



BP Immobilienbewertung 2021

Inhaltsverzeichnis

1 Recht

- ZGB
- OR/ZPO
- Steuern

2 Bauliche Kenntnisse

3 Volks- und Betriebswirtschaftslehre

- Betriebswirtschaftslehre
- Volkswirtschaftslehre
- Immobilienfinanzierung
- Immobilienmärkte und Vermarktung

4 Immobilienbewertungen

- Teil 1 - Marktwertermittlung
- Teil 2 - Finanzmathematische Aufgaben



Berufsprüfung Immobilienbewertung 2021
Schriftliche Prüfungsaufgaben

Prüfungsteil Recht
Teilprüfung OR/ ZPO

© Schweizerische Fachprüfungskommission der Immobilienwirtschaft

Name, Vorname:

Kandidaten-Nr.:

Zugelassene Hilfsmittel

Taschenrechner

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

Gesetzestexte

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

Hinweise für die Prüfungskandidaten

1. Bitte den Kopf jedes Blattes (Kandidaten-Nr.) **unbedingt** ausfüllen. Auf Zusatzblättern bitte unbedingt nebst der Kandidaten-Nummer auch den vollständigen Namen aufführen.
2. Werden für die Lösungen zusätzliche Blätter benötigt, bitte unbedingt bei der Aufgabe einen entsprechenden Hinweis anbringen.
3. Die Lösungen sind im freien Raum unterhalb der Frage einzutragen oder auf separate Lösungsblätter
4. Ihre Lösungen müssen lesbar sein. Aufbau und Darstellung werden in die Bewertung miteinbezogen.
5. Die Teilantworten werden in steigender Reihenfolge bewertet. (Beispiel: Sind 8 Antworten verlangt und 10 Antworten werden aufgelistet, so werden nur die ersten 8 Antworten bewertet.)
6. Verfügbare Lösungszeit: **60 Minuten/60 Punkte (resp. 120 Minuten/120 Punkte für alle 3 Rechtsfächer zusammen)**
7. Sämtliche Lösungsblätter und Notizen sind abzugeben. **Fehlt die Aufgabe** oder Teile davon, erfolgt keine Korrektur.

Abkürzungen

OR	Schweizerisches Obligationenrecht
ZPO	Schweizerische Zivilprozessordnung

Aufgaben / Thema

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

Übersicht

Teil 1	ZGB	40	Punkte
Teil 2	OR	60	Punkte
Teil 3	Steuern	20	Punkte
	Total	120	Punkte

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	
Sind die folgenden Aussagen falsch oder richtig?				
Obligationen entstehen nur, wenn beide Parteien unterschreiben.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Forderungen müssen immer schriftlich abgefasst werden, um gültig zu sein.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Durch eine unerlaubte Handlung entsteht eine Obligation.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Das Obligationenrecht ist der fünfte Teil des Zivilgesetzbuches.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	

Aufgabe A2			2	
Sind die folgenden Aussagen falsch oder richtig?				
Obligationen entstehen nur, wenn handlungsfähige Personen beteiligt sind.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Auch von zwingenden Bestimmungen des Obligationenrechts können die Vertragsparteien abweichen, wenn alle Parteien einverstanden sind.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Nichtige Verträge müssen innerhalb eines Jahres angefochten werden.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Beim Obligationenrecht handelt es sich um ein Bundesgesetz.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	

Aufgabe A4

René Meier ist der führende Experte im Bereich der Digitalisierung von Immobiliendienstleistungen und wurde gegen eine Entschädigung von CHF 500 für den Hauptvortrag an einer grossen Immobilienmesse engagiert.

Wenig später wird er als Juror für die Preisverleihung an einem anderen Event zur gleichen Zeit eingeladen. Dafür würde er eine Entschädigung von CHF 600 erhalten. Er fragt sich, ob er den Vertrag mit der Immobilienmesseveranstalterin erfüllt, wenn er die von ihm geschriebene Rede durch einen Assistenten vorlesen lässt während er am anderen Event er als Juror an der Preisverleihung teilnimmt.

- a) Ist eine solche Vertretung zulässig?
- b) Begründen Sie unter Angabe der relevanten Gesetzesbestimmung Ihre Antwort.
- c) Hat er einen Anspruch gegenüber der Immobilienmesse für die Erhöhung seiner Entschädigung um CHF 500 aus Vertrag?

5

1

3

1

a)

b)

.....

c)

Aufgabe A5	13	
<p>Laura Gut hat eine Liegenschaft mit Mietwohnungen geerbt. Als gelernte Facility Managerin kümmert sie sich auch noch um die Hauswartung sowie den Garten der geerbten Liegenschaft. Da sie im Herbst hauptberuflich sehr stark engagiert war, konnte sie nicht rechtzeitig das Laub vor der Haustüre ihrer Liegenschaft wegräumen. Der Besucher eines Mieters in Laura Gut Haus stürzte aufgrund des Laubes vor dem Haus und brach sich den Knöchel. Er musste während 4 Wochen im Spital bleiben und hatte als selbstständig Erwerbender einen Lohnausfall von CHF 5'500. Von den Arzt- und Spitalkosten von CHF 4'500 musste er CHF 2'000 selber bezahlen.</p>		
<p>a) Gestützt auf welche rechtliche Grundlage könnte der Besucher des Mieters Ansprüche gegen Laura Gut geltend machen?</p>	1	
<p>b) Prüfen Sie, ob alle Voraussetzungen erfüllt sind, damit der Besucher des Mieters Ansprüche gegenüber Laura Gut geltend machen kann.</p>	8	
<p>c) Worin liegt der Unterschied zur Haftung nach Art. 41 OR?</p>	2	
<p>d) Wie können Forderungen sonst noch entstehen?</p>	2	
<p>a)</p> <p>.....</p>		
<p>b)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		
<p>c)</p> <p>.....</p>		
<p>d)</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

B) OR Besonderer Teil 20 Punkte

Bewertung Fragengruppe B1 – B2

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

Setzen Sie ein x entweder bei richtig oder bei falsch.

Für jede Wahlantwort gilt das folgende Bewertungsprinzip:

Richtige Antwort = 0.5 Punkte = 0.5

Falsche Antwort = 0.0 Punkte = 0.0

Aufgabe B1			2	
Sind die folgenden Fragen zum Kaufvertrag richtig oder falsch?				
Ein Kaufvertrag muss immer schriftlich abgeschlossen werden.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Die Pflicht des Verkäufers aus einem Kaufvertrag ist es dem Käufer die Sache zu übergeben, nicht aber das Eigentum daran zu verschaffen.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Der Verkäufer haftet immer für Sachmängel aber nicht für Rechtsmängel.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Beim Verfalltagsgeschäft gerät der Käufer mit der Bezahlung des Kaufpreises in Verzug mit Ablauf des Termins.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		

Aufgabe B2			2	
Besteht bei folgenden Beispielen ein Werkvertrag?				
Erstellung eines Swimming Pools.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Transport von Pflastersteinen zum Erstellen einer Strasse.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Renovation einer Hausfassade.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Malen eines Zimmers.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		

Aufgabe B3	4	
Welche Elemente sind notwendig, damit ein gültiger Kaufvertrag entsteht (pro Element 1 Punkt)?		
.....		
.....		
.....		
.....		

Aufgabe B4	4	
Beantworten Sie die folgenden Fragen zum Grundstückskaufvertrag:		
Fragen:		
a. Was sind die Formvorschriften?	1	
b. Was ist deren Zweck?	1	
c. Haftet der Verkäufer für zugesicherte Eigenschaften?	1	
d. Wann verjährt die Gewährleistung für die Mängel eines Gebäudes?	1	
Beantworten Sie die Frage unter Angabe der relevanten Gesetzesbestimmungen wo möglich.		
a)		
.....		
b)		
.....		
.....		
c)		
.....		
.....		
d)		
.....		
.....		

Aufgabe B5	8	
<p>Martin Suter möchte seine Liegenschaft verkaufen und dabei so wenig als möglich selber machen. Helfen Sie ihm bei folgenden Fragen:</p> <p>Fragen:</p> <p>a) Ist der Mäklervertrag rechtlich gesehen eine Form des Auftrages?</p> <p>b) Muss der Mäklervertrag zwingend schriftlich geschlossen werden?</p> <p>c) Ist der Vertrag jederzeit widerrufbar?</p> <p>d) Welche beiden Erscheinungsformen vom Mäklervertrag gibt es und welche würden Sie Herrn Suter empfehlen und wieso?</p> <p>e) Erklären Sie Herrn Suter, in welchen Fällen eine Maklerprovision geschuldet ist und wie es sich mit den Auslagen des Maklers verhält</p>	<p>1</p> <p>1</p> <p>1</p> <p>3</p> <p>2</p>	
<p>a)</p> <p>.....</p> <p>b)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>c)</p> <p>.....</p> <p>d)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>e)</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

C) ZPO, Sicherung der Erfüllung 10 Punkte

Bewertung Fragengruppe C1 – C3

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?				
Die ZPO regelt die Zuständigkeit der Schlichtungsbehörden und Gerichte.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Die ZPO enthält keine speziellen Bestimmungen für Miet- und Pachtverhältnisse.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Die ZPO regelt die Organisation der Gerichte.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Die ZPO statuiert den Anspruch auf rechtliches Gehör.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		

Aufgabe C2			3	
Petra Meier stört sich am wiederkehrenden sonntäglichen Musizieren ihres Nachbarn im selben Haus. Nach erfolglosen Gesprächen mit dem Nachbarn interveniert sie schriftlich beim Vermieter, welcher ihr mitteilt, dass die Mieter Probleme selbst untereinander selbst regeln müssen.				
Petra Meier kann vom Vermieter verlangen, dass er gegenüber dem Nachbarn die Einhaltung der gesetzlichen Einschränkungen zum Musizieren durchsetzt.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Da der Vermieter nichts unternimmt, kann Petra Meier den Mietzins hinterlegen.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Für dieses Verfahren steht eine spezielle Schlichtungsstelle zur Verfügung.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Die zuständige Stelle liegt am Wohnsitz des Vermieters.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		

Die Schlichtungsstelle wäre nicht zuständig, wenn im Mietvertrag geregelt wäre, dass der Mieter den Mietzins nicht hinterlegen darf.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Der Vermieter könnte in den Mietvertrag schreiben, dass das Musizieren generell verboten ist, und dies dann gerichtlich durchsetzen.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		

Aufgabe C3			5	
Sind folgende Aussagen richtig oder falsch?				
Die Konventionalstrafe ist eine Vertragsstrafe.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Die Konventionalstrafe muss nicht bezahlt werden, wenn kein Schaden entstanden ist.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Von den Parteien vereinbarte Konventionalstrafen sind für den Richter verbindlich.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Es werden vier Arten von Konventionalstrafen unterschieden.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Bei keiner Art der Konventionalstrafe kann sich der Schuldner mit der Zahlung der Strafe von der Leistungspflicht einseitig befreien.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Die Vereinbarung im Werkvertrag, dass die Bauunternehmung für jeden Tag Verspätung der der Fertigstellung des Gebäudes CHF 1'000 Konventionalstrafe zahlen muss ist zulässig.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Die alternative Konventionalstrafe verschafft dem Schuldner das Wahlrecht.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Das Reugeld beinhaltet eine Parteivereinbarung, nach der der Rücktritt von einem Vertrag unter Bezahlung eines bestimmten Geldbetrages ermöglicht wird.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Die Bankgarantie besteht aus einem Vierparteienverhältnis.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Zweck der Bürgschaft ist es, die Erfüllung einer Verpflichtung sicherzustellen.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		



SFPKIW



CSEI



CEPSEI

Berufsprüfung Immobilienbewertung 2021
Schriftliche Prüfungsaufgaben

Prüfungsteil Recht
Teilprüfung Steuern

© Schweizerische Fachprüfungskommission der Immobilienwirtschaft

Name, Vorname:

Kandidaten-Nr.:

Zugelassene Hilfsmittel

Taschenrechner

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

Gesetzestexte

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

Hinweise für die Prüfungskandidaten

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

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	
Welche der nachfolgenden Aussagen zum schweizerischen Steuersystem sind richtig oder falsch?			
Die allgemeine Steuer dient der Deckung bestimmter Aufgaben.	<input type="checkbox"/> richtig <input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Öffentliche Lasten werden in Naturallasten und Kausalabgaben unterteilt.	<input type="checkbox"/> richtig <input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Steuerrecht ist ein Teil des Verwaltungsrechts.	<input type="checkbox"/> richtig <input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Steuerhoheit heisst die Befugnis, Steuern zu erheben.	<input type="checkbox"/> richtig <input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Steuersubjekt ist diejenige Person, welche zur Entrichtung der Steuer verpflichtet ist.	<input type="checkbox"/> richtig <input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Das Steuermass ist der Massstab der Steuerbefreiung.	<input type="checkbox"/> richtig <input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Die Liegenschaftensteuer wird vom Bund erhoben.	<input type="checkbox"/> richtig <input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Zölle werden von den Grenzkantonen erhoben.	<input type="checkbox"/> richtig <input type="checkbox"/> falsch	0.5	

B) Mehrwertsteuer **16 Punkte**

Bewertung Fragengruppe B1

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

Setzen Sie ein x entweder bei richtig oder bei falsch.

Für jede Wahlantwort gilt das folgende Bewertungsprinzip:

Richtige Antwort = 0.5 Punkte = 0.5

Falsche Antwort = 0.0 Punkte = 0.0

Aufgabe B1			4	
Welche der nachfolgenden Aussagen sind in Bezug auf die Mehrwertsteuer richtig bzw. falsch?				
Die MWST bezweckt die fiskalische Belastung des Verbrauchs von Gütern und Dienstleistungen.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Die MWST wird auch als Konsumsteuer bezeichnet.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Die MWST ist eine indirekte Steuer.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Zwischen der Herstellung und dem Konsum einer Ware oder Dienstleistung kann eine Mehrzahl von Umsätzen liegen.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Die MWST wird auch Brutto-Allphasensteuer genannt.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Banken und Versicherungen können freiwillig MWST bezahlen.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Die freiwillige MWST-Versteuerung nennt man Option.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Die MWST wird von den Unternehmen entrichtet.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		

Aufgabe B2	5	
Der Inhaber eines mehrwertsteuerpflichtigen Unternehmens wird im Jahre 2020 einen Geschäftswagen für CHF 45'000 (exkl. 7.7% MWST) anschaffen. Er will aber später das Auto für sich alleine privat nutzen, daher wird das Fahrzeug im Jahre 2022 in sein Privatvermögen überführt werden. a) <u>Benennen</u> Sie die Mehrwertsteuerfolge der Überführung des Fahrzeuges ins Privatvermögen mit Angabe des einschlägigen <u>Artikels</u> im MWSTG (1 Punkt) b) und nehmen Sie die entsprechenden <u>Berechnungen</u> vor (4 Punkte).		

a) b)		
--	--	--

Aufgabe B3	3	
a) Welche beiden MWST-Abrechnungsarten gibt es (1 Punkt), b) in welchem Artikel im MWSTG sind diese geregelt (1 Punkt) und c) welche kann nur auf Antrag verwendet werden (1 Punkt)?		

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

Aufgabe B4	2	
Ein mehrwertsteuerpflichtiges Unternehmen wird im 1. Quartal 2022 einen Umsatz von CHF 240'000 (exkl. 7.7% MWST) erwirtschaften und abzugsfähige Vorsteuern von CHF 2'820 erfassen. Wie hoch wird die MWST-Forderung des zuständigen Steueramtes für diesen Zeitraum ausfallen? 		

Aufgabe B5	2	
a) Nach welchen Grundsätzen muss ein mehrwertsteuerpflichtiges Unternehmen die Geschäftsbücher und Aufzeichnungen führen (1 Punkt)? b) Was ist dazu die Rechtsgrundlage (Artikel) im MWSTG (1 Punkt)? a) b)		



SFPKIW



CSEEI



CEPSEI

Berufsprüfung Immobilienbewertung 2021
Schriftliche Prüfung

Prüfung: Immobilienbewertung
Prüfungsfach: Recht; Zivilgesetzbuch

© Schweizerische Fachprüfungskommission der Immobilienwirtschaft

Name, Vorname:

Kandidaten-Nr.:

Zugelassene Hilfsmittel

Taschenrechner

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

Gesetzestexte

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

Hinweise für die Prüfungskandidaten

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

Beilagen

Keine Beilagen.

Abkürzungen

Abkürzungen (wie unten) oder „keine“ hinschreiben

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

Aufgaben	Thema	Anzahl Punkte	Seite
A1	Rechtsbegriffe, Rechtsgrundsätze, Aufbau der Rechtsordnung	2	3
A2	Personenrecht	2	3
A3	Sachenrecht	2	4
A4	Personenrecht	2	4 f.
B1	Sachenrecht	12	6 f.
B2	Sachenrecht	3	8
B3	Kaufs- und Vorkaufsrecht	6	9
B4	Sachenrecht	7	10
C	Sachenrecht etc.	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 falsch / richtig Antworten 8 Punkte

Bewertung Fragengruppe A1 – A 4

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

Für jede Wahlantwort gilt das folgende Bewertungsprinzip:

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

Aufgabe A1 – Rechtsbegriffe, Rechtsgrundsätze, Aufbau der Rechtsordnung			2	
Sind die folgenden Aussagen richtig oder falsch?				
Die Schweiz kennt kein Verfassungsgericht für Bundesgesetze.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Das Planungs- und Baurecht gehört zum öffentlichen Recht.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Vom dispositiven Recht kann durch eine vertragliche Vereinbarung abgewichen werden.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Wenn der Turnverein die Turnhalle der Gemeinde mietet, handelt es sich um öffentliches Recht.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		

Aufgabe A2 – Personenrecht			2	
Sind die folgenden Aussagen richtig oder falsch?				
Eine Aktiengesellschaft ist eine juristische Person.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Die Urteilsfähigkeit ist von Gesetzes wegen ab dem Alter von 100 Jahren nicht mehr gegeben.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Ein Säugling ist nur beschränkt rechtsfähig.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Die Stockwerkeigentümergeinschaft entsteht mit deren Eintragung im Handelsregister.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		

Aufgabe A3			2	
Sachenrecht				
Der Student Marcel trägt frühmorgens die Zeitungen aus. Dafür verwendet er sein E-Bike. Während seinen Auslandferien leiht er dieses Fahrrad seinem Nachbar Mike aus. Als er wieder zu Hause ist, trifft er zufälligerweise Denise, welche ihm sein soeben gekauftes E-Bike zeigt. Es stellt sich heraus, dass es sich um jenes handelt, welches Marcel Mike ausgeliehen hat.				
Sind folgende Aussagen richtig oder falsch?				
Wenn Denise gutgläubig das E-Bike von Mike gekauft hat, ist sie in ihrem Erwerb geschützt.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Marcel darf Denise das E-Bike abnehmen, gegebenenfalls unter Zugang der Polizei.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Wenn Denise beim Kauf gewusst hat, dass Marcel der Eigentümer des E-Bikes war, kann Denise von Marcel den an Mike bezahlten Kaufpreis verlangen, bevor sie das E-Bike an Marcel zurückgibt.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		
Das E-Bike muss auf jeden Fall an Marcel zurückgegeben werden, da es sich beim E-Bike um ein Kompetenzgut handelt.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		

Aufgabe A4			2	
Personenrecht				
Sie verwalten ein Mehrfamilienhaus in Genève. Darin mietet der 22-jährige monegasische Student Alexandre seit drei Jahren eine 3½-Zimmerwohnung für CHF 4'000.00. Da Alexandre über kein Einkommen verfügt, überweisen ihm seine Eltern monatlich eine Summe, damit er u.a. auch den Mietzins zahlen kann. Während den Semesterferien steht die Wohnung leer.				
Sind folgende Aussagen richtig oder falsch?				
Alexandre hat seinen Wohnsitz in Genève.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0.5	
	richtig	falsch		

Alexandre ist in der Schweiz handlungsfähig.

richtig falsch

0.5	
0.5	

Alexandre konnte damals als 19-Jähriger den Mietvertrag alleine abschliessen.

richtig falsch

Alexandre hatte vor vier Jahren ein Start-up-Unternehmen in der Rechtsform einer GmbH mit einem Kommilitonen gegründet. Als Sitz der Gesellschaft wurde Vernier GE festgelegt, da am Wohnort des Kommilitonen (Elternhaus) ein Büro für die Gesellschaft eingerichtet werden konnte. Zwischenzeitlich ist der Studienkollege nach Carouge GE gezogen. Das Büro der GmbH befindet sich nun in der Wohnung von Alexandre in Genève. Die Statuten haben die beiden Gesellschaften nicht geändert.

