron, welcher 40-jährig ist und diese Firma seit 12 Jahren führt.

Herr Flotron hat Sie u.a. angestellt, weil sie sowohl schriftlich als auch mündlich perfekt in Deutsch und Französisch kommunizieren können. Sie sind nun 30-jährig. Nach der Lehre haben Sie bereits fünf Jahre bei der „Matran-Immobilier SARL“ gearbeitet und haben dann für weitere vier Jahre bei einem grossen Immobiliendienstleister in Freiburg gearbeitet.

Die „Matran-Immobilier SARL“ betreut ein Portfolio aus Stockwerkeigentum- und Mietliegenschaften. Mit Ihrer Anstellung verfolgt Herr Flotron unter anderen zwei Zielen:

1. Entlastung des Geschäftsführers vom operativen Geschäft
2. Expansion durch die Akquisition von Bewirtschaftungsaufträgen im deutschsprachigen Teil des Kantons Freiburg

Die „Matran-Immobilier SARL“ ist wie folgt organisiert:



Als stellvertretende Geschäftsführerin sind Sie unterschriftsberechtigt.

A) Sich und andere kennen lernen

8.5 Punkte

Aufgabe A1:

Es ist Ihnen wichtig, dass Sie Ihre Mitarbeitenden entsprechend Ihren Fähigkeiten einsetzen können. Deshalb haben Sie sich nach Rücksprache mit Herrn Flotron und den Mitarbeitenden entschlossen, einen Rollentest nach Belbin durchzuführen. Die Resultate erstaunen Sie nicht. Sie haben in Ihrem Team zwei Perfektionisten und zwei Spezialisten.

Beschreiben Sie für diese zwei Teamrollen den Rollenbeitrag, die Charakteristika und die zulässigen Schwächen indem Sie die untenstehende Tabelle ergänzen!

4.5

Lösung:

Perfektionist	
Rollenbeitrag	
Charakteristika	
Zulässige Schwächen	

Lösung (Fortsetzung):

Spezialist	
Rollenbeitrag	
Charakteristika	
Zulässige Schwächen	

--	--

Aufgabe A2

Welche Teamrolle müssten Sie einnehmen um die zulässigen Schwächen des Perfektionisten bzw. des Spezialisten „auszugleichen“?
 Nennen Sie eine Teamrolle!

1

Lösung:

Ich würde folgende Teamrolle einnehmen:

--	--

<p>Aufgabe A3: Begründen Sie Ihre Antwort aus der Aufgabe A2 in dem Sie den Rollenbeitrag der von Ihnen vorgeschlagenen Teamrolle beschreiben und den Nutzen für das Team erläutern!</p>		3	
<p>Lösung:</p>			
Beschreibung des Rollenbeitrags			
Beschreibung des Nutzens für das Team	(Antwort in ganzen Sätzen, Stichworte genügen nicht!)		

B) Hindernisse überwinden

7.5 Punkte

Aufgabe B1:

Sie stellen fest, dass es im Alltag immer wieder zu Missverständnissen kommt, weil man sich gegenseitig nicht versteht. Dies obwohl der Sender und Empfänger in der gleichen Sprache z.B. in Deutsch kommunizieren.
Nennen Sie das Modell, welches uns im Alltag hilft solche Missverständnisse zu verstehen!

1

Lösung:

Das Modell heisst ...

Aufgabe B2

Sie möchten an einer Teamsitzung den Mitarbeitenden das Modell erläutern um im Alltag darauf Bezug nehmen zu können. Beschreiben Sie das in der Lösung B1 genannte Modell!

4

Lösung:

(Antwort in ganzen Sätzen, Stichworte genügen nicht)

Aufgabe B3

Konflikte entstehen unter anderem auch durch unterschiedliche Ziele, Werte usw. Untenstehend finden Sie fünf Definitionen von Konfliktarten. Beurteilen Sie die folgenden Definitionen!

Für jede Wahlantwort gilt das folgende Bewertungsprinzip:

- Richtige Antwort = 1/2 Punkte
- Falsche Antwort = 0 Punkte

2.5

Lösung:

Sind die folgenden Definitionen korrekt?	Ja	Nein
Beurteilungskonflikt: Es besteht Einigkeit über das Ziel aber nicht über den Weg, wie es erreicht werden soll.		
Wertekonflikt: Es stehen weniger Mittel zur Verfügung als vorhandene Ansprüche.		
Verteilungskonflikt: Sie können sich nicht entscheiden, ob Sie nun die Arbeit abschliessen sollen oder mit einer bekannten Person ins Kino wollen.		
Innerer Konflikt: Mitarbeitende geraten in Widerspruch, weil Sie unterschiedliche Grundhaltungen auf Grund ihrer Biografie haben.		
Beziehungskonflikt: Ihre Mitarbeitenden fühlen sich verletzt, missachtet oder herabgewürdigt.		

C) Planen und Entscheiden leicht gemacht 11.5 Punkte

Ausgangslage

Es ist der Dienstag, 16. Februar 2016, 17.00 Uhr. Ihre Kolleginnen und Kollegen haben bereits Feierabend gemacht und Sie wollen noch den nächsten Tag planen.

In Ihrer Outlook-Agenda finden sich folgende Termine für den 17. Februar 2016:

Nr.	Zeit	Betreff	Ort
1	09.00-10.00	Wohnungsabgabe an Mieter	Freiburg
2	15.00-16.00	Wohnungsübernahme vom Mieter	Bulle
3	13.30-14.00	Lernender betr. Schulnoten	Büro

Zusätzlich haben Sie sich noch folgende Aufgaben für den 17. Februar 2016 notiert:

Nr.	Aktivität	Details	Termin	Geschätzter Zeitaufwand
4	Telefon an Architekt Meier	Fragen zur Offerte Planung Umbau „Schloss“. Planungsbeginn 1. 4 16.	17.2.16	0.25 Stunden
5	Bauabrechnung der Treppenhaussanierung der Wohneigentümergeinschaft Lilienweg überprüfen.	Herr Flotron leitet am 17.2.16, abends, die Versammlung und benötigt die Abrechnung.	17.2.16	1 Stunde
6	Vorbereitung Mitarbeitergespräch vom 26.2.15	Vorbereitung der Beurteilung und der Zielvereinbarung.	17.2.16	1 Stunde

Erfahrungsgemäss wissen Sie, dass die Fahrzeit vom Büro nach Freiburg bzw. Bulle eine halbe Stunde beträgt.

Aufgabe C2

Sie haben nun 8 Termine bzw. Aufgaben für den Folgetag. In einem nächsten Schritt wollen Sie diese Termine bzw. Aufgaben priorisieren.
Welches Prinzip wenden Sie dazu an?

1

Lösung:

Ich wende folgendes Prinzip an ...

Aufgabe C3

Diese Aufgabe besteht aus zwei Schritten:

1. Schritt: Skizzieren Sie das in der Antwort C2 genannte Prinzip.
2. Schritt: Tragen Sie die Termine und Aufgaben mit der Nummer (gelb hinterlegt in der Ausgangslage zu Aufgabe C bzw. in der Aufgabe C1) entsprechend den Prioritäten in Ihrer Skizze ein.

3.5

1.5

2

Lösung:

--	--	--

Aufgabe C4

Erstellen Sie nun auf Grund der Erkenntnisse aus der Lösung C3 den Tagesplan für den 17. Februar 2016, 07.30 bis 17.00 Uhr, indem Sie die Termine bzw. die Aufgaben im untenstehenden Raster inkl. Ort eintragen.

Darstellungsbeispiel:

08.00-09.00		
	<i>Wohnungsübergabe</i>	<i>Münsterlingen</i>
09.00-10.00	<i>Wohnungsübergabe</i>	<i>Münsterlingen</i>
10.00-11.00		

5

Lösung: In der Darstellung eintragen

Zeit	Termin / Aufgabe	Ort
07.00 – 08.00		
08.00 – 09.00		
09.00 – 10.00		
10.00 – 11.00		
11.00 – 12.00		
12.00 – 13.00	Mittagessen	
	Mittagessen	
13.00 – 14.00		
14.00 – 15.00		
15.00 – 16.00		
16.00 – 17.00		

--	--

D) Aus Fehler lernen

16 Punkte

Aufgabe D1

In der Aufgabe C4 haben Sie einen Tagesplan erstellt. Formulieren Sie für den ganzen Tag (17.2.16) ein unmissverständliches und überprüfbares Tagesziel!

4

Lösung:

(Antwort in ganzen Sätzen, Stichworte genügen nicht!)

Das Tagesziel ist erreicht, wenn ...

Aufgabe D2

Am Abend vom 17.2.16 stellen Sie fest, dass Sie das Tagesziel nicht erreicht haben. Nennen Sie zwei unterschiedliche Zeitfallen, beschreiben Sie diese und nennen Sie Lösungen, welche helfen die Gefahren zu mildern bzw. zu beheben! Füllen Sie dazu die untenstehende Tabelle aus!

7

Lösung:

1. Zeitfalle Name:	
Beschreibung:	(Antwort in ganzen Sätzen, Stichworte genügen nicht!)
Lösungsmöglichkeiten:	(Antwort in ganzen Sätzen, Stichworte genügen nicht!)

Lösung (Fortsetzung)

2. Zeitfalle Name:	
Beschreibung:	(Antwort in ganzen Sätzen, Stichworte genügen nicht!)
Lösungsmöglichkeiten:	(Antwort in ganzen Sätzen, Stichworte genügen nicht!)

--	--

Aufgabe D3

In Ihrem Team hat es Perfektionisten und Spezialisten (siehe Aufgabe A1). Mit welchem Prinzip, welches auf systematischen und wissenschaftlichen Untersuchungen basiert, können Sie diesen Mitarbeitenden vermitteln, dass es nicht immer hundert prozentige Lösungen braucht.
Nennen Sie das Prinzip und beschreiben Sie es!

2

Lösung:

Das Prinzip heisst:

(Antwort in ganzen Sätzen, Stichworte genügen nicht!)

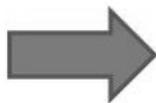
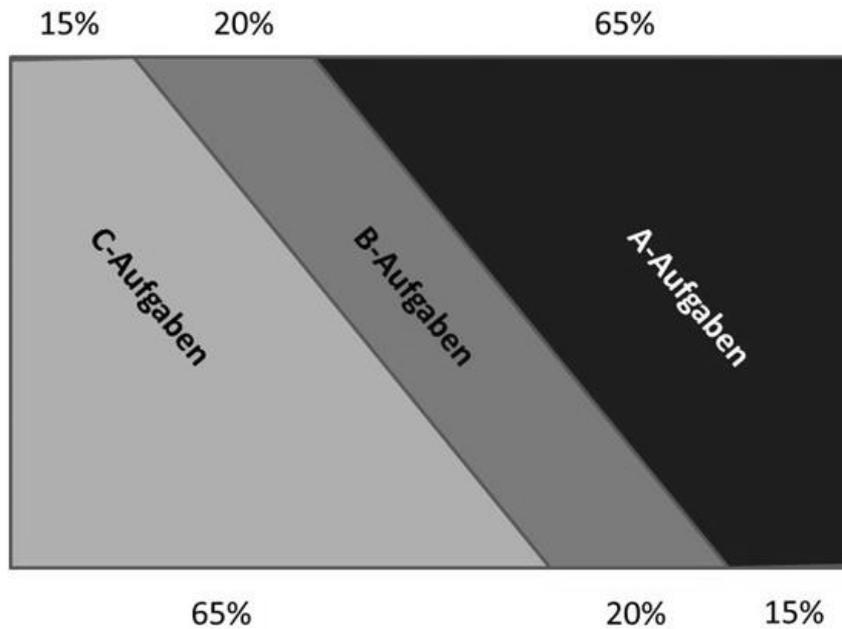
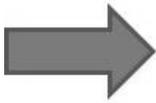
Beschreibung:

Aufgabe D4

Ein weiteres Werkzeug für das „Wesentliche“ vom „Unwesentlichen“ zu unterscheiden ist die ABC-Analyse. In den Feldern ober- bzw. unterhalb der Darstellung fehlen zwei Begriffe (mit einem Pfeil markiert). Ergänzen Sie die beiden Begriffe!

3	

Lösung:



E) Motivierte Mitarbeitende zur Zielerreichung

16 Punkte

Aufgabe E1

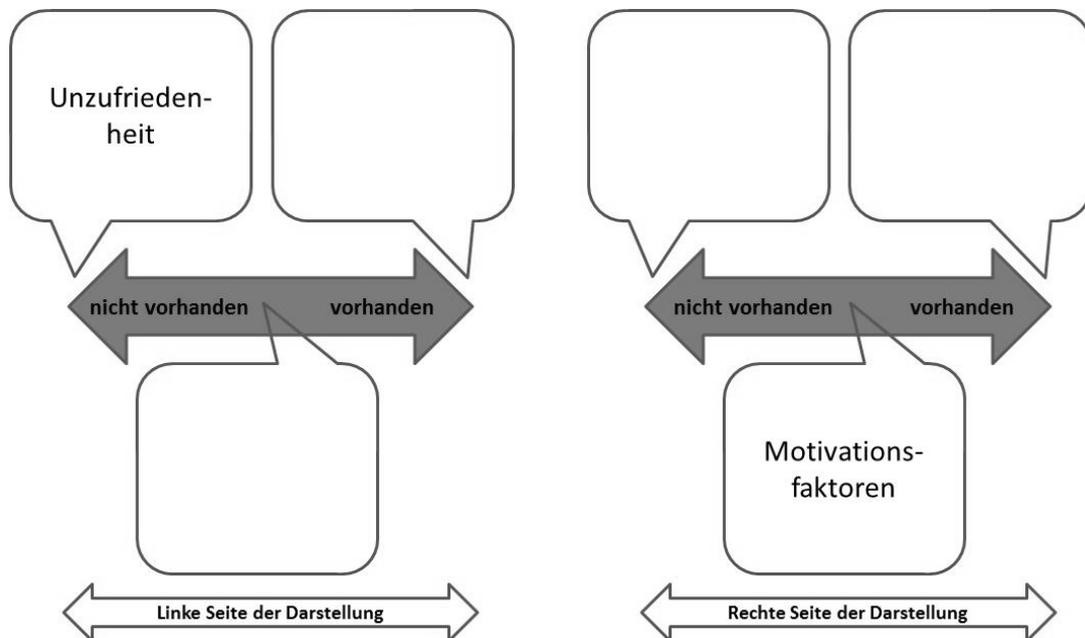
Eine Assistentin Immobilienbewirtschaftung absolviert die Ausbildung zur Immobilienbewirtschafterin mit eidg. Fachausweis. In der Kaffeepause bittet sie Sie die Motivationstheorie nach Herzberg zu erläutern. Sie nennt Ihnen folgende vier Begriffe:

- 1. Nicht-Unzufriedenheit
- 2. Nicht Zufriedenheit
- 3. Zufriedenheit
- 4. Hygienefaktoren

Ergänzen Sie die untenstehende Darstellung mit den vier obenstehenden Begriffen indem Sie diese in das richtige Feld einsetzen!

4	

Lösung:



Aufgabe E2

Erläutern Sie die Darstellung (Aufgabe E1) und geben Sie der Kollegin je drei unterschiedliche Beispiele dazu! Ergänzen Sie dazu die untenstehende Tabelle!

7

Lösung:

Linke Seite der Darstellung

(Antwort in ganzen Sätzen, Stichworte genügen nicht!)

Erläuterung (2.0 Punkte):

Beispiele (1.5 Punkte):

1. Beispiel:

2. Beispiel:

3. Beispiel:

Lösung (Fortsetzung)

Rechte Seite der Darstellung

(Antwort in ganzen Sätzen, Stichworte genügen nicht!)

Erläuterung (2 Punkte):

Beispiele (1.5 Punkte):

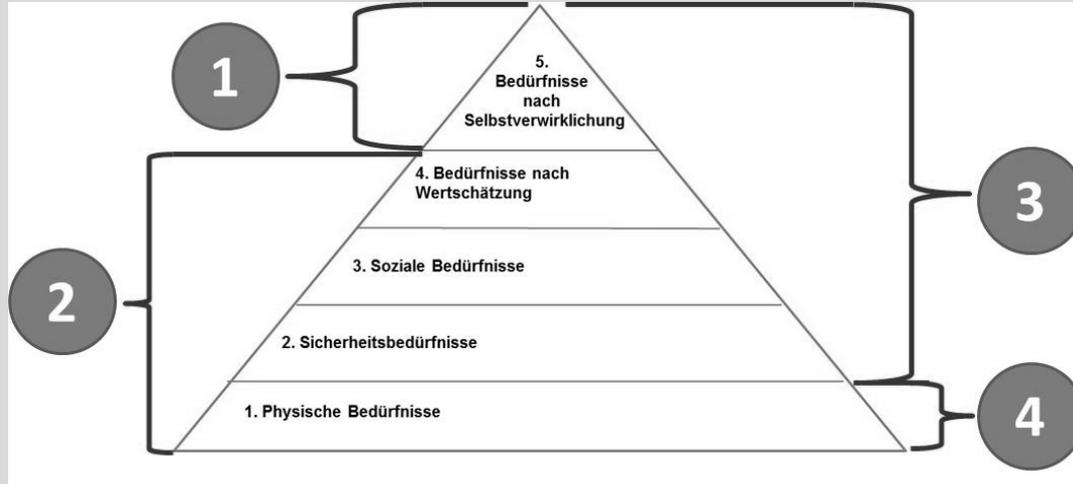
1. Beispiel:

2. Beispiel:

3. Beispiel:

Aufgabe E3:

Abraham Maslow hat eine Bedürfnispyramide entwickelt, welche unten abgebildet ist.



Nennen Sie die korrekten Begriffe für die Ziffern 1 bis 4!

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

Lösung:

Ziffer	Begriff
1	
2	
3	
4	

--	--

Aufgabe E4:
Erläutern Sie einen der vier Begriffe aus der Aufgabe E3!

2

Lösung:

Die nachfolgende Erläuterung gilt für die Ziffer:

(Antwort in ganzen Sätzen, Stichworte genügen nicht!)

Erläuterung:

F) Aufgaben abgeben

18.5 Punkte

Aufgabe F1:

Ihre Arbeitstage sind lang, zu lang, und die Überstunden werden immer mehr. Sie haben einen Monat lang Ihre einzelnen Arbeiten notiert. Mit einer ABC-Analyse haben Sie diese strukturiert und planen gewisse Aufgaben auf die Mitarbeitenden zu übertragen.

Wie lautet der Fachbegriff für das einmalige oder dauerhafte Übertragen von Aufgaben an die Mitarbeitenden?

Lösung:

Der Fachbegriff lautet:	1	

Aufgabe F2:

Nennen Sie drei unterschiedliche Vorteile von der Aufgabenübertragung an Mitarbeitende!

3

Lösung:

1. Vorteil:	(Antwort in ganzen Sätzen, Stichworte genügen nicht!)		
2. Vorteil:	(Antwort in ganzen Sätzen, Stichworte genügen nicht!)		
3. Vorteil:	(Antwort in ganzen Sätzen, Stichworte genügen nicht!)		

Aufgabe F3:

Um Aufgaben vollständig an Mitarbeitende zu übertragen, müssen Sie die sechs W-Fragen befolgen. Nennen Sie die sechs Fragen und Beschreiben Sie diese!

7.5

Lösung:

	Frage	Beschreibung (Antwort in ganzen Sätzen, Stichworte genügen nicht!)
1. Frage:		
2. Frage:		
3. Frage:		

Lösung (Fortsetzung)

	Frage	Beschreibung (Antwort in ganzen Sätzen, Stichworte genügen nicht!)
4. Frage:		
5. Frage:		
6. Frage:		

--	--

Aufgabe F4:

Gelegentlich kommt es vor, dass Sie Aufgaben in Form einer Arbeitsunterweisung (Vier-Stufen-Methode) übertragen müssen. Ergänzen Sie die fehlenden Nummern in der untenstehenden Tabelle!

Nr.	Beschreibung	Nr.	Beschreibung
1	Vorbereiten und Erklären	8	Vorführung durch unterweisende Person, auszubildende Person schaut zu
2	Ausführung durch die auszubildende Person.	9	Selbständiges üben durch auszubildende Person.
3	Begrüßung.	10	Bekanntgabe des Themas und des Zieles.
4	Evtl. Abfragen des bereits vorhandenen Wissens.	11	Die unterweisende Person gibt einen Überblick.
5	Die unterweisende Person erklärt die Arbeit im Detail mit Erklärungen und Begründungen.	12	Die unterweisende Person erklärt und demonstriert die Arbeit zügig und im Zusammenhang.
6	Die auszubildende Person erledigt die Arbeit in Teilschritten und erklärt diese der unterweisenden Person	13	Die auszubildende Person erledigt die Arbeit zügig und die unterweisende Person schaut zu.
7	Die auszubildende Person erledigt die Arbeit selbständig.	14	Die unterweisende Person unterstützt, kontrolliert und korrigiert soweit erforderlich

7

Lösung:

	Beschreibung der Stufe	Detailinhalte der Stufen
1. Stufe:	1	
2. Stufe:		5,
3. Stufe:		6,
4. Stufe:	9	7.

G) 16 Mal „Ja“ oder „Nein“ 12 Punkte

<p>Aufgabe G1 In der untenstehenden Tabelle finden Sie 16 Aussagen. Beurteilen Sie diese Aussagen und setzen Sie <u>ein</u> Kreuz in die entsprechende Spalte. Für jede Wahlantwort gilt das folgende Bewertungsprinzip: Richtige Antwort = ¾ Punkte Falsche Antwort = 0 Punkte</p>	12.0	
--	-------------	--

Lösung:

Sind die folgenden Aussagen korrekt?	Ja	Nein
Konfliktmanagement		
Konflikte sind Meinungsverschiedenheiten zwischen zwei oder mehreren Menschen oder Interessensgruppen		
Bei einem kalten Konflikt wird die direkte Auseinandersetzung mit der Gegenpartei gesucht und dabei werden Regeln und Richtlinien missachtet. Der Konflikt wird zumeist impulsiv, emotional, affekthaft und selbstbewusst ausgetragen. Bei den Parteien besteht ein Bewusstsein über den Konflikt.		
Ziele setzen		
Ziele wirken wie ein Kompass und stellen sicher, dass wir das grosse Ganze nicht aus den Augen verlieren.		
Operative Ziele sind langfristiger Natur. Das heisst es sind Ziele, welche in mehr als 5 Jahren erreicht werden sollen.		