Die GmbH hat ihren Sitz weiterhin in Vernier GE.

richtig falsch

0.5	

B) Fallbeispiele im Personen- und Sachenrecht **28 Punkte**

<p>Aufgabe B1: Sachenrecht</p> <p>Frage: Paul Klauser, verheiratet, Güterstand: Errungenschaftsbeteiligung, will seine Waldparzelle an den Forstwirt Peter Benz, verheiratet, Güterstand: Errungenschaftsbeteiligung, verkaufen.</p> <p>Fragen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Definieren und benennen Sie das „Verpflichtungsgeschäft“. <ol style="list-style-type: none"> a. Welcher Form bedarf im vorliegenden Fall das Verpflichtungsgeschäft? b. Muss die Ehefrau von Paul Klauser mitwirken? 2. Definieren und benennen Sie das „Verfügungsgeschäft“. 	12	
<p>Frage 1: </p>	2	
<p>Frage 1a: </p>	1	
<p>Frage 1b: <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein</p>	1	
<p>Frage 2: </p>	2	

<p>Fortsetzung Aufgabe B1: Sachenrecht</p> <p>Valuta Eigentumsübertragung hätte Peter Benz den Kaufpreis von Fr. 10'000.- 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>2</p>	
<p>Paul Klauser verkauft auch noch sein Lieblingsauto, einen „Maybach“, an Kurt Hämmi für Fr. 200'000.-.</p> <p>Frage:</p> <p>4. Welcher Form bedarf im vorliegenden Fall das Verpflichtungsgeschäft? Geben Sie den entsprechenden OR-Artikel an.</p>		
<p>Frage 4:</p> <p>.....</p>	<p>2</p>	
<p>Valuta Eigentumsübertragung hätte Kurt Hämmi den Kaufpreis von Fr. 200'000.- an Paul Klauser überweisen sollen. Dieser Betrag ist 2½ Monate nach erfolgter Übergabe des Fahrzeugs und Umschreibung beim Strassenverkehrsamt immer noch ausstehend.</p> <p>Frage:</p> <p>5. Was würden Sie Paul Klauser nun raten?</p>		
<p>Frage 5:</p> <p>.....</p> <p>.....</p>	<p>2</p>	

Frage 1:

.....
.....

Frage 2:

.....
.....

Frage 3:

.....
.....

1	
2	
1	
2	

**Aufgabe B4:
Sachenrecht**

Bauer Jakob Gisler überschreibt sein landwirtschaftliches Gewerbe seinem Sohn Peter. Jakob Gisler und seine Frau Käthi Gisler-Frick erhalten das Wohnrecht in einer Einliegerwohnung des Bauernhauses.

Frage 1:

Erklären Sie anhand von 5 Merkmalen, was ein Wohnrecht ist.

7	
---	--

Frage 1:

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

5	
---	--

Nach 3 Jahren hat Peter Gisler finanzielle Probleme und will auf den Grundstücken des landwirtschaftlichen Gewerbes zugunsten seiner Bank einen Registerschuldbrief errichten.

Frage 2:

Darf Peter die Grundstücke bzw. das landwirtschaftliche Gewerbe mit dem Schuldbrief belasten? **Begründen Sie ihre Antwort.**

Frage 2:

.....

.....

.....

1

1

C) Allgemeine Fragen

4 Punkte

Aufgabe C

Sachenrecht etc.

Max Zurbuchen ist begeisterter Kunstsammler, steht aber vor dem Konkurs. Er hat sich mit dem Kunsthändler darauf geeinigt, dass er den Kaufpreis von Fr. 5'000.- für eine neu erworbene Skulptur auf Raten abzahlen kann. Im Wissen der angespannten finanziellen Lage seines langjährigen Kunden setzt der Kunsthändler extra einen schriftlichen Kaufvertrag auf, wonach das Eigentum an der Skulptur erst nach Zahlung der letzten Rate auf Max Zurbuchen übergeht. Der Vertrag wird von beiden Seiten bei der Übergabe der Skulptur unterschrieben. Weiteres ist nicht vorgenommen worden. Zwei Wochen später wird der Konkurs über Max Zurbuchen eröffnet. Die Konkursverwaltung ist der Meinung, Max Zurbuchen sei Eigentümer der Skulptur und diese gehöre damit zur Konkursmasse. Der Kunsthändler ist der Meinung, er sei Eigentümer.

Frage:

Wer hat recht? Begründen Sie die Antwort.

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

4	
4	



SFPKIW



CSEI



CEPSEI

BP Immobilienbewertung 2021
Schriftliche Prüfung

Prüfung: Bauliche Kenntnisse

© Schweizerische Fachprüfungskommission der Immobilienwirtschaft

Name, Vorname:

Kandidaten-Nr.:

Kanton Ihrer Tätigkeit:

Zugelassene Hilfsmittel

Es sind keine Hilfsmittel zugelassen.

Hinweise für die Prüfungskandidaten

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

Beilagen

Keine Beilagen.

Abkürzungen

Abkürzungen

OR Schweizerisches Obligationenrecht

ZGB Schweizerisches Zivilgesetzbuch

VMWG Verordnung über die Miete von Wohn- und Geschäftsraum

Aufgaben	Thema	Punkte	Seite
A	Grundlagen der Bautechnik	60	3
B	Raumplanungsrecht	14	14
C	Baurecht	16	20
	Total	90	

A) Aufgabengruppe Grundlagen der Bautechnik 60 Punkte

Normen und Standards

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 = 0.5 Punkte = 0.5

Aufgabe A1			2	
Die Schweizerische Zentralstelle für Baurationalisierung (CRB) ist bekannt für die Definition von verschiedenen Standards im schweizerischen Bauwesen. Beantworten Sie die folgenden Aussagen mit richtig oder falsch.				
Der Normpositionenkatalog (NPK) wird für das Erstellen eines Leistungsverzeichnisses verwendet.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Die Position 4 «Umgebung» ist in der Systematik des Baukostenplans (BKP) vor der Position 211 «Baumeisterarbeiten»	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Das von der CRB vertriebene Natural Colour System (NCS) beschreibt Farbtöne, wie das menschliche Auge sie wahrnimmt und nicht deren eigentliche physikalische Zusammensetzung.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Der Baukostenplan Tiefbau (eBKP-T) wird im Vergleich zum Baukostenplan Hochbau (eBKP-H) nicht vom CRB herausgegeben.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Aufgabe A2			3	
Der Schweizerische Ingenieur- und Architektenverein (SIA) ist der massgebende Berufsverband für qualifizierte Fachleute der Bereiche Bau, Technik und Umwelt. Der SIA ist bekannt für sein bedeutendes Normenwerk. Beantworten Sie die folgenden Aussagen mit richtig oder falsch.				
SIA-Normen sind immer rechtsverbindlich.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Architekturwettbewerbe, die nicht SIA-konform organisiert werden, sind in der Schweiz illegal.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Die SIA-Norm 500 «Hindernisfreie Bauten» regelt unter anderem, wie Einmündungen in Kantonsstrassen normgerecht ausgeführt werden können.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	

- Alle SIA-Normen werden laufend überprüft und den aktuellen Umständen angepasst. richtig falsch
- SN ist die Abkürzung für SIA-Norm. richtig falsch
- Die SIA-Norm 416 «Flächen und Volumen von Gebäuden» hat die SIA-Norm 116 «Normalien für kubische Berechnungen von Hochbauten» abgelöst. richtig falsch

0.5	
0.5	
0.5	

Energie und Nachhaltigkeit

Aufgabe A3

Die energetische Optimierung des schweizerischen Gebäudeparks ist stark mit der Marke «Minergie» verbunden. Der Verein Minergie zertifiziert verschiedene Standards und Zusatzprodukte. Erklären Sie folgende Begriffe und benennen Sie die Anforderungen in zwei bis drei Stichworten:

- a) Minergie
- b) Minergie-P
- c) Minergie-A
- d) Minergie-Eco

Bemerkung:
 0,5 Punkte pro richtige Antwort

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

Lösung:

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

1	
1	
1	

.....	1
d)	
.....	
.....	
.....	

Aufgabe A4	3,5
Der Gebäudepark der Schweiz ist für einen grossen Teil der landesweiten Treibhausgasemissionen verantwortlich. Entsprechend wird der Optimierung des Energieverbrauchs auch von behördlicher Seite grosse Beachtung geschenkt. Zwei Steuerungsinstrumente zur Optimierung des Energieverbrauchs sind die MuKE und der GEAK.	
a) Für was steht MuKE? b) Für was steht GEAK? c) Nennen Sie die beste und die schlechteste Energieklasse, die gemäss GEAK vergeben werden können. Beginnen Sie mit der besten. d) Für was steht der GEAK-plus e) Erklären Sie «Das Gebäudeprogramm»	
Bemerkung: 0,5 Punkte pro richtige Antwort	

Lösung:	
a)	0.5
b)	0.5
c)	1
d)	0.5
e)	1
.....	
.....	

Aufgabe A5	6	
Neben der energetisch optimierten Gebäudehülle sind noch weitere Faktoren dafür verantwortlich, ob Energieziele eingehalten werden können. a) Erklären Sie anhand eines Beispiels, wie die Gebäudegeometrie den Energieverbrauch einer Liegenschaft beeinflusst. b) Unter welchen Umständen kann der pro-Kopf Energieverbrauch eines energetisch optimierten Neubaus höher sein, als der eines ungedämmten Wohnblocks aus dem Jahr 1970. c) Machen Sie vier Vorschläge, wie durch das Anpassen von Nutzerverhalten einer Liegenschaft Energie gespart werden kann.		
Lösung:		
a)	2	
b)	2	
c)	2	

Bauphysik

Aufgabe A6	5,5	
Ungefähr dreiviertel aller Gebäude in der Schweiz wurden vor 1990 erstellt. Die (energetische) Sanierung dieser Gebäude wird zu einer der dominierenden Bauaufgaben der nächsten Jahre. a) Nennen Sie <u>die</u> typischste Aussenwandkonstruktion eines Einfamilienhauses im Mittelland mit Baujahr 1950. b) Nennen Sie je einen Vor- und einen Nachteil der in a) ausgewählten Aussenwandkonstruktion. c) Sie empfehlen einer Bauherrschaft als energetische Sanierungsmassnahme eine Aussenwärmedämmung mit Vorhangfassade. Beschreiben sie anhand		

<p>einer Skizze schematisch den Aufbau dieser Konstruktion (Alt- und Neubauteile).</p> <p>d) Vermessen Sie die Skizze in Zentimetern.</p> <p>Bemerkung: 0,5 Punkte pro korrekt bezeichnete Schicht (max. 2 Punkte) 2,0 Punkte für eine korrekt <u>vermasste</u> Skizze;</p>		
<p>a)</p> <p>.....</p>	0.5	
<p>b)</p> <p>.....</p>	1	
<p>c) Skizze:</p>	4	

<p>Aufgabe A7</p> <p>Eine Mietpartei eines Mehrfamilienhauses beschwert sich bei Ihnen über den Lärm, der durch die Nachbarn in der Wohnung im darüber liegenden Stockwerk verursacht wird.</p> <p>a) Beschreiben Sie eine bauliche Massnahme, die die Lärmimmission in die Wohnung reduzieren kann, ohne dass die Nachbarn ihr Verhalten anpassen müssen.</p> <p>b) Erklären Sie den Unterschied zwischen Trittschall- und Raumschall.</p>	3	
--	---	--

c) An Bauten in lärmbelasteten Gebieten (z.B. neben Autobahnen) müssen bauliche Massnahmen miteingeplant werden, um die Lärmbelastung für die Bewohner zu reduzieren. Nennen Sie zwei Massnahmen.		
a)	1	
.....		
b)	1	
.....		
c)	1	
.....		

Aufgabe A8	4	
Die Sponsoren-Lounge eines neu erstellten Fussballstadions hat eine raumhohe Fensterfront.		
a) Nennen Sie eine sicherheitstechnische Anforderung, die das Fensterglas in diesem Falle typischerweise erfüllen muss und wie diese umgesetzt werden kann.		
b) Nennen Sie zwei weitere <u>allgemeine</u> Anforderungen, die Fensterglas erfüllen sollte.		
c) Auf der Innenseite der Fenster sind Unterflurkonvektoren angebracht. Erklären Sie den Begriff und weshalb diese idealerweise direkt beim Fenster installiert werden sollten.		
a)	1	
.....		
.....		
b)	1	
.....		
c)	2	
.....		
.....		

Haustechnik

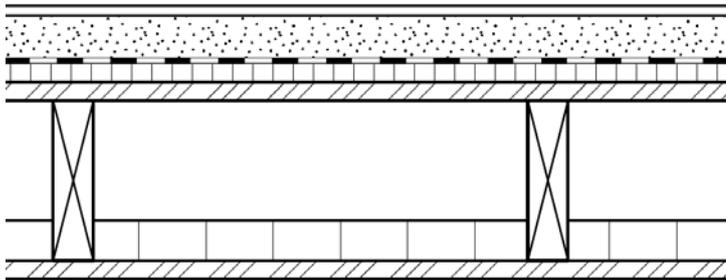
Aufgabe A9			4	
Sie erhalten ein Elektroplan um die Wünsche einer neuen Mietpartei zu notieren. Setzen Sie ein x entweder bei richtig oder bei falsch. Für jede Wahlantwort gilt das folgende Bewertungsprinzip: Richtige Antwort = 0.5 Punkte = 0.5 Falsche Antwort = 0.0 Punkte = 0.0				
Dieses Symbol steht für eine Datensteckdose (allgemein) 	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Dieses Symbol steht für einen Deckenlampenanschluss 	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Flachsteckdosen ohne Vertiefung (Typ T12) dürfen nicht mehr verbaut werden	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Ein Fehlerstrom-Schutzschalter wird umgangssprachlich als FI-Schalter bezeichnet	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Kaffeemaschinen verwenden in der Regel keinen Starkstrom	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Mit einer UKV Installation können Radiowellen empfangen werden.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
Für AP Installationen sind in der Regel Spitzarbeiten notwendig	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	
KNX bezeichnet einen Standard der Gebäudeautomation	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0.5	

Aufgabe A10	5	
Ihr Onkel hat sein Einfamilienhaus nach Minergie Standard nachgedämmt und will nun auch die bestehende Ölheizung durch eine nachhaltigere Lösung ersetzen. a) Welche Bedingung muss gegeben sein, dass seine Wärmepumpe wirklich CO ² -neutral betrieben werden kann? b) Nennen Sie drei verschiedene Umweltenergiequellen, auf die eine Wärmepumpe zugreifen kann. c) Der Bau einer Photovoltaik (PV) Anlage lehnt ihr Onkel ab. Nennen Sie zwei Argumente, die für eine Installation derselben sprechen		
a)	1.5	
b)	1.5	
c)	2	

Konstruktion

Aufgabe A11	6	
Der Baumeister fordert von Ihnen Werkpläne an. a) In welchem Massstab sind diese typischerweise gezeichnet? b) Zeichnen Sie das Symbol für eine Rohbau Kote. c) Was bedeutet die Abkürzung «OK.F.BO». d) Bezeichnen Sie im folgenden Beispiel die Schichten des Deckenaufbaus. e) Für welche Schicht ist der Zimmermann verantwortlich? Bemerkung: 0,5 Punkte pro korrekt bezeichnete Schicht;		
a)	0.5	

- b)
-
- c)
-
- d)



- e)
-

0.5	
0.5	
4	
0.5	

Aufgabe A12

Für die Dichtigkeit der Gebäudeeindeckung sind Spengler und Dachdecker verantwortlich.