Lösung (Fortsetzung)

Sind die folgenden Aussagen korrekt?	Ja	Nein
Planen		
Eine gute Tagesplanung besteht aus vier Schritten, welche am Vorabend ausgeführt werden, und einem SOLL-/IST-Vergleich am Schluss des Arbeitstages, welcher aus der „Nachkontrolle“ bzw. „Unerledigtes auf den nächsten Tag übertragen“ besteht.		
Wird eine Teamplanung mit Projektplanungen abgestimmt, können Kapazitätsengpässe erkannt werden.		
Entscheidungstechniken		
Entscheidungstechniken helfen unter anderem die Prioritäten richtig zu setzen.		
Die ABC-Analyse wurde durch einen Nationalökonom entwickelt, welcher im 19. Jahrhundert herausfand, dass 20% der Italiener 80% des Volksvermögens besaßen.		
Motivation		
Die folgende Aussage gibt den Begriff „Motivation“ korrekt und vollständig wieder: „Motivation bedeutet Beweggründe zu schaffen“.		
Bei dem Motivationsmodell von Maslow gilt folgende Aussage bezüglich der Dynamik: „Die Befriedigung niederer Bedürfnisse bildet jeweils die Voraussetzung für die Befriedigung höherer Bedürfnisse“.		
Im Gegensatz zum Maslowschen Motivationsmodell, das auf intuitiver Einsicht, unsystematischer Beobachtung und teilweise reiner Spekulation beruht, ist die Theorie von Herzberg und seinen Mitarbeitenden hinreichend empirisch geprüft.		

--	--

Lösung (Fortsetzung)

Sind die folgenden Aussagen korrekt? (12-16)	Richtig	Falsch
Motivation (Fortsetzung)		
Gemäss der Theorie von Herzberg führen Gratisparkplätze am Arbeitsort zu einer grösseren Zufriedenheit.		
Gemäss der Theorie von Herzberg führen grosse Prämien nicht zu einer grösseren Zufriedenheit.		
Arbeitsunterweisung (4-Stufen-Modell)		
Das 4-Stufen-Modell der Arbeitsunterweisung kann nur für die Ausbildung von Lernende angewendet werden.		
Übertragung von Aufgaben		
Folgende Aufgaben können Sie an Ihre Mitarbeitenden übertragen: Routine Arbeiten, Detailfragen, Aufgaben mit grosser Tragweite.		
Es können nur Aufgaben an die Mitarbeitenden übertragen werden, welche in der ABC-Analyse als C-Aufgaben definiert wurden.		

--	--

**BP Immobilienbewirtschafter 2016
Schriftliche Prüfungsaufgaben**

Prüfungsfach Stockwerkeigentum

© Schweizerische Fachprüfungskommission der Immobilienwirtschaft

Name, Vorname:

Kandidaten-Nr.:

Kanton ihrer Tätigkeit:

Zugelassene Hilfsmittel

Taschenrechner

Erlaubt sind alle Geräte, die nebst den üblichen Grundfunktionen auch die Möglichkeit zu Berechnen von reziproken Werten sowie Exponentialfunktionen bieten. Sie dürfen jedoch keinen Textspeicher enthalten und weder programmierbar noch datenbankbasierend sein. Ausdrücklich nicht zugelassen sind Laptops, Notebooks und Smartphones.

Gesetzestexte

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

Hinweise für die Prüfungskandidaten

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

Beilagen

1. Nutzungs- und Verwaltungsreglement der Stockwerkeigentümergeinschaft Grundstück Nr. 1820, GB Ennetbürgen, „Seesicht“, Seestrasse 1, 6373 Ennetbürgen
2. Aufteilungspläne A (Untergeschoss), B (Erdgeschoss), C (1. Obergeschoss), D (2. Obergeschoss), E (Attikageschoss),

Abkürzungen

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

Aufgaben Thema

Punkte

A	Bewirtschaftung von Stockwerkeigentum allgemein / Gesetzliche Grundlagen / Wissensfragen zum Stockwerkeigentum / Honorar	36
B	Reglement allgemein / Reglement Prüfungsliegenschaft	27
C	Sonderrecht / Gemeinschaftliche Teile / Sondernutzungsrecht allgemein / Prüfungsliegenschaft	27
D	Gemeinsamkeiten und Unterschiede Miteigentum / Stockwerkeigentum / Versicherungen / Grundbuchauszug	30
E	Budget / Einlage Erneuerungsfonds / Inkassomassnahmen / Buchhaltung Stockwerkeigentum	30
Total		150

**A Bewirtschaftung von Stockwerkeigentum allgemein / Gesetzliche Grundlagen / Wissensfragen zum Stockwerkeigentum / Honorar
36 Punkte**

A 1 Bewirtschaftung von Stockwerkeigentum allgemein / Wissensfragen zum Stockwerkeigentum

Aufgabe A 1.1.

Wie wird Stockwerkeigentum begründet und in welchem Gesetzesartikel ist dies geregelt?

Bemerkung: Nur 1 Punkt für die richtige Antwort, wenn der vollständige Gesetzesartikel ebenfalls erwähnt ist, sonst keinen Punkt.

Lösung:

.....
.....

1	

Aufgabe A 1.2.

In welchen Gesetzesartikeln finden Sie neben Art. 712a bis 712t ZGB die gesetzlichen Grundlagen zur Organisation der Stockwerkeigentümergeinschaft?

Bemerkung: 1 Punkt pro richtige Antwort nur dann, wenn die vollständigen und korrekten Gesetzesartikel genannt sind.

Lösung:

.....
.....

2	

Aufgabe A 1.3.

Nennen Sie neben Vertragsparteien, Objekt, Unterschriften, Ort und Datum vier weitere Vertragsbestandteile eines Bewirtschaftungsvertrages für Stockwerkeigentum.

Bemerkung: ½ Punkte pro richtige Antwort.

2

Lösung:

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

Aufgabe A 1.4.

Definieren Sie den Begriff „Stockwerkeigentum“ gemäss Gesetz.

Bemerkung: 2 Punkte für richtige und vollständige Antwort, welche alle relevanten Begriffe des Gesetzes enthält. Ansonsten 0 Punkte.

2

Lösung:

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

Aufgabe A 1.5.

Welche Schlüssel für die Verteilung von Kosten im Stockwerkeigentum kennen Sie? Nennen Sie drei Verteilschlüssel mit je einem Beispiel von Kosten, welche mit diesem Schlüssel abgerechnet werden können.

Bemerkung: 1 Punkt pro Verteilschlüssel inkl. korrektem Beispiel. Ohne Beispiel werden keine Punkte gegeben.

3

Lösung:

Verteilschlüssel	Beispiel

Aufgabe A 1.6.

- a) Wie viele Eigentümer sind nach Gesetz nötig, um eine ausserordentliche Stockwerkeigentümerversammlung einzuberufen?
- b) Wo ist dies im Gesetz geregelt? Nennen Sie den korrekten und vollständigen Gesetzesartikel.

Bemerkung:

- a) 1 Punkt für richtige und vollständige Antwort
- b) 1 Punkt für Antwort nur, wenn Gesetzesartikel vollständig genannt wurde

2

Lösung:

.....

.....

.....

.....

.....

Aufgabe A 1.7.

Welche Quoren gelten gemäss Gesetz beim Stockwerkeigentum bei folgenden baulichen Massnahmen?

- a) notwendige bauliche Massnahmen
- b) nützliche bauliche Massnahmen
- c) der Verschönerung/Bequemlichkeit dienende oder luxuriöse bauliche Massnahmen
- d) In welchen Gesetzesartikeln ist dies geregelt?

Bemerkung:

- a) – c) 1 Punkt pro richtige Antwort
- d) 1 Punkt für vollständigen und korrekten Gesetzesartikel, ansonsten 0 Punkte

4

Lösung:

a) Notwendige bauliche Massnahmen	
b) Nützliche bauliche Massnahmen	
c) Der Verschönerung / Bequemlichkeit dienende oder luxuriöse bauliche Massnahmen	
d) Gesetzesartikel	

Aufgabe A 1.10.

- a) Ist es gesetzlich vorgeschrieben, die Jahresrechnung durch Revisoren prüfen zu lassen?
- b) Nennen Sie drei Pflichten eines Revisors.

Bemerkung:

- a) ½ Punkt für richtige Antwort
- b) ½ pro richtige Antwort. Es werden nur die ersten drei Antworten bewertet.

2

Lösung:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Aufgabe A 1.11.

Kann ein Bewirtschaftungsvertrag, welcher verbindlich für zwei Jahre abgeschlossen wurde, vorzeitig aufgelöst werden? Begründen Sie Ihre Antwort.

Bemerkung: 1 Punkt für richtige Antwort inkl. Begründung.

1

Lösung:

.....

.....

.....

.....

.....

A 2 Gesetzliche Grundlagen

Aufgabe A 2.1.

- a) Nennen Sie die vier Grundstücke im Sinne des Gesetzes?
- b) In welchem Gesetzesartikel ist dies geregelt?

Bemerkung:

- a) ½ Punkt pro richtige Antwort
- b) 1 Punkt für richtigen und vollständigen Gesetzesartikel, ansonsten 0 Punkte.

3

Lösung:

.....

.....

.....

.....

.....

Aufgabe A 2.2.

Kann nach Gesetz im Reglement geregelt werden, dass die Stockwerkeigentümer-Versammlung nur alle zwei Jahre stattfinden muss? Begründen Sie Ihre Antwort mit dem entsprechenden Gesetzesartikel.

Bemerkung: 1 Punkt für richtige Antwort inkl. korrektem und vollständigem Gesetzesartikel, sonst 0 Punkte.

1

Lösung:

.....

.....

.....

.....

.....

Aufgabe A 2.3.

- a) Erklären Sie in 1-2 Sätzen den Unterschied zwischen nichtigen und anfechtbaren Versammlungsbeschlüssen.
- b) Wie lange dauert die Anfechtungsfrist und ab wann beginnt diese zu laufen?

Bemerkung:

- a) 2 Punkte für korrekte Erklärung
- b) je ½ Punkt pro korrekte Antwort

3

Lösung:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

B Reglement allgemein / Reglement Prüfungsliegenschaft 27 Punkte

B 1 Reglement allgemein

Aufgabe B 1.1. Ist das Reglement ein zwingender Bestandteil der Gemeinschaftsordnung? Bemerkung: 1 Punkt für die korrekte Antwort.	1	
Lösung:		
Aufgabe B 1.2. Muss das Reglement zwingend bereits bei der Begründung des Stockwerkeigentums vorhanden sein? Begründen Sie Ihre Antwort. Bemerkung: 2 Punkte für die korrekte Antwort mit Begründung, sonst keine Punkte.	2	
Lösung:		
Aufgabe B 1.3. Nennen Sie drei mögliche Organe einer Stockwerkeigentümergeinschaft. Bemerkung: Pro Organ 1 Punkt.	3	
Lösung:		

B 2 Reglement Prüfungsliegenschaft

Aufgabe B 2.1. - Prüfungsliegenschaft

Nennen Sie vier Gebäudeteile (nicht Oberbegriffe), welche gemäss Reglement der Prüfungsliegenschaft Sonderrecht bilden sowie den genauen Reglements-Artikel dazu.

Bemerkung: 1 Punkt pro Sonderrechtsteil sowie 1 Punkt für korrekten Reglements-Artikel. Es werden nur die ersten vier Antworten bewertet.

5

Lösung:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Aufgabe B 2.2. – Prüfungsliegenschaft

In welchem Verhältnis werden die Heiz- und Warmwasserkosten in der Prüfungsliegenschaft aufgeteilt bzw. getragen? Begründen Sie die Antwort mit dem entsprechenden Reglements-Artikel.

Bemerkung: 1 Punkt für die korrekte Antwort. 1 Punkt für korrekten Reglements-Artikel

2

Lösung:

.....

.....

.....

Aufgabe B 2.3. - Prüfungsliegenschaft

Wie hoch ist die Obergrenze für die Äufnung des Erneuerungsfonds im vorliegenden Reglement?

Bemerkung: 1 Punkt für die korrekte Antwort.

1	

Lösung:

.....

Aufgabe B 2.4. - Prüfungsliegenschaft

Darf der Bewirtschafter bei mangelnder Liquidität für die Bezahlung seiner Honorar-Akonto-Rechnung das Geld aus dem Erneuerungsfonds entnehmen? Begründen Sie die Antwort mit dem entsprechenden Artikel aus dem Reglement.

Bemerkung: 2 Punkte für die korrekte Antwort. 1 Punkt für den vollständigen Reglements-Artikel.

3	

Lösung:

.....

Aufgabe B 2.5. – Prüfungsliegenschaft

Bestehen gemäss Reglement Vorgaben für das Inkasso der Beitragszahlungen? Begründen Sie Ihre Antwort mit dem Artikel des Reglements.

Bemerkung: 2 Punkte für die korrekte Antwort inklusive Reglementsartikel, sonst keine Punkte.

2

Lösung:

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

Aufgabe B 2.6. - Prüfungsliegenschaft

a) Wie viele Jahre können Beitragsforderungen gegenüber der Gemeinschaft eingefordert werden?

b) Wie ist das Vorgehen gemäss Reglement?

Bemerkung:

a) 1 Punkt für Anzahl Jahre

b) 2 Punkte für das korrekte Vorgehen

3

Lösung:

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

<p>Aufgabe B 2.7. - Prüfungsliegenschaft An der Versammlung 2015 wird das Datum für die nächste Versammlung festgelegt. Die Versammlung findet am Mittwoch, 22. Juni 2016 statt.</p> <p>a) Bis zu welchem Datum muss die Versammlung spätestens einberufen werden? b) Müssen die Anträge bereits bei der Einladung vorliegen? Begründen Sie Ihre Antwort.</p> <p>Bemerkung: a) 1 Punkt für korrektes Datum b) 2 Punkte für die korrekte Antwort mit Datumsangaben und Fristen. Ohne Begründung keine Punkte.</p>	<p>3</p>	
<p>Lösung:</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

<p>Aufgabe B 2.8. - Prüfungsliegenschaft Nach der Versammlung geht der Bewirtschafter für fünf Wochen in die Ferien. Reicht es, wenn der Verwalter das Protokoll nach seinen Ferien an die Eigentümer versendet? Begründen Sie Ihre Antwort mit dem entsprechenden Artikel. Bemerkung: 2 Punkte für die korrekte Antwort mit vollständigem Reglementsartikel.</p>	<p>2</p>	
<p>Lösung:</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

C Sonderrecht / Gemeinschaftliche Teile / Sondernutzungsrecht allgemein / Prüfungsliegenschaft **27 Punkte**

C 1 Sonderrecht / Gemeinschaftliche Teile- Allgemein

Aufgabe C 1.1.

- a) Welche zwei Eigentums-Bereiche des Stockwerkeigentums unterscheidet das Gesetz?
- b) Welchen zusätzlichen Bereich kennen Sie aus der Praxis?

Bemerkung:

- a) 1/2 Punkt pro richtige Antwort
- b) 1 Punkte für Antwort

2	

Lösung:

.....

.....

.....

.....

.....

Aufgabe C 1.2.

In welchen Dokumenten finden Sie Angaben über den in der Praxis oft verwendeten dritten Bereich des Stockwerkeigentums (siehe Frage C 1.1.)? Nennen Sie zwei Bereiche.

Bemerkung: 1 Punkt pro richtige Antwort.

2	

Lösung:

.....

.....

.....

.....

.....

Aufgabe C 1.3.

- a) Nennen Sie vier Bauteile aus der Praxis, die nach Gesetz nicht zu Sonderrecht ausgeschieden werden können.
- b) Wo finden Sie die entsprechenden gesetzlichen Vorschriften (Bitte genauen Gesetzes-Artikel angeben).

Bemerkung:

- a) 1/2 Punkt pro richtigen Bauteil
- b) 1 Punkt pro richtige und vollständigen Gesetzesartikel

3

Lösung:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Aufgabe C 1.4.

Fenster sind grundsätzlich sonderrechtsfähig. Nennen Sie je einen Grund, der dafür und dagegen spricht, Fenster zu Sonderrecht auszuscheiden.

Bemerkung: 1 Punkt pro korrektes Argument, total 2 Punkte.

2

Lösung:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

**C 2 Sonderrecht / Gemeinschaftliche Teile / Sondernutzungsrecht
Prüfungsliegenschaft**

Aufgabe C 2.1. - Prüfungsliegenschaft

Der Stockwerkeigentümer der Wohnung Nr. 1.1. EG links hat seine Wohnung vermietet. Die Mieter grillieren jeweils im Sommer jeden Abend auf offenem Feuer zusammen mit Gästen auf dem Sitzplatz. Die übrigen Bewohner fühlen sich durch Rauch und Lärm stark gestört.

- a) Gegen wen müssen die Stockwerkeigentümer vorgehen?
- b) Wer ist befugt, gegen die unter Antwort a) genannte Person vorzugehen?
- c) Worauf stützen Sie Ihre Aussage in obgenannter Liegenschaft?

Bemerkung:

- a) – c) je 1 Punkt pro richtige Antwort

3

Lösung:

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

Aufgabe C 2.2. - Prüfungsliegenschaft

Ein Stockwerkeigentümer will in seinem Keller Cheminée-Holz lagern.

Gibt es vom Reglement her Punkte, die beachtet werden müssen? Wo finden Sie entsprechende Vorgaben?

Bemerkung: 2 Punkte für stichwortartig korrektes Vorgehen, 1 Punkt für korrekten und vollständigen Reglementsartikel.

3

Lösung:

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

Aufgabe C 2.3. - Prüfungsliegenschaft

Der Stockwerkeigentümer der Attikawohnung 4.1. möchte auf seiner Terrasse eine zusätzliche Beschattungsanlage anbringen.

- a) Braucht es dazu die Einwilligung der Stockwerkeigentümerversammlung?
- b) Worauf stützen Sie Ihre Aussage?
- c) Was muss er beachten?

Bemerkung:

- a) 1 Punkt für korrekte und vollständige Antwort
- b) 1 Punkt für korrekte und vollständige Antwort
- c) 2 Punkte für korrekte und vollständige Antwort

4

Lösung:

.....

.....

.....

.....

.....

Aufgabe C 2.4. – Prüfungsliegenschaft

Der Stockwerkeigentümer der Wohnung EG 1.2. will den gesamten Sitzplatz verglast lassen.

- a) Braucht es dazu die Einwilligung der Stockwerkeigentümerversammlung?
- b) Worauf stützen Sie Ihre Aussage?
- c) Was muss er beachten?

Bemerkung:

a), b), c) 1 Punkt pro richtige Antwort

3

Lösung:

.....

.....

.....

.....

.....

Aufgabe C 2.5.

Eine Einstellhalle kann in einzelne Miteigentumsanteile aufgeteilt werden.

- a) Welche zwei anderen Möglichkeiten gibt es ausserdem für die Zuteilung von Einstellhallenplätzen?
- b) Nennen Sie total drei Vor- oder Nachteile der drei verschiedenen Varianten?

Bemerkung:

- a) 1 Punkt pro richtige Antworten
- b) 1 Punkt pro richtige Antwort

5

Lösung:

Zuteilung	Vorteil	Nachteil
Miteigentum		

D Gemeinsamkeiten und Unterschiede Miteigentum / Stockwerkeigentum / Versicherungen / Grundbuchauszug **30 Punkte**

D 1 Gemeinsamkeiten und Unterschiede Miteigentum / Stockwerkeigentum

Aufgabe D 1.1. Nennen Sie fünf Unterschiede zwischen Miteigentum und Stockwerkeigentum. Bemerkung: 1 Punkte pro korrekte Antwort. Es werden nur die ersten fünf Antworten bewertet.	5	
Lösung:		

Aufgabe D 1.2. Welche gesetzlichen Voraussetzungen müssen gegeben sein, damit ein Einstellhaltenplatz zu Sonderrecht ausgeschieden werden kann? Bemerkung: 2 Punkte für die korrekte und vollständige Antwort, sonst keine Punkte.	2	
Lösung:		

D 2 Versicherungen allgemein

Aufgabe D 2.1.

An einer Stockwerkeigentümerversammlung wünscht eine Stockwerkeigentümerin Auskunft über die abgeschlossenen Versicherungen der Gemeinschaft. Welche Versicherungen würden Sie als Bewirtschafter einer Stockwerkeigentümergeinschaft empfehlen?

- a) Nennen Sie vier Versicherungen.
- b) Bezeichnen Sie bei diesen vier Versicherungen, welche fakultativ und welche obligatorisch sind.
- c) Benennen Sie zu jeder der vier Versicherungen je ein Beispiel eines Schadensfalls.

Bemerkung:

- a) ½ Punkt pro richtige Antwort. Es werden nur die ersten vier Antworten bewertet.
- b) ½ Punkt für korrekt bezeichnete Angaben zu fakultativ/obligatorisch.
- c) 1 Punkt pro korrektes Beispiel zu jeder Versicherung (pro Versicherung zählt nur das erste Beispiel)

8

Lösung:

a) Versicherung	b) obligatorisch / fakultativ	c) Gedeckte Risiken

Aufgabe D 2.3.

Hat die Bewirtschaftungsfirma generell Anspruch auf ein Honorar vom Versicherer für ihre Aufwendungen im Zusammenhang mit der Schadenbearbeitung? Begründen Sie Ihre Antwort.

Bemerkung: ½ Punkt für die richtige Antwort, ½ Punkt für die richtige Begründung. Ohne Begründung gibt es keinen Punkt.

1

Lösung:

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

Aufgabe D 2.4.

In einer Stockwerkeinheit hat ein Nachbarskind die Türe des Einbauschranks beschädigt. Die Türe muss ausgewechselt werden. Die Eigentümerin dieser Stockwerkeinheit ruft bei Ihnen an und wünscht von Ihnen folgende Auskunft:

- a) Welche Versicherung übernimmt diesen Schaden?
- b) Begründen Sie Ihre Antwort

Bemerkung: ½ Punkte für die richtige Versicherung; ½ Punkt für die Begründung.

1	

Lösung:

.....

.....

.....

.....

.....

D 2 Versicherungen Prüfungsliegenschaft

Aufgabe D 2.5. - Prüfungsliegenschaft

Welche Versicherungen müssen gemäss Reglement der Stockwerkeigentümergemeinschaft "Seesicht", Seestrasse 1, Ennetbürgen, abgeschlossen werden?

Bemerkung: 1 Punkte für korrekte Antwort mit Reglementsartikel. Ohne Reglementsartikel keine Punkte.

2	

Lösung:

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

Aufgabe D 2.6. – Prüfungsliegenschaft

Muss ein Stockwerkeigentümer, welcher seine Stockwerkeinheit luxuriös (über den normalen Ausbaustandard) ausgebaut hat, spezielle Vorgaben bezüglich Versicherungen beachten? Begründen Sie Ihre Antwort

Bemerkung: 1 Punkte für die richtige Antwort; 1 Punkt für die richtige Begründung.

2	

Lösung:

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

D 3 Grundbuch allgemein

Aufgabe D 3.1.

Nennen Sie sechs Punkte, die Sie aus einem Grundbuchauszug entnehmen können.

Bemerkung: ½ Punkte pro richtige Antwort. Nur die ersten sechs Antworten werden bewertet.

3

Lösung:

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

Aufgabe D 3.2.

a) Nennen Sie den Unterschied zwischen Vormerkungen und Anmerkungen im Grundbuch.

b) Nennen Sie jeweils zwei Beispiele für eine Vormerkung und zwei Beispiele für eine Anmerkung.

Bemerkung:

a) 1 Punkt für die richtige Antwort

b) ½ Punkt pro richtiges Beispiel

3

Lösung:

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

Aufgabe D 3.3.

Welche Angaben enthält eine Grundbuchanmeldung? Nennen Sie drei Punkte. (Ort, Datum, Unterschrift ergeben keine Punkte).

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

3

Lösung:

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

E Budget / Einlage Erneuerungsfonds / Inkassomassnahmen / Buchhaltung Stockwerkeigentum 30 Punkte

E 1 Budget

<p>Aufgabe E 1.1. Welche Grundlagen verwenden Sie zur Erstellung des Jahresbudgets? Nennen Sie vier Grundlagen. Bemerkung: Je ½ Punkt pro korrekte Antwort. Es werden nur die ersten vier Antworten bewertet.</p>	2	
<p>Lösung: </p>		

<p>Aufgabe E 1.2. - Prüfungsliegenschaft Unter welcher Budgetposition führen Sie den Sonnenstoren-Ersatz der Gartenwohnung 1.2 auf? Bemerkung: 1 Punkt für korrekte Antwort.</p>	1	
<p>Lösung: </p>		

E 2 Einlage in Erneuerungsfonds

<p>Aufgabe E 2.1. - Prüfungsliegenschaft Der Eigentümer der Attikawohnung möchte den Parkettboden in seiner Wohnung erneuern. Er stellt den Antrag, diese Arbeiten über den Erneuerungsfonds zu finanzieren. Wie gehen Sie vor? Bemerkung: 2 Punkte für die korrekte Antwort.</p>	2	
<p>Lösung: </p>		

<p>Aufgabe E 2.2. – Prüfungsliegenschaft a) Ab welcher Erneuerungsfondshöhe dürfen gemäss Reglement Unterhalts- und Instandstellungskosten dem Fonds belastet werden. b) Nennen Sie den genauen Artikel, in welchem dies geregelt ist. Bemerkung: a) ½ Punkt für korrekte Antwort b) ½ Punkt für korrekte Antwort</p>	1	
<p>Lösung: </p>		

<p>Aufgabe E 2.3. – Prüfungsliegenschaft Nennen Sie vier Positionen, welche über den Erneuerungsfonds finanziert werden können. Bemerkung: Je 1 Punkt pro korrekte Antwort. Es werden nur die ersten vier Antworten bewertet.</p>	4	
<p>Lösung: </p>		

E 3 Inkassomassnahmen

Aufgabe E 3.1.

Ein Stockwerkeigentümer weigert sich, seine Beitragsforderungen aus den letzten zwei Jahren zu bezahlen. Was haben Sie als Bewirtschafter generell für Möglichkeiten? Nennen Sie vier mögliche Massnahmen.

Bemerkung: Je ½ Punkt pro korrekte Antwort. Es werden nur die ersten vier Antworten bewertet.

2

Lösung:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Aufgabe E 3.2.

Stockwerkeigentümer A schuldet einem andern Stockwerkeigentümer B den Kostenanteil einer Gärtnerrechnung, welche Eigentümer A vorfinanziert hat. Eigentümer B teilt Ihnen mit, dass Eigentümer A ihm gedroht habe, ein Grundpfandrecht auf seiner Wohnung errichten zu lassen.

- a) Wer kann in diesem Fall die Eintragung eines Gemeinschaftspfandrechts beim Grundbuchamt verlangen? Nennen Sie zwei Berechtigte.
- b) Wo ist dies geregelt, nennen Sie den genauen und vollständigen Gesetzesartikel.

Bemerkungen:

- a) Je 1 Punkt pro korrekte Antwort
- b) 1 Punkt für korrekten und vollständigen Gesetzesartikel

3

Lösung:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

E 4 Buchhaltung Stockwerkeigentum

Aufgabe E 4.1. - Prüfungsliegenschaft

Berechnen Sie für die jährliche Betriebskostenabrechnung die Kostenanteile gemäss Reglement für die 4 ½ - Zimmer-Attika-Wohnung 4.1 für nachfolgende Abrechnungspositionen:

- a) Serviceabonnement Lift Total CHF 2'210.00
- b) TV Gebühren Total CHF 2'450.00 (Keine plombierten Anschlüsse)
- c) Hauswartung Total CHF 4'200.00

Verwenden Sie zur Lösung der Aufgabe das vorgegebene Raster.

Bemerkung: Je 1 Punkt pro korrekt ausgefülltes Feld.

Lösung:

Objekt	a) Service Abo Lift		b) TV Gebühren		c) Hauswartung	
	Anteil	CHF	Anteil	CHF	Anteil	CHF
Attika-Wohnung 4.1						
Total ganzes Haus		2'210.00		2'450.00		4'200.00

9

Aufgabe E 4.2. - Prüfungsliegenschaft

Sie haben bemerkt, dass der Eigentümer der Attikawohnung 4.1 den ganzen vergangen Winter seinen Whirlpool jeweils einmal wöchentlich mit warmem Wasser gefüllt hat. Dadurch sind enorm hohe Wasserkosten entstanden. Was müssen Sie im Hinblick auf die Kostenverteilung unternehmen?

Bemerkung: 2 Punkte für korrekte Antwort.

2

Lösung:

.....

.....

.....

.....

.....

Aufgabe E 4.3. – Prüfungsliegenschaft

Der Eigentümer der 4 ½ - Zimmer-Wohnung, 3.1 plant, sein Objekt zu verkaufen. In diesem Zusammenhang bittet er Sie, ihm seinen Anteil am Erneuerungsfonds (Gesamthöhe CHF 33'977.70) zu berechnen und ihm diesen Anteil nach Übergang von Nutzen und Gefahr ausbezahlen.

- a) Berechnen Sie den Erneuerungsfondsanteil des Eigentümers.
- b) Beschreiben Sie in 1-2 Sätzen, wie Sie bezüglich der Auszahlung des Erneuerungsfonds vorgehen. Begründen Sie Ihr Vorgehen.

Bemerkung:

- a) 2 Punkte für korrekte Berechnung
- b) 2 Punkte für korrekte Antwort mit Begründung (ohne Begründung keine Punkte)

4

Lösung:

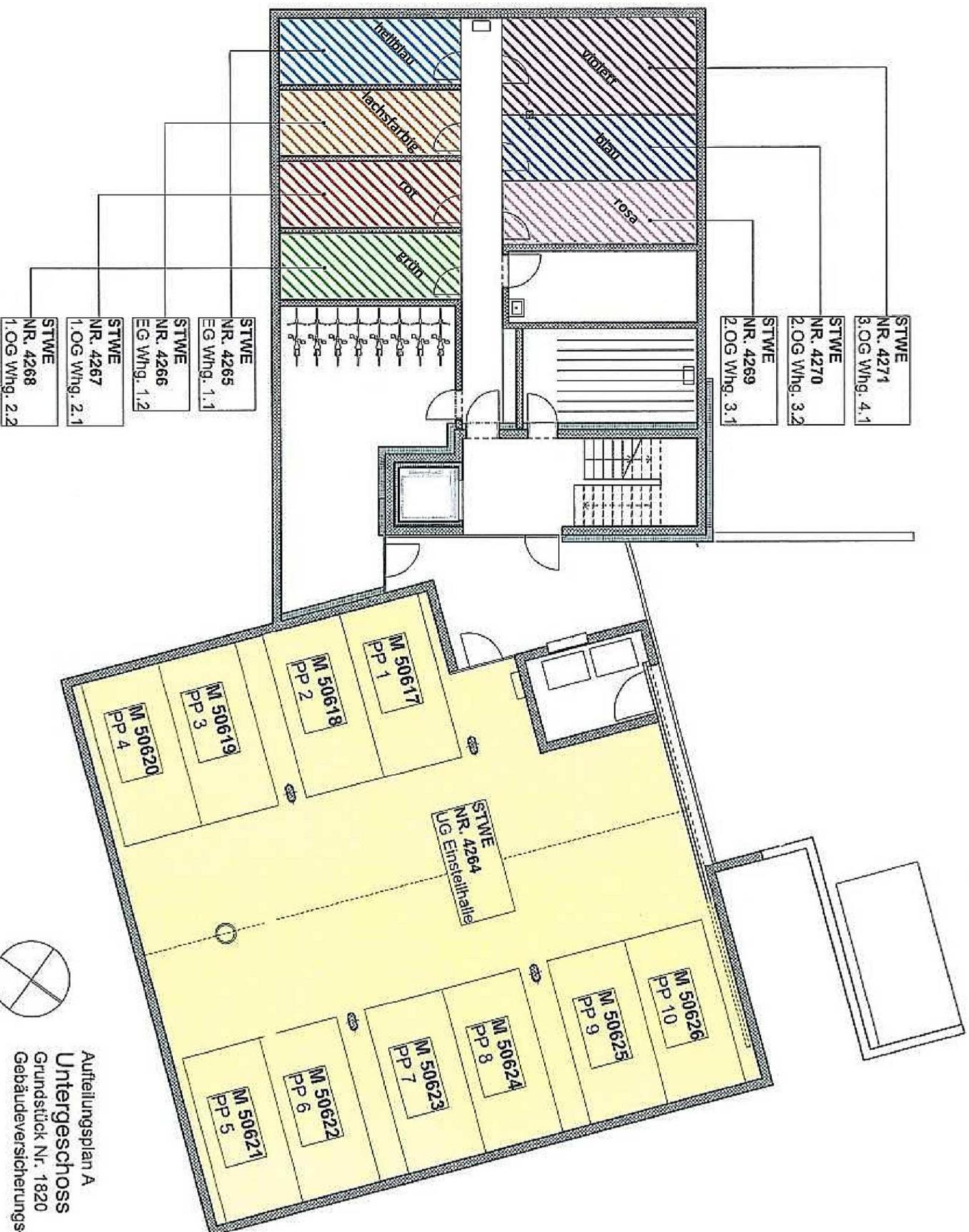
.....

.....

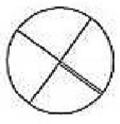
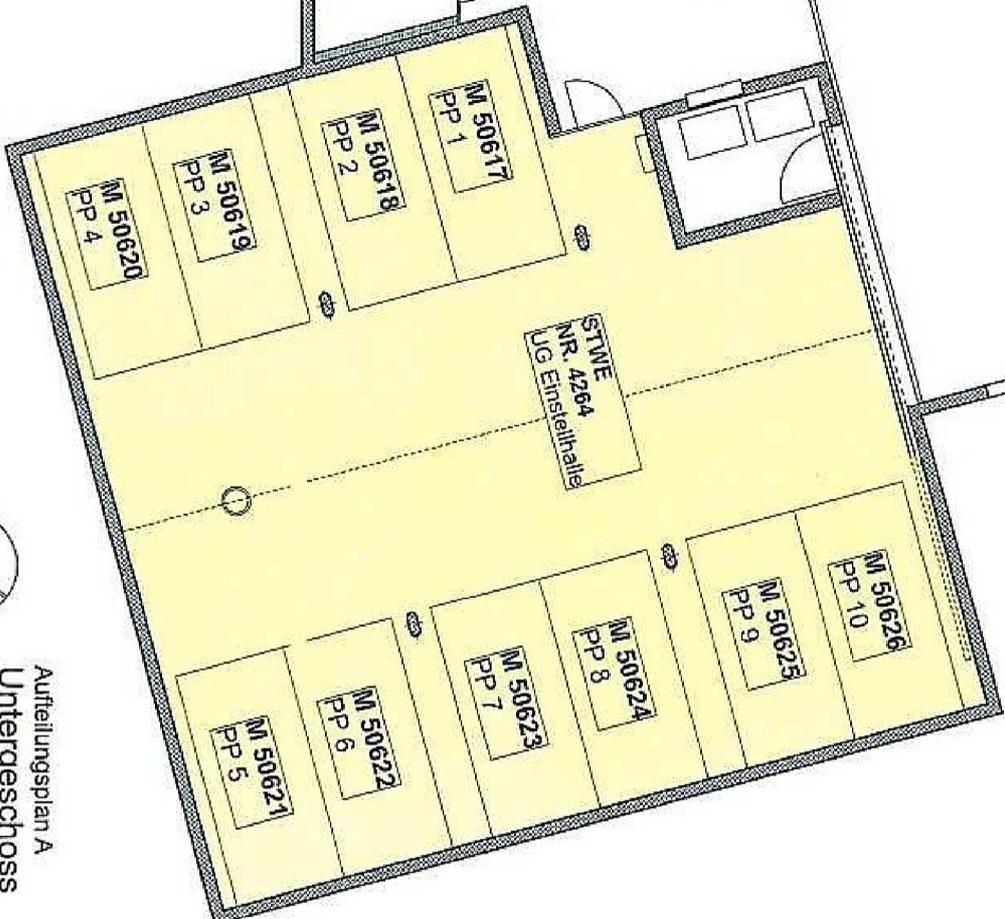
.....

.....

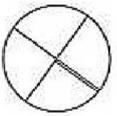
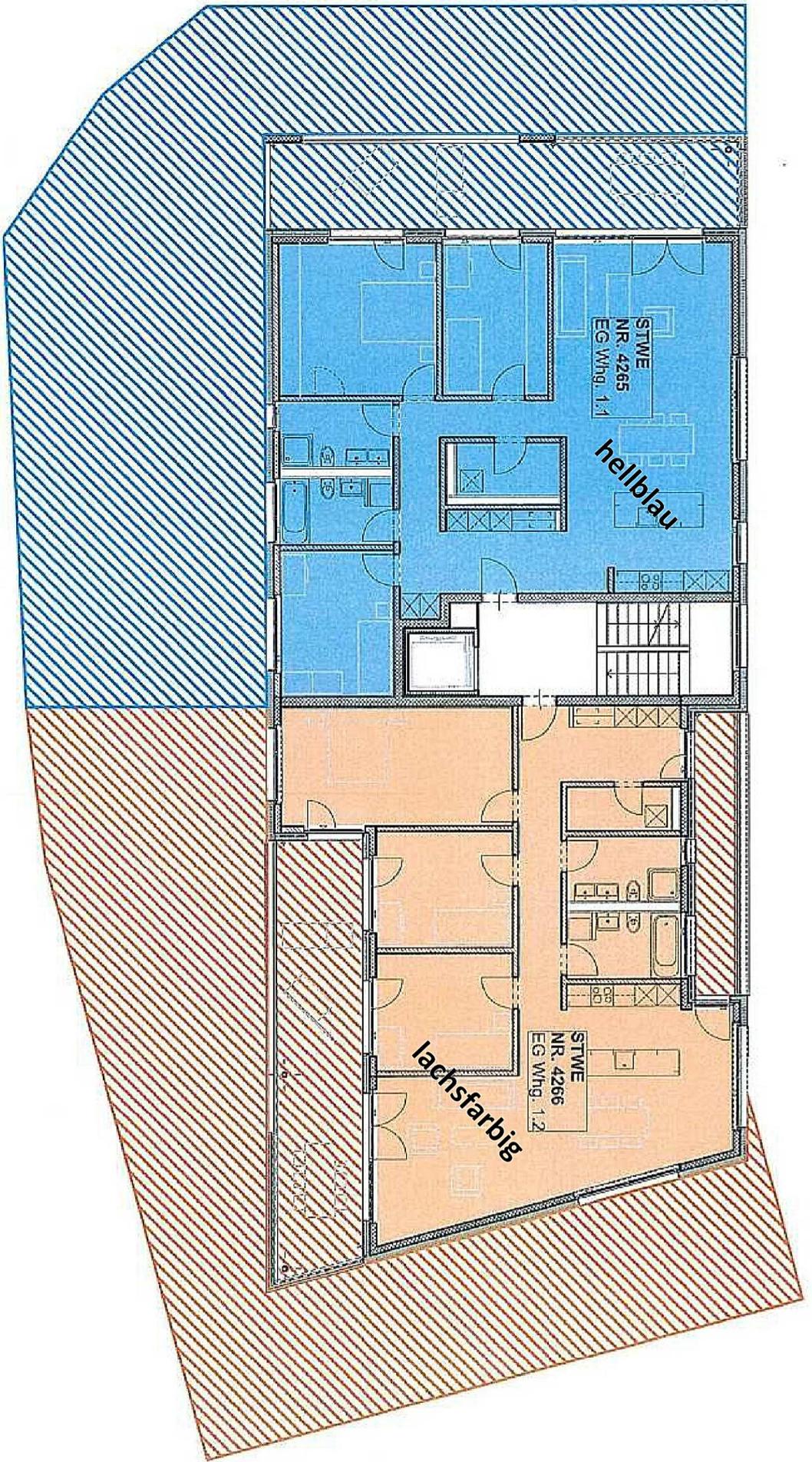
.....



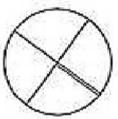
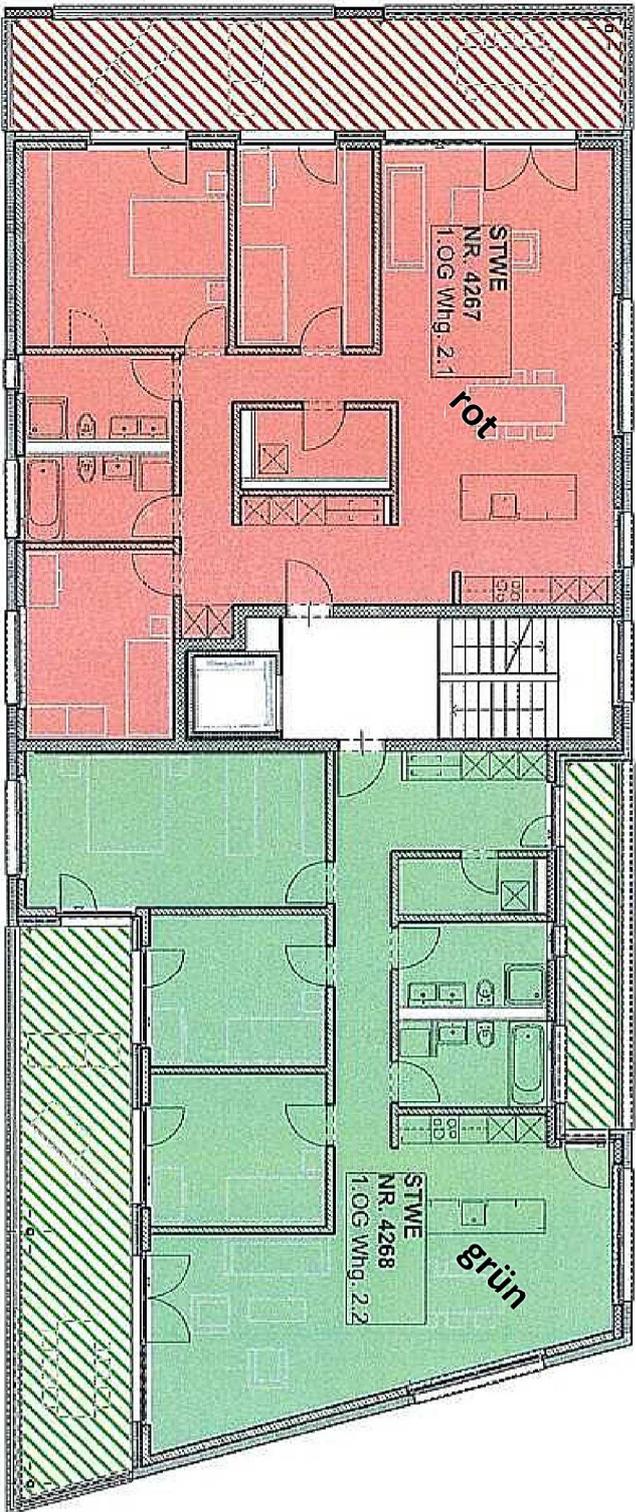
- STWE NR. 4271 3. OG Whg. 4.1
- STWE NR. 4270 2. OG Whg. 3.2
- STWE NR. 4269 2. OG Whg. 3.1
- STWE NR. 4265 EG Whg. 1.1
- STWE NR. 4266 EG Whg. 1.2
- STWE NR. 4267 1. OG Whg. 2.1
- STWE NR. 4268 1. OG Whg. 2.2