- a) Nennen Sie vier mögliche Materialien für die Dacheindeckung
- b) Erklären Sie die Funktion eines Unterdachs.
- c) Nennen Sie je einen Vor- und einen Nachteil des Flachdachs gegenüber dem Steildach
- d) Skizzieren Sie ein Haus mit einem Walmdach und bezeichnen Sie darin folgende Bestandteile:
 - Traufe
 - Grat
 - First
 - Walm

Bemerkung:
 1,0 Punkte für eine korrekte Skizze
 0,5 Punkte pro richtige Bezeichnung in der Skizze

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

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

2	
1	
2	
3	

Baumängel

Aufgabe A13	6	
<p>Sie ersetzen bei Ihrer Altbauwohnung die bestehenden einfach verglasten Holzfenster durch dreifach verglaste Holz-Metall-Fenster. Im Winter entdecken Sie in einer Raumecke hinter dem Sofa einen Schimmelfleck.</p> <p>a) Erklären Sie das Entstehen des Schimmelflecks in Stichworten</p> <p>b) Nennen Sie drei bauliche Massnahmen, die die Schimmelbildung an der Innenseite der Aussenwände verhindern können.</p> <p>c) Wie könnte die Schimmelbildung ggf. auch ohne bauliche Massnahme verhindert werden?</p>		
<p>a)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>	2	
<p>b)</p> <p>.....</p> <p>.....</p>	3	
<p>c)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>	1	

B) Aufgabengruppe Planungsrecht

16 Punkte

Ausgangslage

Raumplanungsgesetz (RPG), Altlastenverordnung (AltIV)

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

Beilagen: Keine

<p>Aufgabe B1</p> <p>Die Raumplanung hat zur Aufgabe die Qualität des Lebens und die Erhaltung der regionalen Vielfalt zu schützen, die Mobilität zu managen, den haushälterischen Umgang mit den natürlichen Ressourcen zu fördern, die Wettbewerbsfähigkeit des Landes zu stärken und zur Zusammenarbeit anzuregen. Um diese Ziele zu erreichen braucht es Raumplanungsinstrumente. Bund, Kantone und Gemeinden verfügen über unterschiedliche Raumplanungsinstrumente.</p> <p>Die wesentlichen Raumplanungsinstrumente des Bundes sind Sachpläne und Konzepte nach Art. 13 RPG:</p> <p>a) Beschreiben Sie die Funktion der Sachpläne des Bundes</p> <p>b) Beschreiben Sie, die Funktion der Konzepte des Bundes</p> <p>Achten Sie bei der Formulierung darauf, dass die Unterschiede zwischen Sachplan und Konzept deutlich werden.</p> <p><u>Bemerkung:</u> pro richtige Antwort 1 Punkt.</p>	<p>2</p>	
<p><u>Lösung B1:</u></p> <p>a)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>b)</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

Aufgabe B2	2	
Richtpläne bzw. Teilrichtpläne und die Änderung derselben sollten vom Bund genehmigt werden können. a) Wer genehmigt den Richtplan beim Bund? b) Bitte beschreiben Sie, welches die Rechtsfolge ist, wenn eine Richtplanänderung vom Bund nicht genehmigt werden kann. <u>Bemerkung:</u> Richtige Antwort zu a) 1 Punkt. Richtige Antwort zu b) je 0.5 Punkte		

Lösung B2:

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

Aufgabe B3	3	
Welche Arten von Nutzungsplänen kennen Sie? Nennen Sie mindestens drei Arten von Nutzungsplänen <u>Bemerkung:</u> 1 Punkt für jede korrekte Antwort. Maximal 3 Punkte		

Lösung B3:

- 1)
- 2)
- 3)

Aufgabe B4

2

Familie E besitzt ein Einfamilienhaus in einem Quartier aus den Sechzigerjahren. Jetzt will die Gemeinde das Quartier verdichten und die Nutzungsplanung anpassen.

- a) Familie E hat es verpasst, sich im Mitwirkungsverfahren zur Nutzungsplanänderung zu beteiligen. Hat dies rechtliche Konsequenzen?
- b) Kann noch etwas gegen die Nutzungsplanänderung unternommen werden, nachdem der neue Nutzungsplan öffentlich aufgelegt worden ist und wenn ja was?
- c) Familie E befürchtet negative Folgen aus der Verdichtung für die Lebensqualität auf ihrem Grundstück. Alle Rechtsmittel und Rechtsbehelfe gegen die Nutzungsplanänderung sind nun aber erfolglos geblieben und der neue Nutzungsplan ist in Rechtskraft erwachsen. Bestehen weitere rechtliche Möglichkeiten, etwas gegen die befürchteten Einwirkungen zu unternehmen?

Bemerkung: 1 Punkt für Frageteil a), je 0.5 Punkte für die beiden Frageteile b), und Frageteil c)

Lösung B4:

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

<p>Aufgabe B5</p> <p>Ihr Klient hat als Alleinerbe eine Liegenschaft geerbt, auf der der Erblasser eine Chemische Reinigung betrieben hat. Ihr Klient hat es verpasst, das Erbe auszuschlagen und auch sonst nichts zur Sicherung seines Vermögens unternommen. Die Parzelle wurde ins Altlastenkataster aufgenommen, aber es ist noch nicht klar, ob sie bloss überwachungs- oder ob sie sanierungsbedürftig ist. Dafür sind weitere teure Untersuchungen nötig.</p> <p>Muss Ihr Klient diese Untersuchungen bezahlen oder werden sie von der Behörde finanziert?</p> <p>Bemerkung: Für die richtige Antwort 1 Punkt</p>	1	
<p><u>Lösung B5:</u></p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

<p>Aufgabe B6</p> <p>Um eine Liegenschaft bewerten zu können, brauchen Sie Zugang zu den planungsrechtlichen Grundlagen.</p> <p>a) Sind alle Pläne nach RPG öffentlich zugänglich? b) In welchem Erlass oder welchen Erlassen finden Sie Bestimmungen über die öffentliche Zugänglichkeit der Pläne?</p> <p><u>Bemerkung:</u> richtige Antwort für a) und b) je 0.5 Punkte.</p>	1	
<p><u>Lösung B6:</u></p> <p>a).....</p> <p>b)</p> <p>.....</p>		

Aufgabe B7	1	
Beschreiben Sie in einem Satz, welches die Voraussetzung ist, dass ein konkretes Vorhaben bereits auf der Ebene des Richtplans seine Grundlage finden muss. <u>Bemerkung:</u> a) Für die richtige Antwort 1 Punkt		
<u>Lösung B7:</u>		
.....		

Aufgabe B8	2	
Nennen Sie vier Voraussetzungen, die erfüllt sein müssen, damit Land, das sich bis jetzt nicht in der Bauzone befindet, neu der Bauzone zugewiesen werden kann. <u>Bemerkung:</u> Maximal 2 Punkte, pro richtige Antwort 0,5 Punkte		
<u>Lösung B8:</u>		
1. 2. 3. 4.		

Aufgabe B9	2	
Die Gemeinde x leidet unter Mangel an Bauland. Eine planerisch gute Möglichkeit, weiteres Bauland einzuzonen findet sich in Zentrumsnähe, allerdings liegen die betroffenen Grundstücke in stark lärmbelasteten Gebiet. Unter welchen Voraussetzungen darf Land, das in stark lärmbelastetem Gebiet liegt, in eine Bauzone eingezont werden, in welcher Wohngebäude oder andere Gebäude, die dem längeren Aufenthalt von Menschen dienen, zulässig sind? Nennen Sie 2 Voraussetzungen.		

Bemerkung:

Pro richtige Antwort 1 Punkt.

Lösung B9:

1.

2.

C) Aufgabengruppe Baurecht

14 Punkte

Ausgangslage

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

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

Umweltschutzgesetz (USG), Altlastenverordnung (AltIV)

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

Aufgabe C1

2

Herr H. besitzt ein Einfamilienhaus mit einem grossen Garten in einer reinen Wohnzone nahe beim Stadtzentrum. Nach seiner Pensionierung entschloss er sich, Hühner zu halten und besitzt nun 20 Hühner und einen Hahn, Er hat einen geräumigen Stall mit Auslauf errichtet, ohne um eine Bewilligung zu ersuchen. Der Hahn kräht am Morgen und erzürnt die Nachbarn. Die Nachbarn beschweren sich bei der Bauverwaltung.

- a) Hätte für die Errichtung des Hühnerstalls ein Baugesuch eingereicht werden müssen?
- b) Ist der Hühnerstall zonenkonform?
- c) Bitte begründen Sie die Antwort.

Bemerkung:

Je 0,5 Punkte für Frageteile a) und b) und 1 Punkt für Frageteil c), (maximal 2 Punkte).

Lösung C1:

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

Aufgabe C2

Die Eheleute N sind kürzlich aus der Stadt in eine neu errichtete Villa am Rand der vor einigen Jahren neu ausgewiesenen Bauzone eines kleinen Dorfes gezogen. In der Nähe befindet sich eine in der Landwirtschaftszone gelegene Schweinemästerei, die vor 25 Jahren aus dem Dorf ausgesiedelt wurde. Häufig trägt der Wind unerträgliche üble Gerüche zur Villa.

- a) Was können die Villenbesitzer gegen die üblen Gerüche unternehmen? Geben Sie zwei mögliche Vorgehensweisen an.
- b) Welche Konsequenzen hat diese Situation für den Schweinezüchter? Geben Sie zwei Alternativen an.
- c) Begründen Sie Ihre Antworten unter b) und benennen Sie wenigstens ein rechtliches Prinzip, welches auf diese Situation Anwendung finden muss.
- d) Wer muss für die finanziellen Folgen der Situation einstehen?

Bemerkung:

- a) je 1 Punkt, maximal 2 Punkte
- b) 1 Punkt, pro Alternative 0,5 Punkte
- c) 0.5 Punkte
- d) 0,5 Punkte

4

Lösung C2:

- a) 1)
-
- 2)
-
- b) 1)
-
- 2)
-
- c)
-
- d)
-

.....
.....

--	--

Aufgabe C3

In den allermeisten Kantonen besteht die Vorschrift, für bestimmte Vorhaben Baugespanne (auch Bauprofile oder Bauvisiere genannt) zu stellen

- a) Wozu dient ein Baugespann?
- b) Für welche Vorhaben besteht die Notwendigkeit, Baugespanne zu stellen?
- c) Zu welchem Zeitpunkt muss ein Baugespann gestellt werden?
- d) Wie lange muss das Baugespann stehen bleiben?

Bemerkung:

Für jeden richtigen Antwortteil 0.5 Punkte.

2	
----------	--

Lösung C3:

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

--	--

<p>Aufgabe C4</p> <p>Wenn Sie einen Neubau errichten wollen, orientieren Sie sich mit Sicherheit am Zonenplan.</p> <p>a) Sind alle auf das Vorhaben anwendbaren Abstandsvorschriften aus den baurechtlichen Vorschriften und Plänen ersichtlich oder kann es sein, dass sich Abstandsvorschriften auch in anderen Erlassen finden?</p> <p>b) Begründen Sie Ihre Antwort.</p> <p><u>Bemerkung:</u> Für jeden Antwortteil 0,5 Punkte</p>	<p>1</p>	
<p><u>Lösung C4:</u></p> <p>a)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>b)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		
<p>Aufgabe C5</p> <p>In der Nachbarschaft ihres Klienten soll auf Grundstücken, die bis jetzt sehr locker mit Einfamilienhäusern bebaut waren, ein grosser Neubau errichtet werden. Das Baugesuch ist eben publiziert worden. Ihr Klient stört sich an der Gestaltung und der Dimension des Neubaus und fürchtet negative Auswirkungen durch den zu erwartenden Mehrverkehr.</p> <p>a) Was kann Ihr Klient gegen den Neubau unternehmen?</p> <p>b) Was muss Ihr Klient schon vor Erteilung der Baubewilligung vorbringen, damit er eine Chance hat, dass sein Anliegen berücksichtigt wird?</p> <p><u>Bemerkung:</u> Bei a) 1 Punkt, bei b) je 0,5 Punkte</p>	<p>2</p>	
<p><u>Lösung C5:</u></p>		

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

--	--

Aufgabe C6

Familie Z besitzt ein 50-jähriges Haus, das jetzt modernisiert und energetisch saniert werden soll. Dazu soll es eine Innenisolation erhalten, aber auch eine Solarenergieanlage, welche die einzige gegen aussen sichtbare Änderung darstellt.

- a) Ist das Anbringen einer Innenisolation baubewilligungspflichtig?
- b) Unter welchen drei Voraussetzungen ist die Errichtung einer neuen Solaranlage nicht baubewilligungspflichtig

Bemerkung:

Bei a) 0.5 Punkte, bei b) je 0,5 Punkte

2

Lösung C6:

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

--	--

.....

.....

3.

.....

.....

.....

--	--

Aufgabe C7

Bevor gebaut wird, sind verschiedene Berechnungen darüber anzustellen, wie das Grundstück baulich genutzt werden kann. Es werden dazu verschiedene Fachbegriffe verwendet. Bitte führen Sie die Definition der nachfolgenden zwei Fachbegriffe auf:

- a) Was ist die Geschossflächenziffer?
- b) Was ist die Grünflächenziffer?

Bemerkung:

Pro richtige Antwort 0.5 Punkte

1	
---	--

Lösung C7:

a)

.....

.....

b)

.....

.....

.....

.....

.....

.....

--	--



SFPKIW



CSEI



CEPSEI

Berufsprüfung Immobilienbewertung 2021
Schriftliche Prüfung

Prüfungsfach: VWL/BWL

Prüfungsteil: Betriebswirtschaftslehre

© Schweizerische Fachprüfungskommission der Immobilienwirtschaft

Name, Vorname:

Kandidaten-Nr.:

Zugelassene Hilfsmittel

Taschenrechner

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

Gesetzestexte

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

Hinweise für die Prüfungskandidatinnen und -kandidaten

1. Achten Sie **unbedingt** darauf, auf jeder Seite die Kopfzeile (Kandidaten-Nr.) auszufüllen. Vermerken Sie unbedingt auf allen zusätzlichen Blättern Ihre Kandidaten-Nr. und Ihren vollständigen Namen.
2. Die Lösungen sind jeweils in den freien Raum unterhalb der Frage einzutragen.
3. Sollten Sie für die Beantwortung der Fragen zusätzliche Blätter benötigen, bringen Sie bitte unbedingt einen entsprechenden Hinweis auf dem Aufgabenblatt an.
4. Die Lösungen müssen lesbar sein. Aufbau und Darstellung werden in die Bewertung miteinbezogen.
5. Teilantworten werden in der angegebenen Reihenfolge bewertet. (Beispiel: Werden 8 Antworten verlangt und 10 Antworten aufgelistet, so werden nur die ersten 8 Antworten bewertet.)
6. Verfügbare Lösungszeit für diesen Teil: **30 Minuten**
7. Sämtliche Lösungsblätter und Notizen sind abzugeben. **Fehlt die Prüfungsaufgabe teilweise oder vollständig, erfolgt keine Korrektur.**

Beilagen

Keine Beilagen.

Abkürzungen

ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch
OR	Schweizerisches Obligationenrecht
BV	Bundesverfassung
BWL	Betriebswirtschaftslehre
VWL	Volkswirtschaftslehre

Aufgaben	Thema	Anzahl Punkte
A1	Mindestgliederung der Passiven	3
A2	Finanzierungsquellen	3
A3	Investitionsrechnung auf Grundlage des aktuellen Nettowerts	4
A4	Anlagedeckungsgrad	4
A5	Die Erfolgsrechnung beeinflussende Aufwendungen	4
A6	Vorsichtsprinzip und Grundsatz der True & Fair View	2
B1–B5	Multiple-Choice-Fragen	10
Total		30

A) Teil A **20 Punkte**

Aufgabe A1	3	
Nennen Sie für jede nachstehende Kategorie zwei Passivkonten der Bilanz, die den Mindestgliederungsvorschriften gemäss OR (Art. 959a Abs. 2 und 3) genügen:		
a) Kurzfristiges Fremdkapital	1	
b) Langfristiges Fremdkapital	1	
c) Eigenkapital	1	
(0,5 Punkte pro richtiges Konto)		
<u>Lösung:</u>		
a)		
.....		
b)		
.....		
c)		
.....		

<p>Aufgabe A2</p> <p>Die Passivseite der Bilanz gibt Auskunft über die internen und externen Finanzierungsquellen des Unternehmens. Nennen Sie die Passivkonten, auf denen die Mittelherkunft verbucht wird, wenn:</p> <p>a) Eine Bank dem Unternehmen Geld im Rahmen einer Investition für den Erwerb einer Lagerhalle leiht;</p> <p>b) Die Eigentümer des Unternehmens neue Beteiligungen/Aktien erwerben;</p> <p>c) Das Unternehmen in der Lage ist, sich selbst aus dem Geschäftszyklus zu finanzieren.</p> <p>Nennen Sie zudem für jedes Konto die interne oder externe Finanzierungsquelle.</p> <p>(0,5 Punkte pro Konto / 0,5 Punkte für die Finanzierungsquelle)</p>	<p>3</p>	
<p><u>Lösung:</u></p> <p>a)</p> <p>.....</p> <p>Finanzierung <input type="checkbox"/> extern <input type="checkbox"/> intern</p> <p>b)</p> <p>.....</p> <p>Finanzierung <input type="checkbox"/> extern <input type="checkbox"/> intern</p> <p>c)</p> <p>.....</p> <p>Finanzierung <input type="checkbox"/> extern <input type="checkbox"/> intern</p>		

Aufgabe A3

4

Ihnen werden zwei Grundstücke unterschiedlicher Grösse angeboten:

- 1. Grundstück A kostet CHF 180'000 und wird in 7 Jahren einen Wert von rund CHF 270'000 haben.
- 2. Grundstück B kostet CHF 210'000 und wird in 7 Jahren einen Wert von rund CHF 330'000 haben.

Der Diskontierungssatz beträgt 6 %.

- a) Berechnen Sie den aktuellen Kapital-Barwert (resp. der Net-Present-Value) dieser beiden Investitionen.
- b) Welches Grundstück wählen Sie anhand dieses NPV? Begründen Sie Ihre Antwort.

(a. 1.5 Punkte pro richtige Antwort / b. 1 Punkt für die Begründung)

Lösung:

a) Berechnung

b) Begründung

.....

.....

.....

.....

d)

--	--

Aufgabe A5

Geben Sie an, welche der nachfolgend aufgeführten Beispiele für Aufwendungen die Erfolgsrechnung beeinflussen und welche nicht.

- a) Rückzahlung eines Hypothekendarlehens
- b) Ausschüttung einer Dividende an die Eigentümer
- c) Kauf einer Liegenschaft für neue Verwaltungsräume
- d) Zahlung der Miete für die Räumlichkeiten des Unternehmens

4	
1	
1	
1	
1	

Lösung:

- a) Einfluss auf die Erfolgsrechnung
 Keinen Einfluss auf die Erfolgsrechnung
- b) Einfluss auf die Erfolgsrechnung
 Keinen Einfluss auf die Erfolgsrechnung
- c) Einfluss auf die Erfolgsrechnung
 Keinen Einfluss auf die Erfolgsrechnung
- d) Einfluss auf die Erfolgsrechnung
 Keinen Einfluss auf die Erfolgsrechnung

--	--

Aufgabe A6

Geben Sie an, weshalb das Vorsichtsprinzip im Widerspruch zum Grundsatz der True & Fair View steht.

(1 Punkt für das Vorsichtsprinzip / 1 Punkt für den Grundsatz der True & Fair View)

2	

Lösung:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

B) Fragengruppe mit Richtig/Falsch-Antworten 10 Punkte

Bewertung Fragengruppe B1–B5

Geben Sie jeweils an, ob die Aussage richtig oder falsch ist.

Kreuzen Sie jeweils das Feld „Richtig“ oder „Falsch“ mit (x) an.

Jede Antwort wird wie folgt bewertet:

Richtige Antwort = 0,5 Pkt. = 0,5

Falsche Antwort = 0,0 Pkt. = 0,0

Aufgabe B1			2	
Die Liquiditätsgrade geben Aufschluss über die Fähigkeit des Unternehmens, seine kurzfristigen Verbindlichkeiten zu bedienen.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0,5	
Eine Verrechnung zwischen Aktiv- und Passivposten sowie zwischen Aufwands- und Ertragsposten ist gemäss OR zulässig.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0,5	
Die Bilanzstruktur eines Unternehmens aus dem Industriesektor zeichnet sich dadurch aus, dass der Wert des Anlagevermögens höher ist als jener des Umlaufvermögens.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0,5	
Eine Wohnbaugenossenschaft wird rechtlich und steuerlich als juristische Person behandelt.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0,5	

Aufgabe B2			2	
In der Regel gilt: Je höher die Investitionssumme, desto länger der Entscheidungszeitraum (z. B. bei einer Veräusserung).	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0,5	
Die Einwirkungen von technischen, gesellschaftlichen, wirtschaftlichen und ökologischen Unwägbarkeiten können unmöglich in den Investitionsentscheidungsprozess mit einberechnet werden.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0,5	
In der Unternehmensbewertung stellt der Substanzwert die Summe des gesamten zum Fortführungswert bewerteten Umlauf- und Anlagevermögens dar.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0,5	
Liegt der Substanzwert unter dem Ertragswert, entsteht ein negativer Goodwill (auch Badwill genannt).	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0,5	

Aufgabe B3			2	
Die Betriebsbuchhaltung umfasst den finanziellen und den operativen Geschäftszyklus.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0,5	
Die Berechnung der Selbstfinanzierungskapazität ist integraler Bestandteil der Cashflow-Kalkulation.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0,5	
Gemäss OR liegt eine Überschuldung vor, wenn der Bilanzverlust eines Unternehmens die Hälfte des Aktienkapitals und der gesetzlichen Reserven übersteigt.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0,5	
Die Eigenkapitalrendite ergibt sich aus der Division des EBIT durch das durchschnittliche Eigenkapital. Wird das Ergebnis dann mit 100 multipliziert, erhält man den ROE in Prozent.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0,5	

Aufgabe B4			2	
Wenn sich aus der Lagerinventur zum Jahresende ergibt, dass der Warenbestand höher als zu Jahresbeginn ist, führt der Buchhalter eine Gegenbuchung auf der Habenseite des Kontos „Wareneinkauf“ durch.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0,5	
Der Nennwert eines Stammanteils einer GmbH muss mindestens CHF 100 betragen.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0,5	
Eine Einzelfirma mit Kerngeschäft in der Immobilienvermittlung, die einen Jahresumsatz von über CHF 100'000 erzielt, muss zwingend ins Handelsregister eingetragen werden und wird MWST-pflichtig.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0,5	
Bei der degressiven Abschreibungsmethode ist der Betrag der Abschreibung im ersten Nutzungsjahr am höchsten und im letzten Nutzungsjahr am niedrigsten.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0,5	

Aufgabe B5			2	
Der Genussschein ist gemäss OR die verbriefte Form eines Miteigentumsrechts, das dem Inhaber keine Aktionärsrechte, sondern lediglich ein eingeschränktes Stimmrecht an der Generalversammlung der Aktionäre gewährt.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0,5	
„Agio“ bezeichnet in der Börsensprache die Differenz zwischen dem Ausgabepreis und dem Nominalwert der Aktie.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0,5	
Gemäss OR ist es zulässig, unerwünschte Aktionäre durch die Ausgabe von vinkulierten Namenaktien von der Ausübung ihrer Mitgliedschaftsrechte auszuschliessen.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0,5	
Das OR besagt ferner, dass im Fall einer Publikums-AG die Gesellschaft, deren Namenaktien an der Börse kotiert sind, einen Erwerber als Aktionär ablehnen kann, wenn die Statuten eine prozentmässige Begrenzung der Namenaktien vorsehen und diese Begrenzung überschritten wird.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0,5	



SFPKIW



CSEI



CEPSEI

**Berufsprüfung Immobilienbewertung 2021
Schriftliche Prüfung**

Prüfungsfach VWL/BWL Prüfungsteil Immobilienfinanzierung

© Schweizerische Fachprüfungskommission der Immobilienwirtschaft

Name, Vorname:

Kandidaten-Nr.:

Zugelassene Hilfsmittel

Taschenrechner

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

Gesetzestexte

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

Hinweise für die Prüfungskandidatinnen und -kandidaten

1. Achten Sie **unbedingt** darauf, auf jeder Seite die Kopfzeile (Kandidaten-Nr.) auszufüllen. Vermerken Sie unbedingt auf allen zusätzlichen Blättern Ihre Kandidaten-Nr. und Ihren vollständigen Namen.
2. Die Lösungen sind jeweils in den freien Raum unterhalb der Frage einzutragen.
3. Sollten Sie für die Beantwortung der Fragen zusätzliche Blätter benötigen, bringen Sie bitte unbedingt einen entsprechenden Hinweis auf dem Aufgabenblatt an.
4. Die Lösungen müssen lesbar sein. Aufbau und Darstellung werden in die Bewertung miteinbezogen.
5. Teilantworten werden in der angegebenen Reihenfolge bewertet. (Beispiel: Werden 8 Antworten verlangt und 10 Antworten aufgelistet, so werden nur die ersten 8 Antworten bewertet.)
6. Verfügbare Lösungszeit für den Teil Immobilienfinanzierung: **30 Minuten**
7. Sämtliche Lösungsblätter und Notizen sind abzugeben. **Fehlt die Prüfungsaufgabe teilweise oder vollständig, erfolgt keine Korrektur.**

Beilagen

Keine Beilagen.

Abkürzungen

ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch
BV	Bundesverfassung
OR	Schweizerisches Obligationenrecht

Aufgaben	Thema	Anzahl Punkte
A1–A7	Kenntnisse in der Immobilienfinanzierung	12
B1–B3	Fallbeispiele	12
C1–C6	Multiple-Choice-Fragen	6
	Total	30

A) Kenntnisse in der Immobilienfinanzierung **12 Punkte**

Aufgabe A1

Nennen Sie **4 Beispiele von Grundpfandrechten**, die bei einer Hypothekendarfinanzierung in einen Grundbuchauszug eingetragen werden können.

(0,5 Punkte pro richtige Antwort)

2

Lösung:

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

Aufgabe A2

Welche Form der Amortisation ist bei einer Finanzierung eines Hauptwohnsitzes vorzuziehen, solange der Eigenmietwert existiert? Begründen Sie Ihre Antwort.

(0,5 Punkte pro Amortisationsform / 0,5 Punkte für die Begründung)

1

Lösung:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Aufgabe A3

Bei der Finanzierung eines selbstgenutzten Wohneigentums steht der Hypothekargläubiger einem Schuldner mit unregelmässigem Einkommen gegenüber.
 Wie soll der Gläubiger das Einkommen dieses Schuldners berücksichtigen?

1	

Lösung:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Aufgabe A4

Welches ist bei einer Standardfinanzierung eines Hauptwohnsitzes:
 - der erforderliche **Mindestanteil an Eigenmitteln** (am Belehnungswert)?
 - die **Quelle, aus der Eigenmittel stammen dürfen**
 (es werden 2 Antworten verlangt)?
 (0,5 Punkte für den prozentualen Anteil / 0,5 Punkte für die Quelle)

1	

Lösung:

Mindestanteil an Eigenmitteln in %:

.....

Herkunft:

.....

Aufgabe A5

Wie hoch ist seit dem 1.1.2020 der Mindestanteil an Eigenmitteln, den die Schweizerische Bankiervereinigung (SBVg) für eine Finanzierung eines Renditeobjekts verlangt?

1

Lösung:

.....

Aufgabe A6

Welche Dokumente benötigt der Hypothekargläubiger bei der Analyse eines Antrags auf Finanzierung eines Renditeobjekts mit Baujahr 1970 im Besitz einer Gesellschaft zur:

- Prüfung der Immobilie? (nennen Sie 7 Dokumente)
- Prüfung des Schuldners? (nennen Sie 3 Dokumente)

(0,5 Punkte pro richtige Antwort)

5

Lösung:

Für die Immobilie:

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

Für den Schuldner:

- 1)
- 2)
- 3)

Aufgabe A7

Eine Festhypothek zeichnet sich durch mehrere Merkmale aus. Nennen Sie **2 Nachteile** einer Festhypothek (bei den meisten Finanzinstituten).

(0,5 Punkte pro richtige Antwort)

Lösung:

1)

.....

2)

.....

1	

B) Fallbeispiele

12 Punkte

Aufgabe B1

4

Wie gliedert sich unter Beachtung der üblichen Standards der maximale Finanzierungsrahmen und wie berechnen sich die theoretischen Hypothekarkosten bei einem Zins von 5 % (ohne Berücksichtigung der Notariats- und Handänderungsgebühren) für ein Paar in eingetragener Partnerschaft, wenn der 43-jährige Jules über ein Jahreseinkommen von CHF 85 000.– und der 35-jährige Marc über ein Monatseinkommen von CHF 6500.– zuzgl. 13. Monatslohn verfügt?

Die Eigenmittel, bestehend aus Barmitteln und Wertschriften, belaufen sich auf CHF 160 000.–.

Wie sieht die detaillierte Berechnung aus und welches ist die Tragbarkeitsquote (ausgehend von einem theoretischen Zins von 5 %)?

Vergessen Sie nicht, die Amortisationskosten und die Gebäudeunterhaltskosten zu berücksichtigen.

Bitte die Berechnungen auf der folgenden Seite durchführen.

Lösung:

--	--

Aufgabe B2

4

Die Firma xy AG ersucht uns um eine Refinanzierung der bestehenden Hypothek und um eine Erhöhung derselben (Finanzierung eines ihrer Mehrfamilienhäuser):
 Dazu folgende Angaben:

- Buchwert: CHF 2 350 000.–
- Verkehrswert: CHF 3 500 000.–
- Realwert: CHF 3 250 000.–
-
- bestehende Hypothek: CHF 2 000 000.–
- beantragte Erhöhung: CHF 400 000.–
- jährlicher Nettomiettertrag: CHF 180 000.–
- Steuersatz für die Berechnung der latenten Steuerlast: 15 %
- Zinssatz: 2 %
- Gebäudeaufwand: 16 % (ohne Hypothekarkosten & Abschreibung)

Ermitteln Sie in Ihrer Eigenschaft als Hypothekargläubiger anhand einer vollständigen Berechnung folgende Elemente:

- Die zu berücksichtigende latente Steuerlast.
- Den Restbetrag der beim Eigentümer verbleibenden Miete nach Ablauf des ersten Kreditjahrs und nach Amortisationszahlung (gemäss den seit 01.01.2020 geltenden SBVg-Richtlinien).

Lösung:

Aufgabe B3

Ordnen Sie die nachfolgend aufgeführten Mittel für die Immobilienfinanzierung eines Hauptwohnsitzes einer der beiden Kategorien der nachstehenden Tabelle zu (tragen Sie jeweils nur den entsprechenden Buchstaben ein).

- A) Erbvorbezug
- B) Fondsgebundenes 3a-Konto
- C) Rückzahlbares Familiendarlehen zu einem Zins von 1 %
- D) Wertschriftendepot
- E) Freizügigkeitsguthaben (2. Säule) von CHF 30 000.–
- F) Lebensversicherungspolice
- G) Darlehen mit Forderungsabtretung
- H) Belehnung von Guthaben

Für eine Hypothekendarfinanzierung gemäss den Richtlinien der SBVg (Schweizerischen Bankiervereinigung).

(0.5 Punkte pro richtige Antwort)

4

Lösung:

Anerkannte Eigenmittel	Nicht als Eigenmittel anerkannte finanzielle Mittel.

C) Fragengruppe mit Richtig/Falsch-Antworten

6 Punkte

Bewertung Fragengruppe von Teil C

Geben Sie bei jeder der folgenden Aussagen an, ob die Antwort richtig oder falsch ist. Kreuzen Sie jeweils das Feld „Richtig“ oder „Falsch“ mit (x) an.

Jede der Antworten wird wie folgt bewertet:

Richtige Antwort = 0,5 Pkt. = 0,5
 Falsche Antwort = 0,0 Pkt. = 0,0

Aufgabe C1 bis C6			6	
Beantworten Sie die nachfolgenden Aussagen jeweils mit richtig oder falsch.				
Ein gesetzliches Pfandrecht kann innerhalb von drei Monaten nach der letzten Ausführung des Baumeisters am Bau eingereicht werden.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	1	
Unter Konsolidierung versteht man die Umwandlung eines Baukredits in eine Hypothek.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	1	
Der Hypothekargläubiger stellt die Zinsen nachschüssig bei Fälligkeit (postnumerando) in Rechnung.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	1	
Ein Registerschuldbrief ist ein Wertpapier.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	1	
Der Referenzzinssatz LIBOR wird per 31.12.2021 aufgehoben und vom TARAN abgelöst.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	1	
2018 lag das Volumen der Hypothekarforderungen in der Schweiz unter dem Bruttoinlandprodukt (BIP).	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	1	



SFPKIW



CSEEI



CEPSEI

Berufsprüfung Immobilienbewertung 2021
Schriftliche Prüfung

Prüfungsfach: VWL/BWL

Prüfungsteil: Immobilienmärkte & Vermarktung

© Schweizerische Fachprüfungskommission der Immobilienwirtschaft

Name, Vorname:

Kandidaten-Nr.:

Zugelassene Hilfsmittel

Taschenrechner

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

Gesetzestexte

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

Hinweise für die Prüfungskandidatinnen und -kandidaten

1. Achten Sie **unbedingt** darauf, auf jeder Seite die Kopfzeile (Kandidaten-Nr.) auszufüllen. Vermerken Sie unbedingt auf allen zusätzlichen Blättern Ihre Kandidaten-Nr. und Ihren vollständigen Namen.
2. Die Lösungen sind jeweils in den freien Raum unterhalb der Frage einzutragen.
3. Sollten Sie für die Beantwortung der Fragen zusätzliche Blätter benötigen, bringen Sie bitte unbedingt einen entsprechenden Hinweis auf dem Aufgabenblatt an.
4. Die Lösungen müssen lesbar sein. Aufbau und Darstellung werden in die Bewertung miteinbezogen.
5. Teilantworten werden in der angegebenen Reihenfolge bewertet. (Beispiel: Werden 8 Antworten verlangt und 10 Antworten aufgelistet, so werden nur die ersten 8 Antworten bewertet.)
6. Verfügbare Lösungszeit für diesen Teil: **30 Minuten**
7. Sämtliche Lösungsblätter und Notizen sind abzugeben. **Fehlt die Prüfungsaufgabe teilweise oder vollständig, erfolgt keine Korrektur.**

Beilagen

Keine Beilagen.

Abkürzungen

ZGB Schweizerisches Zivilgesetzbuch
OR Schweizerisches Obligationenrecht
BV Bundesverfassung
BWL Betriebswirtschaftslehre
VWL Volkswirtschaftslehre

Aufgaben	Thema	Anzahl Punkte
A1	Lebensphasen eines Produkts	2
A2	Das Konzept der Preispolitik	5
A3	Niedrigpreisrisiken	3
A4	Regulierung bei Renditeliegenschaften	5
A5	Fallbeispiel: Planung eines Verkaufsprojekts	5
B1–B5	Multiple-Choice-Fragen	10
Total		30

A) Teil A

20 Punkte

Aufgabe A1

Welches sind die **4 Phasen** des Lebenszyklus eines Produkts?

(0,5 Punkte pro Phase)

2

Lösung:

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

Aufgabe A2

Sie müssen ein Konzept für eine Preispolitik zum Verkauf von Eigentumswohnungen aus dem gleichen Immobilienvorhaben erarbeiten. Nennen Sie **5 Elemente, deren Kenntnis und gegenseitiger Vergleich** Ihnen bei der Vorbereitung Ihrer Preisstrategie helfen werden.

(1 Punkt pro Element)

5

Lösung:

- 1)
-
- 2)
-
- 3)

-
- 4)
-
- 5)
-

--	--

Aufgabe A3

Eine Immobilienagentur möchte die Preise für ihre Dienstleistungen senken, um neue Kunden anzulocken. Welche Risiken beinhaltet eine solche Strategie? Nennen Sie **6 Elemente**.

(0,5 Punkte pro Risiko)

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

Lösung:

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

--	--

Aufgabe A4	5	
a) Nennen Sie 3 Gründe , weshalb Renditeobjekte gegenwärtig sehr gefragt sind.	1,5	
b) Welche zwei Massnahmen wurden von der SBVg (Schweizerischen Bankiervereinigung) ab dem 1. Januar 2020 eingeführt, um das Risiko am Markt der Renditeliegenschaften zu mindern?	2	
c) Welche Auswirkung haben diese Entscheidungen Ihrer Ansicht nach auf den Markt der Renditeliegenschaften? (Begründen Sie Ihre Antwort)	1,5	
<u>Lösung:</u> a) Gründe, weshalb Renditeobjekte so sehr gefragt sind: 1. 2. 3. b) Massnahmen der SBVg: 1. 2. c)		

<p>Aufgabe A5</p> <p>Sie sind mit der Veräusserung eines Bauprojekts bestehend aus 6 zum Verkauf bestimmten Wohnungen in Dorflage beauftragt. Für das Projekt liegt eine rechtskräftige Baubewilligung vor. Der Verkäufer möchte einen hohen Grundstückspreis erzielen, der gemäss Ihren Berechnungen für Bauträger nicht interessant sein dürfte, da er eine nur geringe Entwicklungsmarge verspricht.</p> <p>a. Nennen Sie 4 „elastische“ Faktoren, die Sie mit Ihrer Berechnung bewerten/bestätigen müssen.</p> <p>b. Nennen Sie 2 Ansätze zur Ermittlung der Verkaufspreise am Wohnungsmarkt.</p> <p>c). Welche Art von Investoren könnte sich trotz einer geringen bzw. verschwindenden Entwicklungsmarge für dieses Projekt interessieren?</p>	<p>5</p> <hr/> <p>2</p> <p>2</p> <p>1</p>	
<p>Lösung:</p> <p>a) „Elastische“ Faktoren</p> <p>1.</p> <p>2.</p> <p>3.</p> <p>4.</p> <p>b) Ansätze zur Ermittlung der Verkaufspreise am Wohnungsmarkt</p> <p>1.</p> <p>.....</p> <p>2.</p> <p>.....</p> <p>c)</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

B) Fragengruppe mit Richtig/Falsch-Antworten 10 Punkte

Bewertung Fragengruppe B1–B5

Geben Sie jeweils an, ob die Aussage richtig oder falsch ist.