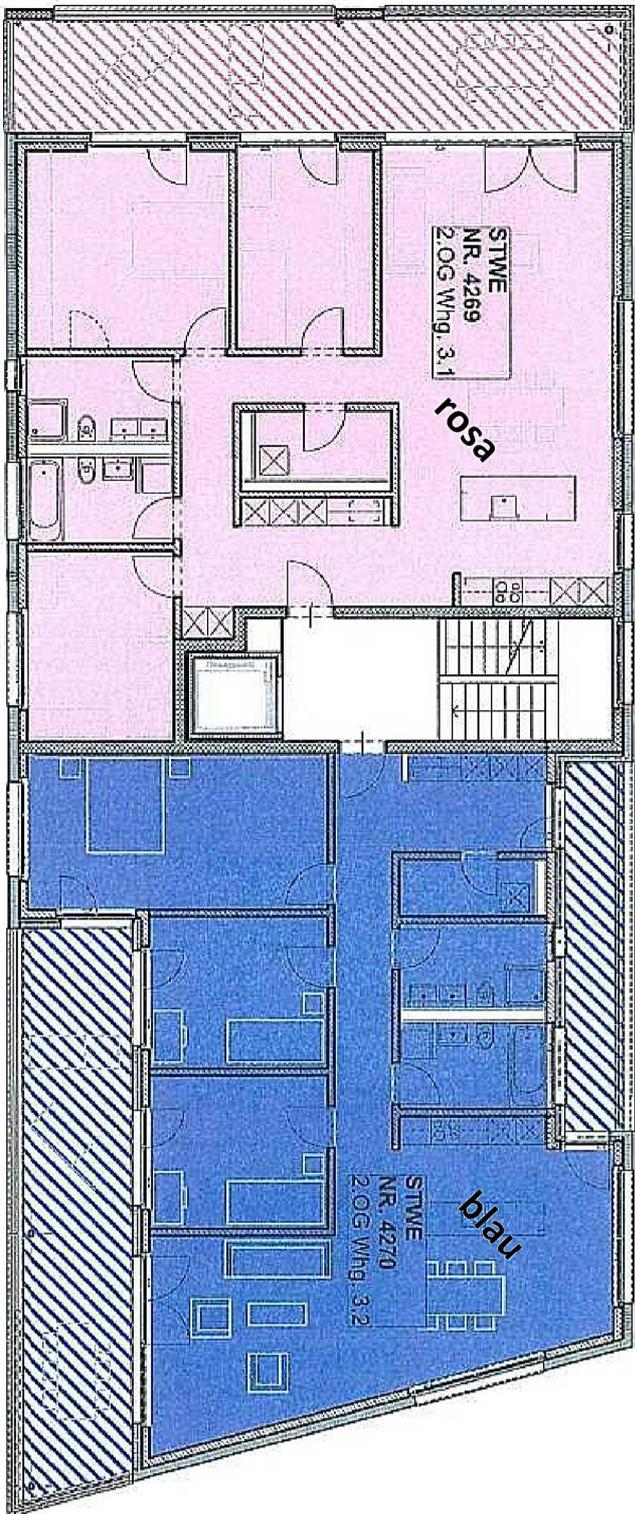
Aufteilungsplan A
Untergeschoss
 Grundstück Nr. 1820
 Gebäudeversicherungs-NR. 1620



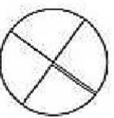
Aufteilungsplan B
 Erdgeschoss
 Grundstück Nr. 1820
 Gebäudeversicherungs-NR. 1620

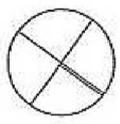
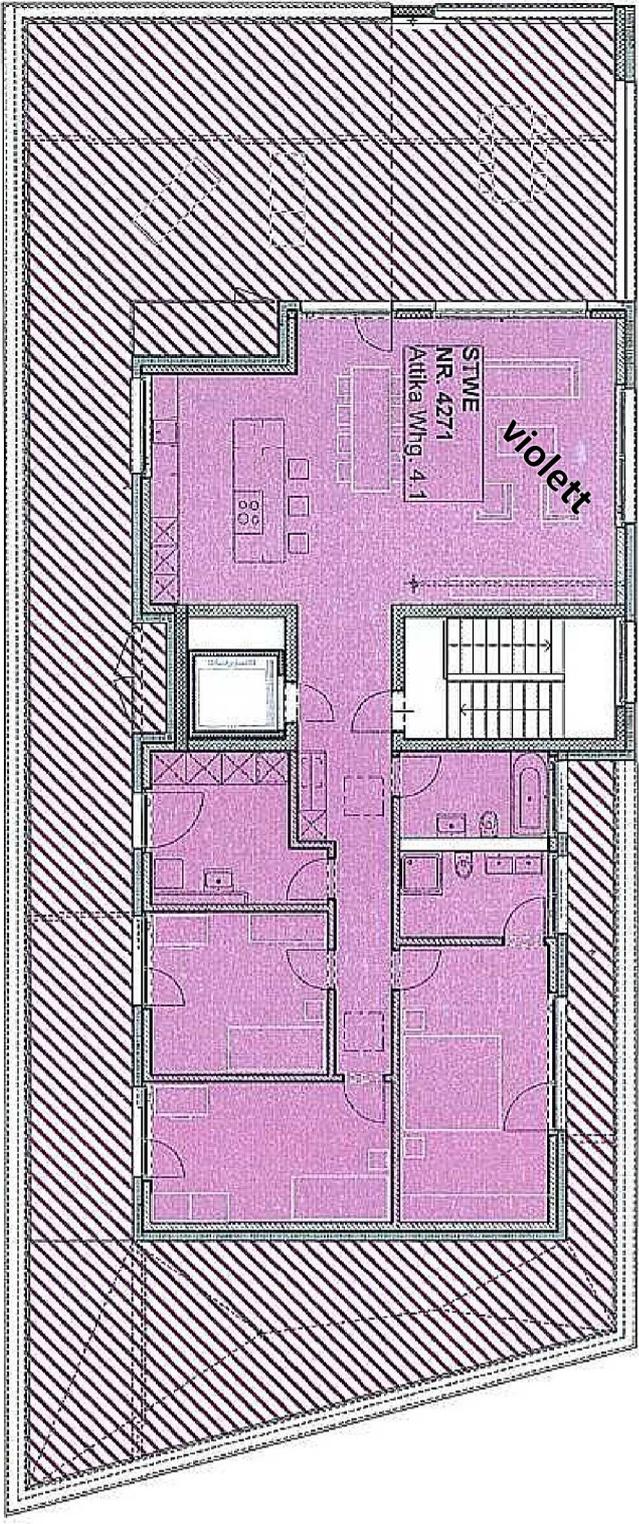


Aufteilungsplan C
1. Obergeschoss
 Grundstück Nr. 1820
 Gebäudeversicherungs-NR. 1620

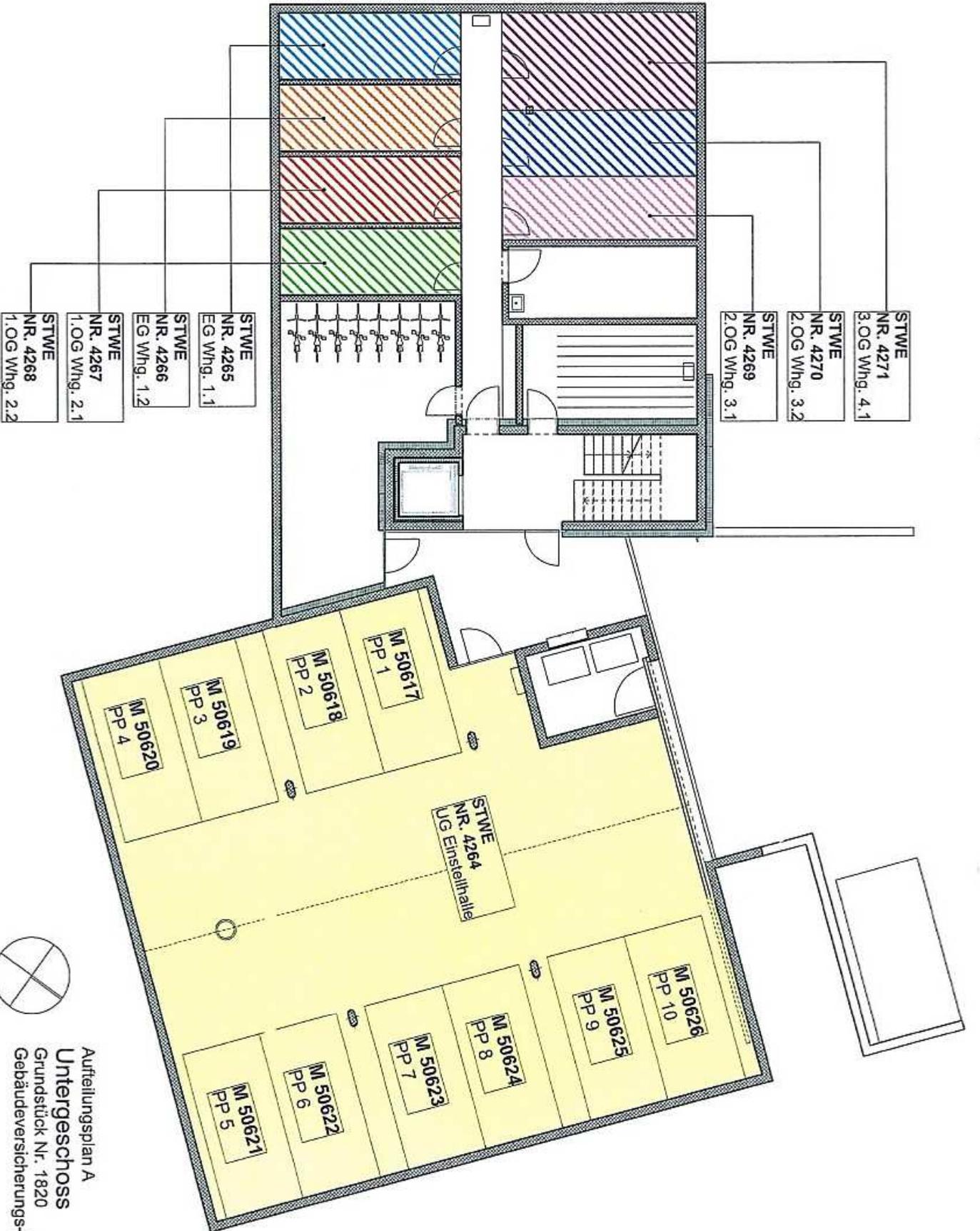


Aufteilungsplan D
2. Obergeschoss
 Grundstück Nr. 1820
 Gebäudeversicherungs-NR. 1620



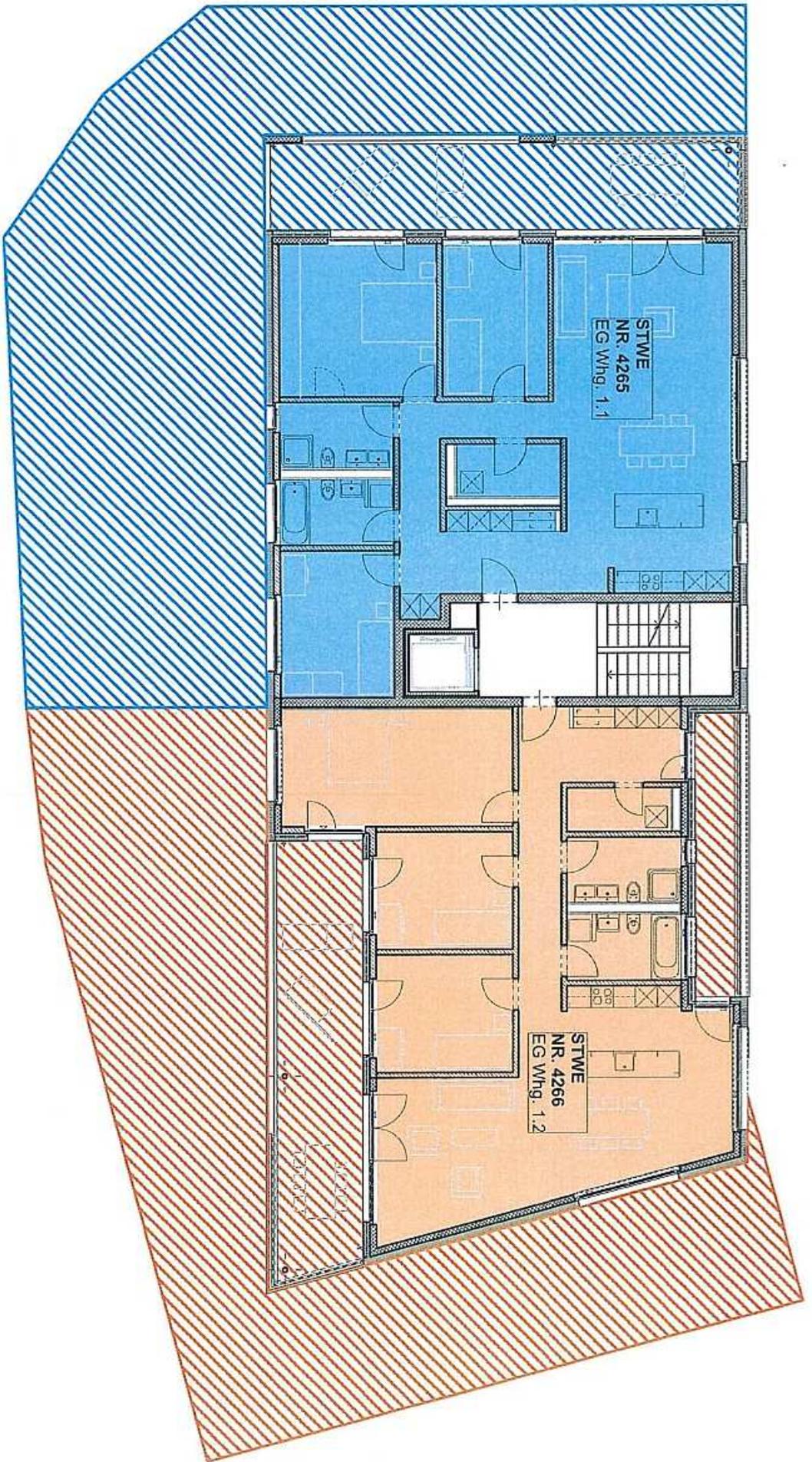


Aufteilungsplan E
Attikageschoss
Grundstück Nr. 1820
Gebäudeversicherungs-NR. 1620

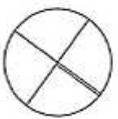
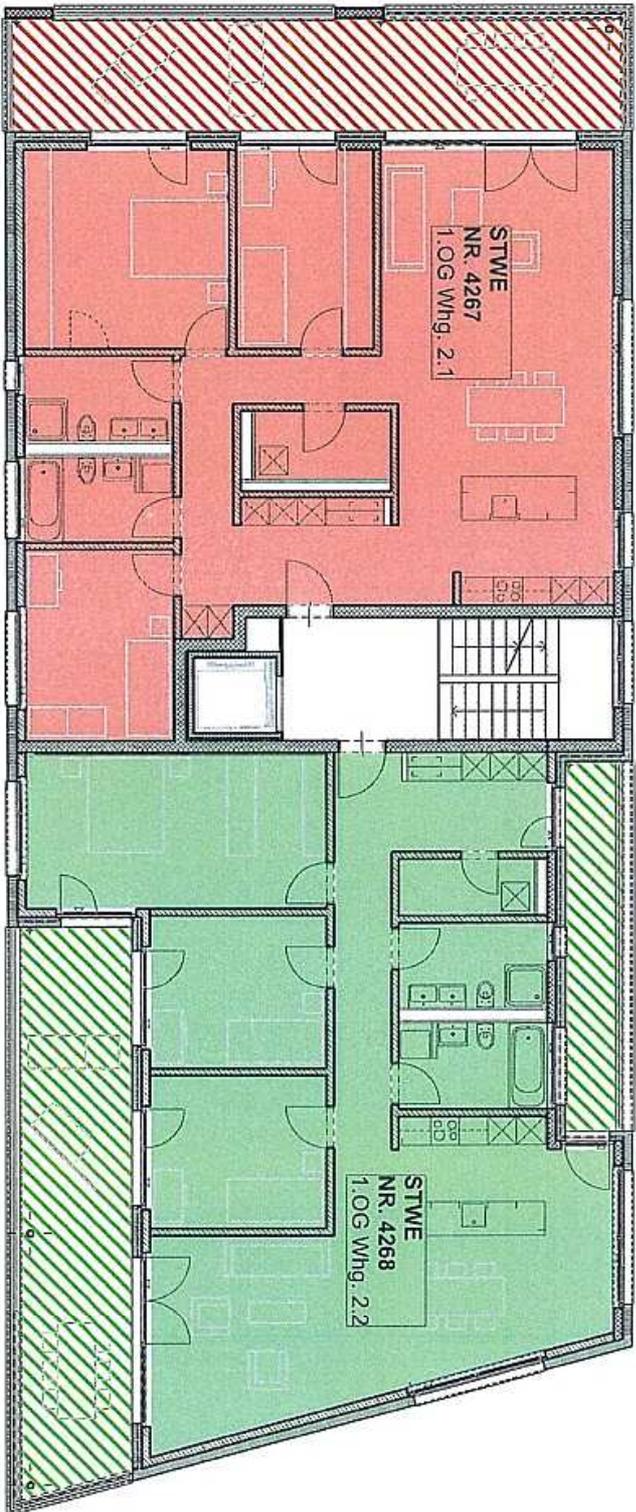


Aufteilungsplan A
Untergeschoss
 Grundstück Nr. 1820
 Gebäudeversicherungs-NR. 1620

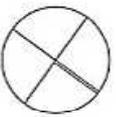
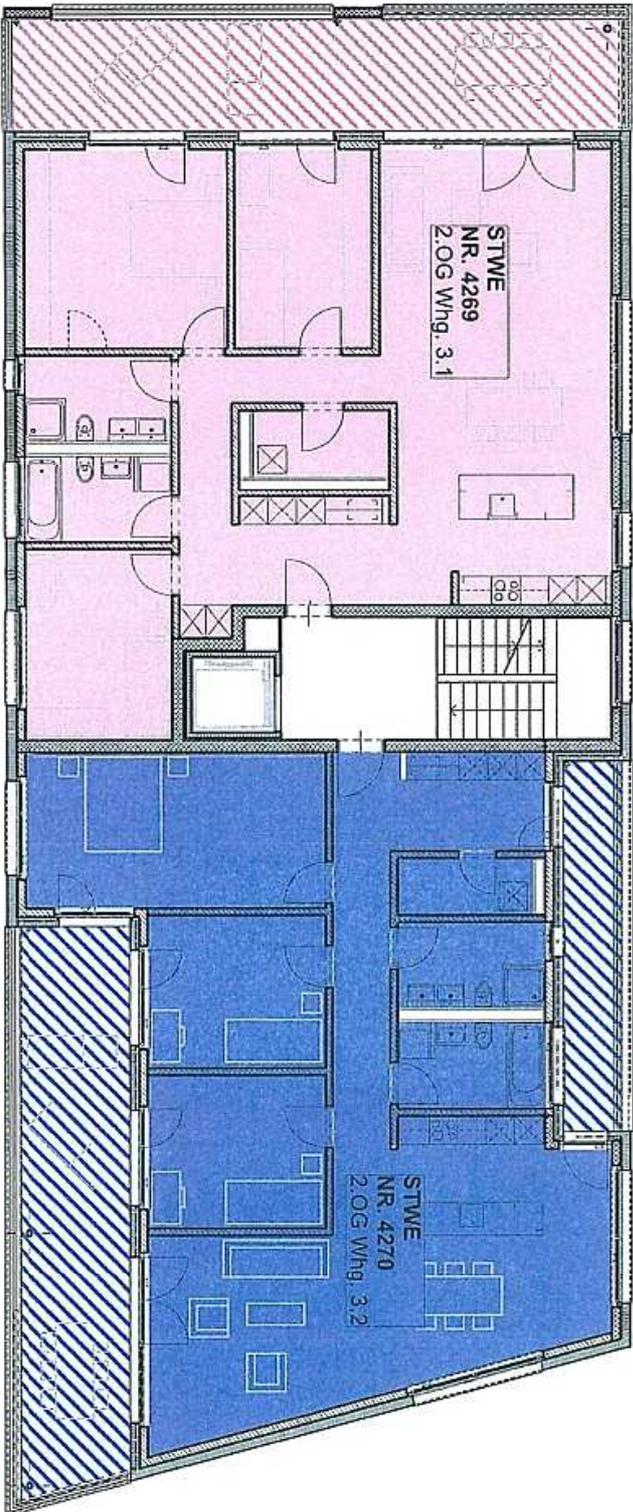




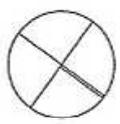
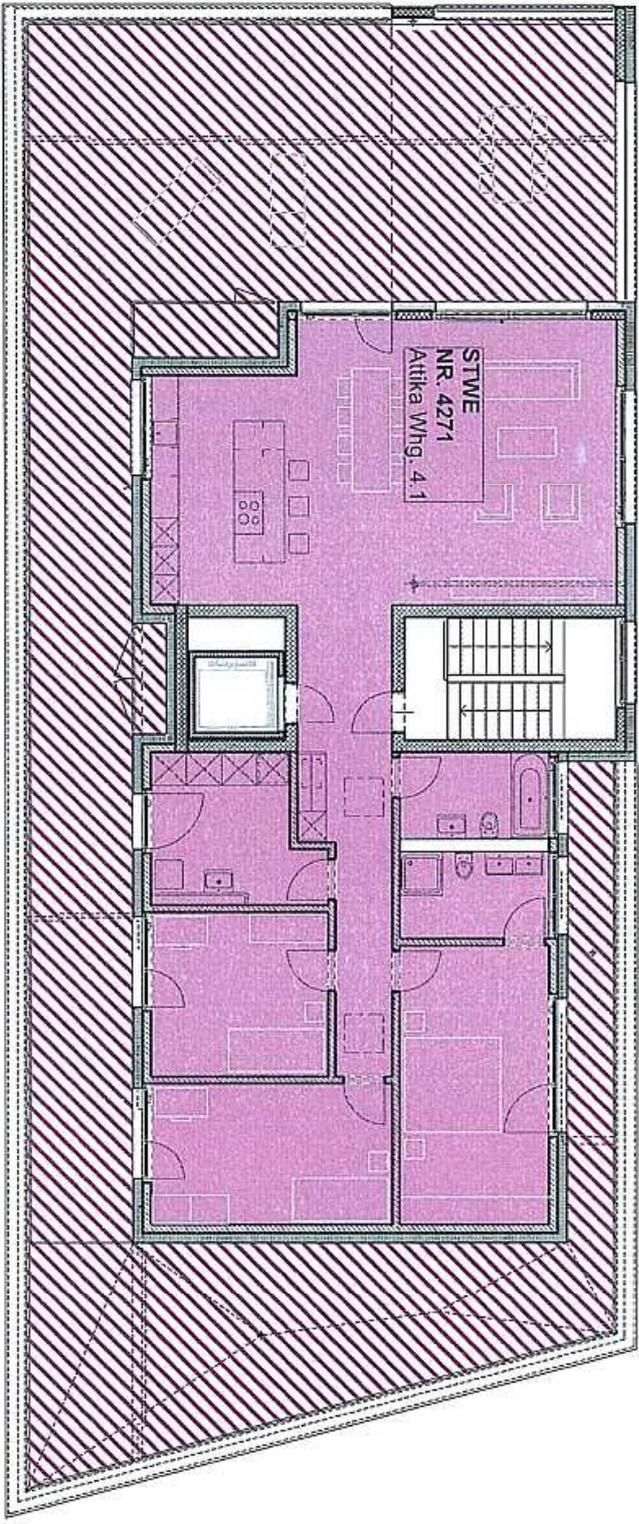
Aufteilungsplan B
Erdgeschoss
 Grundstück Nr. 1820
 Gebäudeversicherungs-NR. 1620



Aufteilungsplan C
1. Obergeschoss
 Grundstück Nr. 1820
 Gebäudeversicherungs-NR. 1620



Aufteilungsplan D
2. Obergeschoss
Grundstück Nr. 1820
Gebäudeversicherungs-NR. 1620



Aufteilungsplan E
Attikageschoss
Grundstück Nr. 1820
Gebäudeversicherungs-NR. 1620

Nutzungs- und Verwaltungsreglement

der

Stockwerkeigentümergeinschaft
Grundstück Nr. 1820, GB Ennetbürgen

«Seesicht»

Seestrasse 1, 6373 Ennetbürgen

Stockwerkeigentumseinheiten Nr. 4264 bis 4271

INHALTSVERZEICHNIS

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

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

- Beiblatt Nr. 1:** Aufteilung des Gebäudes in Stockwerkeinheiten und Wertquoten
Beiblatt Nr. 2: Kostenverteiler
Beiblatt Nr. 3: Liftkostenverteiler
Beiblätter Nr. 4: Pläne Option Verglasungen EG, 1. OG; 2. OG, 3. OG (Attika)

1 Aufteilung des Eigentums

1.1 Gegenstand des Stockwerkeigentums

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

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

1.2 Aufteilung der Liegenschaft

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

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

Das Sonderrecht ist mit dem betreffenden Miteigentumsanteil untrennbar verbunden.