Kreuzen Sie jeweils das Feld „Richtig“ oder „Falsch“ mit (x) an

Jede Antwort wird wie folgt bewertet:

Richtige Antwort = 0,5 Pkt. = 0,5
 Falsche Antwort = 0,0 Pkt. = 0,0

Aufgabe B1			2	
Direkte Immobilienanlagen haben unter anderem den Nachteil, dass sie wenig liquid sind.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	richtig	falsch		
Die Liquidität von nicht börsenkotierten indirekten Immobilienanlagen ist besser als bei kotierten indirekten Immobilienanlagen.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	richtig	falsch		
Heutzutage kostet Umbauen mehr als Neubauen, sofern auf dem Grundstück eines Neubaus keine bedeutenden Grundarbeiten notwendig sind.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	richtig	falsch		
Beim direkten Vergleichsverfahren wird jedes Merkmal eines Objekts, welches das Objekt massgeblich beeinflusst, statistisch ausgewertet, um daraus einen Wert abzuleiten.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	richtig	falsch		

Aufgabe B2			2	
Bei einer direkten Immobilienanlage entspricht das Kapital dem Vermögen des Eigentümers.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	richtig	falsch		
Buchmässige Anpassungen (Abschreibungen, Rückstellungen) sind in der Cashflow-Rechnung einer Liegenschaft nicht einbezogen, die Geldflüsse aus Darlehen und Tilgungen hingegen schon.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	richtig	falsch		
Nachgelagertes Marketing ist auf die Endkunden sowie die Wiederverkäufer oder Vertreiber der Produkte ausgerichtet.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	richtig	falsch		
Immobilien sind illiquide, weil Anlagen in Immobilien einen oft hohen Verschuldungsgrad aufweisen.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	0,5	
	richtig	falsch		

Aufgabe B3			<u>2</u>	
Einer der Vorteile der hedonischen Methode ist die Möglichkeit, den Einfluss eines Attributs auf den Preis einer Immobilie zu isolieren.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0,5	
Die Abschreibung ist der Wertverlust eines Objekts aufgrund seiner Abnutzung und Alterung während der Verwendungsdauer.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0,5	
Der Wert wird geschätzt, während der Preis bezahlt wird.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0,5	
Ein Sale-and-Leaseback-Geschäft ist dadurch gekennzeichnet, dass ein Unternehmen ein in seinem Eigentum befindliches Objekt an einen Investor verkauft (Verkauf von Anlagevermögen), um anschliessend darüber einen Miet-Vertrag mit dem Käufer zu dessen Nutzung abzuschliessen.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0,5	

Aufgabe B4			<u>2</u>	
Der Belehnungswert bezeichnet in der Schweiz den tieferen Wert aus dem im Schuldbrief verkörperten Wert und dem Kaufpreis einer Immobilie.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0,5	
Der Direktvergleich ist die einzige Bewertungsmethode, die es ermöglicht, ohne Umwege den wahrscheinlichen Preis zu bestimmen.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0,5	
Die Abschwächung der Bautätigkeit im Eigenheimsektor in der Schweiz ist hauptsächlich auf die sinkende Zuwanderung zurückzuführen.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0,5	
In der Regel benötigt der Verkauf von Einkaufszentren mehr Zeit als die Veräusserung einer Wohnung oder eines Wohnhauses.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0,5	

Aufgabe B5			2	
Unter den Faktoren, die einen Mieter zum Umzug bewegen, spielt die Qualität der Aussenanlagen eine entscheidendere Rolle als die mangelnde Instandhaltung der Wohnung durch den Vermieter.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0,5	
Das Immobilienangebot ist weitgehend unelastisch, d. h. es ist nicht in der Lage, schnell auf Nachfrageänderungen zu reagieren.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0,5	
Der konjunkturelle Aufschwung und der daraus resultierende Anstieg der Nachfrage nach Entwicklungsflächen sorgten 2019 für eine Erholung am Büroimmobilienmarkt in den Schweizer Ballungszentren.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0,5	
Investoren, die direkte Anlagen in Immobilien tätigen, sollten nicht auf eine starke Wertentwicklung bei Immobilien hoffen.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0,5	



Berufsprüfung Immobilienbewertung 2021
Schriftliche Prüfung

Prüfungsfach: VWL/BWL
Prüfungsteil: Volkswirtschaftslehre

© Schweizerische Fachprüfungskommission der Immobilienwirtschaft

Name, Vorname:

Kandidaten-Nr.:

Zugelassene Hilfsmittel

Taschenrechner

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

Gesetzestexte

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

Hinweise für die Prüfungskandidatinnen und -kandidaten

1. Achten Sie **unbedingt** darauf, auf jeder Seite die Kopfzeile (Kandidaten-Nr.) auszufüllen. Vermerken Sie unbedingt auf allen zusätzlichen Blättern Ihre Kandidaten-Nr. und Ihren vollständigen Namen.
2. Die Lösungen sind jeweils in den freien Raum unterhalb der Frage einzutragen.
3. Sollten Sie für die Beantwortung der Fragen zusätzliche Blätter benötigen, bringen Sie bitte unbedingt einen entsprechenden Hinweis auf dem Aufgabenblatt an.
4. Die Lösungen müssen lesbar sein. Aufbau und Darstellung werden in die Bewertung miteinbezogen.
5. Teilantworten werden in der angegebenen Reihenfolge bewertet. (Beispiel: Werden 8 Antworten verlangt und 10 Antworten aufgelistet, so werden nur die ersten 8 Antworten bewertet.)
6. Verfügbare Lösungszeit für den Volkswirtschaftsbogen: **30 Minuten**
7. Sämtliche Lösungsblätter und Notizen sind abzugeben. **Fehlt die Prüfungsaufgabe teilweise oder vollständig, erfolgt keine Korrektur.**

Beilagen

Keine Beilagen.

Abkürzungen

ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch
OR	Schweizerisches Obligationenrecht
BV	Bundesverfassung
BWL	Betriebswirtschaftslehre
VWL	Volkswirtschaftslehre

Aufgaben	Thema	Anzahl Punkte
A1	Kritik am Maslow-Modell	4
A2	Verlauf der Angebots- und Nachfragekurve und Kommentare	4
A3	Volkswirtschaften	3
A4	Marktformen	1,5
A5	Staatseingriff in die Wirtschaft	2
A6	Der Homo oeconomicus	4
A7	Kernursachen der Inflation und Deflation	2
A8	Umweltpolitik	2
A9	Berechnung des Reallohns unter Einbezug der Inflation	2
A10	Elastizität der Nachfrage	1,5
B1–	Multiple-Choice-Fragen	4
B2		
Total		30

Aufgabe A2

4

Zeichnen und beschreiben Sie ausgehend von der Ausgangslage am Jeansmarkt auf, wie sich die **Nachfragekurve N_0** und die **Angebotskurve A_0** verschieben, wenn:

1. Jeans in Mode kommt und der Jeanskonsum steigt. Das Angebot bleibt stabil.
2. die Hersteller sich durch eine verbesserte Nutzung der Produktionsanlagen anpassen, was ihnen erlaubt, mehr Jeans zu geringeren Kosten am Markt anzubieten. Die Nachfrage bleibt stabil.

Zeichnen Sie **2 weitere Grafiken** für jeden der beiden nachfolgenden Punkte unter Angabe von:

3. N_1 für die Verschiebung der Nachfragekurve N_0
4. A_1 für die Verschiebung der Angebotskurve A_0

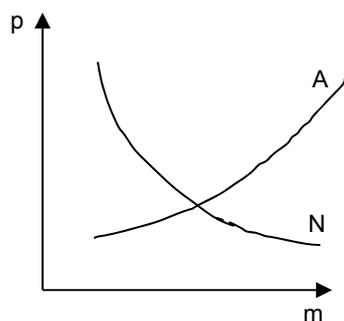
Erläutern Sie zu jeder erstellten Grafik kurz, wie sich der Gleichgewichtspreis des Markts und die konsumierte bzw. hergestellte Menge entwickeln (Zu- oder Abnahme).

(1 Punkt pro Verschiebung / 1 Punkt pro vollständige Erklärung)

Lösung:

Ausgangslage:

Grafik und Antwort zur Frage 1



Grafik und Antwort zur Frage 2

Lösung:

Grafik und Antwort zur Frage 3

Grafik und Antwort zur Frage 4

--	--

<p>Aufgabe A3</p> <p>Nennen Sie je 3 Beispiele für die vom Bund eingeführte Konjunktur- und Strukturpolitik.</p> <p>(0,5 Punkte pro Beispiel)</p>	3	
	<p><u>Lösung:</u></p> <p>Konjunkturpolitik</p> <p>1)</p> <p>2)</p> <p>3)</p> <p>Strukturpolitik</p> <p>1)</p> <p>2)</p> <p>3)</p>	

<p>Aufgabe A4</p> <p>Wie werden folgende Marktformen bezeichnet:</p> <p>a) Ein Anbieter steht einer Vielzahl von Abnehmern gegenüber.</p> <p>b) Ein Abnehmer steht einer Vielzahl von Anbietern gegenüber.</p> <p>c) Eine Vielzahl von Abnehmern steht einer Vielzahl von Anbietern mit einer differenzierten Angebotspalette gegenüber.</p>	1,5	
	<p>0,5</p> <p>0,5</p> <p>0,5</p>	
<p><u>Lösung:</u></p> <p>a)</p> <p>b)</p> <p>c)</p>		

<p>Aufgabe A5</p> <p>Erklären Sie die beiden nachstehenden wirtschaftspolitischen Begriffe :</p> <ol style="list-style-type: none">1. Liberalismus2. Interventionismus <p>Indem Sie diese beiden definieren. Bei beiden Begriffen die Rolle des Staats in der Wirtschaft beschreiben.</p> <p>(Je 0,5 Punkte für die Definition des Grundsatzes / Je 0,5 Punkte für die Rolle des Staats)</p>	2	
<p><u>Lösung:</u></p> <p>1.</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>2.</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p>		

Aufgabe A6

Nennen Sie **zwei charakteristische Merkmale** des Homo oeconomicus sowie **einen Kritikpunkt** Ihrer Wahl für jedes Merkmal.

(1 Punkt pro Merkmal / 1 Punkt pro Kritik)

4

Lösung:

Merkmale

1)
.....
.....

2)
.....
.....

Kritikpunkte

1)
.....
.....

2)
.....
.....

Aufgabe A8	2	
Nennen Sie aus Sicht der Umweltpolitik zwei Massnahmen zur Bekämpfung des Klimawandels, welche Mieter und/oder Eigentümer von Wohnimmobilien in der Schweiz aus eigenem Antrieb umsetzen können. (1 Punkt pro Massnahme)		
<u>Lösung:</u> 1) 2)		

Aufgabe A9	2	
Ein Lohn von CHF 4900.– wurde seit Dezember 2015 nicht mehr erhöht (Indexbasis LIK 100). Wie hoch wäre der aktuelle Lohn unter Berücksichtigung der Teuerung gemäss LIK von 102.0 Punkten (Basisindex September 2019)? Nehmen Sie die entsprechende Berechnung vor und geben Sie das Ergebnis an. (1 Punkt für die Berechnung / 1 Punkt für das Ergebnis)		
<u>Lösung:</u> Berechnungsformel		

Kandidatennummer _____

--	--

Lösung:

Ergebnis

Aufgabe A10

Beschreiben Sie die Folgen von Preisschwankungen und der konsumierten Mengen, wenn:

1. die Nachfrageelastizität positiv ist;
2. die Nachfrageelastizität gleich null ist;
3. die Nachfrageelastizität negativ ist.

1,5

0,5

0,5

0,5

Lösung:

1)

.....

.....

.....

2)

.....

.....

.....

3)

.....

.....

.....

B) Fragengruppe mit Richtig/Falsch-Antworten 4 Punkte

Bewertung der Multiple-Choice-Fragen B1–B2

Geben Sie jeweils an, ob die Aussage richtig oder falsch ist.

Kreuzen Sie jeweils das Feld „Richtig“ oder „Falsch“ mit (x) an.

Jede Antwort wird wie folgt bewertet:

Richtige Antwort = 0,5 Pkt. = 0,5

Falsche Antwort = 0,0 Pkt. = 0,0

Aufgabe B1		2	
Der Ständerat – auch Kleine Kammer genannt – besteht aus 200 Abgeordneten, die das Schweizer Volk vertreten.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0,5
Unter wirtschaftlichem Fortschritt ist jede Tätigkeit zu verstehen, die dem Menschen erlaubt, die gleichen Bedürfnisse mit weniger Anstrengung zu befriedigen.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0,5
Wenn die Preise weniger stark als der Nominallohn steigen, kommt es zu einer Erhöhung des Reallohns.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0,5
Die Leitzinsen der EZB und SNB liegen seit der 2008 in den USA durch die Subprimes ausgelöste Immobilien- und Finanzkrise nahe Null oder sogar darunter.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0,5

Aufgabe B2		2	
Spekulieren bedeutet grundsätzlich, eine Transaktion wie z. B. ein Immobiliengeschäft zu tätigen in der Hoffnung, damit einen Gewinn zu erzielen, mit dem Risiko, dabei Geld zu verlieren.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0,5
Von Rezession spricht man dann, wenn die Wirtschaft während mindestens zwei aufeinanderfolgender Quartale ein negatives Wachstum zeigt.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0,5
Das BIP der Schweiz betrug 2018 rund 550 Milliarden Franken.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0,5
Die Schweizer Post besitzt nach wie vor eine Monopolstellung am Markt für Paketdienste und den inländischen Versand von Briefpostsendungen unter 100 Gramm.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	0,5



SFPKIW



CSEEI



CEPSEI

Berufsprüfung Immobilienbewertung 2021 Schriftliche Prüfung

Prüfung: Immobilienbewertung Prüfungsteil: Marktwertermittlung

© Schweizerische Fachprüfungskommission für Immobilienwirtschaft

Name, Vorname: _____

Kandidaten-Nr.: _____

Zugelassene Hilfsmittel

Laptops, Notebooks, Smartphones und sonstige ähnliche Geräte sind ausdrücklich nicht zugelassen.

Taschenrechner

Nur Taschenrechner des Modells **TI-30X IIB (Texas Instruments)** dürfen verwendet werden.

Gesetzestexte

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

Hinweise für die Prüfungskandidatinnen und -kandidaten

1. Achten Sie **unbedingt** darauf, auf jeder Seite die Kopfzeile (Kandidaten-Nr.) auszufüllen. Vermerken Sie unbedingt auf allen zusätzlichen Blättern Ihre Kandidaten-Nr. und Ihren vollständigen Namen.
2. Die Lösungen sind jeweils in den freien Raum unterhalb der Frage einzutragen.
3. Sollten Sie für die Beantwortung der Fragen zusätzliche Blätter benötigen, bringen Sie bitte unbedingt einen entsprechenden Hinweis auf dem Aufgabenblatt an.
4. Die Lösungen müssen lesbar sein. Aufbau und Darstellung werden in die Bewertung miteinbezogen.
5. Teilantworten werden in der angegebenen Reihenfolge bewertet. (Beispiel: Werden 8 Antworten verlangt und 10 Antworten aufgelistet, so werden nur die ersten 8 Antworten bewertet.)
6. Verfügbare Zeit: **240 Minuten**.
7. Sämtliche Lösungsblätter und Notizen sind abzugeben. **Fehlt die Prüfungsaufgabe teilweise oder vollständig, erfolgt keine Korrektur.**
8. Wird für die Beantwortung der Prüfungsaufgaben/Lösung eine **Begründung** verlangt, so erfolgt **keine Bewertung** Ihres Lösungsvorschlages, falls die **Begründung fehlt** resp. falsch ist.
9. Bei Berechnungen ist der **Lösungsweg ein integraler Bestandteil des Resultats**. Ist das Resultat nicht schlüssig nachvollziehbar, erfolgt **keine Bewertung** Ihres Lösungsvorschlags, **auch falls das Resultat stimmen sollte**.

Anhänge

Beilage 1 – Auszug Katasterplan GB-Nr. 9085

Beilage 2 – Auszug Katasterplan mit der AZ einschränkender Baulinienvorgabe

Beilage 3 – Grundriss pro Stockwerk: Untergeschoss, 1. Stock, 2. Stock, Obergeschoss

Beilage 4 – Grundriss pro Stockwerk: 3. Stock, 4. Stock, Attikageschoss im Falle einer künftigen Aufstockung

Beilage 5 – Schnitt des Gebäudes mit und ohne eventuelle künftige Aufstockung

Aufgaben	Thema	Punkte
A	Bewertung eines Bauprojekts	215
A1	Projekt unter Berücksichtigung der Baulinienvorgabe	155
A2	Bewertung im Fall einer künftigen Aufgabe des Strassenprojekts und Aufhebung der Baulinie	60
B	Bewertung eines Sachenrechts	25
B1	Rentabilität des Bauvorhabens	15
B2	Der für die Dienstbarkeit ausgehandelte Kaufpreis beträgt CHF 20 000.–. Was schlagen Sie ausgehend von dieser Grundlage vor?	5
B3	Welche weiteren Parameter sind ungeachtet der finanziellen Rentabilität zu berücksichtigen?	5
Total		240

Ausgangslage

Ihr Kunde hat ein Grundstück erworben und seinen Architekten mit der Entwicklung eines Bauprojekts beauftragt.

Das Grundstück GB-Nr. 9085 ist in der Beilage 1 und das Bauprojekt in den Beilagen 2, 3, 4 und 5 enthalten.

Die Gesamtfläche des Grundstücks beträgt 2'300 m². Das Grundstück liegt in einer rechtskräftigen Bauzone, die als Wohnzone mittlerer Dichte (WZMD) festgelegt ist, für die eine Ausnutzungsziffer (AZ) von 1,2 (d. h. 1,2 m² Bruttogeschossfläche nach SIA 416 pro m² Grundstücksfläche) gilt.

Die Gemeinde plant jedoch den zukünftigen Bau einer neuen Anbindungsstrasse für das Quartier, dessen künftige Verdichtung im Richtplan festgelegt ist. Die Gemeinde hat zu diesem Zweck eine Baulinienvorgabe erlassen, die beim Bau künftiger Liegenschaften eingehalten werden muss.

Die von dieser Baulinie betroffene Grundstücksfläche von 300 m² (in Beilage 2 blau schraffiert) wäre somit Gegenstand einer kostenlosen Abtretung an den Kanton und kann nicht in die Berechnungen der Baugeschossfläche einbezogen werden. Der Architekt hat dies in seinem Projekt berücksichtigt.

Ihr Kunde ist sich noch nicht im Klaren, welche Immobilienstrategie er wählen soll. Eine Möglichkeit besteht darin, die fertiggestellten Wohnungen im Stockwerkeigentum zu veräussern. Die andere Option ist, das Eigentum an der neu erstellten Liegenschaft zu wahren, um die darin enthaltenen Wohnungen zu vermieten. Er zieht Sie daher diesbezüglich als Experte zu Rate.

A) Bewertung eines Bauprojekts 215 Punkte

A1) Projekt unter Berücksichtigung der Baulinienvorgabe

<p>Aufgabe A1.1 – Berechnung der Geschossfläche (GF) und Kubaturen nach SIA 416</p> <p>a) <u>Berechnung der Geschossfläche nach SIA 416</u></p> <p>Bestimmen Sie anhand der Pläne der Beilagen 3 und 4 die Geschossfläche nach SIA 416 für das Bauprojekt. Die zu berücksichtigenden Flächen sind in Rosa dargestellt. Runden Sie Ihre Ergebnisse auf den vollen Quadratmeter (ohne Kommastellen) auf. Hält das Projekt die maximal zulässige AZ ein? Stellen Sie alle Zwischenschritte Ihrer Berechnung dar.</p>	<p>40</p> <hr/> <p>20</p>	
<p><u>Lösung A1.1 a)</u></p>		

b) Berechnung der Kubatur nach SIA 416

Bestimmen Sie anhand der Beilagen 3, 4 und 5 sowie Ihrer Geschossflächenberechnungen die **Kubatur des Projekts**. Tragen Sie dabei auch auskragenden Bauteilen wie Balkonen Rechnung. Die Fundamente sind als Betonplatte mit einem Durchmesser von 40 cm ausgeführt, ergänzt um die Geschosshöhe des Untergeschosses. Runden Sie Ihre Ergebnisse auf den vollen Kubikmeter (ohne Kommastellen) auf.

20

Lösung A1.1 b)

<p>Aufgabe A1.2 – Berechnung der Bau- und Bewertungskosten für jede Variante</p> <p>a) <u>Berechnung der Baukosten für die Mietvariante</u></p> <p>Zu berücksichtigende Parameter:</p> <ul style="list-style-type: none"> • BKP 1 Vorbereitungs- und Abbrucharbeiten für CHF 150 000.–. • Die Baukosten BKP 2 wurden vom Architekten auf CHF 720.–/m³ SIA 416 ermittelt. • Für die Umgebungsarbeiten wurden Kosten von CHF 140.–/erschlossenem m² veranschlagt. Der Anteil, der für das geplante Strassenbauprojekt an den Kanton abgetreten wird, ist nicht zu berücksichtigen (Abtretung des Grundstücks im nicht erschlossenen Zustand). • Die Baunebenkosten BKP 5 betragen 8 % der Gesamtkosten BKP 1 bis 4. <p>Welches sind die Selbstkosten des Projekts für die Mietvariante ohne Grundstück (d. h. für BKP 1, 2, 4, 5)?</p> <p>Aus Ihrer Berechnung des Wertes, der dem Grundstück gemäss den Lageklassen zuzumessen ist, ergibt sich eine Bewertung von 4.8. Welcher Wert ist dem Grundstück bei der Mietvariante zuzumessen? Geben Sie Ihr Ergebnis in CHF/Grundstück-m² an, einschliesslich der zukünftigen Abtretung ins öffentliche Gut für den geplanten Bau der Erschliessungsstrasse.</p>	<p>40</p> <hr/> <p>20</p>	
<p><u>Lösung A1.2 a)</u></p>		

b) Berechnung der Baukosten für die Verkaufsvariante (Weiterverkauf im StWE)

20

Zu berücksichtigende Parameter:

- BKP 1 Vorbereitungs- und Abbrucharbeiten gleich wie A1.2 a).
- Die Baukosten BKP 2 wurden vom Architekten auf CHF 900.–/m³ SIA 416 veranschlagt.
- Für die Umgebungsarbeiten sind Kosten von CHF 140.–/erschlossenem m² vorgesehen, ausschliesslich des Anteils, der für das geplante Strassenbauprojekt an den Kanton abgetreten wird.
- Die Baunebenkosten BKP 5 betragen 8 % der Gesamtkosten BKP 1 bis 4.

Welches sind die Selbstkosten des Projekts für die Verkaufsvariante ohne Grundstück (d. h. für BKP 1, 2, 4, 5)?

Welcher Wert kann dem Grundstück bei der Verkaufsvariante zugemessen werden? Geben Sie Ihr Ergebnis in CHF/Grundstück-m² auf der gleichen Berechnungsgrundlage wie A1.2 a) an, einschliesslich der zukünftigen Abtretung ins öffentliche Gut für den geplanten Bau der Erschliessungsstrasse.

Wie erklären Sie Ihrem Kunden die Differenz zu A1.2 a)?

Lösungen A1.2 b)

Aufgabe A1.3 – Ermittlung des zukünftigen Entwicklungspotenzials des Verkehrswerts für jede Variante	20	
<p>a) <u>Für die Mietvariante</u> ist das zukünftige Entwicklungspotenzial des Verkehrswerts anhand der Ertragswertmethode (direkte Kapitalisierung) zu ermitteln. Berücksichtigen Sie bei Ihren Berechnungen folgende Parameter:</p> <p><i>Nettomietrendite:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Fremdkapitalfinanzierungsquote von 70 %. - Berücksichtigen Sie den hypothekarischen Referenzzinssatz (BWO) sowie den langfristigen historischen Hypothekarzins gemäss Marktentwicklung. - Der Investor erwartet eine Rendite auf das eingesetzte Eigenkapital von 5,0 %. <p><i>Anfallende Kosten:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Anteil von 18 % des veranschlagten langfristigen Mietwerts, das Risiko eines natürlichen Leerstands am Lokalmarkt liegt bei 1,5 %. - Annuitäten der Investitionskosten für zukünftige Renovationszyklen von 5 % des veranschlagten Mietwerts. <p><i>Zukünftiger Mietwert:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Hauptnutzfläche des Projekts ergibt sich aus einem Verhältnis von 80 % zur Geschossfläche SIA 416 gemäss Berechnung unter A1.1 a). - Der veranschlagte Mietwert der zu erstellenden Wohnungen wird aufgrund der lokalen Marktlage auf durchschnittlich CHF 300.–/m² der Hauptnutzfläche pro Jahr geschätzt. - Die 15 Parkplätze sind mit einem Mietwert von CHF 120.–/Monat/pro Platz veranschlagt. 	<p>10</p>	
<p>Lösung A1.3 a)</p>		

Fortsetzung Lösung A1.3 a)

--	--

b) **Für die Verkaufsvariante** gilt es, das zukünftige Entwicklungspotenzial des Verkehrswerts zu ermitteln. Berücksichtigen Sie bei Ihren Berechnungen folgende Parameter:

Zukünftige Verkaufspreise: - Die StWE-Fläche des Projekts für die Ver-
äusserung an künftige Käufer am Markt
ergibt sich aus einem Verhältnis von 85 % zur
Geschossfläche SIA 416 gemäss Berechnung
unter A1.1 a).

- Die gewichtete StWE-Fläche des Projekts für
die Balkone ist auf Basis der Empfehlungen der
USPI in Höhe von 50 % der unter 1.1 a)
berechneten Balkonfläche zu berücksichtigen.
Die privaten Gärten mit Nutzungsdienstbarkeit
im Unter- und Obergeschoss sind nicht in die
Berechnungen einzubeziehen.

- Der Nachfragepreis am Lokalmarkt wird auf
CHF 6 750.-/m² (gewichtet) geschätzt.

- Der Verkehrswert der 15 Parkplätze ist auf CHF
25 000.-/Platz festgesetzt.

10

Lösung A1.3 b)

Aufgabe A1.4 – Erstellung der Gesamtplanung für das Bauvorhaben und der vollständigen Cashflow-Tabelle sowie Ermittlung des Barwerts für die Miet- und die Verkaufsvariante

50

a) **Für die Mietvariante** gilt es, eine vollständige Cashflow-Tabelle zu erstellen und den Barwert für die Immobilienpromotion zu ermitteln. Berücksichtigen Sie bei Ihren wirtschaftsmathematischen Berechnungen folgende Parameter:

- Führen Sie alle Ihre Berechnungen über Jahresperioden auf Basis des unter Aufgabe A1.3 a) ermittelten Netto-Kapitalkostensatzes (WACC) durch. Erstellen Sie keine Monatsberechnungen. Der Teuerung ist nicht Rechnung zu tragen (LIK=0 bei einem Realzins = Nominalzins).
- Berücksichtigen Sie die mit dem Kapital verbundenen Kosten (Schuldendienst für Fremdkapital ohne Amortisation, Vergütung des risikotragenden Eigenkapitals), die während des effektiven Besitzes des Grundstücks ab dessen Erwerb und bis zur künftigen Weiterveräußerung der Liegenschaft zum von Ihnen unter A1.3 a) veranschlagten Verkehrswert anfallen.
- Tragen Sie den Baukosten in Form einer planmässigen Auszahlung während der ganzen Bauphase Rechnung, was einer einzigen Auszahlung in Höhe der Hälfte, der in der Mitte der Bauzeit fälligen Gesamtkosten gleichkommt. Die Kosten fallen halbjährlich nachschüssig gemäss angeführtem Beispiel an.
- Die Gesamtheit der Finanzflüsse ist nachschüssig zu berücksichtigen. Weisen Sie die Kosten und Ausgaben als negative Beträge (-) und die Gewinne und Erträge als positive Beträge (+) aus. Bestimmen Sie den Barwert zum Stichdatum für die Immobilienpromotion bis zu deren Abschluss.

Berücksichtigen Sie für den Selbstkostenpreis der Immobilienpromotion die folgenden Zusatzkosten entsprechend Ihrer Antwort in A1.2 a):

- Erwerbspreis des Grundstücks von CHF 2 000 000.– zuzgl. Notariats- und Schuldbrieferrichtungsgebühren in Höhe von 4,0 % des Kaufpreises.
- Die Honorare und Kosten für die Vermarktung der Mietflächen wurden zu 10 % des geschätzten theoretischen Mietwerts pro Jahr ausgehandelt und sind nach vollständiger Erstvermietung fällig. Die Höhe des Mietzinsausfalls während der Vermarktung wurde auf die Hälfte des für den Zeitraum der Vermarktung geschätzten Mietertrags angesetzt.
- Gehen Sie von der Annahme aus, dass die Liegenschaft am Markt zum von Ihnen unter A1.3 a) ermittelten Verkehrswert veräußert wird.

Berücksichtigen Sie bei der Planung der einzelnen Phasen der Immobilienpromotion die folgenden Termine:

- Bewertungsdatum: 01.07.2019
- Ersterwerb des Grundstücks: 01.01.2019
- Der Baubeginn ist auf den 01.07.2019 datiert bei einer Bauzeit von 18 Monaten.
- Für die Vermarktung der Mietflächen ist ein Zeitraum von 6 Monaten ab Bauvollendung bis zum Weiterverkauf der Renditeliegenschaft am Markt vorgesehen. Letzterer erfolgt nach vollständiger Erstvermietung.

a1) Planung der Immobilienpromotion

Füllen Sie die **nachstehende Tabelle mit den erforderlichen Daten** und den **entsprechenden zeitlichen Angaben in chronologischer Reihenfolge** der einzelnen Phasen der Immobilienpromotion aus.

	5	
--	---	--

Lösung A1.4 a1)

	Rubrik, Etappe der Immobilienentwicklung	Dauer (Jahre)	Startdatum	Fertigstellungsdatum
1				
2				
3				
4				

a2) Übersicht über die Finanzflüsse der Immobilienpromotion, Barwert der Mietvariante des Bauprojekts

Die Antworten bitte unbedingt in die Tabelle auf der nächsten Seite eintragen. Beachten Sie die nachfolgende Tabelle, die als Beispiel für die geforderte Lösung dient.

	30	
--	----	--

Fiktives Musterbeispiel		Basiszinssatz 3.5%		Stichtag 01.01.2019				Finanzfluss	
Rubrik	Totalbetrag	Teilbetrag	Dauer, Während (Jahre)	seit Datum	bis Datum	Eintrittsdatum Annuität	Während oder In	Wert Annuität	Aktualisierter/ Kapitalisierter Wert
Vorschüsse	-400'000		1	01.07.2019	30.06.2020				
Semesterkosten für									
1. Semester		-200'000				31.12.2019	in 1 Jahr	-200'000	-193'237
2. Semester		-200'000				30.06.2019	in 1 Jahr	-200'000	-189'941
Gebühren einmalig	-100'000					31.12.2020	in 2 Jahren	-100'000	-93'351
Jährliche Einnahmen	10'000		2	01.01.2019	31.12.2020	jährlich	während 2 Jahren	10'000	18'997
Einnahme	520'000					30.06.2021	in 2.5 Jahren	520'000	477'147
Total aktueller Projektwert									19'615

		Stichdatum = _____				Basissatz = _____ %		FINANZFLUSS	
		Fertigstellungsdatum	Eintrittsdatum/Annuität	In/Während	Wert oder Annuität	Aktualisierter/Kapitalisierter Wert			
Cashflow-Tabelle Rubrik	Gesamtbetrag								
BKP 0 Grundstückskosten	Erwerb Gebühren TOTAL =								
Kosten des eingesetzten Kapitals									
BKP 1, 2, 4, 5 Baukosten	1. Halbjahr								
	2. Halbjahr								
	3. Halbjahr								
	4. Halbjahr								
Vermarktung der Mietflächen	Kosten und Marketing								
	Anfänglicher Mietzinsausfall								
	Geschätzter zukünftiger Marktwert (A1.4 a2)								

TOTAL AKTUELLER MARKTWERT =
 Gerundet auf = _____

- b) Für die Verkaufsvariante gilt es, auf derselben Grundlage wie bei der Berechnung in Aufgabe A1.4 a) eine vollständige Cashflow-Tabelle zu erstellen und den Barwert für die Immobilienpromotion zu ermitteln.

15

Berücksichtigen Sie zur Bestimmung der Selbstkosten der Immobilienpromotion die folgenden besonderen Kosten:

- Die Honorare und Maklergebühren für die Veräusserung der StWE wurden zu 5 % des gesamten Veräusserungsgewinns ausgehandelt und sind nach vollständiger Vermarktung fällig.
- Gehen Sie von der Annahme aus, dass die Veräusserung der Liegenschaft im StWE zum von Ihnen unter A1.3 b) ermittelten Verkehrswert erfolgt.

Berücksichtigen Sie zur Bestimmung der Selbstkosten der Immobilienpromotion die folgenden Zusatzkosten:

- Erwerbspreis des Grundstücks gleich wie in Aufgabe A1.4 a) weiter oben. Berücksichtigen Sie auch die Kosten des risikotragenden Kapitals.
- Baukosten BKP 1, 2, 4, 5 gemäss Ihrer Antwort in A1.2 zur entsprechenden Variante.

Die bei der Planung der einzelnen Schritte der Immobilienpromotion zu berücksichtigenden Termine sind dieselben wie bei Aufgabe A1.4 a), nur dass es hier um eine Veräusserung im StWE an Stelle einer Erstvermietung der Wohnungen und Parkplätze geht.

Die Antworten bitte unbedingt in die Tabelle auf der nächsten Seite eintragen.

Lösung A1.4 b)	Basissatz =	%	Stichdatum =	FINANZFLUSS			
				Wert oder Annuität	Aktualisierter/Kapitalisierter Wert	Wert oder Annuität	Aktualisierter/Kapitalisierter Wert
Cashflow-Tabelle Rubrik	Gesamtbetrag	Betrag, aufgeschlüsselt	Dauer, Während (Jahre)	Startdatum	Fertigstellungsdatum	Eintrittsdatum/Annuität	In/Während
BKP 0 Grundstückskosten							
Erwerb							
Gebühren							
TOTAL =							
Kosten des eingesetzten Kapitals							
BKP 1, 2, 4, 5 Baukosten							
1. Halbjahr							
2. Halbjahr							
3. Halbjahr							
4. Halbjahr							
Vermarktung Verkaufsfläche StWE							
Kosten und Marketing							
Geschätzter zukünftiger Marktwert (A1.4 b)							

TOTAL AKTUELLER MARKTWERT =
Gerundet auf =

A2) Bewertung im Fall einer künftigen Aufgabe des Strassenprojekts und Aufhebung der Baulinie

Das vom beauftragten Architekten erstellte Projekt trägt der Absicht der Gemeinde zum Bau einer Quartieranbindungsstrasse Rechnung, die den unteren Teil der Parzelle betrifft und eine Abtretung des Grundstücks ins öffentliche Gut sowie eine Einschränkung der Baurechte der bewerteten Parzelle GB-Nr. 9085 zur Folge hat.

Nach Absprache zwischen der Gemeindebehörde und den verschiedenen betroffenen Grundstückseigentümern erklärte sich die Gemeinde grundsätzlich damit einverstanden, vom Bau dieser Strasse abzusehen, sofern die Eigentümer bereit sind, die Zufahrt zu den Privatparkplätzen der betroffenen Parzellen durch die Eintragung von Wegrechten sicherzustellen.

Ihr Auftraggeber ersucht Sie daher auf der Grundlage der Variante für die künftige Weiterveräußerung im StWE folgende Punkte zu prüfen:

- Analyse des eventuellen Potenzials für eine nachträgliche Verdichtung der Parzelle für den Fall, dass die Gemeinde auf die Festsetzung einer Baulinie verzichten sollte und die kostenlose Abtretung von 300 m² für das zukünftige Strassenbauprojekt hinfällig würde (Aufgaben A2.1 und A2.2 unten).
- Analyse der Rentabilität des Bauprojekts für einen unterirdischen Parkplatz im oberen Teil der bewerteten Parzelle, das zur Sicherstellung der Zufahrt die kostenpflichtige Eintragung eines Wegrechts erfordert. Die Realisierung dieses Bauvorhabens hängt davon ab, ob eine finanzielle Einigung mit dem benachbarten Eigentümer bezüglich einer einmaligen Kapitalabfindung als Gegenleistung für die Eintragung dieses künftigen Wegrechts zu Stande kommt (Aufgabe B unten).

Aufgabe A2.1 – Berechnung der Flächen und Kubaturen für eine mögliche zukünftige Aufstockung	10	
a) <u>Berechnung der Geschossfläche für die eventuelle Aufstockung nach SIA 416</u> Bestimmen Sie auf der Grundlage der Beilagen 4 und 5 die Geschossfläche nach SIA 416 für ein eventuelles Aufstockungsprojekt. Die zu berücksichtigenden Flächen sind in den Anhängen in Rosa dargestellt. Runden Sie ihre Ergebnisse auf den vollen Quadratmeter (ohne Kommastellen) auf. Hält das Projekt die maximale rechtlich zulässige AZ ein? Stellen Sie alle Zwischenschritte Ihrer Berechnung dar.	5	
b) <u>Berechnung der Kubatur für die mögliche Aufstockung nach SIA 416</u>	5	
<u>Lösung A2.1 a)</u>		

Fortsetzung Lösung A2.1 a)

Lösung A2.1 b)

--	--

Aufgabe A2.2 – Ermittlung des zukünftigen Entwicklungspotenzials des Verkehrswerts für die Verkaufsvariante (Weiterverkauf im StWE). Berücksichtigen Sie für die Dachterrassen eine Gewichtung von 33 % der effektiven Fläche gemäss den Plänen der Beilage 4.