1.3 Änderungen an der Wertquote

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

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

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

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

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

1.4 Sonderrechte

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

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

Gegenstand des Sonderrechtes sind insbesondere:

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

1.5 Gemeinschaftliche Teile

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

Zu den gemeinschaftlichen Teilen gehören insbesondere:

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

Folgende Räume und Einrichtungen sind ebenfalls gemeinschaftlich:

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

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

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

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

2 Benutzung der im Sonderrecht stehenden Räume und Einrichtungen

2.1 Grundsatz

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

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

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

2.2 Beschränkung des Nutzungsrechtes

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

Im Besonderen ist dem Stockwerkeigentümer untersagt:

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

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

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

Die Bestimmungen der Hausordnung bleiben vorbehalten.

2.3 Zweckbestimmung

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

2.4 Pflicht zum Unterhalt des Stockwerkes

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

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

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

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

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

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

2.5 Zutrittsrecht und Duldung von Arbeiten

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

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

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

2.6 Verantwortlichkeit für die Bewohner des Stockwerkes

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

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

2.7 Schutzräume

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

2.8 Ueberlassung zum Gebrauch durch Dritte

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

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

2.9 Verbot lärmiger Nutzung der Räumlichkeiten im Untergeschoss

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

2.10 Lagerhaltungsvorschriften in den Räumlichkeiten Untergeschoss

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

3 Benutzung der gemeinschaftlichen Teile und Einrichtungen

3.1 Benutzung im Allgemeinen

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

Nicht gestattet ist namentlich:

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

3.2 Benutzung gemeinschaftlicher Einrichtungen

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

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

3.3 Hausordnung

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

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

3.4 Ausschliessliche Benützungsrechte

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

3.4.1 Balkone und Dachterrassen

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

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

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

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

Die Stockwerkeinheit Nr. 4271 hat das Recht, auf ihrer Dachterrasse eine zusätzliche Beschattungsanlage (Knickarmmarkise, Material wie die bestehende Markise) sowie eine Windschutzverglasung (Ganzglas Balkon- und Sitzplatzverglasungssystem ohne sichtbare vertikale Profile, Leitprofile aus Aluminium farblos eloxiert) anzubringen. Der Umfang ist aus Beilageblatt Nr. 4 ersichtlich und rot eingezeichnet. Die Baubewilligung durch die entsprechende Gemeindebehörde bleibt vorbehalten.

Die Stockwerkeinheiten Nr. 4265 und 4266 haben das Recht, auf Ihren Sitzplätzen eine Windschutzverglasung (Ganzglas Balkon- und Sitzplatzverglasungssystem ohne sichtbare vertikale Profile, Leitprofile aus Aluminium farblos eloxiert) anzubringen. Der Umfang ist aus Beilageblatt Nr. 4 ersichtlich und in rot eingezeichnet. Die Baubewilligung durch die entsprechende Gemeindebehörde bleibt vorbehalten.

Für weitere Vordächer, Wintergärten oder Abschränkungen ist neben der behördlichen Bewilligung die Zustimmung der Eigentümerversammlung einzuholen. Das Aufstellen von Blumentrögen ist grundsätzlich erlaubt, wobei den statischen Anforderungen Rechnung getragen werden muss. Die Betondecke sowie die Wärme- und Feuchtigkeitsdämmung sind gemeinschaftliche Bauteile. Der Fertigbodenbelag (Platten oder Kies, usw.) steht im

Sonderrecht des entsprechenden berechtigten Benützers. An der Aussenfassade bzw. an den Balkongeländern dürfen keine Blumenkübel etc. angehängt werden.

3.4.2 Sitz- und Vorplätze

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

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

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

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

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

3.4.3 Keller

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

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

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

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

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

3.4.4 Autoeinstellplätze in der Halle

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

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

4.1 Begriff der gemeinschaftlichen Kosten

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

Dazu gehören insbesondere:

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

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

4.2 Grundsatz für die Verteilung der gemeinschaftlichen Kosten

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.3 Erneuerungsfonds

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

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

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

4.4 Einzug der Beiträge und Vorschüsse

An Finanzierungsbeiträgen werden durch die Stockwerkeigentümer entrichtet:

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

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

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

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

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

4.5 Sicherung der Beiträge an die gemeinschaftlichen Kosten

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

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

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

Pfand- und Retentionsrecht bestehen auch für Forderung aus Ersatzvornahme.

5 Unterhalt, Umbau und Erneuerungen des Gebäudes

5.1 Versicherung des Gebäudes

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

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

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

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

5.2 Notwendige und dringliche Unterhalts- und Instandstellungsarbeiten

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

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

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

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

5.3 Nützliche Aenderungen an der Liegenschaft

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

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

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

5.4 Massnahmen die der Verschönerung oder der Bequemlichkeit dienen

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

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

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

5.5 Zerstörung des Gebäudes

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

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

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

6 Verwaltung

6.1 Träger der Verwaltung

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

6.2 Versammlung der Stockwerkeigentümer

6.2.1 Zuständigkeit

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

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

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

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

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

6.2.2 Einberufung und Leitung der Versammlung

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

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

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

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

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

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

Diesbezüglich entscheidet der Verwalter in eigener Kompetenz.

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

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

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

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

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

6.2.3 Beschlussfähigkeit

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

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

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

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

6.2.4 Ausübung des Stimmrechtes

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

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

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

Stockwerkeigentümer, die ihren Wohnsitz im Ausland haben, sind verpflichtet, einen in der Schweiz wohnenden Vertreter zu bezeichnen, der bevollmächtigt ist, alle Mitteilungen der

Verwaltung, der anderen Stockwerkeigentümer sowie von Behörden rechtsgültig in Empfang zu nehmen und ihn an den Stockwerkeigentümerversammlungen und anderen Beschlussfassungen rechtsgültig zu vertreten.

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

6.2.5 Beschlussfassung im Allgemeinen

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

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

6.2.6 Qualifiziertes Mehr

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

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

6.2.7 Einstimmigkeit

Der Zustimmung aller Stockwerkeigentümer bedürfen:

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

6.2.8 Anfechtung der Beschlüsse der Versammlung

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

6.3 Verwalter

6.3.1 Wahl und Abberufung

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

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

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

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

6.3.2 Rechte und Pflichten des Verwalters

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

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

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

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

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

6.3.3 Vertretung der Gemeinschaft

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

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

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

6.3.4 Haftung der Gemeinschaft für Handlungen des Verwalters

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

6.3.5 Rekurs gegen Verfügungen des Verwalters

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

Die Versammlung entscheidet endgültig über den Rekurs.

7 Änderungen im Bestand der Stockwerkeigentümer und Aufhebung des Stockwerkeigentums

7.1 Veräußerung und Belastung

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

7.2 Rechtsstellung des Erwerbers

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

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

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

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

7.3 Ausschluss eines Stockwerkeigentümers

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

Im Besonderen kann ein Ausschluss aus folgenden Gründen erfolgen:

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

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

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

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

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

7.4 Ausschluss von andern Berechtigten

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

7.5 Aufhebung des Stockwerkeigentums

Das Stockwerkeigentum kann nur durch Vereinbarung aller Stockwerkeigentümer aufgehoben werden.

Vorbehalt bleibt die Aufhebung bei Zerstörung des Gebäudes.

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

8 Weitere Bestimmungen

8.1 Anmerkung des Reglementes

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

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

8.2 Aenderung des Reglementes

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

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

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

8.3 Gerichtsstand und Domizilklausel

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

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

8.4 Verweis auf gesetzliche Bestimmungen

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

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

Luzern,

Die Grundeigentümerin:

Luxusimmobilien AG

.....
Monika Müller

BEIBLATT NR. 1

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

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

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

**Die Grundeigentümerin:
Luxusimmobilien AG**

.....
Monika Müller

BEIBLATT NR. 2

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

Kostenverteiler

(gemäss Ziffer 4.2 des Reglementes)

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

**Die Grundeigentümerin:
Luxusimmobilien AG**

.....
Monika Müller

BEIBLATT NR. 3

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

Liftkosten-Verteilschlüssel

(gemäss Ziffer 4.2 des Reglementes)

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

**Die Grundeigentümerin:
Luxusimmobilien AG**

.....
Monika Müller

BP Immobilienbewirtschaftung 2016
Schriftliche Prüfung

Prüfung: Immobilienbewirtschaftung

Teilprüfung: Liegenschaftenbuchhaltung und Reporting

© Schweizerische Fachprüfungskommission der Immobilienwirtschaft

Name, Vorname:

Kandidaten-Nr.:

Kanton ihrer Tätigkeit:

Zugelassene Hilfsmittel

Taschenrechner

Erlaubt sind alle Geräte, die nebst den üblichen Grundfunktionen auch die Möglichkeit zum Berechnen von reziproken Werten sowie Exponentialfunktionen bieten. Sie dürfen jedoch keinen Textspeicher enthalten und weder programmierbar noch datenbankbasierend sein. Ausdrücklich nicht zugelassen sind Laptops, Tablets, Notebooks, Smartphones und ähnliche Geräte.

Gesetzestexte

ZGB, OR, SchKG, ZPO, MWSTG und VMWG sind zugelassen. Insbesondere sind auch kommentierte Ausgaben von Gesetzestexten (WEKA, Orell Füssli, Schulthess, Scyboz & Gilliéron) erlaubt, mit Leuchtstiftmarkierungen und Seitenrittern, **aber ohne handschriftliche Eintragungen/Ergänzungen und ohne separate, persönliche Ergänzungsblätter wie Kopien von Vorlesungsblättern o. Ä.** Die Verwendung von heruntergeladenen Gesetzestexten aus dem Internet ist nicht erlaubt. Gesetzestexte sind vom Kandidaten selbst mitzubringen. Eine Kontrolle der Gesetzestexte durch die Prüfungsorgane bleibt vorbehalten. Im Zweifelsfall sind die Prüfungsorgane berechtigt, Texte einzuziehen und durch eine offizielle Ausgabe der Bundeskanzlei zu ersetzen.

Hinweise für die Prüfungskandidaten

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

Beilagen

1. Kontenplan (1 Seite)
2. Aufgabe A1: Mieterspiegel 1. Januar 2016 (1 Seite)
3. Aufgabe A1: Mieterspiegel 1. Januar 2015 – 31. Dezember 2015 (1 Seite)
4. Aufgabe A4: Brief ROMANDIMMO AG (2 Seiten)
5. Aufgabe B1: Rechnung STADTWERKE (1 Seite)
6. Aufgabe B2: Rechnung SANITÄR AG (1 Seite)
7. Aufgabe B3: Rechnung MALER AG (1 Seite)
8. Aufgabe D1: Lohnabrechnung 02/2016 (1 Seite)

Abkürzungen

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

Aufgabe	Thema	Anz. Punkte	Seite
A	Mieterspiegel und Reporting	39	
B	Kontierung von Rechnungen	20	
C	Buchungssätze	12	
D	Lohnbuchhaltung	17	
E	Rendite	2	
Total		90	

Aufgabe 2

Weshalb ist bei der Wohnung 12102 (Beilage 3) während der Zeit vom 01.05.2015 – 30.06.2015 kein Mietzins aufgeführt? Bitte begründen Sie Ihre Antwort in 1-2 Sätzen.

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

2	

Aufgabe A3

Der Eigentümer hat noch weitere Fragen zur Abrechnung 2015. Das Mietzinskonto in der Erfolgsrechnung weist ein Saldo von CHF 236'472.00 aus. Gemäss Mieterspiegel für die Periode 01.01.2015 – 31.12.2015 beträgt die Nettomiete jedoch CHF 242'127.00. Ihr Buchhalter teilt Ihnen mit, dass in Ihrer Firma das Prinzip der effektiven Mietzinseinnahmen angewendet wird und deshalb gibt es folgende Differenzen:

Mietzins-Vorauszahlungen per 31.12.2014: CHF 5'085.00

Mietzins-Rückstände per 31.12.2014: CHF 4'699.50

Mietzins-Vorauszahlungen per 31.12.2015: CHF 2'935.00

Mietzins-Rückstände per 31.12.2015: CHF 3'079.00

Weiter wurde im Jahre 2015 ein Betrag von CHF 1'525.50 (Mietzins-Rückstand des Mieters *Zahlungsunfähig*) als Mietzinsausfall verbucht.

Ergänzen Sie die untenstehende Tabelle aufgrund der oben angeführten Informationen und Beilage 3.

8

	Vorzeichen +/-	Betrag	Punkte
Netto-Soll-Mietzinseinnahmen			
Leerstände 2015			
Netto-Ist-Mieteinnahmen			
Offene Mietzinse per 31.12.2014			
Vorausbezahlte Mietzinse per 31.12.2015			
Offene Mietzinse per 31.12.2015			
Vorausbezahlte Mietzinse per 31.12.2015			
Einbezahlte Mietzinse auf Bankkonto			
Debitorenverluste			
Verbuchte Mietzinseinnahmen per 31.12.2015			

Aufgabe A4

Sie arbeiten als Immobilienbewirtschafter bei einer grösseren Pensionskasse, die direkte Immobilienanlagen besitzt. Sämtliche operativen Tätigkeiten in Zusammenhang mit der Bewirtschaftung des Immobilienportefeuilles wurden der Romandimmo SA übertragen.

Letzte Woche haben Sie von Herrn Durant, Key Account Manager bei Romandimmo SA, ein Schreiben (Beilage 4) erhalten. Dabei handelt es sich um sein Reporting für das Geschäftsjahr 2015.

Ihr Vorgesetzter bittet Sie, die wichtigen Informationen aus dem Reporting (Beilage 4) von Herrn Durant zu übernehmen und die notwendigen Berechnungen vorzunehmen.

Inzwischen hat Herr Durant Ihnen angerufen und Ihnen mitgeteilt, dass ihm ein Fehler passiert ist. Er hat die Rechnung für den jährlichen Service des automatischen Garagentors der Liegenschaft 1956 vom 28. November 2015 über CHF 523.00 in einer Schublade seines Schreibtischs vergessen. Die Rechnung bezieht sich lediglich auf den jährlichen Service, Reparaturarbeiten waren nicht erforderlich.

AUFGABE

Berechnen Sie die folgenden Werte **per 31.12.2015** in Prozenten. Die Resultate sind kaufmännisch auf zwei Dezimalstellen zu runden.

14

Beispiel:

MESSWERT (als Einheit)	REFERENZWERT (als Einheit)	BERECHNUNG (fakultativ)	LÖSUNG		
Anzahl Wohnungen	Anzahl Alle Objekte	$(876/2244) \times 100$	39.0 %		

MESSWERT (in CHF)	REFERENZWERT (in CHF)	BERECHNUNG (fakultativ)	LÖSUNG	Pkt.	
Leerstände total	Netto-Soll-Mieten				
Renovationsbedingte Leerstände	Leerstände total				
Unterhaltskosten	Gesamtausgaben (exkl. Schadenfälle)				
Betriebskosten	Netto-Soll-Mieten				
Mietzins-Rückstände	In Rechnung gestellte Mietzinse				
Kündigungen gemäss Art. 257d OR	Mietzins-Rückstände				
Schadenfälle	Unterhaltskosten				

B) Kontierung von Rechnungen 20 Punkte

Ausgangslage

Kontieren Sie die eingegangenen Rechnungen (Beilagen 5, 6 und 7). Es sind die Konten gemäss Kontoplan Beilage Nr. 1 zu verwenden. Gemäss den Mietverträgen werden die Heiz- und Warmwasserkosten gemäss VMWG Artikel Nr. 5 und Abwasserentsorgungsgebühren den Mietern weiter belastet. Die Nebenkostenperiode dauert vom 01.07. – 30.06.

Aufgabe B1

Kontieren Sie die Rechnung der Stadtwerke über CHF 3'535.40. Die Liegenschaft ist mit einer Wärmepumpe (Zählernummer. 45591918) ausgestattet. Die Berechnungen müssen im Detail aufgeschrieben werden.

9	

Kontonummer	Berechnungen	Betrag

Aufgabe B2

Kontieren Sie die Rechnung der Sanitär AG über CHF 1'080.00 (Beilage 6). Die Sanitär AG hat vergessen den zusätzlichen Rabatt von 5 % abzuziehen. Der Rabatt muss bei der Kontierung berücksichtigt werden.

5

Kontonummer	Berechnung	Betrag

Aufgabe B3

Kontieren Sie die Rechnung der Maler AG über CHF 961.20 (Beilage 7). Berechnen Sie den Anteil zu Lasten Mieter. Der Mieter ist am 01.11.2012 eingezogen und die Wohnung wurde vor dem Einzug vollständig saniert und der Mieter ist am 30.09.2015 ausgezogen. Die Berechnungen müssen im Detail aufgeschrieben werden.

6

Kontonummer	Berechnung	Betrag

D) Lohnbuchhaltung

17 Punkte

Sie verwalten für ein Einkaufszentrum in Fribourg. Die Eigentümerin, ImmoCC SA, hat eine Offerte für die Reinigungsarbeiten angefordert. Die Offerte beläuft sich auf CHF 94'800.00 inkl. MwSt. Die in der Offerte aufgeführten Leistungen entsprechen dem aktuellen Pflichtenheft des angestellten Hauswarts.

Damit ein Vergleich möglich ist, ermitteln Sie die gesamten Lohnkosten inkl. Sozialleistungen etc. für das Jahr 2017. Als Basis dient Ihnen die Abrechnung vom Februar 2016 (Beilage 8) und die untenstehenden Arbeitgeberbeiträge. :

- Beitrag Berufsunfallversicherung: 2%
- Beitrag an kantonale Ausgleichskasse (FAK-Beitrag): 2.45 %
- Verwaltungskosten Ausgleichskasse: 2.5 % (Hinweis: Diese Kosten müssen auf dem Total der AHV-Beiträge für Arbeitgeber und –nehmer bezahlt werden.)
- Krankentaggeld – Aufteilung des Beitrags: 50 % Arbeitnehmer/50 % Arbeitgeber
- BVG – Aufteilung des Beitrags: 50 % Arbeitnehmer/50 % Arbeitgeber
- 13. Monatslohn (Überweisung im Dezember)
- jährliche Lohnerhöhung von 1 % in Hinblick auf das Jahr 2017
- Die Firma, die die Stellvertretung wahrnimmt, stellt jährlich CHF 4'320.00 (inkl. 8 % MwSt) in Rechnung.

Aufgabe D1 Bitte berechnen Sie die jährlichen Lohnkosten inkl. Sozialleistungen etc. für den angestellten Hauswart aus Sicht des Arbeitgebers . Die Berechnungen sind detailliert aufzuführen.	15	

Aufgabe D2

Wie sieht Ihre Empfehlung an die ImmoCC SA aus, soll der bestehende Hauswart weiter beschäftigt oder soll eine Firma angestellt werden? Bitte begründen Sie Ihre Antwort in 2-3 Sätzen.

2

.....

.....

.....

.....

.....

.....

E) Rendite

2 Punkte

Aufgabe E1

Investitionsrendite

Ein Investor will 20 neue Aussenparkplätze erstellen. Die Parkplätze können monatlich zu einem Bruttomietzins von CHF 60.00 vermietet werden. Der potenzielle Investor geht von einer Bruttorendite von 5 % aus. Wie hoch dürfen die Investitionskosten sein. Bitte führen Sie den Berechnungsweg auf.