5

Lösung A2.2

Aufgabe A2.3 – Berechnung der Risiko- und Gewinnmarge der möglichen zukünftigen Aufstockung

15

Ermitteln Sie die voraussichtliche Risiko- und Gewinnmarge der Aufstockung unter Berücksichtigung der gleichen Baukosten wie in Aufgabe A1.2 b) und der Preise für eine Weiterveräußerung im StWE gemäss Aufgabenstellung A1.3 b). Geben Sie die Antwort in Prozenten des Selbstkostenpreises des Aufstockungsprojekts an.

Berücksichtigen Sie im Übrigen folgende Parameter:

- Die Kosten für die Demontage-, Schutz- und Anpassungsarbeiten zur Aufstockung sind auf CHF 100 000.– veranschlagt. Einen Kostenzuschlag für die Aufstockung von CHF 100.–/m³ SIA 416 aufgrund der Komplexität des Bauvorhabens.
- Vorsichtshalber wurde im Hinblick auf das künftige Bauvorhaben an einem bewohnten Gebäude eine Rückstellung für diverse und unvorhergesehene Kosten in Höhe von 5 % von BKP 2 eingerechnet.
- Die Kosten für die Vermarktung der StWE-Flächen sind gemäss Aufgabenstellung A1.4 b) veranschlagt.

Lösung A2.3

Fortsetzung Lösung A2.3

--	--

Aufgabe A2.4 – Welche Faktoren könnten die Rentabilität der Aufstockung beeinträchtigen?

Nennen Sie **vier Risikofaktoren** und erläutern Sie jeden in max. einem Satz.

1)

.....

2,5

2)

.....

2,5

3)

.....

2,5

4)

.....

2,5

Aufgabe A2.6 – Welche Vorteile sehen Sie in der zukünftigen Aufstockung?

Nennen Sie **zwei Vorteile** und erläutern Sie diese je in max. zwei Sätzen.

10

1)

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

5

2)

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

5

B) Bewertung eines Sachenrechts

25 Punkte

Ihr Auftraggeber bittet Sie, ihn im Rahmen der auszuhandelnden Eintragung eines zukünftigen Wegrechts zugunsten der bewerteten Parzelle GB-Nr. 9085 und zulasten eines benachbarten Grundstücks bezüglich der laufenden Verhandlungen über den Wert dieses Wegrechts zu beraten. Die Einräumung dieses Wegrechts würde den Bau eines unterirdischen Parkplatzes im oberen Abschnitt der besagten Parzelle mit folgendem Marktpotenzial ermöglichen:

- Möglichkeit zum Bau eines Parkplatzes mit 10 zusätzlichen Plätzen. Flächenbedarf von 25 m² Bruttofläche je Stellplatz bei einer Geschosshöhe von 2,40m und der 0.5m dicken Bodenplatte.
- Die Baukosten BKP 2 wurden auf CHF 400.–/m³ SIA 416 einschliesslich Spezialfundamente aufgrund des natürlichen Bodengefälles und der diesbezüglich erforderlichen Bodenarbeiten veranschlagt. Für die Kosten von BKP 1 sind CHF 50 000.– vorgesehen, während die Kosten von BKP 5 aufgrund der Anforderungen der Baustruktur im Untergeschoss in Höhe von 10 % der Gesamtkosten veranschlagt wurden. Für die Umgebungsarbeiten BKP 4 nach Bauvollendung steht ein Budget von CHF 50 000.– zur Verfügung.
- Das Potenzial für den Weiterverkauf im StWE in der von Ihrem Auftraggeber geforderten Projektvariante wurde auf CHF 45 000.– pro geschlossenem Einzelstellplatz geschätzt. Ferner sind Maklergebühren und StWE-Verkaufskosten, die beim Erwerb von StWE zum Eigenbedarf zulasten des Bauträgers anfallen, in Höhe von 3 % des Verkaufspreises zu berücksichtigen.

Aufgabe B1 – Rentabilität des Bauvorhabens

- a) Berechnen Sie die Baukosten.
- b) Bestimmen Sie den zukünftigen Verkehrswert.
- c) Bestimmen Sie die voraussichtliche Risiko- und Gewinnmarge des Bauvorhabens.

15

Lösung B1 a)

5

Lösung B1 b)

5

Lösung B1 c)

5

Aufgabe B3 – Welche weiteren Parameter sind ungeachtet der finanziellen Rentabilität zu berücksichtigen? Nennen Sie zwei Parameter.	5	
1)	2,5	
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
2)	2,5	
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		

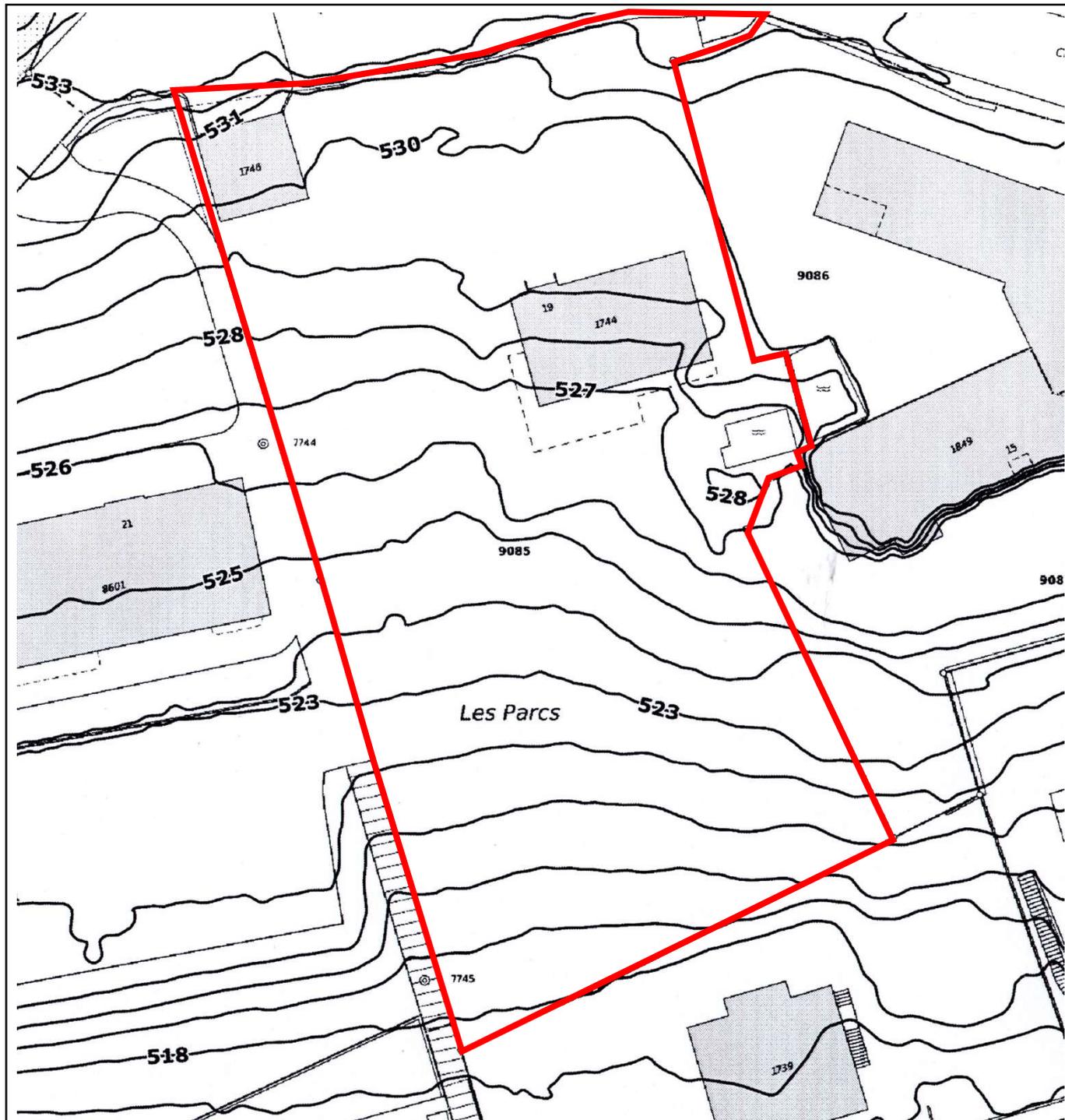
Ende der Prüfung.

Beilage 1

DOKUMENT ZUR AUSSCHLIESSLICHEN VERWENDUNG FÜR DIE SFPKIW-PRÜFUNG BP IMMOBILIENBEWERTUNG / FIKTIVE DATEN

Auszug aus dem Katasterplan mit Höhenlinien

Schematische Darstellungen. Nicht die grafischen Masse beziehen. Stützen Sie sich auf die genannten Massangaben.



Darstellung ohne grafischen Massstab.

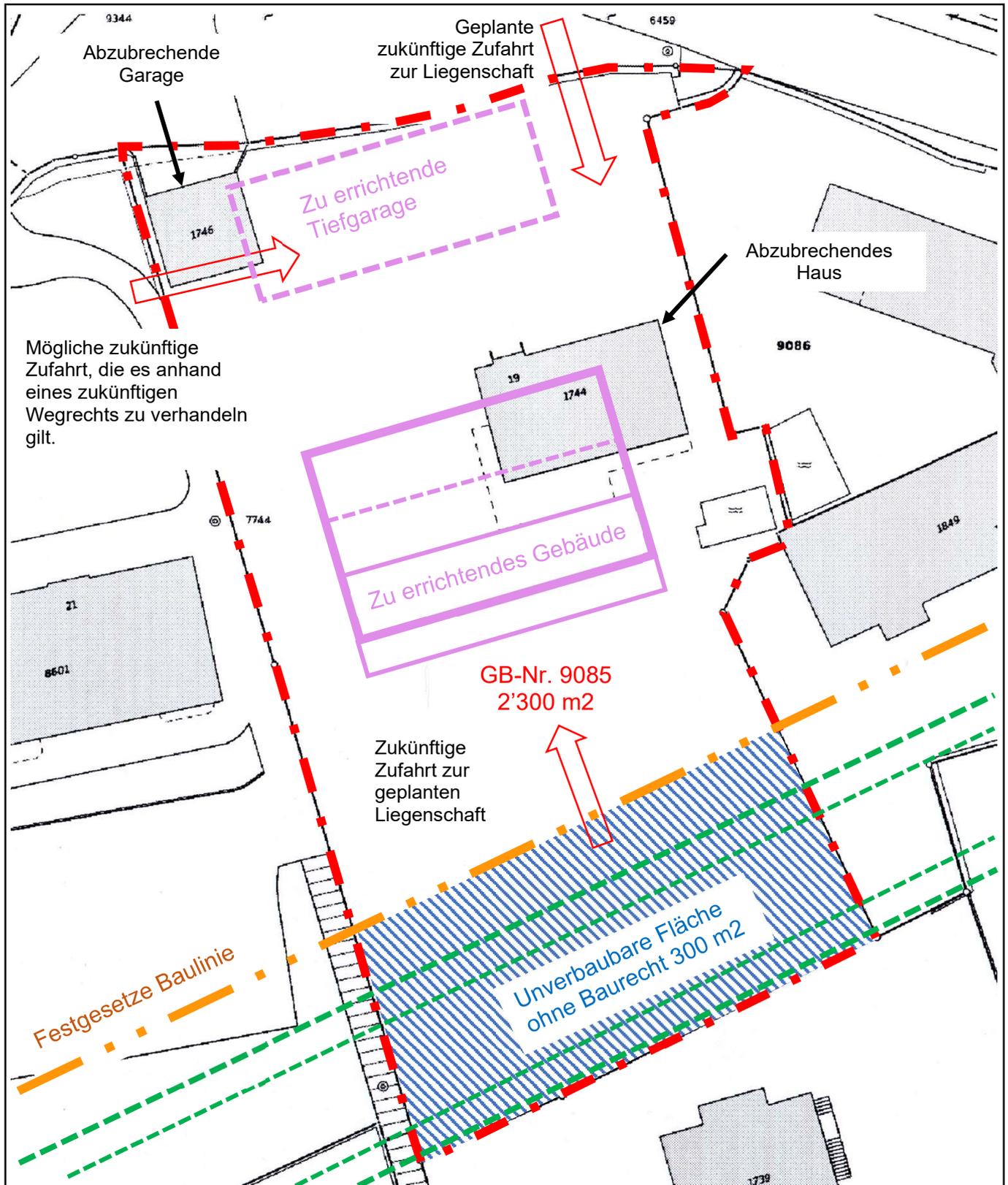
Die von der Immobilienpromotion betroffene Parzelle GB-Nr. 9085 ist rot umrandet.
Die Höhenlinien sind in Metern über Meer angegeben.

Beilage 2

DOKUMENT ZUR AUSSCHLIESSLICHEN VERWENDUNG FÜR DIE SFPKIW-PRÜFUNG BP IMMOBILIENBEWERTUNG / FIKTIVE DATEN

Auszug aus dem Katasterplan mit Baulinienvorgabe für den Bau einer neuen Strasse

Schematische Darstellungen. Nicht die grafischen Masse beziehen. Stützen Sie sich auf die genannten Massangaben.



Darstellung ohne grafischen Massstab.

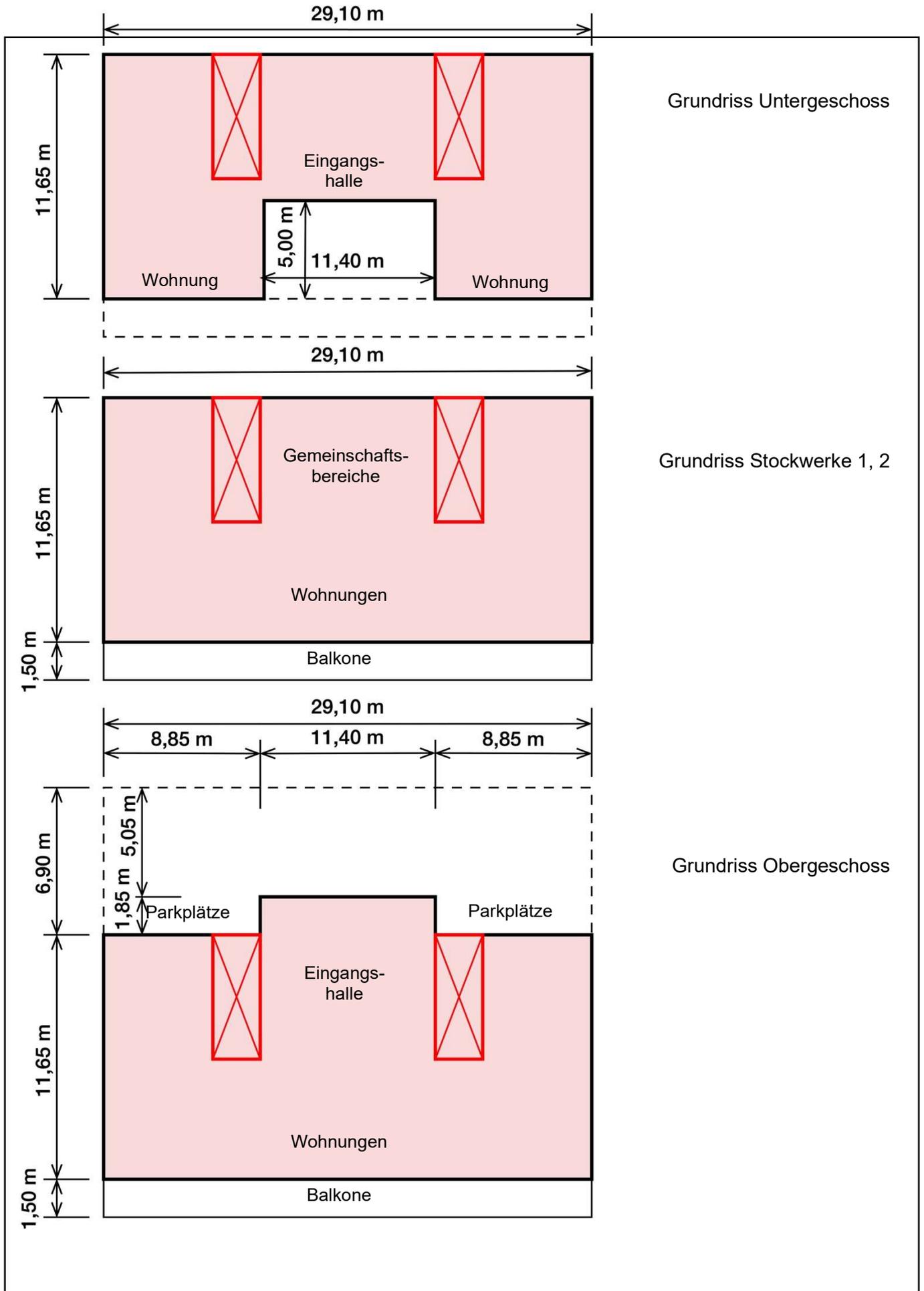
Das geplante Strassenbauprojekt ist grün dargestellt und umfasst nur das blau schraffierte Grundstück (Grundstückteil, der in der Berechnung der Ausnutzungsziffer nicht berücksichtigt ist), für das aufgrund der festgesetzten, im Plan orange eingezeichneten Baulinie keine Baurechte bestehen. Die Restfläche von GB-Nr. 9085 verfügt über Baurechte für die in der WZMD geltende Ausnutzungsziffer.

Beilage 3

DOKUMENT ZUR AUSSCHLIESSLICHEN VERWENDUNG FÜR DIE SFPKIW-PRÜFUNG BP
IMMOBILIENBEWERTUNG / FIKTIVE DATEN

Grundriss pro Stockwerk

Schematische Darstellungen. Nicht die grafischen Masse beziehen. Stützen Sie sich auf die genannten Massangaben.

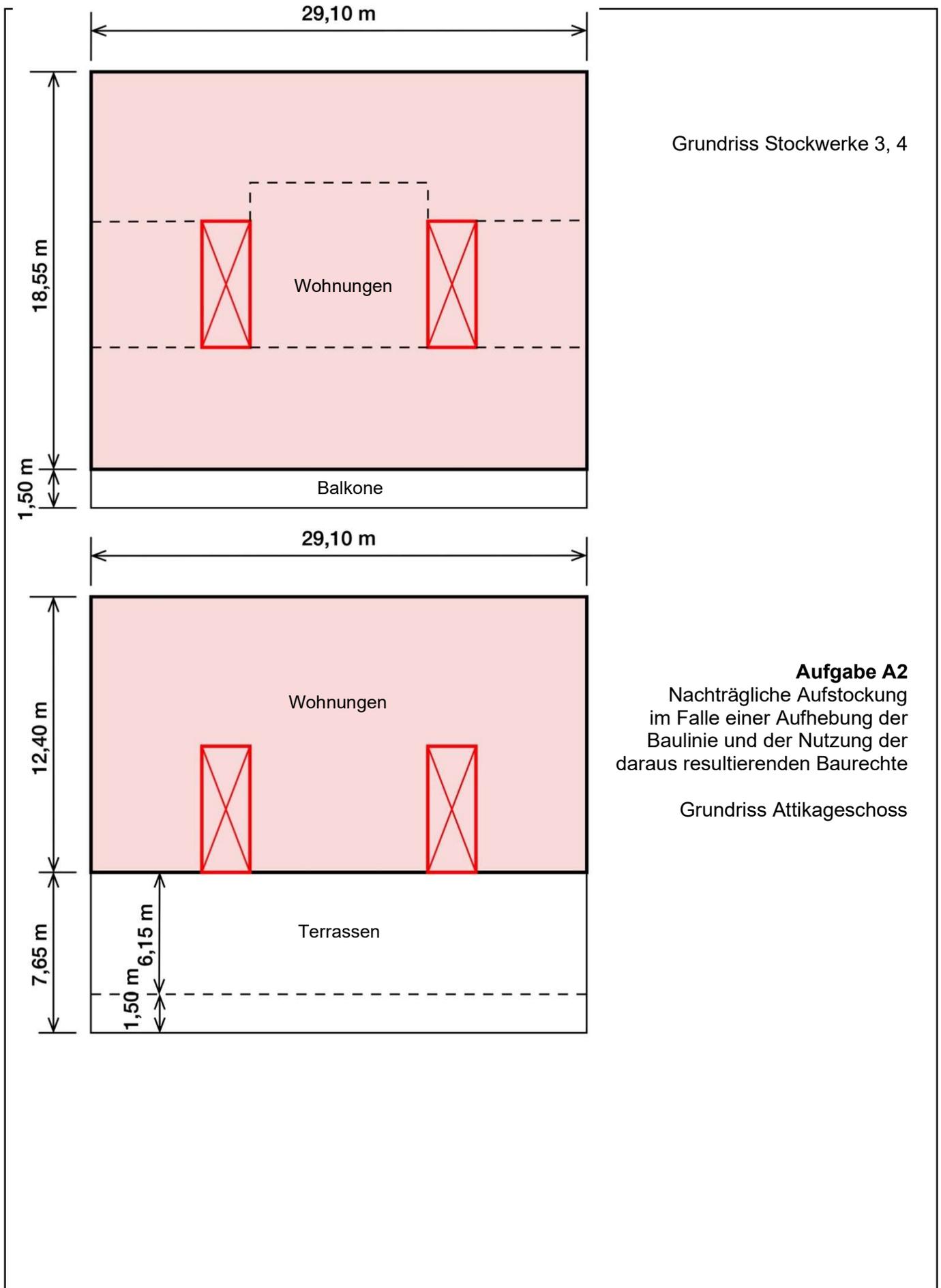


Beilage 4

DOKUMENT ZUR AUSSCHLIESSLICHEN VERWENDUNG FÜR DIE SFPKIW-PRÜFUNG BP
IMMOBILIENBEWERTUNG / FIKTIVE DATEN

Grundriss pro Stockwerk

Schematische Darstellungen. Nicht die grafischen Masse beziehen. Stützen Sie sich auf die genannten Massangaben.



Beilage 5

DOKUMENT ZUR AUSSCHLIESSLICHEN VERWENDUNG FÜR DIE SFPKIW-PRÜFUNG BP IMMOBILIENBEWERTUNG / FIKTIVE DATEN

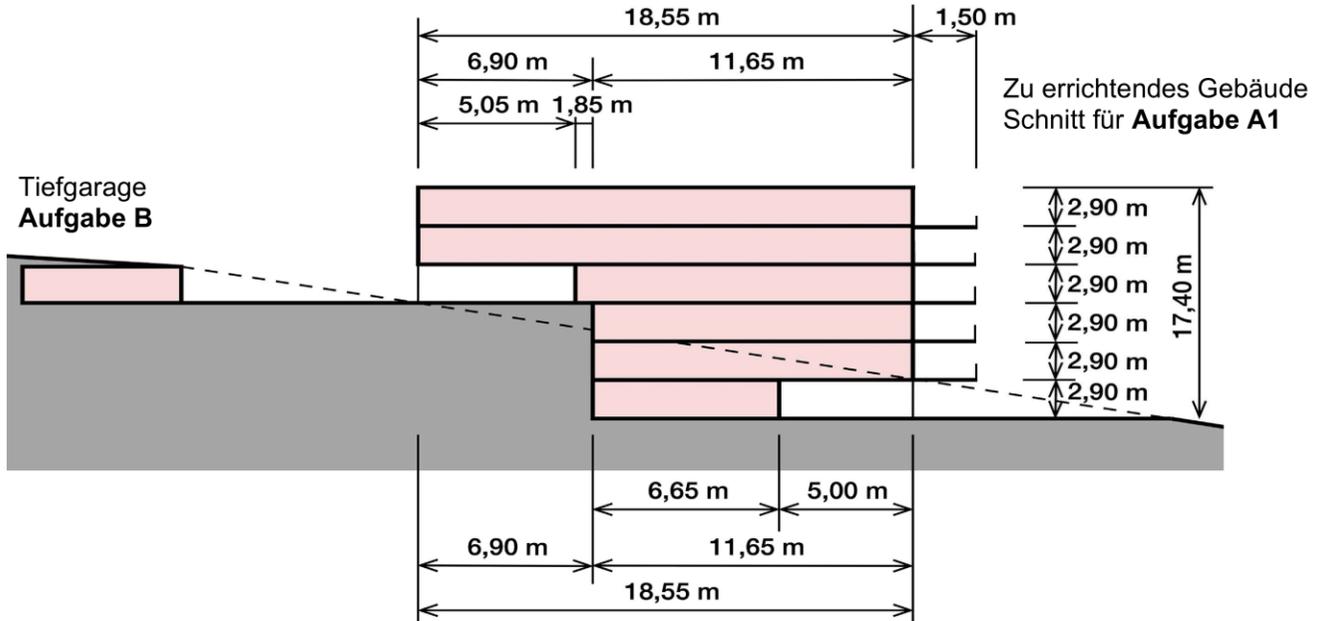
Schnitt

Schematische Darstellungen. Nicht die grafischen Masse beziehen. Stützen Sie sich auf die genannten Massangaben.

Aufgabe A1

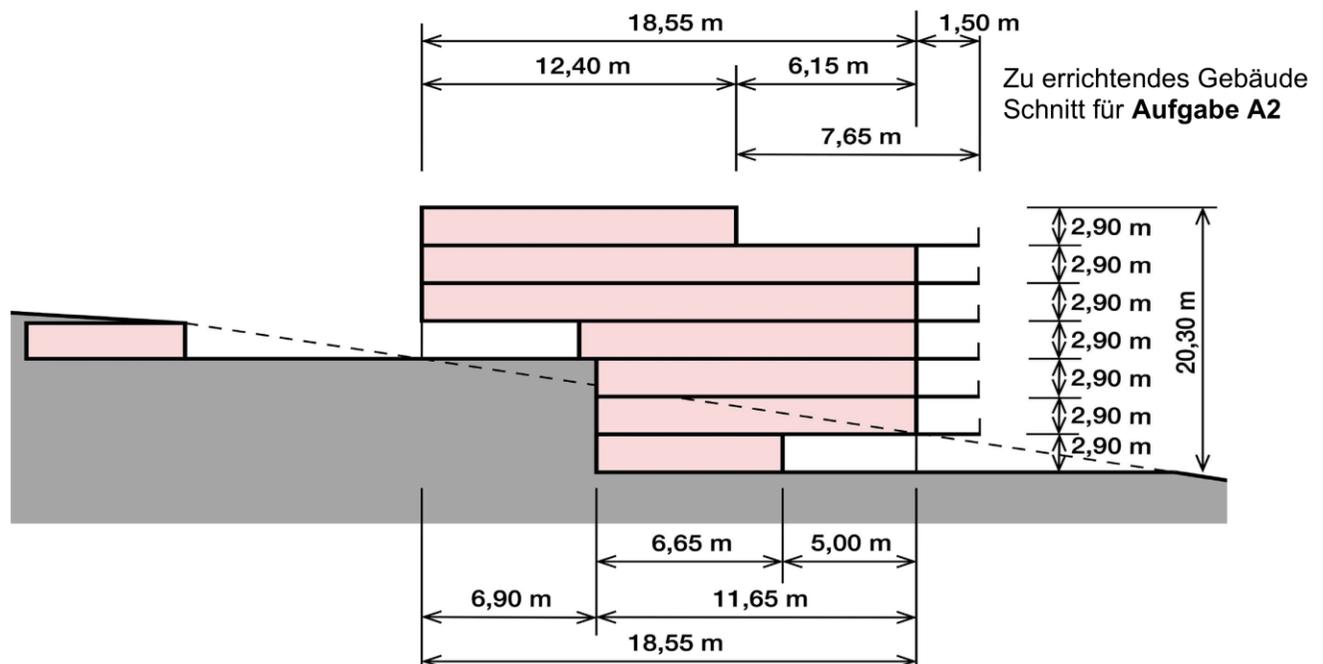
Das Standardmass für die Geschosshöhe beträgt 2,90 m bei einer Lichthöhe von 2,55 m und einer Dicke der Innen- und Aussenplatten (Innenplatten, Deckenplatten, Balkon- und Terrassenplatten) von 0,35 m.

Die Darstellung der zu errichtenden Tiefgarage ist unter Aufgabe B zu sehen.



Aufgabe A2

Bei einer Aufgabe des Projekts für den Bau einer neuen Anbindungsstrasse im südlichen Teil des Grundstücks würde die Aufhebung der Baulinienvorgabe die Nutzung der zusätzlichen Baurechte für die Aufstockung gemäss folgendem Schnitt erlauben:





SFPKIW



CSEEI



CEPSEI

Berufsprüfung Immobilienbewertung 2021 Schriftliche Prüfung

Prüfung: Immobilienbewertung Prüfungsteil: Finanzmathematische Aufgaben

© Schweizerische Fachprüfungskommission für Immobilienwirtschaft

Name, Vorname: _____

Kandidaten-Nr.: _____

Zugelassene Hilfsmittel

Laptops, Notebooks, Smartphones und sonstige ähnliche Geräte sind ausdrücklich nicht zugelassen.

Taschenrechner

Nur Taschenrechner des Modells **TI-30X IIB (Texas Instruments)** dürfen verwendet werden.

Gesetzestexte

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

Hinweise für die Prüfungskandidaten

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

Beilagen

Keine

Abkürzungen

OR Schweizerisches Obligationenrecht

ZGB Schweizerisches Zivilgesetzbuch

VMWG Verordnung über die Miete von Wohn- und Geschäftsraum

Aufgaben	Thema	Punkte	Seite
A	Definitionen	5	3
B	Ertragswert, Multiple Choice-Fragen	8	5
C	Wertberechnungen	30	6
D	Vorschuss	40	10
E	Wasserbezugsrecht	6	15
F	Anfangskapital	5	16
G	Wohnrecht	26	17
	Total	120	

A) Definitionen

5 Punkte

Definieren Sie folgende Fachbegriffe der Finanzmathematik in ein bis Maximum zwei Sätzen. Lediglich Stichworte oder ausführliche Beschriebe führen zu Punkteabzug.

Vorschüssig	<u>1</u>	
.....		
.....		
.....		
.....		

Nachschüssig	<u>1</u>	
.....		
.....		
.....		
.....		

Ertragswert	<u>1</u>	
.....		
.....		
.....		
.....		

Barwert	<u>1</u>	
.....		
.....		
.....		
.....		

Basiszinssatz	1	
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		

B) Ertragswert, Multiple Choice-Fragen

8 Punkte

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

Setzen Sie ein x entweder bei richtig oder bei falsch.

Für jede Antwort gilt das folgende Bewertungsprinzip:

Richtige Antwort = 0.5 Punkte = 0.5

Falsche Antwort = 0 Punkte = 0

Beurteilen Sie die Aussagen mit richtig oder falsch.			8	
Der Barwert mit einem Betrachtungshorizont von 250 Jahren kann höher sein als ein klassisch berechneter Ertragswert.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	1	
Ein Barwert mit einem Betrachtungshorizont von 250 Jahren ist auch ein Ertragswert.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	1	
Ein Barwert ist ein in der Dauer begrenzter Ertragswert.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	1	
Ein klassisch berechneter Ertragswert ist wie der Barwert in der Dauer begrenzt.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	1	
Ein Ertragswert kann in der Methode klassisch oder dynamisch errechnet werden.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	1	
Bei der Barwertberechnung werden die Kosten für die künftigen grosszyklischen Erneuerungen nicht mittels jährlicher Rückstellungen, sondern als diskontierte Einmal-Aufwendungen berücksichtigt.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	1	
Bei der Barwertberechnung werden die Bruttoerträge kapitalisiert und davon alle Aufwendungen und alle Kosten als diskontierte Einmalaufwendungen abgezogen.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	1	
Die Bewirtschaftungskosten (Eigentümerlasten die dem Mieter nicht weiterverrechnet werden können) sind in der Barwert- und in der Ertragswertrechnung dieselben.	<input type="checkbox"/> richtig	<input type="checkbox"/> falsch	1	

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

C4) Berechnen Sie den Rentenendwert am Ende des 2. Jahres, wenn die Zahlungen vor- schüssig geleistet werden. Beschreiben und bezeichnen Sie jeden Berechnungsschritt.	7	
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		

C5) Zählen Sie alle in den Vorgaben aufgelisteten Parameter auf, die für die Berechnung des Ertragswertes auf Basis einer ewigen Rente nicht benötigt werden.	3	

C6) Zählen Sie alle in den Vorgaben aufgelisteten Parameter auf, die für die Berechnung des Barwertes nicht benötigt werden.	2	

D) Vorschuss

40 Punkte

Ausgangslage

Das Ehepaar Meier ist in eine finanzielle Schieflage geraten und erhält von einem Verwandten einen Vorschuss in der Höhe von CHF 100'000.-, welcher nach 4 Jahren vollständig zurückzuzahlen und ab Beginn durchgehend zu verzinsen ist. Der Zinssatz beträgt 5%. Die Jahresraten für Tilgung und Verzinsung des Vorschusses sind jeweils am Jahresende fällig, erstmals am Ende des 1. Jahres.

Jede Aufgabe ist für sich alleine und unabhängig von den Anderen zu lösen.

D1)	4	
Wie hoch ist die Jahresrate, wenn die vier Raten gleich hoch sind?		
Beschreiben und bezeichnen Sie jeden Berechnungsschritt.		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		

D5)	2	
Wie hoch ist der Schuldbetrag am Ende des 4. Jahres wenn das Ehepaar Meier keine einzige Jahresrate bezahlt und der ganze Schuldbetrag offen bleibt? Beschreiben und bezeichnen Sie jeden Berechnungsschritt.		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		

D6)	10	
Das Ehepaar Meier bekommt ein Jahr mehr Zeit (Total 5 Jahre) den Vorschuss vollständig zurückzuzahlen. Da im ersten Jahr nichts bezahlt wurde wird neu vereinbart, dass die Jahresraten vorschüssig und gleichbleibend zu bezahlen sind. An der Verzinsung wird nichts geändert. Wie hoch ist die neue Jahresrate? Beschreiben und bezeichnen Sie jeden Berechnungsschritt.		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		

.....

.....

.....

.....

.....

.....

--	--

E) Wasserbezugsrecht

6 Punkte

Ausgangslage:

Herr König hat ein Wasserbezugsrecht für 270m³ pro Jahr, welches unentgeltlich, zeitlich unbeschränkt und Wasserzinsfrei ist. Das Wasser fließt durch die bestehende Wasserzuleitung ins Haus. Der Unterhalt und die Erneuerung dieser Leitung gehen zu Lasten von Herrn König. Die Wassergrundgebühr von CHF 268.- pro Jahr und die Wasserverbrauchsgebühren von CHF 1.97 pro m³ sind im Wasserbezugsrecht enthalten (beide exkl. MwSt). Die Mehrwertsteuer beträgt 2.5% und der Zinssatz der Rechnung 2.78%.

Berechnen Sie den Wert des Wasserbezugsrechtes. Ihre Berechnung soll detailliert und in jedem Schritt nachvollziehbar sein.	6	
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		
.....		

F) Anfangskapital

5 Punkte

Ein Kapital, welches als Einmalzahlung vor 16 Jahren angelegt wurde beträgt heute CHF 106'033.51. Das Kapital wurde in den ersten 9 Jahren mit 4.64% und anschliessend mit 5.03% verzinst.

Bestimmen Sie das Anfangskapital, welches vor 16 Jahren einbezahlt wurde. Ihre Berechnung soll detailliert und in jedem Schritt nachvollziehbar sein.	5	
.....		

G) Wohnrecht

26 Punkte

Ausgangslage:

Josef Meier ist Eigentümer eines 2-Familienhaus. Josef Meier und sein Sohn Max bewohnen je eine Wohnung. Jede Wohnung hat seine eigenen Nebenräume (Keller, Estrich etc.) einzig die Waschküche im UG wird gemeinsam genutzt. Die nebeneinander liegenden Wohnungen sind bezüglich Zustand und Vermietbarkeit identisch.

Josef Meier (60 Jahre alt) eröffnet seinem Sohn Max, dass er ihm das Haus übergeben möchte, jedoch lebenslänglich ein Wohnrecht an einer der zwei Wohnungen sowie auch das Mitbenutzungsrecht an der gemeinsam genutzten Waschküche wünscht. Josef Meier ist bereit mit der Wohnrechtsbegründung für seinen Teil einmalig 75% des heutigen Erneuerungsbedarfs zu seinen Lasten zu übernehmen, anschliessend soll das Recht unentgeltlich bleiben.

Die Eckdaten:

Neubaukosten BKP 2, welche der Erneuerung unterliegen	575'000
Entwertung Stand Heute (für beide Wohnungen)	50'000
Zinseinnahmen bei Drittvermietung im aktuellen Zustand (netto pro Jahr, marktüblich, für beide Wohnungen)	33'000
Jährliche Betriebs- und Unterhaltskosten in % von Drittvermietung (Bewirtschaftung, für beide Wohnungen)	14%
Zinssatz der Rechnung	2.50%
Lebenserwartung Josef Meier	27.27 Jahre
Erneuerungszyklus	30% von BKP 2 alle 35 Jahre