2

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Beilage 1

Kontenplan

Kontenplan

Aktiven

1020 Bank
1100 Debitoren
1150 Vorsteuer (MwSt)
1200 Nebenkosten
1300 Transitorische Aktiven
1400 Liegenschaft

Passiven

2000 Kreditoren/Lieferanten
2210 Verwaltung
2100 Geschuldete MwSt
2110 Zu zahlende MwSt
2200 Mieterkontozahlungen
2300 Transitorische Passiven
2400 Hypothek Liegenschaft
2800 Kapital
2900 Ergebnis Liegenschaft

Aufwand

6100 Unterhalt Liegenschaft
6110 Unterhalt Wohnungen
6200 Heizkosten/Nebenkosten Leerstände
6300 Verwaltungsaufwand
6400 Hauswartkosten
6500 Versicherungen
6600 Strom
6700 Wasser
6800 Hypothekarzinsen
6900 Abschreibungen

Ertrag

3000 Nettomieten
3900 Übriger Ertrag

BEILAGE 2

MONATLICHER MIETERSPIEGEL 1. Januar 2016 - 31. Januar 2016

AUFGABE A1

Objektnummer	Objektbezeichnung	m2	Mieter (Vorname)	Mietbeginn	Auszugsdatum	Nettomietzins	Nebenkosten Konto	Bruttomietzins	Preis/m2/Jahr
12001	1,5-Zimmerwohnung, EG	40	Antoine	01.01.2015		950.00	110.00	1 060.00	285.00
12002	6,5-Zimmerwohnung, EG	126	Benoît	16.09.2012		1 950.00	220.00	2 170.00	185.71
12101	4,5-Zimmerwohnung, 1. OG	98	Carole	01.10.2009		1 571.00	245.00	1 816.00	192.37
12102	4,5-Zimmerwohnung, 1. OG	98	Denis	01.07.2015		1 800.00	215.00	2 015.00	220.41
12201	4,5-Zimmerwohnung, 2. OG	98	Evelyne	15.09.2005		1 676.00	215.00	1 891.00	205.22
12202	4,5-Zimmerwohnung, 2. OG	98	Fabrice	01.07.2011		1 760.00	180.00	1 940.00	215.51
12301	4,5-Zimmerwohnung, 3. OG	98	Guillaume	01.10.1980		958.00	215.00	1 173.00	117.31
12302	4,5-Zimmerwohnung, 3. OG	98	Hélène	01.10.2006		1 403.00	215.00	1 618.00	171.80
12401	4,5-Zimmerwohnung, 4. OG	98	Isis	01.05.2014		1 800.00	215.00	2 015.00	220.41
12402	4,5-Zimmerwohnung, 4. OG	98	Jules	01.04.2010		1 800.00	200.00	2 000.00	220.41
12501	4,5-Zimmerwohnung, 5. OG	90	Kim	16.08.1994		1 423.00	215.00	1 638.00	189.73
12502	4,5-Zimmerwohnung, 5. OG	90	Laure	01.10.1980		1 135.00	215.00	1 350.00	151.33
12601	5,5-Zimmerwohnung, 6. OG	160	Marc	01.01.2016		2 500.00	220.00	2 720.00	187.50
Total pro Monat		1290				20 726.00	2 680.00	23 406.00	192.80

BEILAGE 3

JÄHRLICHER MIETERSPIEGEL 1. Januar 2015 - 31. Dezember 2015

AUFGABE A1

Objektnummer	Objektbezeichnung	m2	Mieter (Vorname)	Mietbeginn	Auszugsdatum	Anzahl Monate	Nettomietzins	Nebenkosten Akonto	Bruttomietzins
12001	1,5-Zimmerwohnung, EG	40	Antoine	01.01.2015		12	11 400.00	1 320.00	12 720.00
12002	6,5-Zimmerwohnung, EG	126	Benoît	16.09.2012		12	23 400.00	2 640.00	26 040.00
12101	4,5-Zimmerwohnung, 1. OG	98	Carole	01.10.2009		12	18 852.00	2 940.00	21 792.00
12102	4,5-Zimmerwohnung, 1. OG	98	Damien	01.07.1987	30.04.2015	4	4 800.00	860.00	5 660.00
			Leer	01.05.2015	30.06.2015	2	-	-	-
			Denis	01.07.2015		6	10 800.00	1 290.00	12 090.00
12201	4,5-Zimmerwohnung, 2. OG	98	Evelyne	15.09.2005		12	20 112.00	2 580.00	22 692.00
12202	4,5-Zimmerwohnung, 2. OG	98	Fabrice	01.07.2011		12	21 120.00	2 160.00	23 280.00
12301	4,5-Zimmerwohnung, 3. OG	98	Guillaume	01.10.1980		12	11 496.00	2 580.00	14 076.00
12302	4,5-Zimmerwohnung, 3. OG	98	Hélène	01.10.2006		9	13 482.00	1 935.00	15 417.00
			Hélène			3	4 209.00	645.00	4 854.00
12401	4,5-Zimmerwohnung, 4. OG	98	Isis	01.05.2014		12	21 600.00	2 580.00	24 180.00
12402	4,5-Zimmerwohnung, 4. OG	98	Jules	01.04.2010		12	21 600.00	2 400.00	24 000.00
12501	4,5-Zimmerwohnung, 5. OG	90	Kim	16.08.1994		12	17 076.00	2 580.00	19 656.00
12502	4,5-Zimmerwohnung, 5. OG	90	Laure	01.10.1980		12	13 620.00	2 580.00	16 200.00
12601	5,5-Zimmerwohnung, 6. OG	160	Madeleine	01.07.2004	31.12.2015	12	28 560.00	2 640.00	31 200.00
		1290					242 127.00	31 730.00	273 857.00

Pensionskasse
KANDIDAT
Ruelle de l'Epreuve 23
1000 LAUSANNE

Fribourg, 3. Februar 2016

REPORTING 2015

Sehr geehrter Herr X

Gerne senden wir Ihnen fristgerecht das Reporting für die von uns bewirtschafteten Liegenschaften für das Geschäftsjahr 2015.

Ihr Immobilienportfolio weist per 31.12.2015 folgenden Bestand auf:

- 876 Wohnungen
- 1348 Parkplätze
- 20 Gewerberäumlichkeiten
- Total 2244 Objekte in 52 Liegenschaften und in 5 Kantonen.

Die Netto-Soll-Mieten beliefen sich per 31.12.2015 auf CHF 19'740'432.00 und die Netto-Ist-Mieten auf CHF 19'659'432.00.

Die Unterhaltskosten beliefen sich auf CHF 1'104'057.65 und die Betriebskosten auf CHF 1'631'981.00. Sämtliche Betriebskostenrechnungen für das Geschäftsjahr 2015 sind eingegangen. Für die Unterhaltskosten ist jedoch noch eine Rechnung über CHF 10'277.00 vom Maler Meyer für die abgeschlossenen Arbeiten Ende November 2015 für die Wohnung 1981.007.015 ausstehend. Diese Wohnung konnte per 1. Dezember 2015 wiedervermietet werden. Sämtliche Liegenschaften sind zu 100% mit Eigenmitteln finanziert.

Im Geschäftsjahr 2015 waren folgende Leerstände zu verzeichnen:

1. Wohnung 2011.008.015 (monatlicher Mietzins: CHF 1'620.00),
Leerstand 01.04. – 30.06.2015 = CHF 4'860.00.
2. Wohnung 2009.007.024 (monatlicher Mietzins: CHF 2'320.00),
Leerstand 01.03. – 31.08.2015 = CHF 13'920.00.
3. Geschäftslokal 1981.006.013 (monatlicher Mietzins: CHF 5'400.00),
Leerstand 01.02. – 31.08.2015 = CHF 37'800.00.
4. Geschäftslokal 2008.004.026 (monatlicher Mietzins: CHF 2'820.00),
Leerstand 01.09. – 30.09.2015 = CHF 2'820.00.
5. 8 Wohnungen wurden wegen Renovationsarbeiten während jeweils 1.5 Monaten nicht vermietet. Der Gesamtbetrag für diese Leerstände beläuft sich auf CHF 21'600.00.

Im Geschäftsjahr 2015 waren 8 Schadenfälle zu verzeichnen. 3 Schadenfälle wurden von der Gebäudehaftpflichtversicherung übernommen. Die Instandstellungskosten für die 8 Schadenfälle belaufen sich auf CHF 167'761.00. Für 4 Wasserschadenfälle haben wir von der Versicherung CHF 124'005.00 erhalten. Diese Gutschriften wurden auf dem Konto „Unterhaltskosten“ verbucht. Die restlichen Reparaturkosten von CHF 43'756.00 wurden ebenfalls auf das Konto „Unterhaltskosten“ verbucht.

Die Mietzins-Rückstände belaufen sich per 31.12.2015 auf CHF 53'670.00 und die vorausbezahlten Mieten auf CHF 18'390.00. Die Mietzins-Rückstände reduzierten sich per Januar 2016 auf CHF 32'270.00. Im Zusammenhang mit den Mietzins-Rückständen per 31.12.2015 musste lediglich einem Mieter eine Mahnung gemäss OR Art. 257d versendet werden. Die angesetzte Frist läuft am 29. Februar 2016 ab. Sollte der säumige Mieter seine Mietzinsausstände nicht begleichen, werden wir die Kündigung aussprechen. Im Geschäftsjahr 2015 mussten wir dank unseren neuen internen Prozessen im Inkassobereich keinem einzigen Mieter infolge Zahlungsverzug kündigen.

Für weitere Informationen stehen wir Ihnen selbstverständlich jederzeit gerne zur Verfügung.

Besten Dank und freundliche Grüsse

Ch. Durant
Immobilienbewirtschafter

Lausanne, 8. März 2016

Immobilienagentur
BONNEGERANCE.COM
Pl. du 1er août 1
1000 Lausanne

RECHNUNGSNR. 20160308-123456

Eigentümer: SI Les Propriétaires Heureux SA

Objekt: Chemin des Etoiles 45, 1000 Lausanne

Strom

Messstelle: CH10160012345600024999

Stromverbrauch 2. Dezember 2015 - 28. Februar 2016 (= 88 Tage)

Zählernr.	Produkt	Von	Bis	Alter Stand	Neuer Stand	Koeffizient	Menge
45591918	Normaltarif	01.12.2015	28.02.2016	423511	431737		8226 kWh
715025	Normaltarif	01.12.2015	28.02.2016	285334	285440		106 kWh
Total Normaltarif							8332 kWh
45591918	Niedertarif	01.12.2015	28.02.2016	454919	462801		7882 kWh
715025	Niedertarif	01.12.2015	28.02.2016	289993	290072		79 kWh
Total Niedertarif							7961 kWh

berechnung	Menge	Preis/Einheit	Einheit	Betrag exkl. MwSt	MwSt-Satz	Betrag inkl. MwSt
Doppelzählertarif 1. Januar 2016 - 31. März 2016						
Stromverbrauch						
Normaltarif	8332 kWh	10.45 Rp./kWh		870.69	8.0	940.35
Niedertarif	7961 kWh	7.83 Rp./kWh		623.35	8.0	673.21
Zwischentotal Stromverbrauch						1 613.56
Doppelzählertarif 1. Januar 2016 - 31. März 2016						
Netznutzung						
Grundpreis	2	8.53 CHF/Monat		51.18	8.0	55.27
Normaltarif	8332 kWh	8.03 Rp./kWh		669.06	8.0	722.58
Niedertarif	7961 kWh	4.44 Rp./kWh		353.47	8.0	381.75
Systemleistungen	16293 kWh	0.54 Rp./kWh		87.98	8.0	95.02
Zwischentotal Netznutzung						1 254.63
Abgaben						
KEV + Schutz von Gewässern und Fi	16293 kWh	1.1 Rp./kWh		179.22	8.0	193.56
Zwischentotal Abgaben						193.56
Total Stromverbrauch						3 061.75

Wasser/Abwasser

Verbrauch 2. Dezember 2015 - 28. Februar 2016 (= 88 Tage)

Zählernr.	Produkt	Von	Bis	Alter Stand	Neuer Stand	Koeffizient	Menge
348867	Verbrauch	01.12.2015	28.02.2016	16861	17017		156 m3

berechnung	Menge	Preis/Einheit	Einheit	Betrag exkl. MwSt	MwSt-Satz	Betrag inkl. MwSt
Tarif 002 Privathaushalt 1. Januar 2016 - 31. März 2016						
Verbrauch	156 m3	1.3523 CHF/m3		210.96	2.5	216.23
Grundgebühr	1	12.48 CHF/Monat		37.44	2.5	38.38
Abwasserentsorgung	156 m3	1.30 CHF/m3		202.80	8.0	219.02
Zwischentotal Wasser						473.63

MwSt-Zusammenstellung	MwSt-Nr.	MwSt-Satz	Betrag exkl. MwSt	MwSt-Satz	Betrag inkl. MwSt
Strom	CHE-104.815.533 MWS	8.00	2834.95	8.0	3 061.75
Wasser	CHE-104.815.533 MWS	2.50	248.40	2.5	254.61
Abwasserentsorgung	CHE-104.815.533 MWS	8.00	202.80	8.0	219.02
Rundungsdifferenz	CHE-104.815.533 MWS	8.00	0.02	-	0.02
					3 535.40

SANITÄR AG

Route de la Douche 25
1020 RENENS
UID: CHE-000.000.000 HR/MWST

BEILAGE 6
AUFGABE B2

Renens, 8. Februar 2016

Immobilienagentur
BONNEGERANCE.COM
Pl. du 1er août 1
1000 Lausanne

RECHNUNGSNR. 34543

Eigentümer: SI Les Propriétaires Heureux SA

Objekt:	Chemin des Etoiles 45, 1000 Lausanne	Menge	Preis/Einheit	Betrag exkl. MwSt
Entkalkung Boiler gemäss unserer Offerte vom 18.12.2015 und Ihrem Bestellformular vom 03.01.2016		1.00	800.00	800.00
Reparatur Aussenhahn gemäss Bestellformular vom 08.01.2016		2.00	100.00	<u>200.00</u>
			Nettobetrag exkl. MwSt	1 000.00
			MwSt	8%
				<u>80.00</u>
			Totalbetrag inkl. MwSt	<u><u>1 080.00</u></u>

Zahlbar 30 Tage netto.

Besten Dank für Ihr Vertrauen!

MALER AG

Avenue de la Couleur 6
1618 CHATEL-ST-DENIS
UID: CHE-000.000.000 HR/MWST

BEILAGE 7 AUFGABE B3

Châtel-St-Denis, 2. Februar 2016

Immobilienagentur
BONNEGERANCE.COM
Pl. du 1er août 1
1000 Lausanne

RECHNUNGSNR. 2/6/50188

Eigentümer: SI Les Propriétaires Heureux SA

Objekt:	Chemin des Etoiles 45, 1000 Lausanne	Menge	Preis/Einheit	Betrag exkl. MwSt
Wohnzimmer + Zimmer				
	Wände: Vorbereitung + Dispersionsfarbe	1.00	520.00	520.00
Eingang				
	Wände: Vorbereitung + Beschichtung + Dispersionsfarbe	1.00	370.00	<u>370.00</u>
				Nettobetrag exkl. MwSt 890.00
			MwSt 8%	<u>71.20</u>
				<u><u>Totalbetrag inkl. MwSt 961.20</u></u>

Zahlbar 30 Tage netto.

Besten Dank für Ihr Vertrauen!

BEILAGE 8 AUFGABE D1

Lohnabrechnung

Datum: 24.02.2016

Verwaltung 007
Postfach
CH-1700 Fribourg

Herr
Hauswart
Einkaufszentrum
1700 Fribourg

Lohnabrechnung FEBRUAR 2016

Nr.	Bezeichnung	Faktor	Ansatz	Betrag
001	Monatslohn	1	5 700.00	5 700.00
002	Essensentschädigung	1	300.00	300.00
003	Familienzulage	1	245.00	245.00
004	Bruttolohn			6 245.00
	Abzüge			
500	AHV/IV/EO	5.125%	6 000.00	-307.50
501	ALV	1.10%	6 000.00	-66.00
502	UVG	1.209%	6 000.00	-72.55
503	BVG-Prämie (fix)	1	380.00	-380.00
504	Krankentaggeld	0.615%	6 000.00	-36.90
591	Total Abzüge			-862.95
596	Nettolohn			5 382.05
696	Überweisung	CHXX XXXX XXXX XXXX XXXX X Bank YYYYYYY		5 382.05

Etwaige Unstimmigkeiten sind unverzüglich zu melden.



**Berufsprüfung Immobilienbewirtschafter 2016
Schriftliche Prüfung**

**Prüfung: Immobilienbewirtschaftung
Teilprüfung: Bundesgesetz über
Schuldbetreibung und Konkurs (SchKG)**

© Schweizerische Fachprüfungskommission der Immobilienwirtschaft

Name, Vorname:

Kandidaten-Nr.:

Kanton ihrer Tätigkeit:

Zugelassene Hilfsmittel

Taschenrechner

Erlaubt sind alle Geräte, die nebst den üblichen Grundfunktionen auch die Möglichkeit zum Berechnen von reziproken Werten sowie Exponentialfunktionen bieten. Sie dürfen jedoch keinen Textspeicher enthalten und weder programmierbar noch datenbankbasierend sein. Ausdrücklich nicht zugelassen sind Laptops, Tablets, Smartphones und ähnliche Geräte.

Gesetzestexte

ZGB, OR, SchKG, ZPO, MWSTG und VMWG sind zugelassen. Insbesondere sind auch kommentierte Ausgaben von Gesetzestexten (Gauch, Orell-Füssli, Schultess, Sciboz&Gilliéron, Weka) erlaubt, mit Leuchtstiftmarkierungen und Seitenrittern, **aber ohne handschriftliche Eintragungen/Ergänzungen und ohne separate, persönliche Ergänzungsblätter wie Kopien von Vorlesungsblättern o. Ä.** Die Verwendung von heruntergeladenen Gesetzestexten aus dem Internet ist nicht erlaubt. Gesetzestexte sind vom Kandidaten selbst mitzubringen. Eine Kontrolle der Gesetzestexte durch die Prüfungsorgane bleibt vorbehalten. Im Zweifelsfall sind die Prüfungsorgane berechtigt, Texte einzuziehen und durch eine offizielle Ausgabe der Bundeskanzlei zu ersetzen.

Hinweise für die Prüfungskandidaten

1. Bitte die Kopfzeile jedes Blattes (Kandidaten-Nr.) unbedingt ausfüllen. Auf Zusatzblättern bitte unbedingt nebst der Kandidaten-Nummer auch den vollständigen Namen aufführen.
2. Bei Multiple-Choice-Fragen muss jeweils die korrekte Antwort angekreuzt (x) werden.
3. Die Lösungen sind im freien Raum unterhalb der jeweiligen Frage einzutragen.
4. Werden für die Lösungen zusätzliche Blätter benötigt, bitte unbedingt bei der Aufgabe einen entsprechenden Hinweis anbringen.
5. Ihre Lösungen müssen gut lesbar sein. Aufbau und Darstellung werden in die Bewertung mit einbezogen.
6. 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).
7. Verfügbare Lösungszeit: 30 Minuten
8. Sämtliche Lösungsblätter und Notizen sind abzugeben. Fehlt die Aufgabe oder Teile davon, erfolgt keine Korrektur.

Beilagen

keine

Aufgabe	Thema	Anzahl Punkte
A	Einleitung einer Betreuung	8
B	Betreibung auf Pfändung, Konkurs und Pfandverwertung	11
C	Betreibung auf Grundpfandverwertung	3
D	Sicherungsmaßnahmen bei Zwangsvollstreckung (Arrest, Retention)	8
Total		30

Auswertung Aufgabe A2

Entscheiden Sie, ob die jeweilige Behauptung richtig oder falsch ist.

Kreuzen (x) Sie anstelle einer Antwort jeweils das Kästchen „Richtig“ oder „Falsch“ an.

Alle Fragen werden aufgrund des folgenden Prinzips bewertet:

Korrekte Antwort = 0.5 Punkt = 0.5
 Falsche Antwort = 0.0 Punkt = 0.0

Aufgabe A2			2	
Sind die folgenden Behauptungen in Bezug auf Zahlungsbefehle richtig oder falsch?				
Der Zahlungsbefehl wird in nur einem Exemplar ausgestellt.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch		
Die Einsprachefrist (Rechtsvorschlag) von 10 Tagen beginnt mit der Zustellung des Zahlungsbefehls an den Schuldner.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch		
Der Zahlungsbefehl kann dem Schuldner zugestellt werden, indem man den Zahlungsbefehl in seinen Briefkasten legt.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch		
Falls mehrere Mitschuldner gemeinsam betrieben werden, muss jedem von ihnen ein Zahlungsbefehl zugestellt werden.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch		

B. Betreibung auf Pfändung, Konkurs und Pfandverwertung **11 Punkte**

Aufgabe B1

Sie sind der Gläubiger. Ihre Forderung wurde durch eine Betreibung auf Pfändung nicht vollständig beglichen.

Beantworten Sie die folgenden Fragen:

- a) Welches Dokument erhalten Sie vom Betreibungsamt für den ausstehenden Betrag?
- b) Welche Auswirkungen hat dieses Dokument? Nennen Sie drei.

4	

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Aufgabe B2 Das Betreibungsamt erhält ein Fortsetzungsbegehren gegen einen Schuldner, der im Handelsregister als Inhaber einer Einzelfirma eingetragen ist. Grund für die Betreibung sind Steuerschulden. Das Betreibungsamt entscheidet, die Betreibung als Betreibung auf Konkurs weiterzuführen. Hat das Betreibungsamt die richtige Entscheidung getroffen? Begründen Sie Ihre Antwort in 2 – 3 Sätzen und verweisen Sie auf den zugehörigen Gesetzesartikel.	3	
.....		

Aufgabe B3 Innerhalb welcher Frist kann der Gläubiger das Konkursbegehren stellen?	2	
.....		

Aufgabe B4

Sie haben gegen Ihren Schuldner eine Betreuung auf Grundpfandverwertung eingeleitet. Das Betreibungsamt hat Ihnen das Gläubiger-Zahlungsbefehldoppel zurückgeschickt, mit dem Vermerk, dass der Schuldner kein Rechtsvorschlag erhoben hat.

Fragen

- a) Sie wollen die zwangsrechtliche Versteigerung des Grundstücks erreichen. Was ist der nächste Verfahrensschritt?
- b) Innerhalb welcher Frist müssen Sie das tun?

2

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

C. Betreibung auf Grundpfandverwertung **3 Punkte**

Aufgabe C1

Als Pfandgläubiger bei einer Zwangsverwertung eines Grundstücks hat Bertrand Bonzon beim Betreibungsamt fristgerecht ein Begehren auf Doppelaufzug des Grundstücks gestellt. Das Grundstück wurde zwei Monate vor dem Eintrag seines Grundpfandrechts mit einer Nutzniessung belastet. Das Betreibungsamt hat Bertrand Bonzons Begehren nicht stattgegeben.

Hat das Betreibungsamt die richtige Entscheidung getroffen?
Begründen Sie Ihre Antwort in 2 – 3 Sätzen.

3	

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

D. Sicherungsmassnahmen bei Zwangsvollstreckung (Arrest, Retention) 8 Punkte

Auswertung Aufgabe D1

Entscheiden Sie, ob die jeweilige Behauptung richtig oder falsch ist.

Kreuzen (x) Sie anstelle einer Antwort jeweils das Kästchen „Richtig“ oder „Falsch“ an.

Alle Fragen werden aufgrund des folgenden Prinzips bewertet:

Korrekte Antwort = 0.5 Punkt = 0.5
 Falsche Antwort = 0.0 Punkt = 0.0

Aufgabe D1			2	
Sind die folgenden Behauptungen in Bezug auf den Arrest richtig oder falsch?				
Ein Arrest ist auch an Feiertagen möglich.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
	richtig	falsch		
Der Gläubiger, der ein Arrestbegehren stellt, muss seine Forderung nicht glaubhaft machen.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
	richtig	falsch		
Bei einem Arrest ohne vorgängige Betreibung, muss der Gläubiger innerhalb von 15 Tagen ab Erhalt der Arresturkunde das Betreibungsbegehren stellen.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
	richtig	falsch		
Ein rechtskräftiges und vollstreckbares Urteil, welches der Gläubiger gegen den Schuldner erwirkt hat, ist ein Arrestgrund.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
	richtig	falsch		

Aufgabe D2

Sie vermieten Geschäftsräume. Der Mieter Martin AG hat seit mehreren Monaten seine Miete nicht bezahlt. Um Ihr Retentionsrecht geltend zu machen, haben Sie die Aufnahme eines Retentionsverzeichnisses verlangt. Heute haben Sie vom Betreibungsamt ein Retentionsverzeichnis erhalten, gemäss welchem die Vermögenswerte, die sich in den vermieteten Geschäftsräumlichkeiten befinden, die ausstehenden Mietzinsen decken.

Fragen

- a) Was unternehmen Sie als nächstes, damit die Wirkung des Retentionsverzeichnisses nicht untergeht?
- b) Von welcher gesetzlichen Bestimmung wird das Retentionsrecht des Vermieters von Geschäftsräumen hergeleitet?
- c) Für welche Miete(n) bzw. in welchem Umfang kann das Retentionsrecht geltend gemacht werden?

6

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

**Berufsprüfung Immobilienbewirtschafter 2016
Schriftliche Prüfung**

Prüfung: Immobilienbewirtschaftung Prüfungsfach Mietliegenschaften

© Schweizerische Fachprüfungskommission der Immobilienwirtschaft

Name, Vorname:

Kandidaten-Nr.:

Kanton ihrer Tätigkeit:

Zugelassene Hilfsmittel

Taschenrechner

Erlaubt sind alle Geräte, die nebst den üblichen Grundfunktionen auch die Möglichkeit zu Berechnen von reziproken Werten sowie Exponentialfunktionen bieten. Sie dürfen jedoch keinen Textspeicher enthalten und weder programmierbar noch datenbankbasierend sein. Ausdrücklich nicht zugelassen sind Laptops, Notebooks und Smartphones.

Gesetzestexte

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

Hinweise für die Prüfungskandidaten

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

Beilagen

- 1) Mieterspiegel
- 2) Indextabelle

Abkürzungen

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

Aufgaben	Thema	Anzahl Punkte	Seite
A	Heiz- und Betriebskosten	30	3
B	Vermietungsaktivitäten / Übergabe	25	10
C	Gebäudeunterhalt, Renovationen, Erneuerungen	20	17
D	Versicherungen / Hauswartung	20	20
E	Mietvertragliche Leistungsänderungen	30	24
F	Mängel	15	29
G	Kündigung	25	33
H	Grundlagen und Bewirtschaftungsauftrag	14.5	39
I	Mietvertrag (Bewirtschaftung)	30.5	43
	Total	210	

Aufgabe A2

Nennen Sie fünf verschiedene Verteilschlüssel, inkl. je einem praxisgerechten Beispiel.

Lösungsstruktur: Es wird nur die Nennung des jeweils ersten Beispiels bewertet.

5	

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Aufgabe A3

Für die Liegenschaft gemäss angehängtem Mieterspiegel erstellen Sie die Abrechnung für die Periode 01.10.2014 bis 30.09.2015. Die Mietverträge sehen die Abrechnung folgender Kostenarten vor:

- Heizkosten
- Hauswartung
- Wasser/Abwasser
- Betriebskehricht für Restaurant und Büro
- Kabelnetzgebühren

(Total 4 Anschlüsse: 2 Anschlüsse Wohnungen, 2 Gewerbe)

Im Zeitraum der Abrechnungsperiode sind folgende Positionen verbucht:

Anfangsbestand Heizöl 1'000 Liter	CHF	840.00
Elektrizitätswerk, Strom 01.10.2014 – 31.03.2015	CHF	370.00
Müller AG, Reparatur Hauseingangstüre	CHF	230.00
Kabelnetzgebühren 2014, 4 Anschlüsse	CHF	1'410.00
Hauswartung 01.07.2014 – 31.12.2014	CHF	2'850.00
Meteorwassergebühren 2014	CHF	390.00
Betriebskehricht 01.10.2014 – 31.03.2015	CHF	550.00
Park AG, Neumarkierung Parkplätze	CHF	450.00
Hauswartmaterial (Dünger, Streusalz)	CHF	160.00
Lieferung Heizöl 9'000 Liter	CHF	7'110.00
Gebäudeversicherung 2014	CHF	970.00
Schnee räumen Hauswart 15.12.2014 – 26.03.2015	CHF	720.00
Betriebskehricht 01.04.2015 – 30.09.2015	CHF	510.00
Serviceabo Heizung 01.10.2014 – 30.09.2015	CHF	520.00
Meteorwassergebühren 2015	CHF	400.00
Storen AG, Reparatur Rolladen Whg. Rey/Escher	CHF	140.00
Hauswartung 01.01.2015 – 30.06.2015	CHF	2'870.00
Kabelnetzgebühren 2015, 4 Anschlüsse	CHF	1'430.00
Elektrizitätswerk, Strom 01.04.2015 – 30.09.2015	CHF	310.00
Hauswartung 01.07.2015 – 31.12.2015	CHF	2'920.00
Endbestand Heizöl 2'800 Liter		

Fortsetzung Aufgabe auf nächster Seite

10

B) Vermietungsaktivitäten / Übergabe **25 Punkte**

Ausgangslage

Heinz Gerber ruft wütend an und wünscht Ihren Vorgesetzten zu sprechen. Sie fragen nach um was es genau geht und erfahren, dass er Melanie Süss den Auftrag für die Erstvermietung seines Neubauprojektes "Rigiblick" gab. Er reklamiert, dass er seit Wochen nichts von ihr gehört habe. Sie klären ihn auf und fragen nach den Details des Projektes.

Das Projekt Rigiblick ist ein Neubau mit einer Gewerbefläche im Erdgeschoss, je zwei Wohnungen im 1. sowie 2. Obergeschoss und einer Attikawohnung im Dachgeschoss. Die Liegenschaft befindet sich in Kloten in einem ruhigen Wohnquartier und am Ende einer Sackgasse. Der öffentliche Betrieb und die Schulen sind in unmittelbarer Nähe. Die Wohnungen eignen sich vor allem für Familien mit Kindern.

Aufgabe B1

Sie erstellen für Herrn Gerber ein Vermarktungskonzept. Welche verschiedenen Massnahmen beinhaltet ein Vermarktungskonzept.

Lösungsstruktur:

Zählen Sie drei Massnahmen auf, die ein Vermarktungskonzept beinhaltet.

3	

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Aufgabe B2 Nach dem Konzept von McCarthy kennen wir vier Marketinginstrumente. Eines dieser Marketinginstrumente ist das Produkt (Product). Lösungsstruktur: Zählen Sie die weiteren drei Marketingsinstrumente auf.	1.5	
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		

Aufgabe B3 Herr Gerber versteht nur Bahnhof als Sie ihm die Marketinginstrumente aufzählen. Erklären Sie Herrn Gerber den Begriff Produkt (Product) im Zusammenhang mit seinem Neubauprojekt Rigiblick. Lösungsstruktur: Erklären Sie Herrn Gerber die Wichtigkeit des Begriffs Produkt im Immobilienbereich in 2 – 3 Sätzen.	3	
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		

Aufgabe B4

In der Vermietungsdokumentation erwähnen Sie den Begriff Infrastruktur.

Lösungsstruktur:

Welche Punkte beinhaltet der Begriff Infrastruktur. Zählen Sie vier davon auf.
Es werden die 4 ersten Nennungen bewertet.

2

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

Aufgabe B5

Herr Gerber ist sehr sparsam. Er wünscht von Ihnen eine Auflistung von Werbemasnahmen.

Lösungsstruktur:

Zählen Sie zwei geeignete Werbemassnahmen auf, unter Berücksichtigung der Grösse des Projektes.

1

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

Aufgabe B6

Wie bereits erwähnt, eignen sich die Wohnungen vor allem für Familien mit Kindern. Die Beschreibung der Zielgruppe richtet sich unter anderem nach den soziodemografischen Merkmalen.

Lösungsstruktur:

Nennen Sie vier Stichworte, welche die soziodemografischen Merkmale beschreiben.

4

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

Aufgabe B7

Für die Gewerbefläche erhalten Sie eine Bewerbung der Firma „Buchhaltung Studer GmbH“. Welche weiteren Unterlagen verlangen Sie nebst dem Anmeldeformular.

Lösungsstruktur:

Nennen Sie zwei weitere Unterlagen.

1

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

Aufgabe B8

Bei der Durchsicht des Bewerbungsdossiers stellen Sie fest, dass die Firma „Buchhaltung Studer GmbH“ erst kürzlich gegründet wurde. Welche Unterlage verlangen Sie von der neugegründeten Firma noch zusätzlich?

Lösungsstruktur:

Nennen Sie eine weitere Unterlage.

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

1	

Bewertung Fragengruppe B9

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

Setzen Sie ein x entweder bei richtig oder bei falsch.

Für jede Wahlantwort gilt das folgende Bewertungsprinzip:

Richtige Antwort = 0.5 Punkte

Falsche Antwort = 0.0 Punkte

Aufgabe B9		2.5	
Aufgrund von Ihren Werbemaßnahmen und Bemühungen erhalten Sie viele Bewerbungen für die Wohnungen. Sie prüfen die Anmeldeformulare. Entscheiden Sie bei jeder Aussage, ob diese richtig oder falsch ist.			
Die Fragen nach dem Beruf und dem aktuellen Arbeitgeber sind zulässig.	<input type="checkbox"/> richtig <input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Referenzauskünfte beim aktuellen Arbeitgeber dürfen eingeholt werden.	<input type="checkbox"/> richtig <input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Das Bruttoeinkommen sollte einen Drittel der Bruttomiete nicht übersteigen.	<input type="checkbox"/> richtig <input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Die Frage nach der Anzahl der bisherigen Wohnungswechsel ist zulässig.	<input type="checkbox"/> richtig <input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Die Informationen auf dem Anmeldeformular sind vertraulich zu behandeln.	<input type="checkbox"/> richtig <input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Aufgabe B10		2	
Nachdem Sie die Wohnungen erfolgreich vermieten konnten, bereiten Sie sich nun für die Übergabe der Mietobjekte vor. Lösungsstruktur: Nennen Sie vier Unterlagen, die Sie für die Übergabe vorbereiten bzw. vor Ort prüfen, ob die Unterlagen im Mietobjekt vorhanden sind.			
.....			
.....			
.....			
.....			
.....			
.....			
.....			
.....			
.....			
.....			

Aufgabe B11

Bei der Gewerbefläche im Erdgeschoss schlagen Sie Herr Gerber vor die Räumlichkeiten als sogenannte "Rohbaumiete" zu vermieten. Herr Gerber möchte von Ihnen jetzt wissen, was die Vor- und Nachteile der Rohbaumiete gegenüber ausgebauten Räumlichkeiten für Ihn als Eigentümer sind.

Lösungsstruktur:

Nennen Sie zwei Vorteile/Chancen und zwei Nachteile/Risiken.

4

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

C) Gebäudeunterhalt, Renovationen, Erneuerungen 20 Punkte

Aufgabe C1

Das Gebäude ist bereits etwas in die Jahre gekommen. Der Eigentümer verlangt von Ihnen die gesamtheitliche Beurteilung des Gebäudezustandes in Form einer Zustandsanalyse. Zählen sie die drei Teilschritte einer solchen Zustandsanalyse auf.

3	

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

Aufgabe C2

Vom Fachmann erhalten sie wenig später bereits die Feindiagnose. Zählen sie sechs Punkte auf, welche sie in diesem Bericht wiederfinden.

Bemerkung:

Es werden nur die ersten sechs Nennungen bewertet.

3	

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

Aufgabe C3

Der Eigentümer hat an einer Infoveranstaltung den Begriff Erneuerungs-Strategie aufgeschnappt. Ihm ist dieser Begriff jedoch fremd. Bitte zählen sie ihm die möglichen Strategien auf und erläutern sie diese stichwortartig.

Bemerkung:

Stichwortartige Erläuterung reicht aus, keine ganzen Sätze.

6

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

Aufgabe C4

Erklären sie die beiden Begriffe „ordentlicher“ und „ausserordentlicher Unterhalt“ und nennen sie jeweils zwei konkrete Beispiele dazu.

2

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

Aufgabe C5

Welche beiden Parteien haben gemeinsam die Lebensdauertabelle erarbeitet?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

1	

Aufgabe C6

Ein von ihnen betreutes Neubauprojekt kommt zum Abschluss. Nun steht die Inbetriebnahme und Bauübergabe an. Welches sind die Aufgaben der Inbetriebsetzung? Zählen sie die sechs wichtigsten Teilaufgaben auf.

.....

.....

.....

.....

.....

.....

3	

Aufgabe C7

Sie haben sich entschieden das Gebäude zu sanieren und die Mieter dabei miteinzubeziehen. Zählen sie vier mögliche Formen auf wie die Mieter vor und während der Ausführung einer Sanierung involviert werden können.

.....

.....

.....

.....

.....

.....

2	

C) Versicherungen / Hauswartung 20 Punkte

Aufgabe D1

Roger Flieder (siehe Einleitungstext) teilt Ihnen mit, dass seine Ehefrau, Priska Flieder, neu die Reinigungsarbeiten im Treppenhaus (wöchentlich ca. 4 Stunden à CHF 25.- pro Stunde) übernehmen wird. Sie sind damit einverstanden. Nennen Sie zwei Vorteile, warum es für das Ehepaar besser ist, wenn die Ehefrau ebenfalls im Vertrag steht und diesen unterzeichnet hat.

Lösungsstruktur:

Nennen Sie zwei Vorteile.

.....

.....

.....

.....

.....

2	

Aufgabe D2

Bei dieser Gelegenheit überprüfen sie das Pflichtenheft des Hauswartungsvertrages. Dabei stellen Sie komische und für Sie unlogische Periodizitäten fest. Entscheiden Sie bei jeder Periodizität, ob diese richtig (dh. korrekt) oder falsch (dh. unbedingt anzupassen) ist.

Schneeräumung	1 x im Monat	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Unkraut jäten	bei Bedarf	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Treppengeländer reinigen	täglich	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Bei der Heizung: Tankfüllung prüfen und Ölstand melden	1 x pro Jahr	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Erstellen der Spesenabrechnung zuhanden der Verwaltung	1 x pro Woche	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Briefkastenanlage reinigen	1 x im Monat	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	

3	

Aufgabe D3

Sind die Arbeiten von Priska und Roger Flieder mehrwertsteuerpflichtig?

Lösungsstruktur: Beantworten Sie die Frage mit Ja oder Nein und begründen Sie die Antwort in 1 – 2 Sätzen.

Bemerkung:

Ohne Begründung gibt die Antwort keine Punkte.

3

- Ja Nein

Begründung:

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

Aufgabe D4

Der Sohn von Priska und Roger Flieder ist zurzeit in der Berufslehre als Hauswart. Er wird im Sommer 2016 die Lehre abschliessen. Welche Weiterbildungsmöglichkeiten hat er nach seinem Abschluss der eidgenössischen Berufsprüfung.

Lösungsstruktur:

Nennen Sie zwei Weiterbildungsmöglichkeiten.

2

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

Bewertung Fragengruppe E2

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

Für jede Wahlantwort gilt das folgende Bewertungsprinzip:

Richtige Antwort = 0.5 Punkte
 Falsche Antwort = 0.0 Punkte

Aufgabe E2			5	
Beurteilen Sie unten aufgeführte Aussagen auf deren Richtigkeit				
Eine mietvertragliche Leistungsänderung muss immer per R-Brief versandt werden.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Das amtliche Formular muss für alle mietvertraglichen Leistungsänderungen verwendet werden.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Eine Mietzinsenerhöhung berechtigt den Mieter zu einer ausserordentlichen Kündigung.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Eine Mietzinsänderung muss allen Solidarpartnern separat zugestellt werden.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Eine Hausordnung kann mit amtlichen Formular für alle Mieter verpflichtend eingeführt werden.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Für die Fristeinholung einer Mietzinsenerhöhung gilt die eingeschränkte Empfangstheorie.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Für die Geltendmachung einer Anpassung infolge wertvermehrender Investitionen müssen alle Rechnungen bezahlt sein.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Pauschale Heiz- und Betriebskosten können max. alle 5 Jahre angepasst werden.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Im Mietvertrag angebrachte Mietzinsreserve können jederzeit aufgelöst (angepasst) werden, ohne dass die Mieter eine Einspruchsmöglichkeit haben.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Mietzinsenerhöhungen für separat vermietete Parkplätze können ohne Verwendung des amtlichen Formulars angepasst werden.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		

Aufgabe E4

Wie lange haben die Mieter Zeit, diese einseitige Vertragsveränderung bei der Schlichtungsbehörde anzufechten?

Nennen Sie die hierfür massgeblichen Gesetzesartikel.

2

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

F) Mängel

15 Punkte

Aufgabe F1 Beschreiben Sie den Begriff des Mangels.	2	
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		

Aufgabe F2 Der Mieter einer Wohnung stellt einen Mangel am Mietobjekt fest. Welche Möglichkeiten stehen ihm zu, um seine Rechte gegenüber dem Vermieter durchzusetzen? Lösungsstruktur: Nennen Sie stichwortartig fünf Möglichkeiten. Bemerkung: Nennen Sie alle Möglichkeiten, unabhängig von der Schwere des Mangels oder allfälliger notwendiger vorausgehender Schritte. Es werden nur die ersten fünf Nennungen bewertet.	2.5	
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		

Aufgabe F3 Für Mängel an Mietobjekten gibt es verschiedene Kategorien. Nennen Sie diese Kategorien und beschreiben Sie diese. Führen Sie zusätzlich je ein Beispiel aus der Praxis auf. Lösungsstruktur: Benennen Sie die Kategorien nach den gängigen Begriffen. Bemerkung: Es wird nur das erste aufgeführte Beispiel bewertet.	4.5	
Kategorie: Beschreibung: Beispiel:		
Kategorie: Beschreibung: Beispiel:		
Kategorie: Beschreibung: Beispiel:		

Bewertung Fragengruppe F6

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

Setzen Sie ein x entweder bei richtig oder bei falsch.

Für jede Wahlantwort gilt das folgende Bewertungsprinzip:

Richtige Antwort = 0.5 Punkte

Falsche Antwort = 0.0 Punkte

Aufgabe F6			2	
Unterlässt es die Mieterschaft, einen Mangel zu melden, kann sie schadenersatzpflichtig werden.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Für sämtliche Reparaturen bis zu einem Betrag von CHF 150.00 muss der Mieter aufkommen.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Eine Baustelle auf einem Nachbargrundstück liegt nicht im Machtbereich des Vermieters. Daher muss er für allfällige damit verbundene Unannehmlichkeiten seiner Mieter keine Mietzinsreduktionen leisten.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Die Schlichtungsbehörde hat für hinterlegte Mietzinsen immer die Entscheidungskompetenz.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	

G) Kündigung

25 Punkte

Aufgabe G1

Herr Münger, der Mieter aus dem 1. Obergeschoss, hat angerufen und die Nebenkostenabrechnung moniert. Er hat ihnen mitgeteilt, dass er diese nicht bezahlen wird. Können sie dem Mieter nun die fristlose Kündigung androhen? Bitte begründen sie ihre Antwort in 1 – 2 kurzen Sätzen.

2

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

Aufgabe G2

Welche Gründe für die Durchführung einer fristlosen Kündigung seitens Vermieter kennen Sie? Nennen Sie den Gesetzesartikel, den Oberbegriff und geben Sie je ein Beispiel, was für ein Vorfall zu einer solchen Kündigung führen könnte. Unvollständige Antworten werden nicht bewertet.

3

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

Aufgabe G3

Auf was müssen sie bei einer Kündigung des Mietverhältnisses Ray / Escher unbedingt achten?

2

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

Aufgabe G4

Sie haben den Herren Rey und Escher die Kündigung mittels amtlichen Formulars zugestellt, welches sie direkt an beide gemeinsam adressiert haben. Was müssen die beiden nun unternehmen, wenn sie mit der Kündigung nicht einverstanden sind?

2

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

Aufgabe G7

Welche Punkte prüft eine Schlichtungsstelle bei der Festlegung einer Erstreckung eines Mietverhältnisses? Gehen Sie davon aus, dass die erforderliche Härte gegeben ist.

Bemerkung:

Zählen sie 4 Punkte auf. Weitere Aufzählungen werden nicht bewertet.

2

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Aufgabe G8

Unter welchen Umständen ist eine Erstreckung durch die Schlichtungsbehörden grundsätzlich ausgeschlossen?

Bemerkung:

Zählen sie 4 Umstände auf. Weitere Nennungen werden nicht bewertet.

2

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Aufgabe G9

Welche Punkte sollten in einer Kündigungsbestätigung an die Mieterschaft aufgeführt werden bzw. darauf hingewiesen werden.

Bemerkung:

Zählen sie 4 Punkte. Weitere Nennungen werden nicht bewertet.

4

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Bewertung Fragengruppe G10

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

Setzen Sie ein x entweder bei richtig oder bei falsch.

Für jede Wahlantwort gilt das folgende Bewertungsprinzip:

Richtige Antwort = 0.5 Punkte

Falsche Antwort = 0.0 Punkte

Aufgabe G10 Beurteilen sie die folgenden Aussagen			<u>2</u>	
Eine Teilkündigung bei gemeinschaftlichen Mietverträgen ist möglich.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Der Kündigungstermin ist der Zeitpunkt, auf den eine Kündigung wirksam werden kann.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Bei der Mahnung eines Gartenareales beträgt die anzusetzende Zahlungsfrist mindestens 10 Tage.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Die Erstreckung eines befristeten Mietvertrages ist nicht möglich.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		

H) Grundlagen und Bewirtschaftungsauftrag

14.5 Punkte

Aufgabe H1

Welche Verbände gehören zum beruflichen Umfeld einer/s Immobilienbewirtschaftlerin/s und welches sind deren wichtigsten Aufgaben?

Lösungsstruktur:

- 1.) Nennen Sie die vollständigen Namen der drei Verbände inkl. branchenüblicher Abkürzung.
- 2.) Beschreiben Sie deren Aufgaben stichwortartig.

Bemerkung:

Antwort 1.) keine Teilpunktevergabe für Namen und/oder Abkürzung.

3

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Aufgabe H2

Herr Moser, Eigentümer eines Mehrfamilienhauses, welches er Ihnen in die Bewirtschaftung übergeben möchte, hat Ihnen in seiner letzten E-Mail geschrieben, dass seiner Meinung nach für einen Bewirtschaftungsauftrag keine Schriftlichkeit notwendig ist. Sie bereiten nun die Antwort vor, damit Sie diese mit Ihrem Vorgesetzten besprechen können.

Lösungsstruktur:

Nehmen Sie stichwortartig Stellung zu folgenden Punkten:

- 1.) Formerfordernis
- 2.) Ihre Empfehlung
- 3.) Begründung Ihrer Empfehlung

2.5

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Aufgabe H3

Herr Moser möchte von Ihnen wissen, welche Pflichten er im Auftragsverhältnis hat.

Lösungsstruktur:

Beschreiben Sie seine Pflichten und geben Sie den entsprechenden Gesetzartikel inkl. Absatz an.

3

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Aufgabe H4

Anlässlich einer Besprechung mit Herr Moser klären Sie ihn über die Leistungen auf, welche nicht im Verwaltungshonorar enthalten sind.

Lösungsstruktur:

Nennen Sie ihm sechs mögliche Kosten.

Bemerkung:

Es werden nur die sechs ersten Nennungen bewertet.

3

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

I) Mietvertrag (Bewirtschaftung)

30.5 Punkte

Ausgangslage

Anna und Oskar Münger haben das Mietverhältnis für die möblierte Wohnung der durch Sie betreuten Liegenschaft ordentlich per 30.4.2016 gekündigt. Sie haben zahlreiche Bewerbungen für dieses möblierte Objekt erhalten. Die Zusage haben Sie dem frisch vermählten Ehepaar, Karin und Martin Widmer, wohnhaft am Amselweg 10, 8300 Kloten, gegeben.

Die wichtigsten Kriterien des neuen Mietvertrages:

- Das Ehepaar Widmer wünscht, dass der Mietvertrag nur auf Martin Widmer lautet.
- Dem Mietobjekt steht ein Estrichabteil zur Verfügung.
- Waschküche und Trocknungsraum können mitbenutzt werden
- Die Wohnung ist in einem desolaten Zustand und muss nach Rückgabe der Vormieter saniert werden, gestalten Sie den Mietbeginn flexibel (voraussichtlich per 1.6.2016 möglich, kann sich jedoch bis zwei Monate nach hinten verschieben).
- Der Mietvertrag soll für eine Mindestdauer von einem Jahr abgeschlossen werden, es gelten die gesetzlichen Kündigungsbestimmungen (Annahme: keine ortsüblichen Termine).
- Verwendung von folgenden Kostenstände:

Referenzzinssatz 2,5 %	
Landesindex der Konsumentenpreise	Basis
2010 - Stand 03.2012	
Kostensteigerungen	ausgeglichen
31.3.2012	bis
- Vorbehalt muss in der Lösung nicht ausgewiesen werden
- Vereinbarung der maximal möglichen Sicherheitsleistung (UBS)

Aufgabe I4

Die eine Liegenschaft, welche Sie betreuen, wird zwangsversteigert. Sie haben diesbezüglich ein Gespräch mit einem Geschäftsmieter dieser Liegenschaft. Er ist etwas besorgt, meint aber auch, dass er den Mietvertrag zum Glück im Grundbuch vormerkelt habe. Da sein Mietvertrag für die Wohnung mit einer Kündigungsfrist von drei Monaten auf jedes Monatsende kündbar ist, müsse er nun diesen Mietvertrag unbedingt auch vormerken lassen.

Lösungsstruktur:

- 1.) Erklären Sie die Wirkung der Vormerkung in 1 - 2 Sätzen.
- 2.) Beschreiben Sie die möglichen Risiken im obigen Beispiel in 1 - 2 Sätzen.
- 3.) Welche Probleme stellen sich im Zusammenhang mit der Vormerkung des Wohnungsmietvertrages? Beschreiben Sie diese in 1- 2 Sätzen.

4

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Mieterspiegel Speerstrasse 42, 8304 Wallisellen

Mieter	Bemerkungen	Objektart	Stock	Mietbeginn	Bruttomiete	Nettomiete	Akonto	m2	m3	Kündigungstermine
Versicherungs AG		Büro	EG	01.09.2013	2'600.00	2'400.00	200.00	100	280	Monatlich
Warme Schnitzel GmbH		Restaurant	EG	01.12.1993	900.00	800.00	100.00	60	168	31.3./30.9.
Münger Anna und Oskar		Wohnung	1. OG	01.04.2008	1'550.00	1'400.00	150.00	90	216	Monatlich
Berger Josef		*Wohnung	1. OG	16.06.2000	1'450.00	1'350.00	100.00	90	216	Monatlich
Rey Armauld / Escher Paul	eingetragene Partnerschaft Wohngemeinschaft	*Wohnung	2. OG	01.09.2005	1'700.00	1'600.00	100.00	80	192	Monatlich
Joss Lea / Müller Jana		Wohnung	2. OG	01.03.2012	1'600.00	1'450.00	150.00	80	192	Monatlich
Versicherungs AG		EHP	EG	01.09.2013	100.00	0.00	0.00	0		Monatlich
Rey Armauld / Escher Paul		EHP	EG	01.04.2008	100.00	0.00	0.00	0		Monatlich
Total monatlich					10'000.00	9'000.00	800.00	500	1'264	

*Bei diesen Objekten werden nur Heizkosten abgerechnet

Indextabelle

Tabellen 1: Landesindex der Konsumentenpreise

Tabelle 1a: Basis: Dezember 2010 = 100

Jahr	Jan.	Feb.	März	April	Mai	Juni	Juli	Aug.	Sept.	Okt.	Nov.	Dez.	Mittel
2010	99.4	99.5	99.7	100.5	100.4	100.0	99.2	99.2	99.2	99.7	100.0	100.0	99.7
2011	99.6	100.0	100.7	100.8	100.8	100.5	99.7	99.4	99.7	99.6	99.4	99.3	100.0
2012	98.9	99.1	99.7	99.8	99.8	99.5	99.0	99.0	99.3	99.4	99.1	98.9	99.3
2013	98.6	98.9	99.1	99.1	99.2	99.3	99.0	98.9	99.2	99.1	99.1	98.9	99.1
2014	98.6	98.7	99.1	99.2	99.5	99.4	99.0	99.0	99.1	99.1	99.1	98.6	99.0
2015	98.2	97.9	98.2	98.1	98.3	98.4	97.8						

Tabelle 1b: Basis: Dezember 2005 = 100

Jahr	Jan.	Feb.	März	April	Mai	Juni	Juli	Aug.	Sept.	Okt.	Nov.	Dez.	Mittel
2008	102.3	102.5	102.8	103.6	104.5	104.6	104.2	103.9	104.0	104.6	103.9	103.4	103.7
2009	102.5	102.7	102.4	103.3	103.5	103.6	103.0	103.1	103.1	103.7	103.9	103.6	103.2
2010	103.5	103.7	103.8	104.7	104.6	104.2	103.4	103.4	103.4	103.9	104.2	104.2	103.9
2011	103.8	104.2	104.9	105.0	105.0	104.7	103.9	103.6	103.9	103.8	103.6	103.4	104.1
2012	103.0	103.3	103.9	103.9	103.9	103.6	103.1	103.1	103.4	103.6	103.2	103.0	103.4
2013	102.7	103.0	103.3	103.3	103.4	103.5	103.1	103.1	103.4	103.3	103.3	103.1	103.2
2014	102.8	102.9	103.3	103.3	103.6	103.6	103.2	103.1	103.3	103.3	103.2	102.7	103.2
2015	102.3	102.0	102.4	102.2	102.4	102.5	101.8						

Tabelle 1c: Basis: Mai 2000 = 100

Jahr	Jan.	Feb.	März	April	Mai	Juni	Juli	Aug.	Sept.	Okt.	Nov.	Dez.	Mittel
2008	107.7	107.9	108.2	109.1	109.9	110.1	109.6	109.4	109.5	110.1	109.3	108.8	109.1
2009	107.9	108.1	107.8	108.7	108.9	109.1	108.4	108.5	108.5	109.1	109.3	109.1	108.6
2010	109.0	109.1	109.3	110.2	110.1	109.6	108.8	108.8	108.8	109.3	109.6	109.6	109.4
2011	109.3	109.7	110.4	110.5	110.5	110.2	109.3	109.0	109.3	109.2	109.0	108.9	109.6
2012	108.4	108.7	109.3	109.4	109.4	109.1	108.5	108.5	108.8	109.0	108.6	108.4	108.8
2013	108.1	108.4	108.7	108.7	108.8	108.9	108.5	108.5	108.8	108.7	108.7	108.5	108.6
2014	108.2	108.3	108.7	108.7	109.1	109.0	108.6	108.5	108.7	108.7	108.6	108.1	108.6
2015	107.6	107.4	107.7	107.5	107.8	107.8	107.2						

Tabelle 1d: Basis: Mai 1993 = 100

Jahr	Jan.	Feb.	März	April	Mai	Juni	Juli	Aug.	Sept.	Okt.	Nov.	Dez.	Mittel
2008	114.3	114.4	114.8	115.7	116.6	116.8	116.3	116.0	116.1	116.7	116.0	115.4	115.8
2009	114.4	114.7	114.3	115.3	115.5	115.7	114.9	115.1	115.1	115.8	116.0	115.7	115.2
2010	115.6	115.8	115.9	116.9	116.8	116.3	115.4	115.4	115.4	116.0	116.3	116.3	116.0
2011	115.9	116.3	117.1	117.2	117.2	116.9	116.0	115.6	115.9	115.9	115.7	115.5	116.3
2012	115.0	115.3	116.0	116.1	116.0	115.7	115.1	115.1	115.5	115.6	115.2	115.0	115.5
2013	114.7	115.0	115.3	115.3	115.4	115.6	115.1	115.1	115.4	115.3	115.3	115.1	115.2
2014	114.8	114.9	115.3	115.4	115.7	115.6	115.2	115.1	115.3	115.3	115.3	114.7	115.2
2015	114.2	113.9	114.3	114.1	114.3	114.4	113.7						

Tabelle 1e: Basis: Dezember 1982 = 100

Jahr	Jan.	Feb.	März	April	Mai	Juni	Juli	Aug.	Sept.	Okt.	Nov.	Dez.	Mittel
2008	158.2	158.4	159.0	160.2	161.5	161.8	161.1	160.6	160.8	161.7	160.6	159.8	160.3
2009	158.4	158.8	158.3	159.7	159.9	160.2	159.2	159.3	159.3	160.3	160.6	160.2	159.5
2010	160.1	160.3	160.5	161.9	161.7	161.0	159.8	159.8	159.8	160.6	161.0	161.1	160.6
2011	160.5	161.1	162.1	162.3	162.3	161.9	160.6	160.1	160.6	160.4	160.2	159.9	161.0
2012	159.2	159.7	160.6	160.7	160.7	160.2	159.4	159.4	159.9	160.1	159.6	159.2	159.9
2013	158.8	159.3	159.6	159.7	159.9	160.0	159.4	159.3	159.8	159.7	159.7	159.3	159.5
2014	158.9	159.1	159.6	159.7	160.2	160.1	159.5	159.4	159.7	159.7	159.6	158.8	159.5
2015	158.1	157.7	158.2	157.9	158.3	158.4	157.5						

Musterfall für Schulen / Mandatsübernahme

Ausgangslage

Sie haben letzte Woche eine Anfrage für ein neues Mandat erhalten. Das Ehepaar, welches die Immobilie besitzt, möchte das Sie die Liegenschaft begehen bevor der Bewirtschaftungsvertrag unterschrieben wird. Die Liegenschaft hat 8 Wohnungen und Sie haben gestern diese Liegenschaft zusammen mit dem Hauswart besichtigt. Die Liegenschaft ist baulich in einem schlechten Zustand und die Umgebung wirkt ungepflegt und vernachlässigt. Der aufgestaute Unterhalt fällt sofort ins Auge. Der Rasen wurde schon länger nicht mehr gemäht. Es ist Sommer und die Bienen tummeln sich auf der Blumenwiese. Als Sie den Spielplatz genauer betrachten, fällt Ihnen auf, dass die Holzspielgeräte bereits morsch und diverse Metallstücke an der Schaukel gerostet sind. Trotz des desolaten Zustandes sehen Sie Kinder aus der ganzen Nachbarschaft auf dem Spielplatz spielen.

Im Treppenhaus fällt Ihnen auf, dass sämtliche Mieter Schuhe sowie Schuhgestelle vor der Türe gelagert haben. Sogar der Hauswart, welcher im Haus wohnt, hat Schuhe vor der Haustüre stehen. Der Keller, Waschküche und Trockenraum wirken sehr schmutzig und der Abstellraum für Velos dient als Lager für Altpapier und Karton.

Bei der Aktendurchsicht bemerken Sie, dass weder Hauswartvertrag noch Pflichtenheft vorhanden sind. Der Hauswart bezahlt weniger Mietzins und ist dafür verpflichtet für das Haus und die Umgebung zu sorgen. Aus den jährlichen Abrechnungen entnehmen Sie, dass jahrelang wenig Geld in die Liegenschaft investiert und nur das Nötigste gemacht wurde.

Ziel des Expertengespräches

Das Ehepaar wurde vor 5 Jahren pensioniert und fühlt sich mit den Bewirtschaftungsaufgaben überfordert. Die Liegenschaft, welche sich im Eigentum des Ehemannes befindet (Güterstand ist Errungenschaftsbeteiligung), liegt zudem in einer anderen Gemeinde. Die Autofahrtauglichkeit sowie die Urteilsfähigkeit des Eigentümers werden von seinem Hausarzt ernsthaft bezweifelt und in Frage gestellt. Diese Umstände veranlassen die Ehefrau das Mandat einer externen Firma zu übertragen.

Das Ehepaar möchte neben konkreten Optimierungs- und Sanierungsvorschlägen auch Auskunft über einen allfälligen Bewirtschaftungsvertrag von Ihnen erhalten. Zudem soll das Thema Hauswartung angesprochen werden, da zahlreiche Reklamationen der Mieter vorliegen. Nebenbei macht sich die Ehefrau auch Gedanken, ob die Liegenschaft bereits den Kindern vererbt werden soll. Damit sie den gewohnten teuren Lebensstandard (Weltreisen) weiter führen können, möchten sie weiterhin von den Mietzinserträgen profitieren, diese wenn möglich sogar erhöhen.

Rollenverteilung

Prüfungskandidat:	Bewirtschafter/in
Expertenteam:	Ehepaar

Gesprächsort

Nach dem Studium der Akten und Besichtigung der Liegenschaft haben Sie Kontakt mit der Ehefrau aufgenommen und einen Besprechungstermin vereinbart. Das Ehepaar möchte die erste Besprechung in gewohnter Umgebung abhalten und laden Sie zu sich in die Attikawohnung ein.

Beilagen

Keine

Bewertungsraster

Auszug aus der Wegleitung: Die mündlichen Prüfungen dienen in erster Linie der Überprüfung der Sozial- und Methodenkompetenz und erst in zweiter Linie der Fachkompetenz. Dies geschieht in einem Expertengespräch. Die Kandidaten werden mit einem Praxisfall konfrontiert, welcher Gegenstand des anschliessenden Fachgespräches ist.

	Kriterium	6	5	4	3	2	1
Sozialkompetenzen	Kommunikationsfähigkeit						
	Umgangsformen						
	Auftreten / Selbstbewusstsein						
Methodenkompetenzen	Vernetztes Denken						
	Problemlösungstechnik						
	Verhandlungstechnik						
Bemerkungen zur Sozial- und Methodenkompetenzen	<hr/> <hr/> <hr/>						

Fachwissen (Die unten aufgeführten Punkte sind in der Wegleitung aufgeführt.)		
Grundlagen und Begriffe	beschreibt sein berufliches Umfeld	
Grundlagen und Begriffe	beschreibt seine wirtschaftliche Verantwortung	
Grundlagen und Begriffe	beschreibt seine Hauptaufgaben	
Grundlagen und Begriffe	beschreibt sein Anforderungsprofil	
Grundlagen und Begriffe	erstellt einen Bewirtschaftungsauftrag - zählt die rechtlichen Grundlagen auf (Erstellung und Auflösung des Auftrags) - erstellt das Mandatsübergabeprotokoll - legt die Honorare fest	
Grundlagen und Begriffe Versicherungswesen	die Anwendungsfälle der folgenden Sachversicherungen zu erklären: - Gebäudeversicherung (inkl. Risiken für Elementarschäden, Wasserschaden, Feuerschäden, Diebstahl) - Hausratversicherung - Mietertragsausfallversicherung	
Grundlagen und Begriffe Versicherungswesen	die Anwendungsfälle folgender Haftpflichtversicherungen zu erklären: - Privathaftpflicht - Gebäudehaftpflicht	
Grundlagen und Begriffe Versicherungswesen	die obligatorischen Versicherungen für einen Liegenschaftseigentümer resp. Stockwerkeigentümer zu benennen.	
Bewirtschaftung von Mietliegenschaften Mietrecht, Mietvertrag	zu erklären, was man unter einem Mietvertrag versteht und wie ein gültiger Mietvertrag entsteht.	
Bewirtschaftung von Mietliegenschaften	die Rechtsgrundsätze und das Vorgehen der Gegenpartei	

Mietrecht, Mietvertrag	aufzuzeigen, wenn der Mieter oder Vermieter seine Pflichten verletzt.	
Bewirtschaftung von Mietliegenschaften Mietrecht, Mietvertrag	das korrekte Vorgehen des Vermieters zur Durchführung von einseitigen Vertragsänderungen aufzuzeigen und die Rechtsansprüche des Mieters für die Abwehr von überhöhten Mietzinsen zu erklären	
Bewirtschaftung von Mietliegenschaften Mietrecht, Mietvertrag	Mietzinsänderungen gemäss OR Art. 269d und VMWG zu berechnen und anzuwenden	
Bewirtschaftung von Stockwerkeigentum Betrieb, Bewirtschaftung	Dienstbarkeiten (Rechte und Pflichten) eintragen zu lassen	
Bewirtschaftung von Mietliegenschaften Hauswartung	folgende Auskünfte zu den Sozialversicherungen zu erteilen: - die gültigen Versicherungssätze für die 1. und 2. Säule sowie die Arbeitslosenversicherung und die Erwerbsersatzordnung zu nennen - die Versicherungspflicht (insbesondere auch in Bezug auf Unfälle) für Teilzeitmitarbeitende zu erklären	
Bewirtschaftung von Mietliegenschaften Hauswartung	die gesetzliche Höchstarbeitszeit für Hauswarte gemäss Arbeitsgesetz zu nennen und die mögliche Problematik aus Sicht des Arbeitgebers bei der Anstellung von Hauswarten im Nebenamt (Teilzeitangestellte) zu erklären	
Bewirtschaftung von Mietliegenschaften Hauswartung	ein Pflichtenheft gemäss einer Vorlage der Trägerorganisationen (SVIT und USPI) für die Hauswartung zu erstellen das Hauswartinventar festzulegen	
Reporting Information, Beratung, und Vertretung des Eigentümers	Budget und Finanzkontrolle periodisch durchzuführen und dem Eigentümer zu melden. Allenfalls periodische Eigentümerauszahlungen veranlassen - gemäss Bewirtschaftungsvertrag	



Reporting Information, Beratung, und Vertretung des Eigentümers	bei besonderen Vorkommnissen festzustellen, ob sie dem Lie- genschaftseigentümer gemeldet werden müssen	
Gebäudeunterhalt, Renovati- on, Erneuerung Den optimalen Gebäudeunter- halt sicherstellen	eine statistische Auswertung über die Entwicklung der Unter- haltskosten zu erstellen und zu interpretieren	
Gebäudeunterhalt, Renovati- on, Erneuerung Den optimalen Gebäudeunter- halt sicherstellen	den Sinn und Zweck einer Zu- standsanalyse zu erklären	
Gebäudeunterhalt, Renovati- on, Erneuerung Den optimalen Gebäudeunter- halt sicherstellen	die gesetzlich vorgeschriebenen Service-Arbeiten aufzuzählen und deren Relevanz (Gefahren- potenzial bei Nicht-Erfüllung) zu erklären: - Lift, Garage, Brenner	
Gebäudeunterhalt, Renovati- on, Erneuerung Den optimalen Gebäudeunter- halt sicherstellen	die notwendigen Services auf- zuzählen: - Dach, Sickerleitungen	
Gebäudeunterhalt, Renovati- on, Erneuerung Den optimalen Gebäudeunter- halt sicherstellen	die Relevanz einer aktuellen Gebäudedokumentation zu erklären	
Gebäudeunterhalt, Renovati- on, Erneuerung Beratung und Vertretung des Eigentümers bei einer Objekt- sanierung	die wichtigsten Energieeinspa- rungsmassnahmen zu nennen	